

LETTRE DE L'IMMOBILIER

LAVAL AGGLOMÉRATION # 2025



ÉDITO



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

Chères et chers partenaires,

Je vous présente cette nouvelle édition de la Lettre de l'immobilier de Laval Agglomération. Ce document vise à partager les dynamiques à l'œuvre sur notre territoire en matière d'habitat, à travers des regards d'experts et des données chiffrées éclairantes.

Le marché immobilier, profondément bouleversé ces dernières années, évolue aujourd'hui dans un climat de prudence et de réajustement. Si les prix tendent à se stabiliser, le pouvoir d'achat des ménages reste contraint, affectant en particulier les primo-accédants et les ménages modestes. Des tensions apparaissent également sur le marché de la location. Laval Agglomération reste attentive à ces évolutions et se mobilise pour que l'accès à un logement de qualité demeure possible pour tous, sur l'ensemble du territoire.

Ces mutations du marché nous engagent à adapter collectivement nos réponses. L'enjeu dépasse la seule question du logement : il s'agit de créer des conditions de vie équilibrées, associant habitat, mobilités, services, emploi et transition énergétique. Dans ce contexte, le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue un levier structurant. Le PLH permet de définir, à l'échelle intercommunale, une stratégie partagée et opérationnelle pour produire, rénover et répartir l'offre de logements de manière cohérente, inclusive et durable. C'est aussi un outil pour encourager l'investissement responsable, soutenir les bailleurs et accompagner les ménages.

Bonne lecture à chacune et chacun d'entre vous.

>>> Regards d'experts

Après la dynamique post-Covid, le marché immobilier de Laval Agglomération a connu une période de blocage de fin 2022 à 2024 avec des transactions en net recul. L'année 2025 est marquée par un marché qui reprend très prudemment dans un contexte national et international instable.

La vente de logements : vers une stabilisation attendue

La hausse brutale des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'accès au crédit, en particulier pour les primo-accédants, confrontés à des prix élevés, ont entraîné un repli net des transactions à partir du milieu de l'année 2022.



Axel Brière,
Président délégué pour la
Mayenne de la Chambre
interdépartementale des
Notaires du Grand Anjou



Eric Rayment,
Président délégué pour
la Mayenne de la
Fédération Nationale des
Agents Immobiliers

La baisse de la demande et des transactions a conduit à une reconstitution des stocks, sans pour autant provoquer une chute immédiate des prix. Ces derniers s'ajustent lentement, sauf pour les biens énergivores (étiquetés F ou G) dont les valeurs subissent une décote marquée.

Le début de l'année 2025 s'accompagne d'un léger regain de confiance. Le retour du Prêt à Taux Zéro depuis avril, désormais accessible pour l'achat ou la construction de tout logement neuf, remobilisent les primo-accédants. Un écart persiste entre le pouvoir d'achat immobilier et le niveau des prix dans le centre de Laval qui incite les familles à se tourner vers la deuxième couronne, en quête d'un compromis entre qualité de vie et accessibilité.

Le marché locatif : actif mais sous tension

Le marché locatif conserve une bonne dynamique, porté par une demande soutenue tant pour les maisons que pour les appartements.

Les locataires sont de plus en plus sensibles à la performance énergétique et à la qualité du logement. Il est à noter que les loyers augmentent, les investisseurs cherchant à maintenir une rentabilité fragilisée par la hausse des charges et dans un contexte fiscal incertain.

Il est observé également un glissement de la demande d'accession vers la location, certains ménages renonçant à acheter faute de capacité d'emprunt. Par ailleurs, des profils éligibles au logement social se reportent sur le privé, confrontés au manque de disponibilités chez les bailleurs publics.

Perspectives : un marché en redéfinition

Si l'année 2025 marque une certaine stabilisation, voire une légère reprise, la prudence reste de mise. L'évolution du contexte géopolitique et économique pèsera sur la confiance des ménages et des investisseurs. Tous les secteurs, neuf et réhabilitation, sont touchés par l'augmentation du coût des matériaux et de la main d'œuvre.

