



# LES LOGEMENTS VACANTS

## ANNEXE

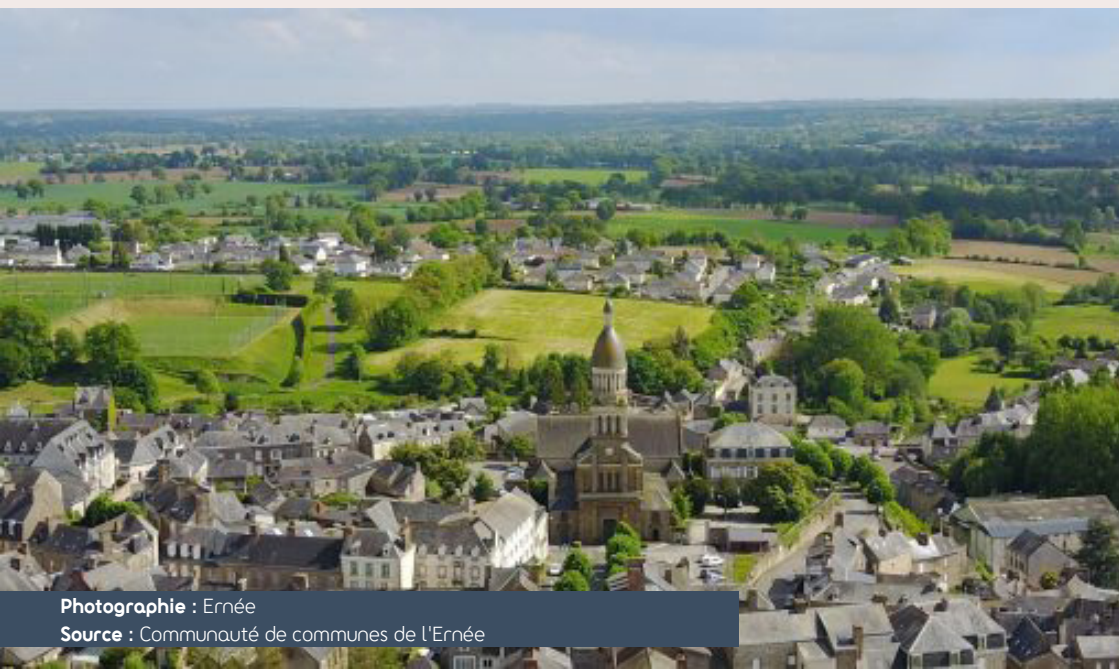
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES DE  
**L'ERNÉE**

# SOMMAIRE

**P.3** 1 188 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

**P.5** 653 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

**P.8** VACANCE STRUCTURELLE :  
UNE MAJORITÉ EN **PARC PRIVÉ**



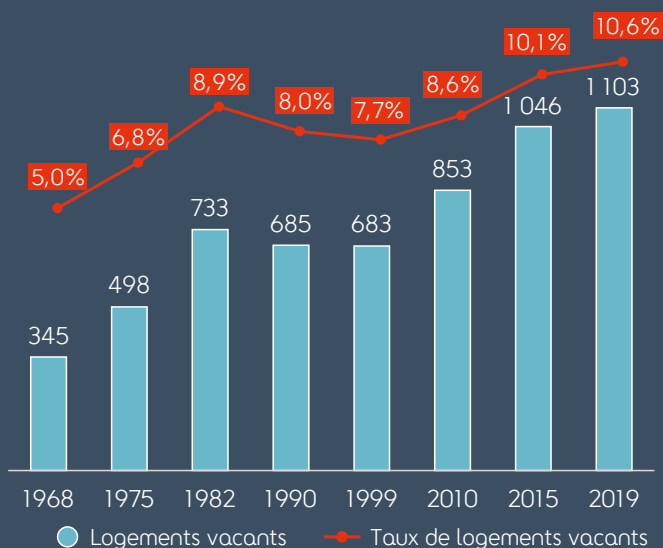
**Photographie :** Ernée

**Source :** Communauté de communes de l'Ernée

# 1 188 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 1 188 logements sont vacants sur la Communauté de communes de l'Ernée [10,9%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en augmentation de +8,1% [+89 logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022].

