LETTRE DE L'IMMOBILIER

LAVAL AGGLOMÉRATION # 2026

N°5

ÉDITO



Corinne Gougeon,
Vice-présidente en charge de l'habitat, du logement et de la rénovation thermique

Chères et chers partenaires,

La politique de l'Habitat est un enjeu majeur pour assurer à tous un cadre de vie agréable, équilibré et durable.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) qui sera opérationnel sur la période 2027-2032 doit répondre aux attentes de notre population dans toute sa diversité et viser à maintenir une cohésion territoriale, dans un contexte caractérisé par un déséquilibre de l'offre et de la demande, la baisse de la construction neuve, la hausse de la demande d'accès au parc locatif social et où il devient de plus en plus difficile de se loger pour certains ménages (les jeunes actifs, les étudiants, les ménages modestes par exemple).

Nous devons agir à la fois sur plusieurs leviers : la production de logements neufs, la remise sur le marché de logements vacants et le développement du parc social. Il faut veiller à accompagner l'accession à la propriété, la rénovation énergétique (confort d'hiver et d'été) des logements anciens et lutter contre l'habitat dégradé et indigne.

Ce 5ème PLH va définir des orientations stratégiques et un programme d'actions. Il s'inscrit dans une vision à moyen terme pour répondre à la fois aux attentes des ménages, aux réalités des territoires et aux enjeux économiques du secteur immobilier. Une présentation de ce document vous sera faite en fin d'année. Cette rencontre permettra de partager les expériences de chacun et de mieux appréhender la complexité de la construction de la politique de l'Habitat.

Bonne lecture à chacune et chacun d'entre vous.

>>> Regards d'experts



Clotilde SIROT-GÖPEL,
Présidente déléguée pour la Mayenne de la Chambre interdépartementale des Notaires du Grand Anjou

Au premier semestre 2026, le marché immobilier mayennais confirme les tendances observées l'an dernier avec une légère reprise. L'activité demeure présente mais évolue de manière irrégulière, au gré des opportunités et des conditions de financement. Le marché est soumis à la remontée modérée des taux d'intérêt, à l'évolution des comportements d'achat des ménages et à l'arrivée des nouveaux programmes immobiliers qui se finalisent.

La vente de logements : un marché actif mais sélectif

Le marché de l'ancien reste actif, avec un léger rebond des transactions au deuxième trimestre. Les acquéreurs, principalement des primo-accédants âgés de 25 à 35 ans, cherchent à concrétiser leur projet avant les échéances électorales de 2027, synonymes d'incertitudes quant aux futures politiques du logement et à l'évolution des dispositifs fiscaux.



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

La légère remontée des taux d'emprunt, désormais proches de 3,5 %, ne remet pas fondamentalement en cause les projets mais conduit les acheteurs à ajuster leurs critères de recherche, en privilégiant des communes plus éloignées du centre de Laval lorsque cela permet d'accéder à une maison avec jardin.

La maison demeure le produit le plus recherché. Les transactions progressent d'ailleurs avec une offre insuffisante qui maintient les prix à un niveau élevé. À l'inverse, les appartements anciens voient leurs prix se stabiliser. L'arrivée de nouveaux programmes neufs devrait conforter cette tendance. Les professionnels constatent également un manque de grands appartements T3/T4 accessibles pour les seniors souhaitant rester à Laval. La présence d'un garage est parfois un critère déterminant.

Le marché locatif : une exigence croissante de qualité

Le marché locatif reste dynamique, mais les exigences des locataires évoluent. La qualité du logement, sa performance énergétique et son confort deviennent des critères prépondérants. Les logements anciens insuffisamment rénovés peinent davantage à trouver preneur. L'arrivée prochaine de logements neufs, mieux équipés et répondant aux normes actuelles, accentuera cette évolution. À l'inverse, les maisons proposées à la location rencontrent un réel succès, y compris à des niveaux de loyers élevés, traduisant une demande toujours très forte pour ce type de bien.

Les T2 et T3 demeurent les logements les plus recherchés. Les grands appartements séduisent davantage les familles mais restent plus difficiles à louer : de nombreux ménages préférant, à ce niveau de surface, accéder à une maison lorsque leur budget le permet.

