

LETTRE DE L'IMMOBILIER

LAVAL AGGLOMÉRATION # 2022 |

www.agglo-laval.fr



Sylvie Vielle,
1^{re} 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 deuxième 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. Vous verrez dans cette deuxième édition que les prix du marché immobilier se stabilisent mais restent à un niveau élevé. L'incertitude est grande en ce qui concerne l'impact à venir de la baisse du pouvoir d'achat sur le comportement du marché et des ménages. Laval Agglomération sera particulièrement attentive aux évolutions du marché et notamment à la capacité des primo-accédants de pouvoir acheter un bien immobilier sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Bonne lecture à chacun et chacune d'entre vous.

>>> Regards d'experts

Après quelques années exceptionnelles de tension croissante, le marché de l'immobilier entre dans une nouvelle période d'incertitudes.

En effet, le marché de l'immobilier est aujourd'hui impacté par différents facteurs contextuels entrant en interactions : forte inflation, baisse du pouvoir d'achat des ménages, augmentation des taux d'intérêts, 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 vient affecter directement la capacité des ménages du territoire à acheter un bien immobilier et ce, particulièrement pour les primo-accédants n'ayant pas toujours l'apport nécessaire exigé par les organismes bancaires.

En parallèle de la baisse de la capacité des ménages à investir, les prix, bien qu'en phase de stabilisation, restent particulièrement élevés sur l'agglomération. Ainsi, la crainte d'un "blocage du marché" liée à l'inadéquation grandissante entre offre et demande est de plus en plus présente.



Joëlle Ory,
Présidente déléguée 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** est en baisse. Si tous les profils d'acheteurs sont concernés (même les plus gros budgets), les primo-accédants sont particulièrement touchés (refus de prêts). La demande reste essentiellement "locale" même si à la marge quelques installations de Franciliens ou d'autres habitants de métropoles sont observées.

Le bien le plus recherché reste la maison individuelle avec un petit extérieur sur le centre-ville de Laval ou à proximité directe (moins de 10 minutes à pied).

Les **investisseurs** sont principalement des Mayennais bien que désormais des investisseurs extérieurs soient de plus en plus présents car les prix dans d'autres agglomérations sont devenus prohibitifs (Rennes, Nantes, Angers etc.).

Quelle prédiction pour l'avenir ?

Il est particulièrement difficile de se prononcer pour l'avenir.

L'évolution des capacités financières des ménages, des taux de crédits immobiliers et des conditions d'octroi des prêts ainsi que les éventuelles mesures gouvernementales à venir seront déterminantes dans l'évolution du marché de l'immobilier.

Toutefois, nous pouvons présager, si le contexte actuel se maintient, d'une stabilisation des prix sur Laval Agglomération, voire d'une baisse, particulièrement sur les communes les "moins attractives" (deuxième couronne).

Et le marché de la location ?

Le marché de la location se porte bien. Il n'y a pas de difficulté pour louer les biens à partir du moment où ceux-ci sont de qualité. Le "turn over" reste bas depuis l'arrivée du Covid-19 ce qui maintient une tension sur le secteur locatif, et se traduit par une augmentation des loyers. La pression est plus importante en ce qui concerne le logement individuel qui est très recherché, que ce soit pour une phase de transition ou de manière plus pérenne.

>>> Chiffres clés

> Volume de ventes

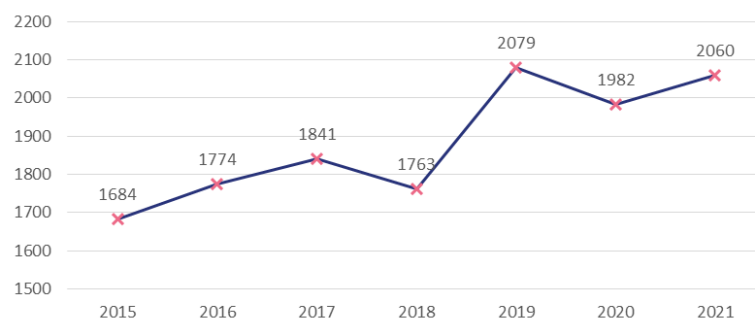
Au total, 2060¹ logements ont été vendus sur Laval Agglomération en 2021.