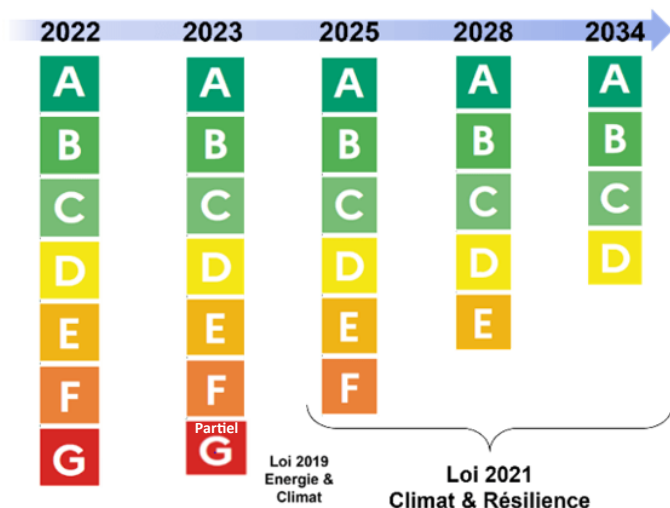
Les nouvelles opérations immobilières attendues à partir de fin 2025 sur Laval pourraient également provoquer une déstabilisation partielle de l'offre de location, notamment dans le segment des appartements, déjà concurrentiel.

Enfin, dans un contexte de rareté foncière, la question de l'acceptabilité et de la qualité de la densification devient centrale.

Conclusion

Le marché immobilier lavallois entre dans une phase de recomposition. La reprise reste cependant fragile. Dans ce contexte, la coordination entre acteurs publics et privés sera déterminante pour répondre durablement aux besoins en logement d'un territoire en mutation.

> Des obligations réglementaires qui peuvent évoluer



Pour pouvoir être loué, le bien immobilier doit posséder l'une des étiquettes énergétiques présentées sur le schéma, en fonction de la date indiquée, sinon il est considéré comme indécemment énergivore.



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

> Le marché de la location

Chiffres clés*
(mars 2024 à février 2025)

Loyer moyen hors charges : **10 €/m²**

Loyer médian hors charges : **500 €**

Loyer moyen hors charges : **542 €**

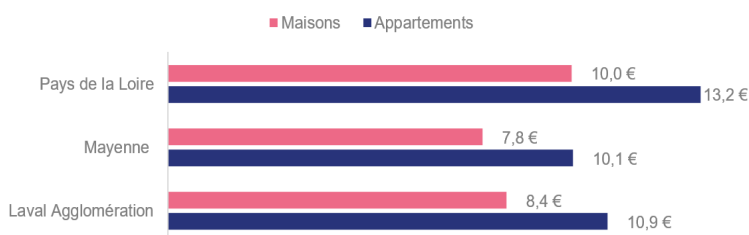
Évolution du loyer sur 1 an : **+1.7% €/m²**

1 339 annonces

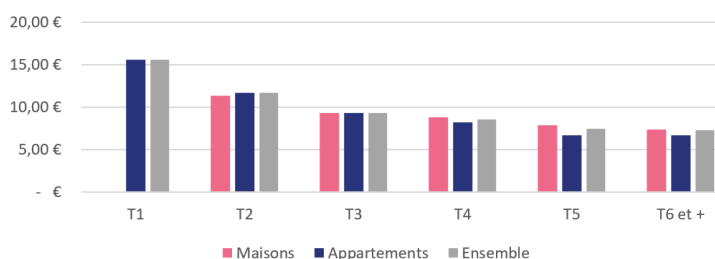
*ensemble du parc maisons et appartements