Les nouvelles obligations liées au diagnostic de performance énergétique et aux plans pluriannuels de travaux renforcent par ailleurs la nécessité d'informer et d'accompagner les propriétaires comme les acquéreurs.

Perspectives : une offre à adapter

Les prochains mois devraient être marqués par une relative stabilité des prix. Toutefois, plusieurs défis persistent : le manque de maisons et de grands logements abordables, le coût élevé des programmes neufs, ainsi que les enjeux liés à la rénovation énergétique et au confort d'été. Les épisodes de fortes chaleurs observés ces derniers mois rappellent que la qualité thermique des logements est un enjeu majeur.

Les professionnels soulignent l'importance d'accentuer l'information sur les aides existantes pour la rénovation. Ils constatent également que le soutien familial joue un rôle croissant dans les parcours résidentiels avec le risque d'inégalités d'accès à la propriété.

Dans ce contexte, l'adaptation de l'offre aux besoins du territoire et l'accompagnement des ménages constituent des enjeux majeurs pour les années à venir.

Conclusion

Le marché immobilier mayennais ne connaît pas de rupture, mais une évolution progressive de ses équilibres. Si la demande demeure soutenue, elle se heurte à une offre insuffisamment adaptée sur certains segments. Plus que jamais, la qualité des logements, leur performance énergétique, la maitrise des prix et l'accompagnement des particuliers seront les clés d'un développement harmonieux de l'offre.

>>> Chiffres clés : locations et ventes sur Laval Agglomération

> Le marché de la location

Chiffres clés*
(juillet 2025 à juin 2026)

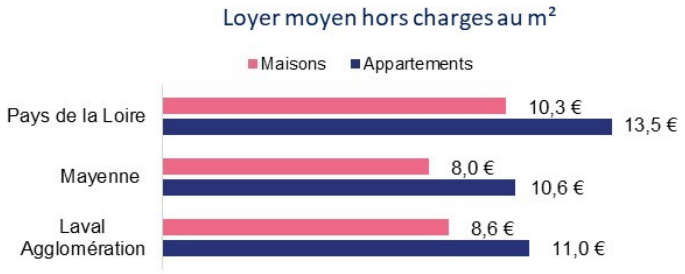
Loyer moyen par m² : **10,2 €/m²**

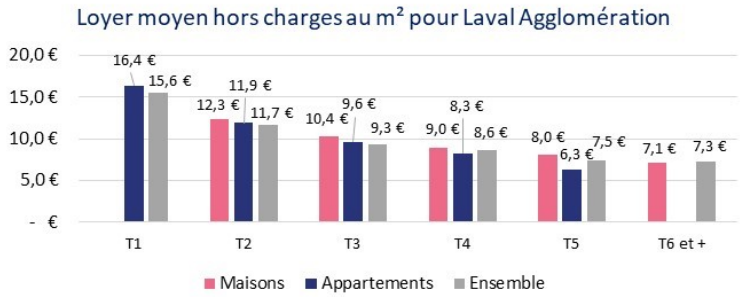
Loyer moyen : **554 €**
(surface moyenne 54.3 m²)
Loyer médian : **513 €**

Des loyers qui augmentent en continu avec un loyer médian à 440 € en 2022 et 500 € en 2024

1 278 annonces

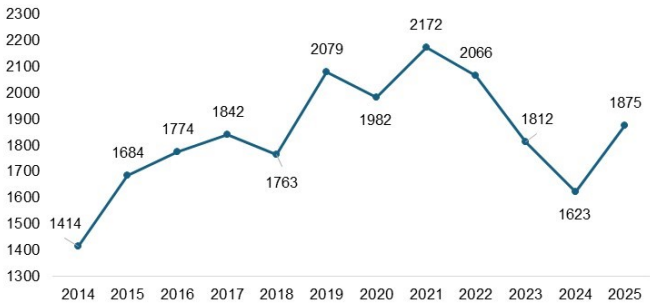
*ensemble du parc maisons et appartements / Hors charges
Source : DREAL Pays de la Loire / Siclop



