

LETTRE DE L'IMMOBILIER

N°3



LAVAL AGGLOMÉRATION # 2023 |

www.agglo-laval.fr



Sylvie Vielle,
1^{re} vice-présidente en charge
de l'Habitat, des logements et
de la rénovation thermique

ÉDITO

Chers·ères partenaires,

Au travers de cette troisième lettre de l'immobilier de Laval Agglomération, vous verrez que le marché est fortement influencé par la baisse du pouvoir d'achat des ménages, la hausse des taux d'intérêts et le climat d'inflation que nous connaissons depuis plusieurs mois.

Les regards d'experts et les données chiffrées dans cette nouvelle édition confirmeront que la situation doit être prise en compte à court et moyen terme afin de trouver des solutions durables pour les primo-accédants dans un souci d'économie d'énergie et de confort de vie. Réfléchissons collectivement à cet objectif en transversalité d'une économie également touchée par ce climat d'inflation. Soyons innovants dans les propositions à offrir pour un territoire dynamique, attractif et accessible à tous.

Bonne lecture à chacune et chacun d'entre vous.

>>> Regards d'experts

Le marché de l'immobilier commence un nouveau cycle dont nous avons pu constater les prémices dans notre précédente lettre.

Les éléments contextuels observés il y a un an se sont accentués et viennent percuter de plein fouet le marché : augmentation des taux d'intérêts, inflation, baisse du pouvoir d'achat des ménages, durcissement des conditions d'octroi des prêts par les banques, taux d'usure inadapté, artisans du bâtiment surchargés, augmentation des prix des matériaux, etc.

Ce contexte affecte directement la capacité des ménages du territoire à acheter un bien immobilier. La demande est donc en forte baisse que cela soit pour les primo-accédants n'ayant plus les capacités d'emprunt nécessaires (sauf en de rares exceptions) ou les secundo accédants pour qui la revente, lorsqu'elle est choisie, n'est plus opportune (taux plus élevés et revente plus difficile donc pas de gain de pouvoir d'achat).

Une baisse des prix est observée depuis quelques mois en deuxième couronne tandis que les prix restent élevés et pour le moment relativement stables sur Laval et la première couronne du fait de la rareté de l'offre.



Joëlle Ory,
Présidente déléguée pour la
Mayenne de la Chambre
interdépartementale
des Notaires de la Mayenne



Eric Raymont,
Président délégué pour la
Mayenne de la Fédération
Nationale des Agents
Immobiliers (FNAIM)

Quelle demande ?

La demande en **résidence principale** est en forte baisse. Si tous les profils d'acheteurs sont concernés (même les plus gros budgets), les primo-accédants et les secundo accédants sont particulièrement touchés. Les acquéreurs, essentiellement locaux, sont plus vigilants et n'achètent plus à n'importe quel prix.

Le bien le plus recherché reste la maison individuelle avec un petit extérieur sur le centre-ville de Laval (surtout dans les quartiers proche de la gare) ou à proximité directe (moins de 10 minutes à pied). Certains appartements le long de la Mayenne sur la ville de Laval sont également très attractifs.

Les investisseurs sont aussi impactés par le contexte. L'évolution du calcul du taux d'endettement a fait baisser leur capacité à investir et remet en cause des dossiers qui auraient pu aboutir il y a encore un an. Les investisseurs sont plus prudents et se dirigent désormais davantage sur un placement financier. Par ailleurs, la question des prochaines obligations concernant l'interdiction de louer des « passoires énergétiques » vient également freiner l'investissement immobilier.

Quelle prédiction pour l'avenir ?

L'évolution des taux des crédits immobiliers sera déterminante pour l'avenir du marché. Or, celle-ci est directement liée aux décisions prises par la Banque Centrale Européenne (BCE) qui, pour lutter contre l'inflation, relève régulièrement ces taux directeurs que les banques répercutent ensuite sur leurs clients. Étant donné le contexte et les annonces de la BCE, il est fortement probable que l'évolution des taux continue sa hausse à court terme.

Bien que les prédictions soient incertaines, nous pouvons envisager une poursuite des phénomènes observés aujourd'hui : une faible diminution du nombre de transactions, une légère baisse des prix, une offre qui aura tendance à augmenter et **une baisse de la demande**.

Et le marché de la location ?