Source : DREAL Pays de la Loire / Siclop

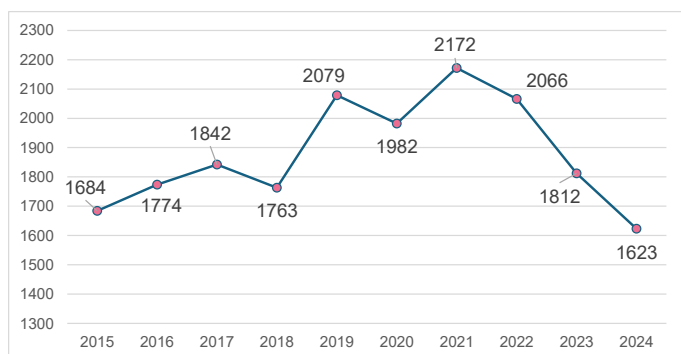
Loyer moyen hors charges au m²



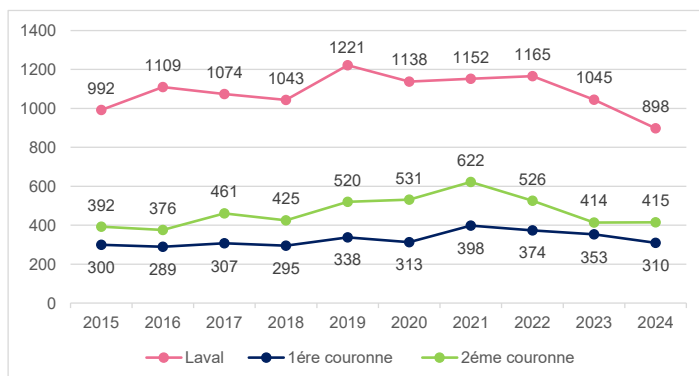
Loyer moyen hors charges au m² pour Laval Agglomération



> Le volume de ventes



Évolution du nombre de ventes de logements



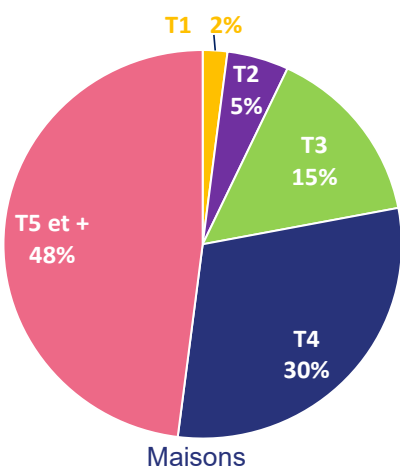
Évolution du nombre de ventes selon la couronne

Au total, 1 623¹ logements ont été vendus sur Laval Agglomération en 2024.

Le volume de transactions a diminué de 25% depuis 2021. Cela met en avant l'inadéquation entre l'offre et la demande. Cette baisse concerne l'ensemble du territoire de Laval Agglomération. Elle est cependant plus marquée sur Laval.

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

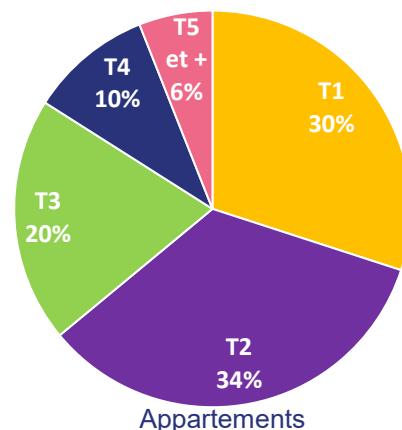
Répartition des ventes en 2024 :