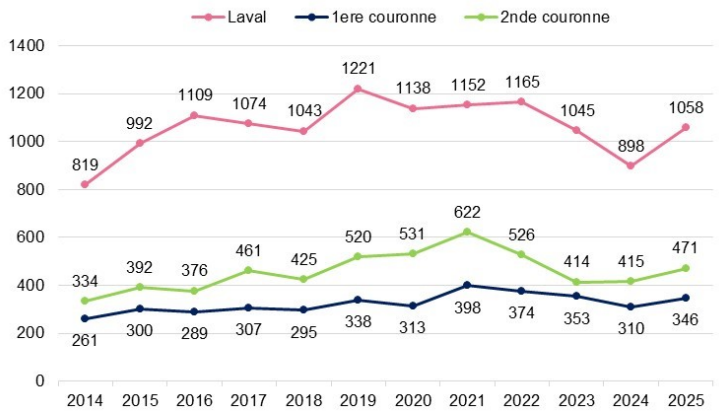


> Le volume de ventes

Évolution du nombre de ventes de logements



Évolution du nombre de ventes selon la couronne

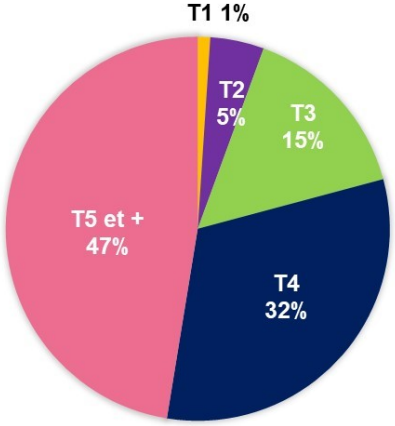


Au total, 1 875[1] logements ont été vendus sur Laval Agglomération en 2025. Sur la période 2024-2025, le nombre de transactions a augmenté de 16%. Cette légère hausse concerne l'ensemble du territoire de Laval Agglomération et est un peu plus marquée sur Laval.
Globalement, le volume de transactions a cependant diminué de 14% depuis 2021.

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

Répartition des ventes en 2025 :

Maisons



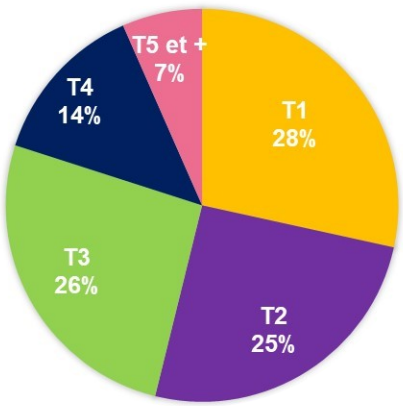
1 147 maisons

+13.3% par rapport à 2024

728 appartements

+19.1% par rapport à 2024

Appartements



Traitement : Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement - ADIL 53 | Source : DGFIP, DVF+ juin 2026

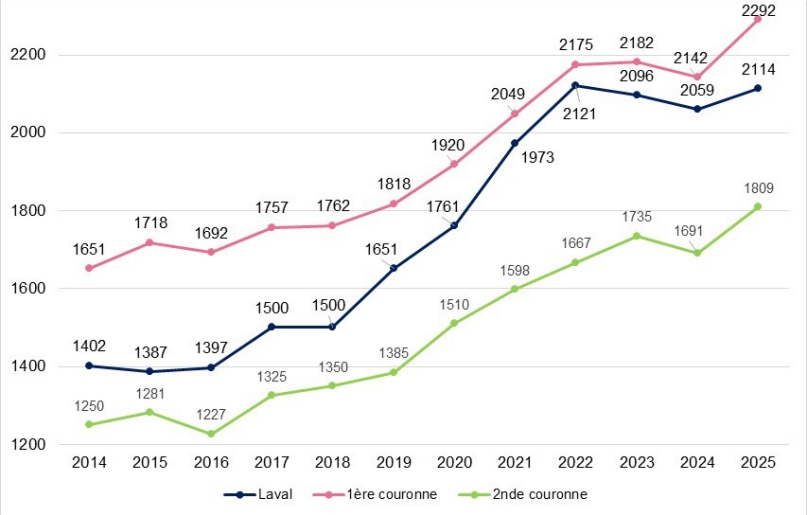
> Les prix de vente

En 2025, le prix médian au m² pour Laval Agglomération était de **2 023 €** et de 1 564 € pour le département (tous logements confondus).

Les prix de l'immobilier sont en augmentation depuis 2016 pour Laval Agglomération : **+43% entre 2016 et 2025,** avec une hausse très marquée depuis 2019.