La tension sur le marché locatif s'est fortement accrue en un an. Du fait des difficultés des ménages à acheter un bien immobilier le « turn-over » est à son plus faible niveau et les biens à louer sont très rares. L'offre importante de logements en cours de production sur Laval viendra peut-être combler cette demande qui se retrouve sans solution pour le moment. Même les étudiants hésitent à rendre leur logement sur la période estivale de peur de ne pas retrouver une offre pour la rentrée. Les prix sont par conséquent en augmentation particulièrement pour le logement individuel qui est très recherché.

Un parcours résidentiel à l'arrêt ?

Bien qu'il ne soit pas complètement à l'arrêt, le parcours résidentiel des ménages est **fortement perturbé** par la situation du marché de l'immobilier :

- Baisse de la demande en accession dans le parc ancien et neuf >>> Une partie des ménages n'a plus les capacités à acheter un bien immobilier et ceux qui l'ont sont plus vigilants.
- Hausse forte de la demande pour le parc locatif privé et social >>> La demande de logements se replie sur le parc locatif privé et social (le parc privé devenant inabordable pour une partie de la population, l'augmentation du nombre de demandes de logements locatifs sociaux se poursuit).
- Offre d'acquisition faible et plutôt stable dans l'ancien et en baisse dans le neuf >>> Il n'y a pas d'opportunité à vendre sauf nécessité (divorce, séparation, décès, travail, etc.). La production neuve pour de l'accession diminue du fait des coûts élevés et des difficultés croissantes à commercialiser (surtout pour l'individuel).
- Offre locative faible, dans le parc privé comme dans le parc social >>> Il y a moins de « turn over » dans le parc actuel et moins d'investisseurs pour du locatif dans l'ancien. Par ailleurs, nous pouvons présager d'une baisse de la production neuve de logements à destination des investisseurs car le Pinel devrait disparaître fin 2024 (dispositif soutenant fortement la production actuelle).

>>> Chiffres clés

> Volume de ventes

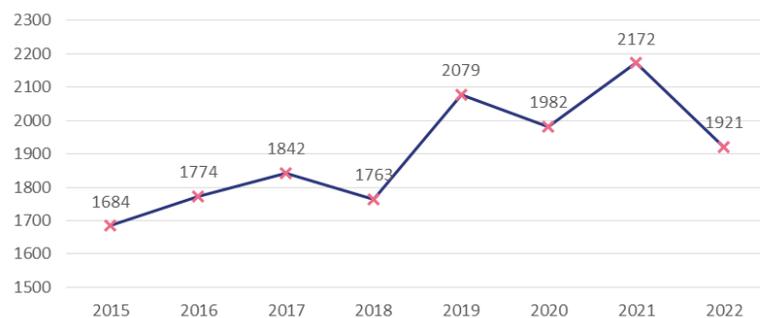
Au total, 1921¹ logements ont été vendus sur Laval Agglomération en 2022.

Après une année de légère hausse, le volume de transaction repart à la baisse : -11%.

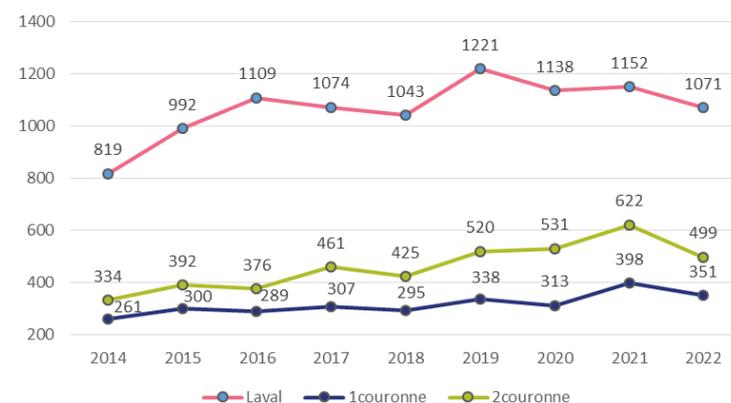
Contrairement aux années précédentes, l'ensemble du territoire de Laval Agglomération est concerné par la baisse du nombre de transactions qui annonce un début de contraction du marché de l'immobilier.