Maisons

1 012 maisons
-4% par rapport à 2023

611 appartements
-20% par rapport à 2023



Appartements

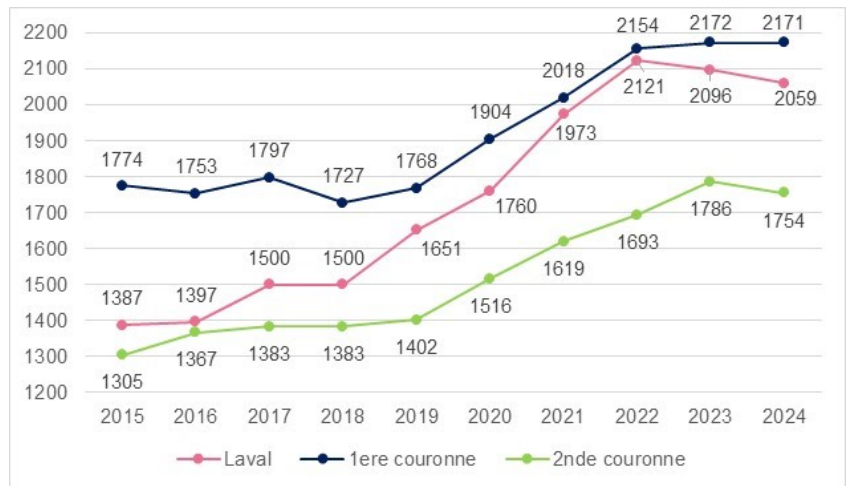
> Les prix de vente

En 2024, le prix médian au m² pour Laval Agglomération était de **1 971 €** contre 1 513 € pour le Département (tous logements confondus).

Les prix de l'immobilier sont en augmentation depuis 2016 pour Laval Agglomération : **+37% entre 2015 et 2024**, avec une hausse très marquée depuis 2019.

Une **légère inflexion** est observée depuis 2022 sur Laval et 2023 sur la 2^{de} couronne, alors que la 1^{re} couronne reste à un niveau élevé.