Après une légère inflexion en 2023-2024, les prix sont repartis **à la hausse** en 2025.

Évolution, en euros, du prix médian au m2
(Méthode moyenne pondérée)



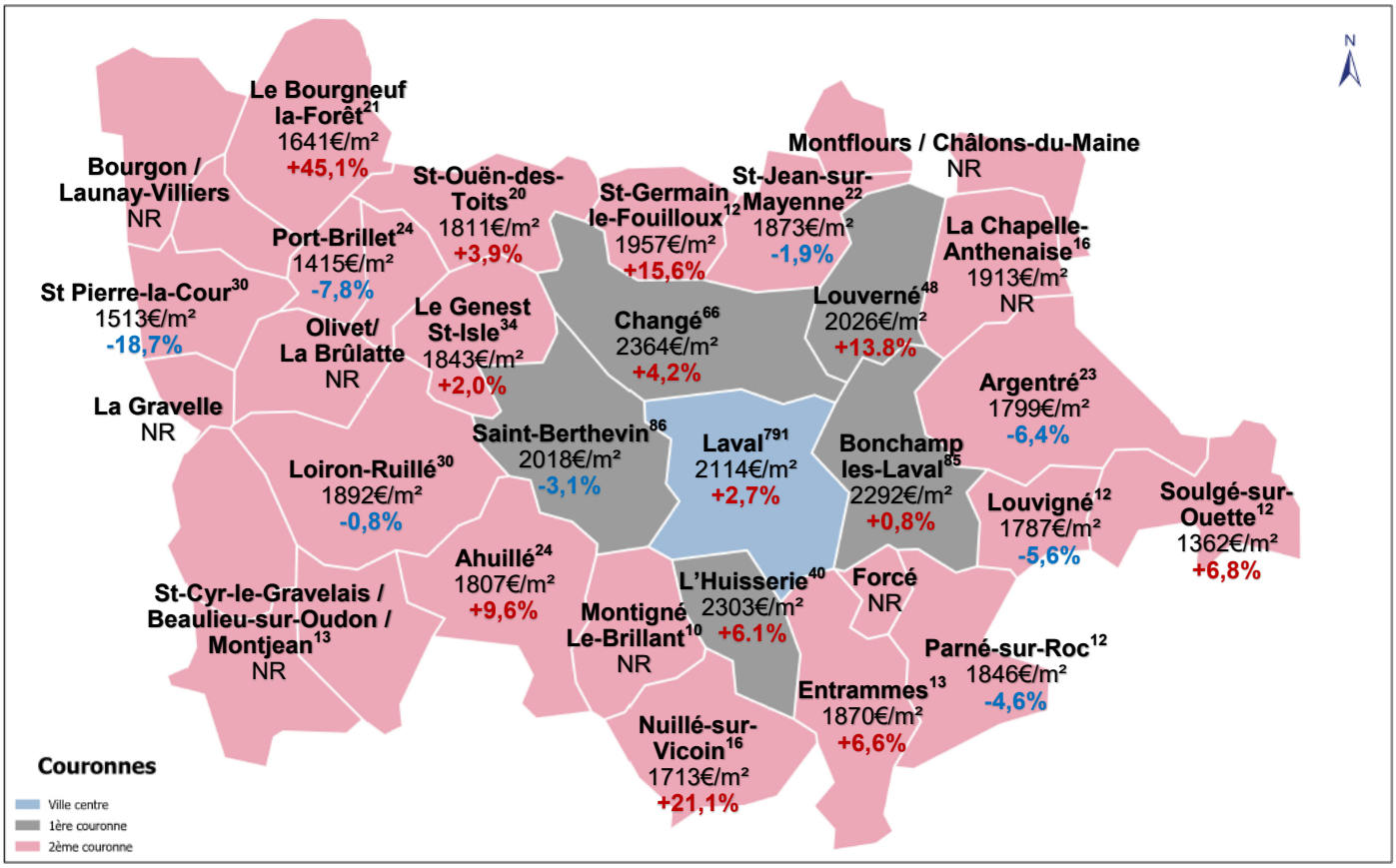
Traitement : Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement - ADIL 53
Source : DGFIP, DVF+ juin 2026

Prix de vente

Le prix de vente médian des maisons a augmenté de 3% sur le territoire passant de 1 945 €/m^2 en 2024 à 2 011 €/m^2 en 2025.
Concernant les appartements, la majorité des ventes est faite sur Laval (95%) avec des prix stables entre 2024 (2 023 €/m^2) et 2025 (2 052 €/m^2).