¹ Nombre de logements vendus (hors Vente en l'État Futur d'Achèvement = VEFA)

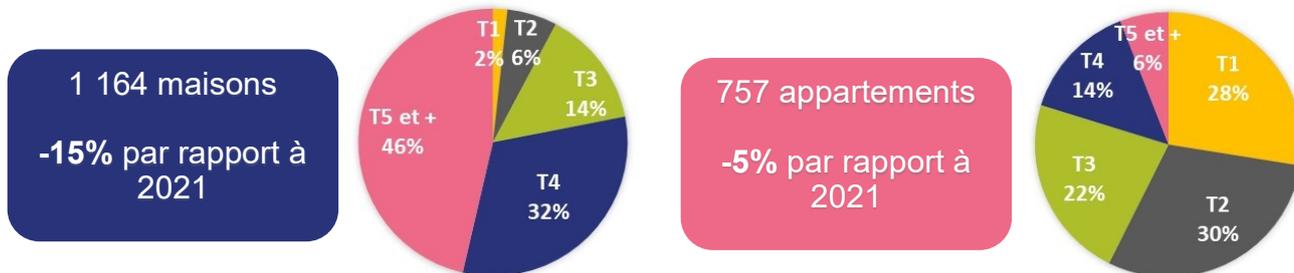
Évolution du nombre de ventes de logements entre 2015 et 2022 :



Évolution du nombre de ventes selon la couronne :



Répartition des ventes en 2022

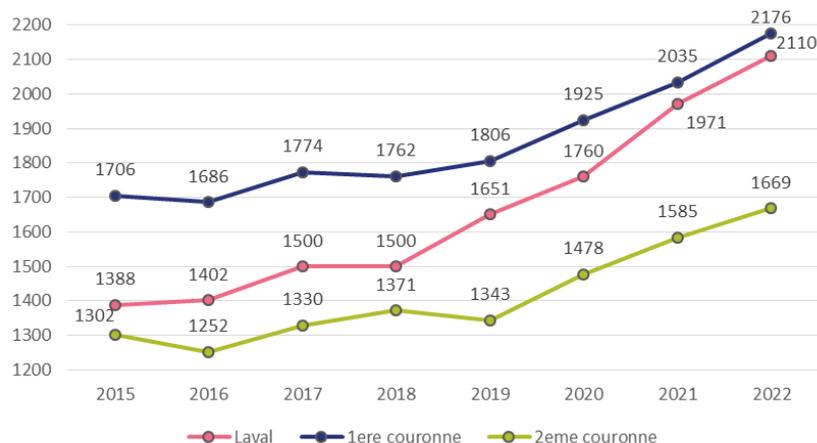


> Les prix de vente

En 2022, le prix médian au m² pour Laval Agglomération était de **2 005 €** contre 1 500 € pour le Département (tous logements confondus).