Après une année de baisse en 2020, le volume de transaction repart légèrement à la hausse : +3,9%.

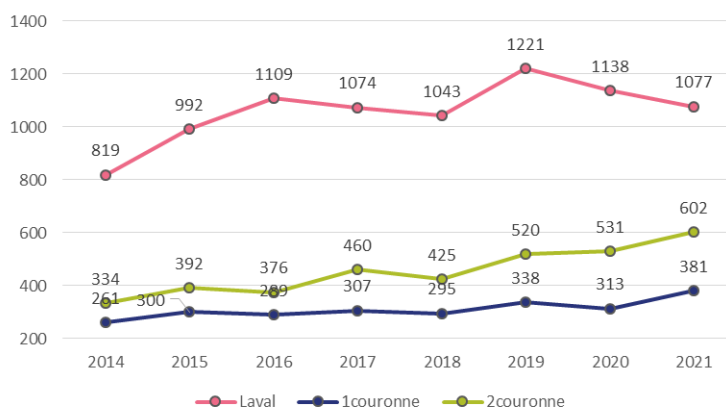
La baisse du nombre de transactions sur la ville de Laval depuis 2019 met en évidence la tension croissante du marché de l'immobilier sur la ville centre.

A l'inverse, le nombre de transactions est en augmentation sur la première et la deuxième couronne ce qui laisse penser à un report des acquisitions des ménages sur des localisations plus excentrées.

Évolution du nombre de ventes de logements entre 2015 et 2021 :



Évolution du nombre de ventes selon la couronne :



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

Répartition des ventes en 2021

1 297 Maisons
+17% par rapport à 2020

2% T1, 5% T2, 16% T3, 27% T4, 50% T5+

763 appartements
+8% par rapport à 2020

22% T1, 32% T2, 26% T3, 13% T4, 7% T5+

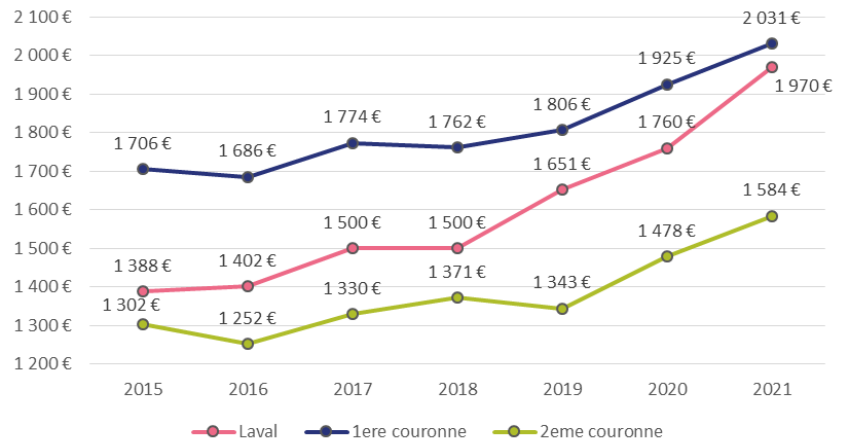
> Les prix de vente

En 2021, le prix médian au m² pour Laval Agglomération est de **1 875 €** contre 1 363 € pour le Département (tous logements confondus).

Les prix de l'immobilier sont en augmentation depuis 2016 pour Laval Agglomération : **+32% entre 2016 et 2021**.

