

LETTRE DE L'IMMOBILIER

LAVAL AGGLOMÉRATION # 2021 |

www.agglo-laval.fr



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

ÉDITO

Chers partenaires,

C'est avec plaisir que nous publions la première Lettre de l'immobilier de Laval Agglomération. Sans être exhaustive, celle-ci a pour objectif de mieux comprendre la situation et l'évolution du marché de l'immobilier à travers des regards d'experts mais également à travers quelques données chiffrées. Ainsi, vous verrez notamment dans cette première édition que le contexte général est à la hausse des prix, et ce, malgré la crise sanitaire du Covid-19.

La politique de mixité incitée sur Laval Agglomération est un axe fort qui devra s'accompagner au delà de l'Habitat, de services de proximité, d'emplois et de mobilités pour un rayonnement attractif de notre territoire.

Bonne lecture à chacun de vous.

>>> Regards d'experts

Le marché de l'immobilier se porte très bien sur Laval Agglomération. Nous assistons depuis quelques années à une raréfaction de l'offre face à une augmentation de la demande provoquant une tension du marché. À notre étonnement, la tension s'est même accrue depuis la fin de la première vague du Covid 19.

En effet, qui aurait pu prévoir, début 2020, dans un contexte de grande incertitude, que le marché aurait été si dynamique jusqu'à aujourd'hui ?

Les ventes d'appartements et de maisons se font très rapidement en particulier sur la commune de Laval et en première couronne. La réactivité est donc de mise pour les acheteurs !

La dynamique est moins forte sur certains secteurs de deuxième couronne de l'agglomération mais la situation reste beaucoup plus favorable qu'avant la pandémie. Ainsi, des biens qui ne se vendaient pas il y a quelques années trouvent désormais preneurs.

L'augmentation continue des prix à l'échelle locale et nationale est favorisée par des taux de crédits immobiliers qui restent bas et des conditions d'octroi des prêts qui ont peu ou prou évolué.



Pascal Maugeais,
président délégué pour la
Mayenne de la Chambre
interdépartementale
des Notaires de la Mayenne



Eric Raymond,
président délégué pour la
Mayenne de la Fédération
Nationale des Agents
Immobiliers (FNAIM)

Quelle demande ?

La demande en **résidence principale** reste essentiellement « locale ». Nous n'avons pas la sensation d'observer une augmentation de la demande de Franciliens ou d'autres habitants de métropoles souhaitant s'installer dans un territoire à taille humaine. Les profils des demandeurs sont sensiblement inchangés (ménages ayant une situation stable, primo-accédants) avec, peut-être, une augmentation des personnes en situation de séparation ou de divorce.

Tous les biens sont recherchés, même si la maison bourgeoise est particulièrement demandée à Laval.

Les **investisseurs** sont principalement des Mayennais bien que nous assistons également à l'arrivée d'investisseurs extérieurs, car les prix dans certaines agglomérations sont devenus prohibitifs (Rennes, Nantes, Angers etc.).

Quelle prédiction pour l'avenir ?

Nous n'avons aucune visibilité sur l'avenir dans ce climat particulier.

En effet, la dimension psychologique joue pleinement dans la situation actuelle du marché et est fortement liée au contexte sanitaire et économique national.

Toutefois, nous pouvons tout de même rester confiants. Certes, le marché est actif mais il reste « raisonné », dans une certaine normalité, contrairement à d'autres territoires ce qui n'augure donc pas de changements brusques.

Et le marché de la location ?

Le marché de la location se porte bien également. Il n'y a pas de difficulté pour louer les biens à partir du moment où ceux-ci sont de qualité. Depuis l'arrivée du Covid 19, nous constatons une baisse du "turn over" ce qui a pour conséquence une augmentation de la tension sur le secteur locatif.

À noter une pression importante de la demande en ce qui concerne le logement individuel très recherché, que ce soit pour une phase de transition ou de manière plus pérenne.

>>> Chiffres clés

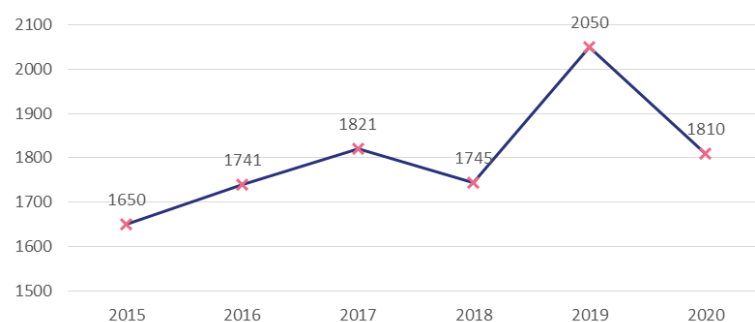
> Volume de ventes

Au total, 1 810¹ logements ont été vendus sur Laval Agglomération en 2020.