Évolution, en euros, du prix des ventes 2015-2024 selon la couronne

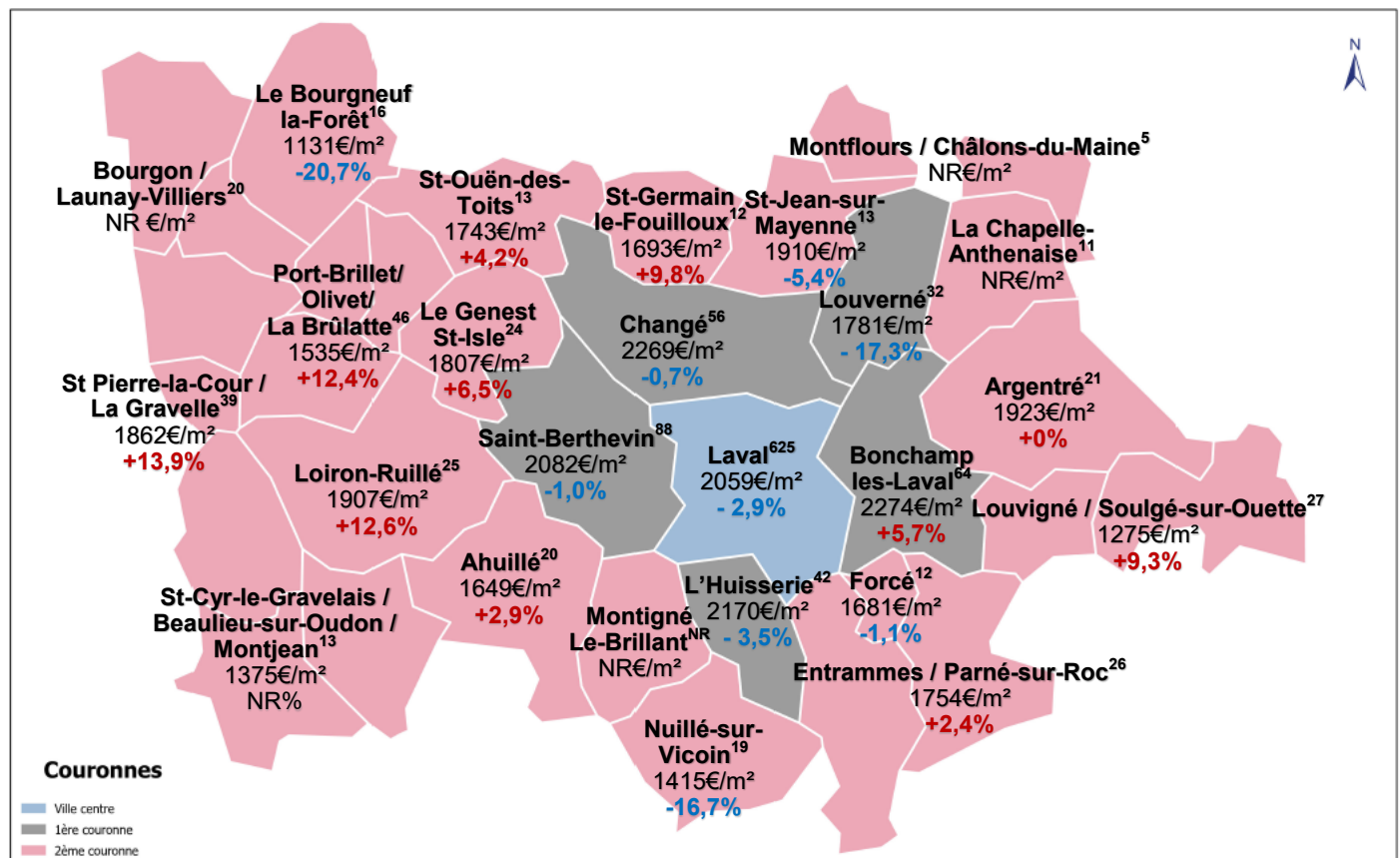


Traitement : Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement - ADIL 53

Source : DGFIP, DVF+ avril 2025

Prix de vente des maisons

Prix de vente médian des maisons en 2024 et évolution des prix 2023-2024



NR : Non renseigné
Commune^x = nombre de transactions

Traitement : Observatoire départemental de l'habitat et de l'hébergement - ADIL 53