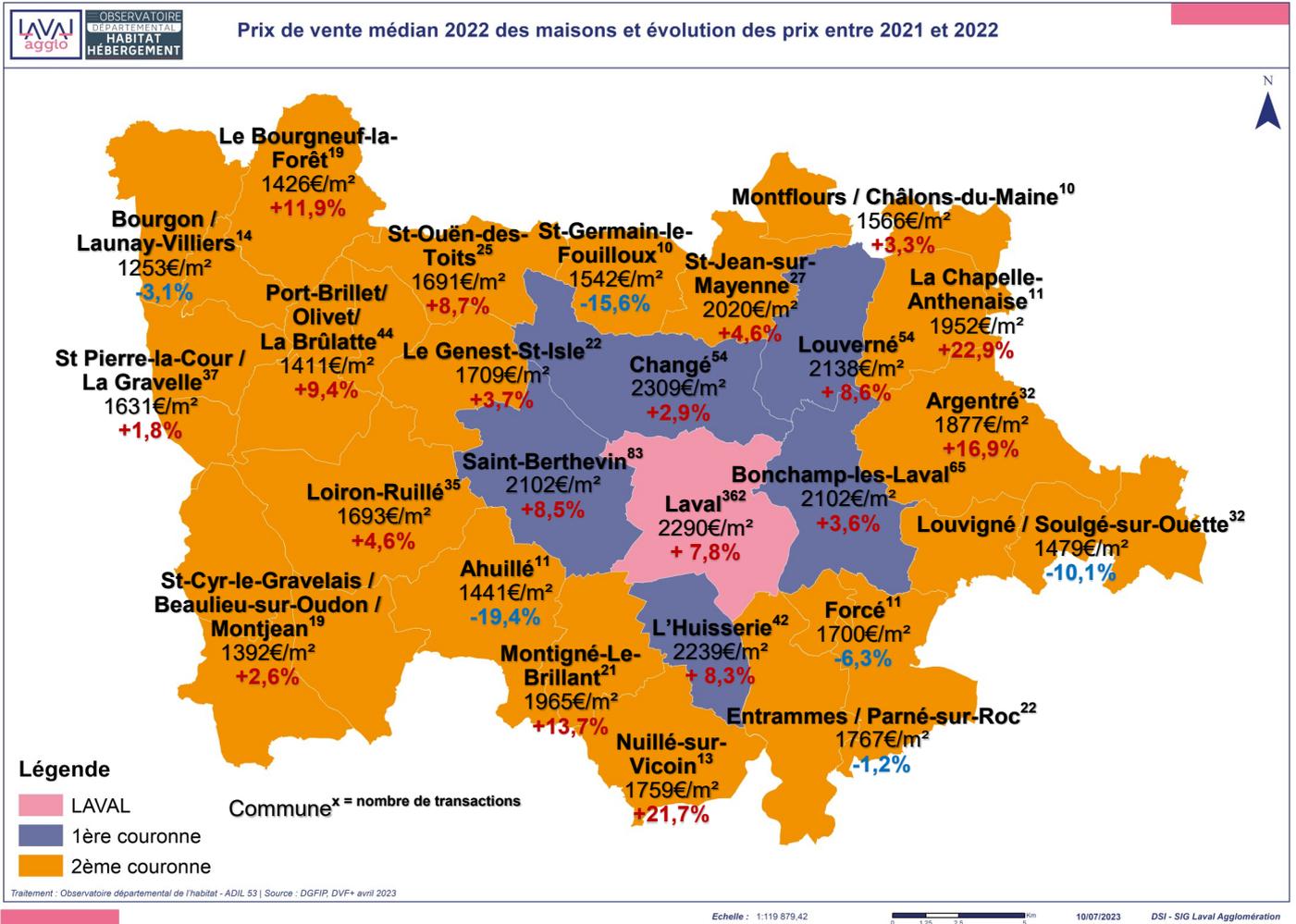
Les prix de l'immobilier sont en augmentation depuis 2016 pour Laval Agglomération : **+41% entre 2016 et 2021**.

Cette augmentation apparaît plus fortement marquée pour Laval avec des prix en hausse de 7% entre 2021 et 2022 et de 12% entre 2020 et 2021.



Traitement : Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement - ADIL 53 | Source : DGFIP, DVF+ avril 2023

Prix de vente des maisons



Prix de vente des appartements

89% des transactions d'appartements ont été effectuées sur Laval.

En 2022, avec 757 ventes, le prix médian des appartements pour Laval Agglomération est de **1 961 €/m²**. Ce prix est en **augmentation de 7,9%** par rapport à l'année 2021.

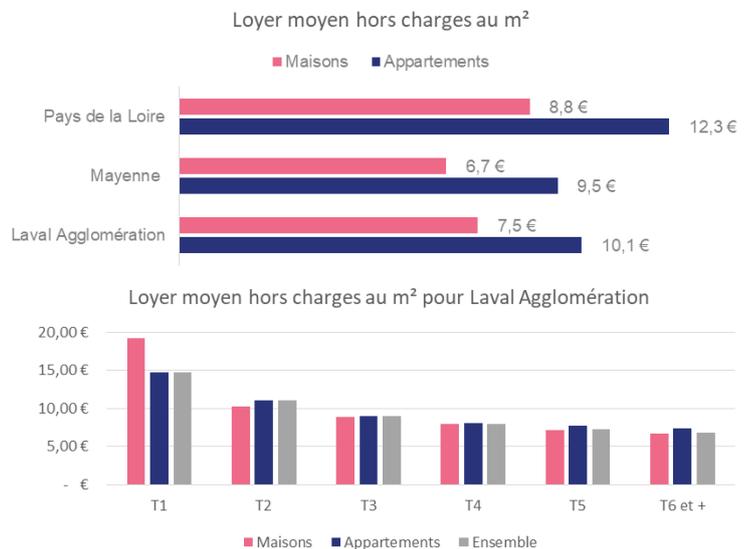
En fonction de la localisation et de l'état des biens, de fortes disparités sont observées en ce qui concerne les prix au m².

> Le marché de la location

Chiffres clés

Loyer moyen hors charges en 2022 9,9 €/m²	Loyer médian hors charges en 2022 440 €
Loyer moyen hors charges en 2022 481 €	Évolution du loyer m² entre 2021 et 2022 : +7,6%
849 annonces	

Source : DREAL Pays de la Loire / Siclop



> Indicateur des taux

La hausse des taux poursuit la trajectoire annoncée. Les taux minimums ont largement dépassé la barre des 3% et les fourchettes hautes dépassent désormais les 4% (selon les établissements bancaires et le profil des emprunteurs).