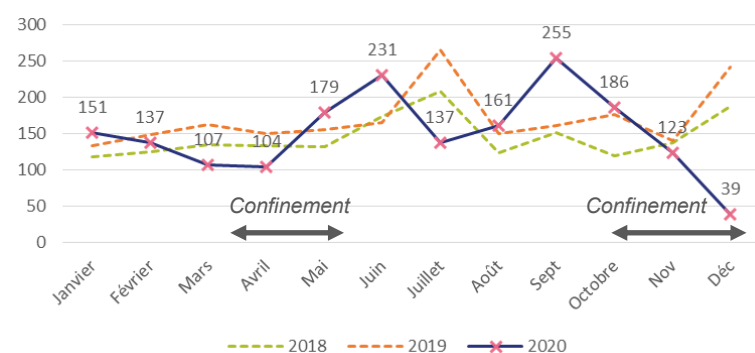
Bien qu'une baisse de 15% des transactions soit observée par rapport à l'année 2019, le volume de ventes en 2020 est similaire aux années 2017 et 2018.

L'évolution du nombre de ventes au cours de l'année 2020 se distingue des deux années précédentes et est directement impactée par la crise sanitaire.

Évolution du nombre de ventes de logements entre 2015 et 2020 :



Évolution mensuelle du nombre de ventes de logements en 2020 :



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

Répartition des ventes en 2020

1 105 Maisons
-12,4% par rapport à 2019

1% T1, 5% T2, 13% T3, 31% T4, 50% T5+

705 appartements
-10,5% par rapport à 2019

12% T1, 23% T2, 14% T3, 11% T4, 4% T5+

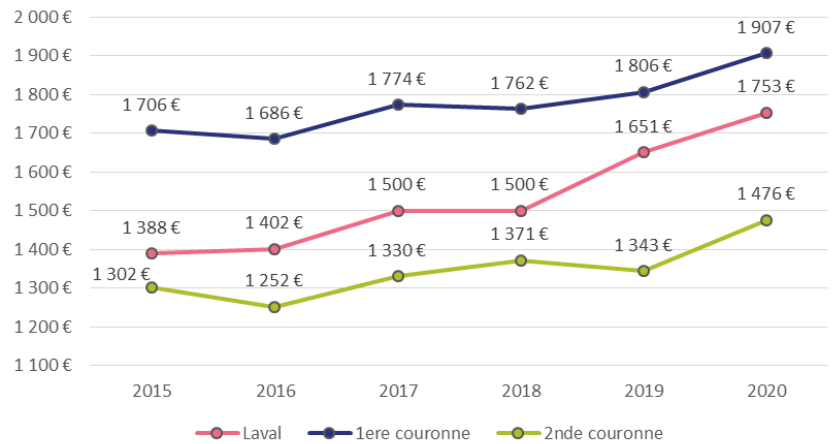
> Les prix de vente

En 2020, le prix médian au m² pour Laval Agglomération est de **1 687€** contre 1 260€ pour le Département (tous logements confondus).

Les prix de l'immobilier sont en augmentation depuis 2016 pour Laval Agglomération quel que soit le secteur concerné (exception faite de la deuxième couronne entre 2018 et 2019).