(Source DVF+ ADIL)

Prix de vente médian au m2 (maisons/appartements) en 2025 et évolution des prix 2024-2025

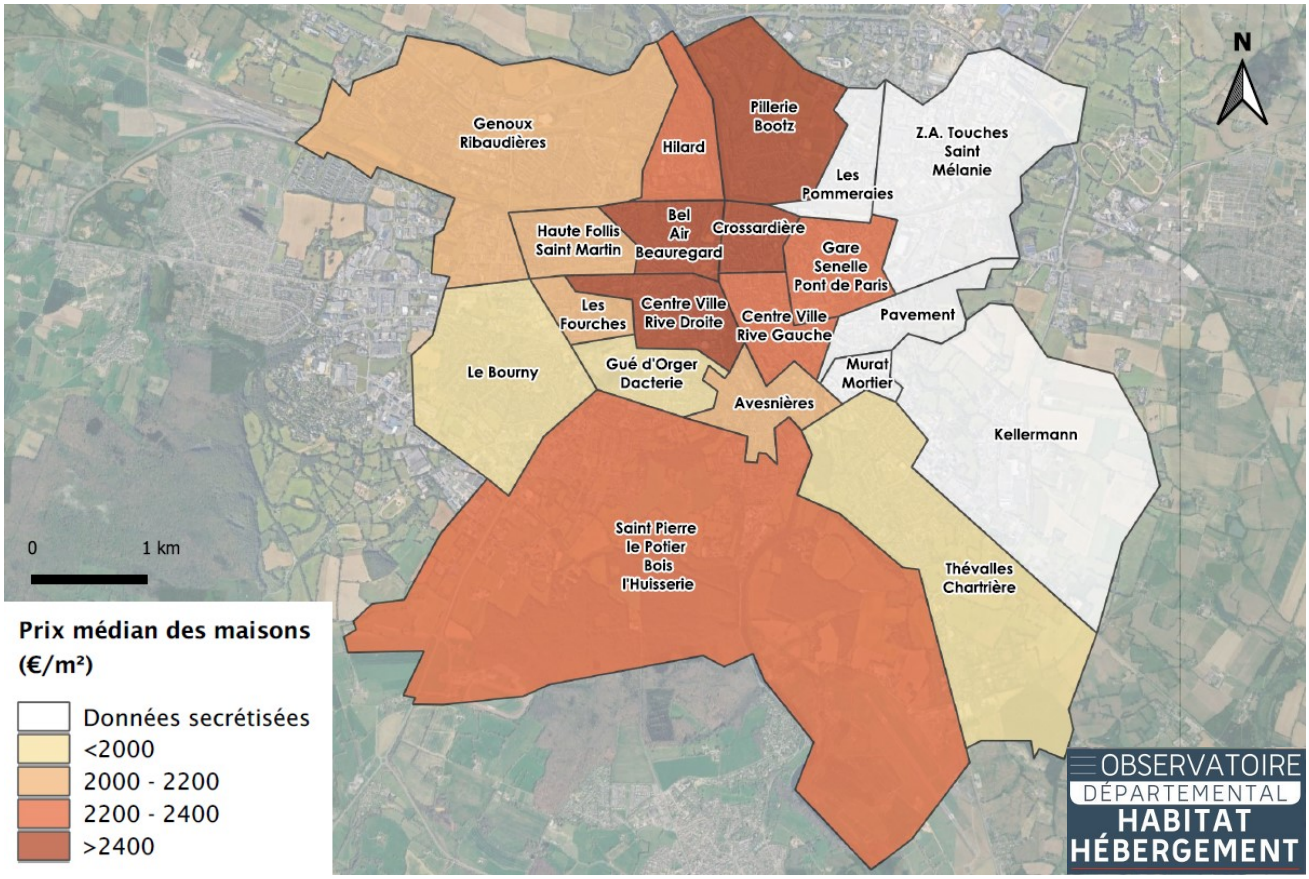


NR : Non renseigné/Nombre de transactions non représentatif
Commune^{x} = nombre de transactions