La hausse des taux renforce l'intérêt pour les ménages d'accéder à la propriété en mobilisant le Prêt à Taux Zéro (PTZ) accession dans ses différentes variantes (neuf, ancien avec travaux, achat HLM).

Prêt sur 20 ans
(hors assurances, Région Ouest)

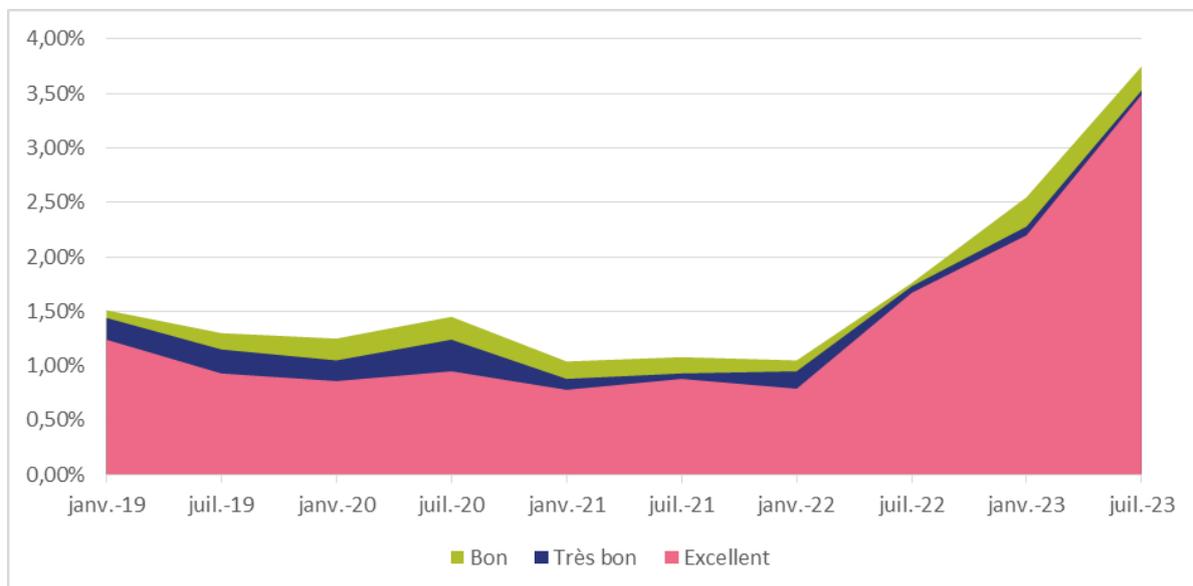
Taux excellent

3,49%

<i>Très bon taux</i>	<i>Bon taux</i>
3,53%	3,75%

Source : meilleurtaux.com, mise à jour le 12/07/2023

Évolution des taux fixes pour durée de prêt de 20 ans
Historique Région Ouest pour les 5 dernières années



Source : meilleurtaux.com, mise à jour le 12/07/2023

Simulations d'achats (ADIL 53)

Les simulations illustrent parfaitement la baisse des capacités des ménages à acheter un bien immobilier dans un contexte de hausse des taux.

La perte de pouvoir d'achat est importante et induit une baisse du nombre de crédits immobiliers. Cette situation ne permet plus à une partie de la population mayennaise d'accéder à la propriété.

Simulation pour l'achat d'un bien à 200 000 € (hors assurance décès-invalidité) :

2022 (période 15/02 – 15/05)	2023 (période 15/02 – 15/05)
Sur 25 ans à un taux de 1,90%	Sur 25 ans à un taux de 3,60%
Mensualités : 840 €	Mensualités : 1 000 €

Simulation des capacités d'acquisition avec une mensualité de 700 € (hors assurance décès-invalidité) :

2022 (période 15/02 – 15/05)	2023 (période 15/02 – 15/05)
Sur 25 ans à un taux de 1,90%	Sur 25 ans à un taux de 3,60%
Capacité d'achat : 167 000 €	Capacité d'achat : 138 000 €

ADIL 53 | Source : Simulation IMMOPEERA

> Zoom sur les prix de vente dans la commune de Laval (par IRIS)