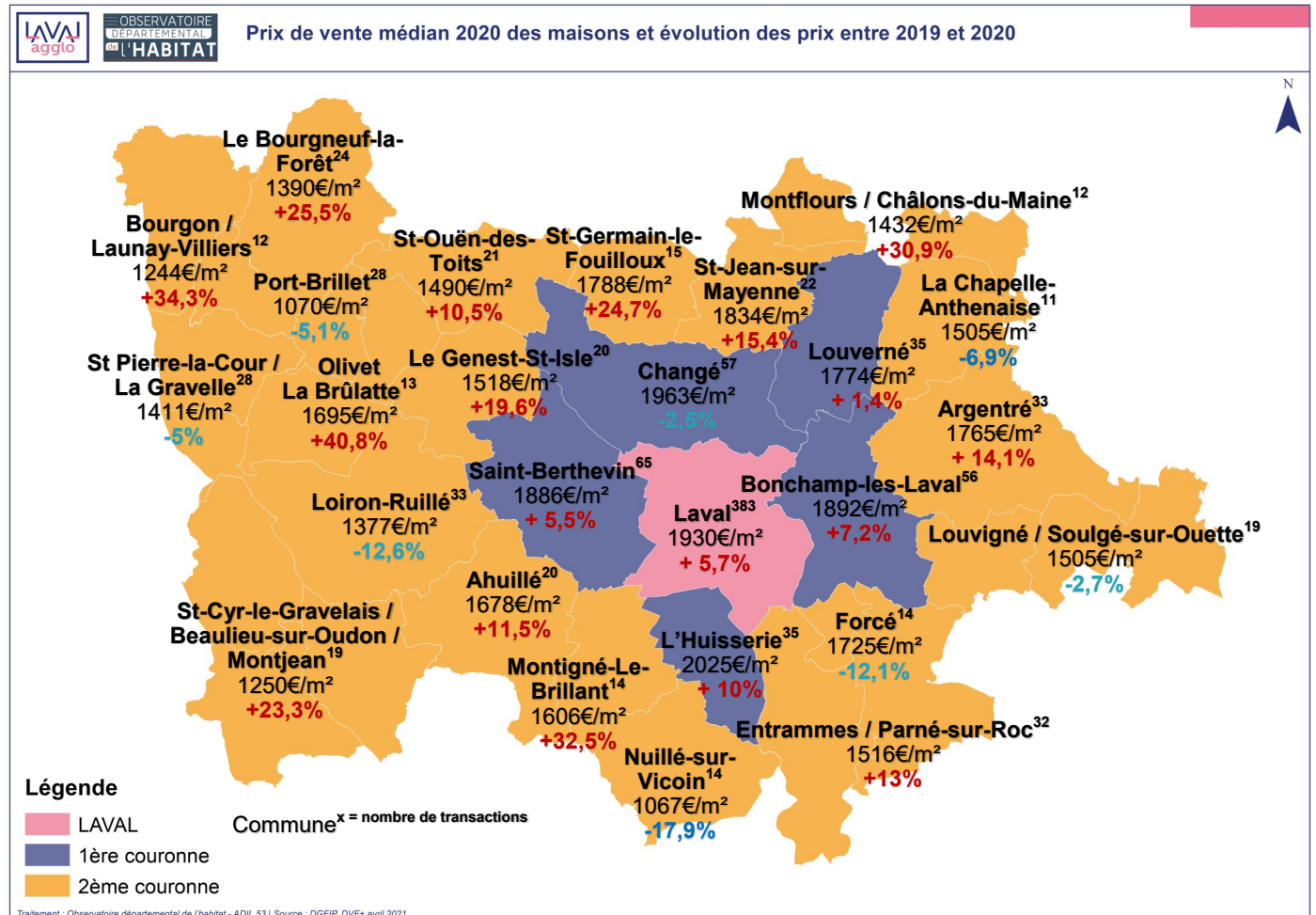
Cette augmentation apparaît plus fortement marquée pour Laval avec des prix en hausse de plus de 6% entre 2019 et 2020 et de 10% entre 2018 et 2019.

Évolution des prix des logements au m² :



Traitement : Observatoire départemental de l'habitat - ADIL 53 | Source : DGFIP, DVF+ avril 2021

Prix de vente des maisons



Prix de vente des appartements

97% des transactions d'appartements ont été effectuées sur Laval.

En 2020, avec 352 transactions (soit 705 ventes), le prix de vente médian des appartements pour Laval Agglomération est de **1 568€/m²**. Ce prix est en **augmentation de 4,5%** par rapport à l'année 2019.