Traitement : Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement - ADIL 53
Source : DGFIP, DVF+ juin 2026

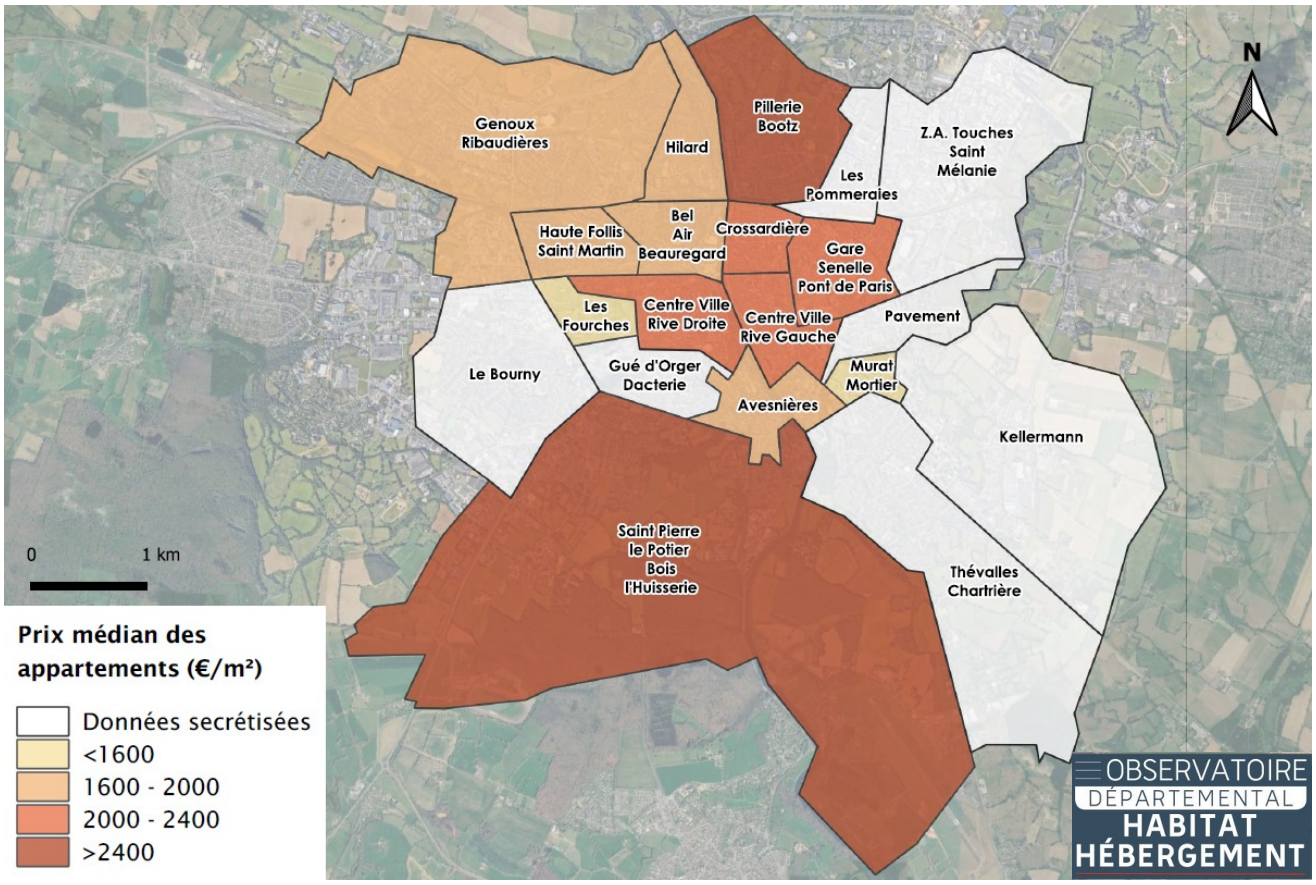
> Zoom sur les prix de vente dans la commune de Laval (par IRIS)

Prix médian au m² des maisons (sur les années 2024-2025)



Source : DVF+ juin 2026 - Traitement : ADIL 53

Prix médian au m² des appartements (sur les années 2024-2025)



Source : DVF+ juin 2026 - Traitement : ADIL 53

> Indicateur des taux

Après une forte hausse en 2022-2023, les taux ont légèrement diminué en 2024, sans toutefois atteindre les valeurs de 2021.