Source : DGFIP, DVF+ avril 2025

Prix de vente des appartements

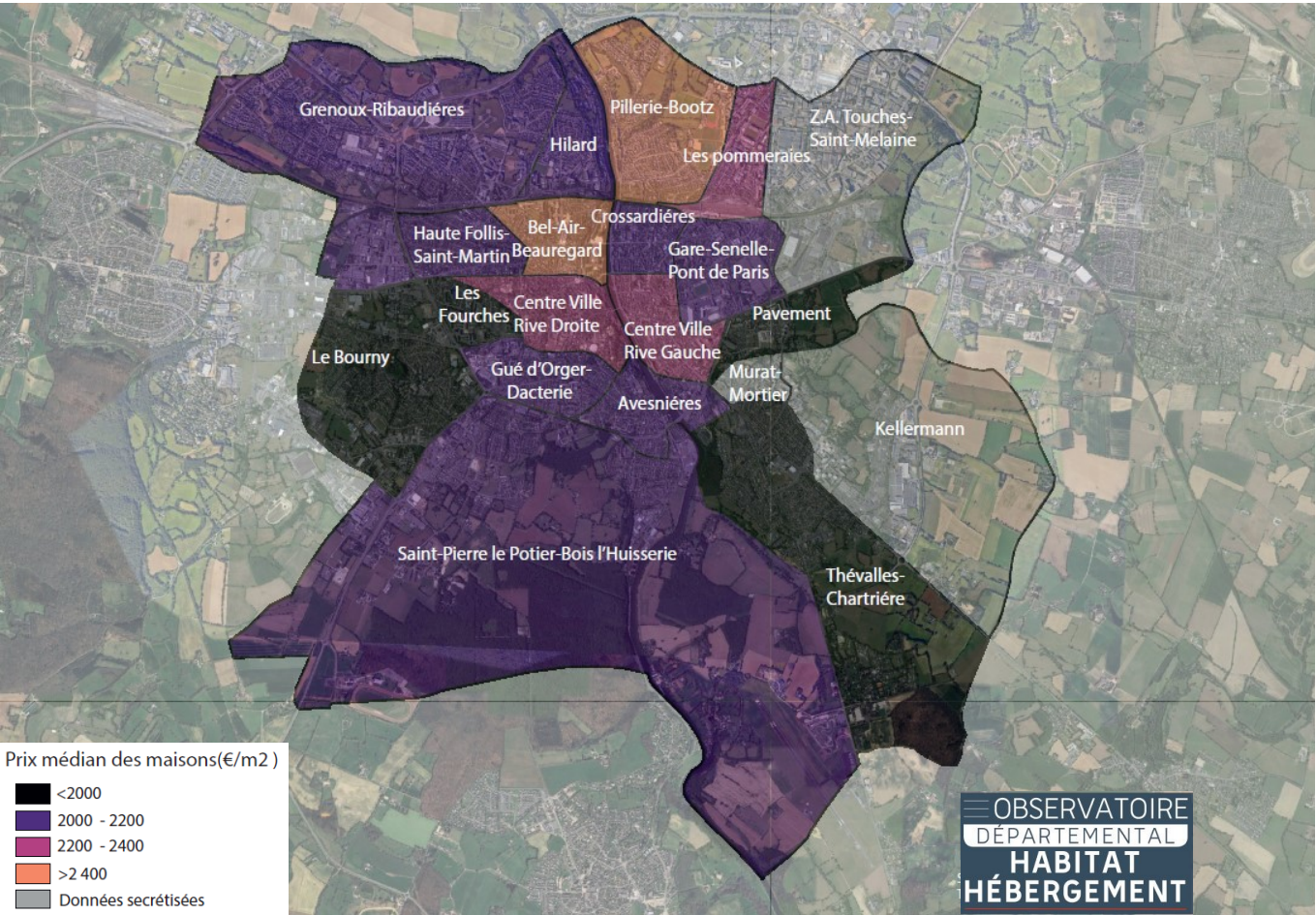
En 2024, avec 611 ventes, soit une baisse de 20% par rapport à 2023, le prix médian des appartements pour Laval Agglomération est de **2 023 €/m²**. Ce prix est en **augmentation** (1 961 €/m² en 2021). 92 % des transactions d'appartements ont été effectuées sur Laval.

En fonction de la localisation et de l'état des biens, des **disparités** sont observées en ce qui concerne les prix au m² (jusqu'à 2 694 €/m² en 1^{ère} couronne).

(Source DVF+ ADIL)