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 2020
8,6€/m²

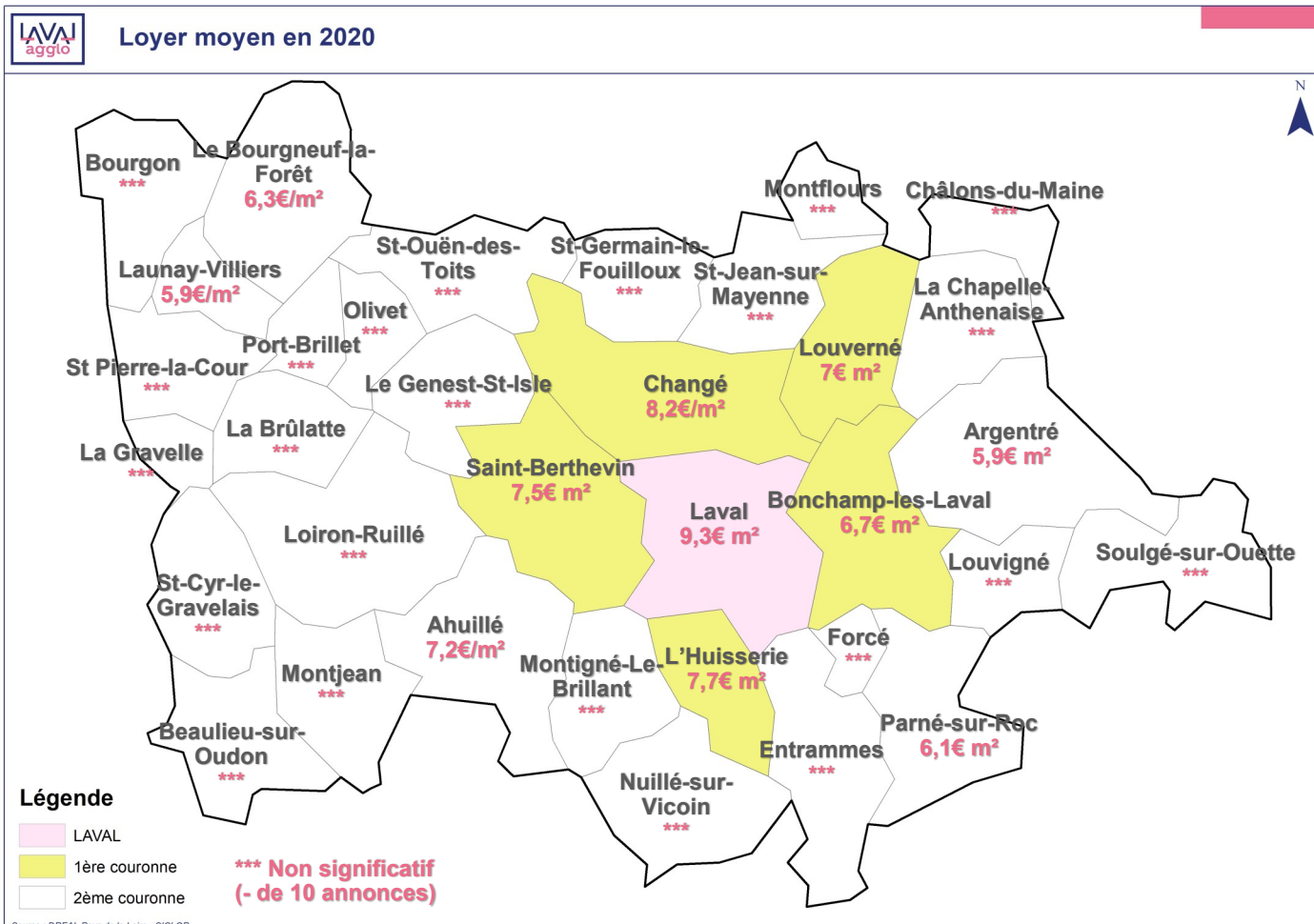
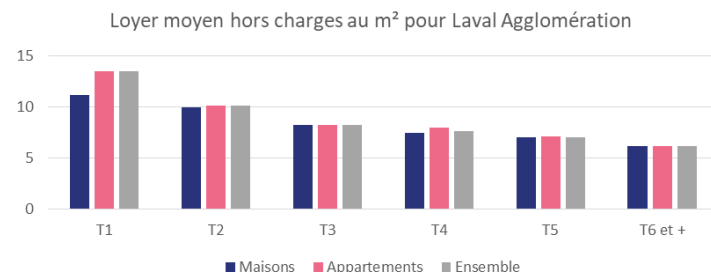
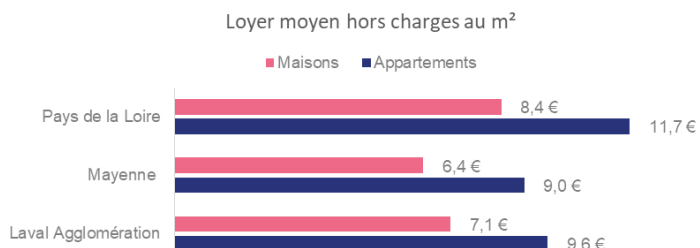
Loyer médian hors charges en 2020
450 €

Loyer moyen hors charges en 2020
492 €

Évolution du loyer entre 2019 et 2020
+4,3%

1384 annonces

Source : DREAL Pays de la Loire / Siclop



Echelle : 1:112 693,77



25/02/2021

DSI - SIG Laval Agglomération