2025 et 2026 sont marquées par une stagnation, voire une légère augmentation au 2nd trimestre 2026.

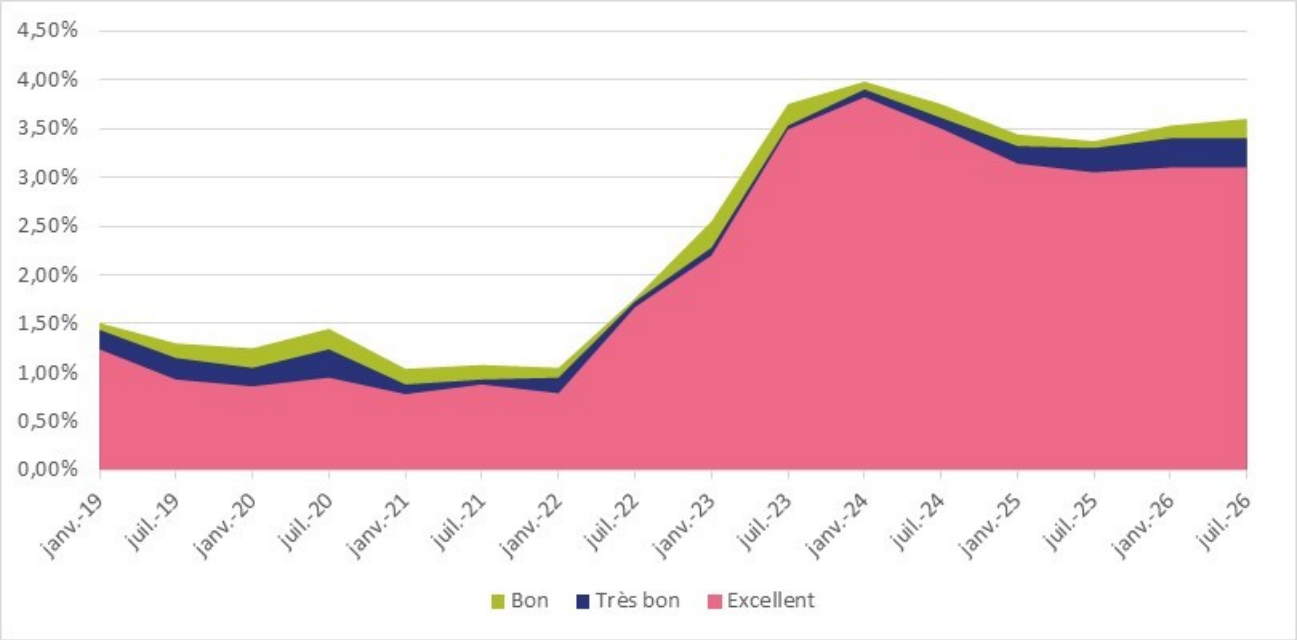
Prêt sur 20 ans
(hors assurances, Région Ouest)

Taux excellent
3,10%

Très bon taux	*Bon taux*
3,40%	**3,60%**

Source : meilleurtaux.com, mise à jour juillet 2026

Évolution des taux fixes pour durée de prêt de 20 ans
Historique Région Ouest pour les 6 dernières années



Source : meilleurtaux.com, mise à jour juillet 2026

Simulations d'achats

Les simulations illustrent une légère dégradation de la capacité des ménages à acheter un bien immobilier dans un contexte d'augmentation des taux.

Simulation pour **l'achat d'un bien à 200 000 €**
(hors assurance décès-invalidité) à taux très bon

2025 *juillet*	2026 *juillet*
Sur **25 ans** à un taux de 3,35%	Sur **25 ans** à un taux de 3,41%
Mensualités : **985 €**	Mensualités : **992 €**

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

2025 *juillet*	2026 *juillet*
Sur 25 ans à un taux de 3,35%	Sur 25 ans à un taux de 3,41%
Capacité d'achat : **142 100 €**	Capacité d'achat : **141 000 €**

Source : meilleurtaux.com, mise à jour juillet 2026