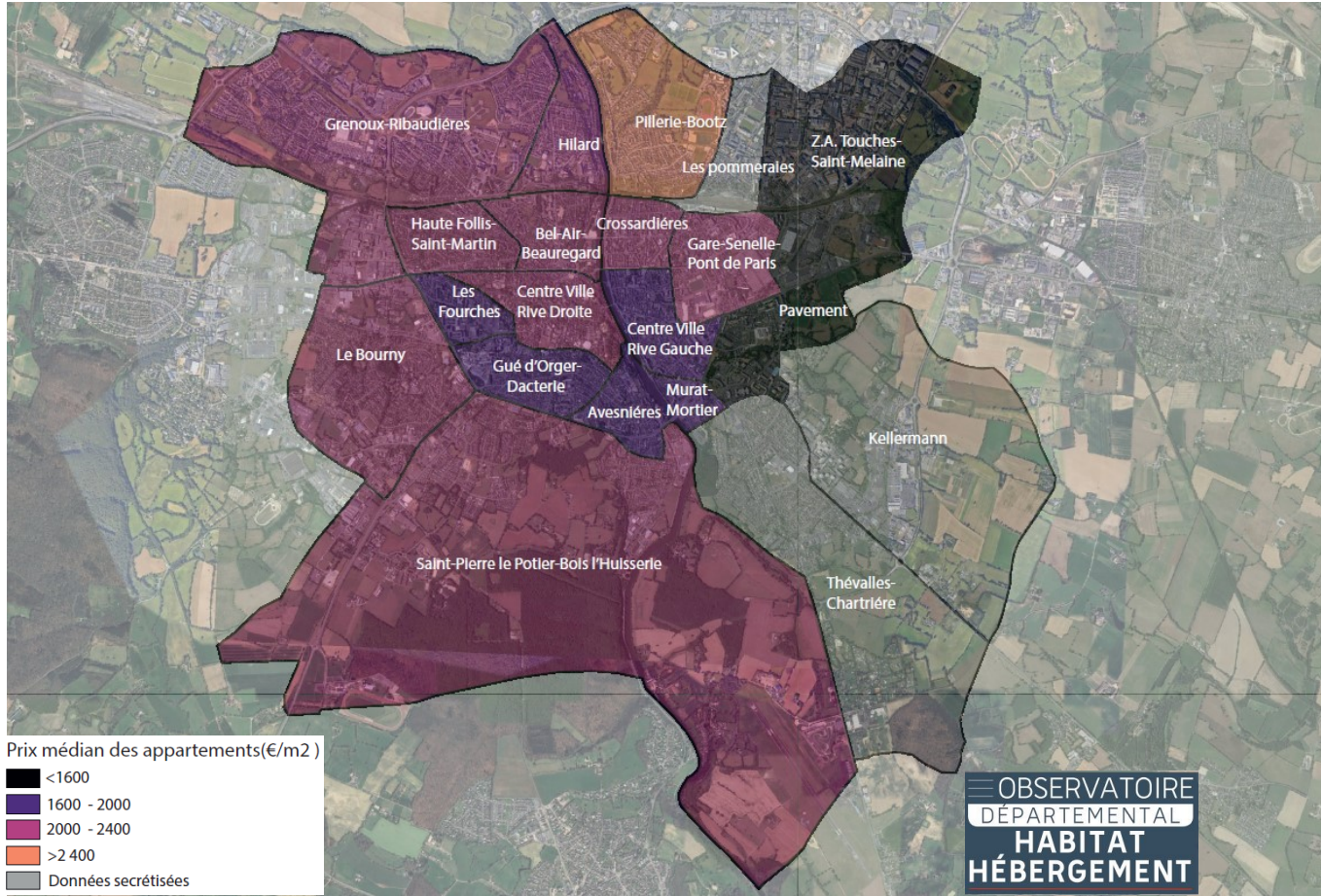
> Zoom sur les prix de vente dans la commune de Laval (par IRIS)

Prix médian au m² des maisons (sur les années 2023-2024)



Source : DVF+ avril 2025 - Traitement : ADIL 53

Prix médian au m² des appartements (sur les années 2023-2024)



Source : DVF+ avril 2025 - Traitement : ADIL 53

> Indicateur des taux

Depuis 2024, une légère diminution des taux est observée.

Ces taux n'atteignent cependant pas ceux observés en 2021, selon le graphique ci-dessous

Prêt sur 20 ans (hors assurances, Région Ouest)

Taux excellent
3,05%

Très bon taux
3,30%

Bon taux
3,37%

Source : meilleurtaux.com, mise à jour le 15/07/2025

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



Simulations d'achats

Les simulations illustrent une légère reprise de la capacité des ménages à acheter un bien immobilier dans un contexte de baisse des taux.

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

2024 Juillet	2025 Juillet
Sur 25 ans à un taux de 3,60%	Sur 25 ans à un taux de 3,35%
Mensualités : 1 012 €	Mensualités : 985 €

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

2024 Juillet	2025 Juillet
Sur 25 ans à un taux de 3.60%	Sur 25 ans à un taux de 3,35%
Capacité d'achat : 138 340 €	Capacité d'achat : 142 100 €

Source : meilleurtaux.com, mise à jour le 12/07/2025