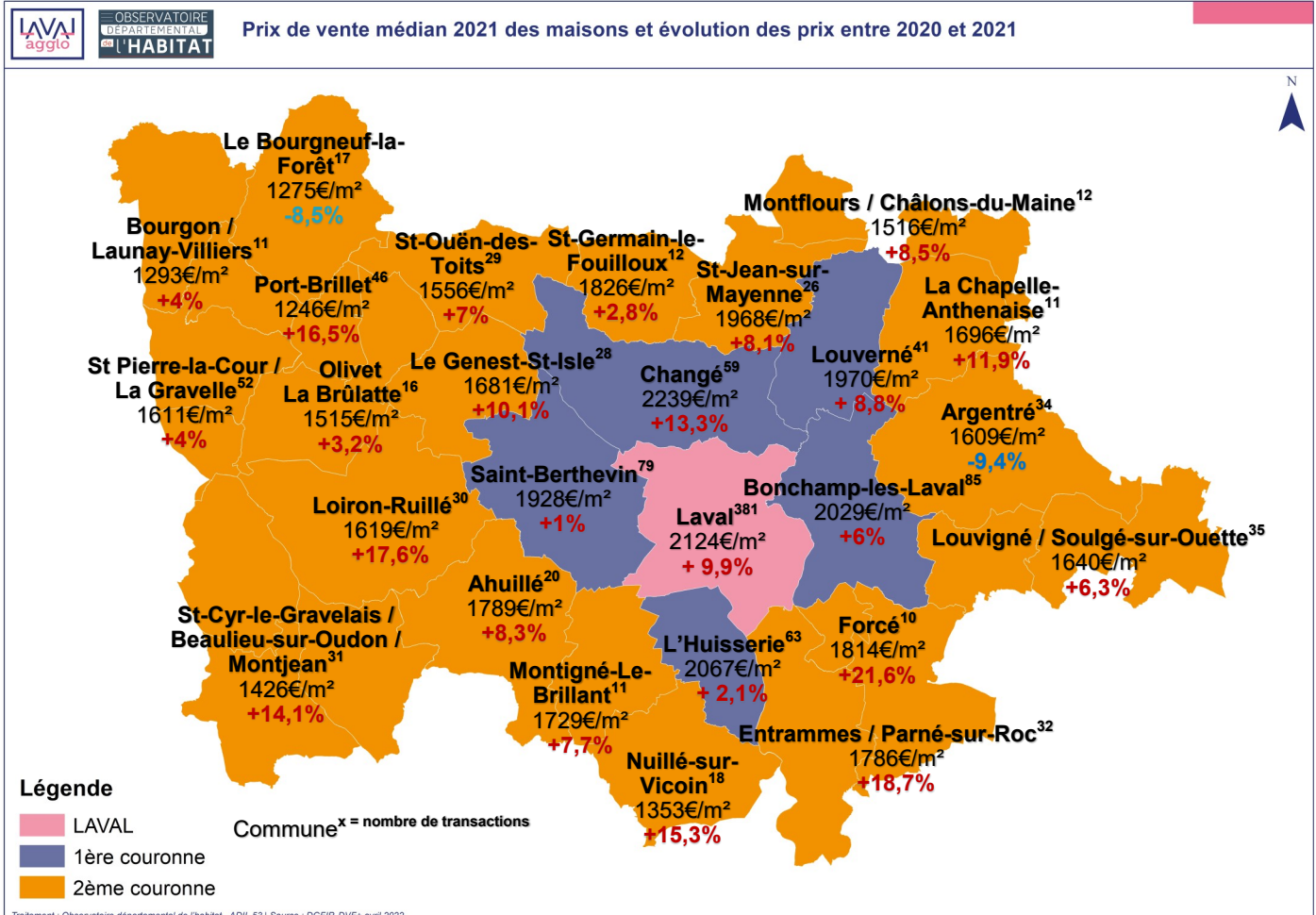
Cette augmentation apparaît plus fortement marquée pour Laval avec des prix en hausse de 12% entre 2020 et 2021 et de 7% entre 2019 et 2020.

Évolution des prix des logements au m² :



Traitement : Observatoire départemental de l'habitat - ADIL 53 | Source : DGFIP, DVF+ avril 2022

Prix de vente des maisons



Prix de vente des appartements

87% des transactions d'appartements ont été effectuées sur Laval.
 En 2021, avec 763 ventes, le prix médian des appartements pour Laval Agglomération est de **1828 €/m²**.
 Ce prix est en **augmentation de 15,6%** par rapport à l'année 2020.
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 2021
9,2 €/m²

Loyer médian hors charges en 2021
449 €

Loyer moyen hors charges en 2021
488 €

Évolution du loyer m² entre 2020 et 2021 : **+7%**

992 annonces

Source : DREAL Pays de la Loire / Siclop