## Évolution historique des logements vacants



## Évolution des logements vacants depuis 2020

|   | 2020  | 2021  | 2022  |
|---|-------|-------|-------|
| Logements vacants                                 | 1 099 | 1 202 | 1 188 |
| Part des logements vacants sur l'ensemble du parc | 10,2% | 11,1% | 10,9% |

Source : Fichiers fonciers millésime 2022  
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023



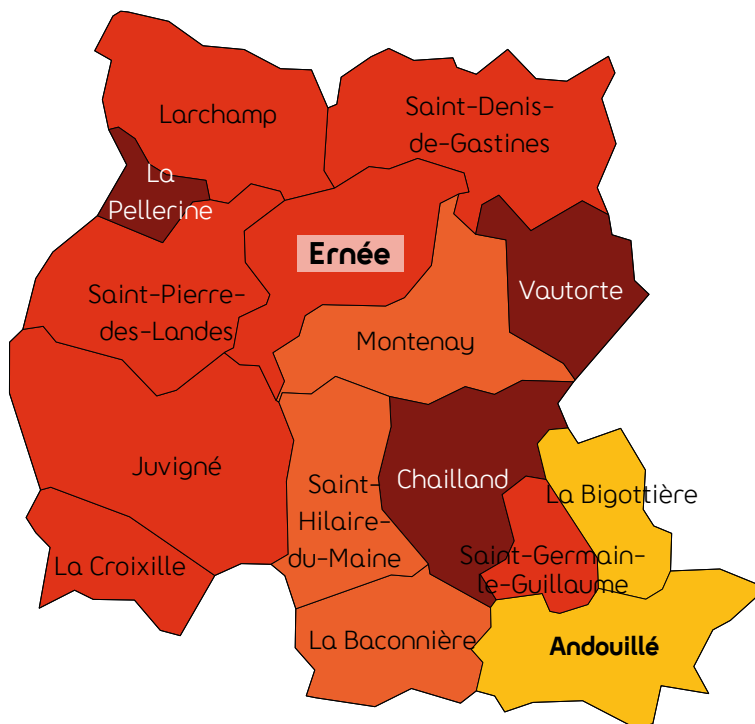
## Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

Le taux de vacance est équilibré quand il représente environ 6 à 8% du parc de logements : la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement sont garantis.



## LOGEMENTS VACANTS PAR COMMUNE

- au 1<sup>er</sup> janvier 2022 -



### Taux de logements vacants :



**Taux faible :** ● < 6%

Manque de fluidité dans les parcours résidentiels.



**Taux équilibré :** ● 6% - 8%

La rotation des ménages, la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc sont garantis.



**Taux élevé :**

Marché détendu. Risque de dégradation du bâti.



8% - 11%



11% - 13%



13% - 16%



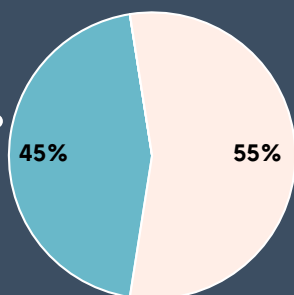
> 16%

# 653 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

653 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (soit 6,0% du parc<sup>1</sup>). Cette vacance de longue durée impacte davantage les logements collectifs. D'autres caractéristiques jouent un rôle déterminant comme la taille du logement ou son époque de construction.

## Ancienneté de la vacance

535 logements en vacance de courte durée



653 logements en vacance de longue durée dont :

207 vacants depuis 2 à 5 ans

192 vacants depuis 5 à 10 ans

254 vacants depuis plus de 10 ans



Source : Fichiers fonciers millésime 2022  
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 59 - Décembre 2023



## Pourquoi analyser les logements vacants depuis plus de 2 ans ?

Il existe deux types de vacance :

- **La vacance de courte durée** (dite vacance *frictionnelle* ou *conjoncturelle*) est le témoin de la rotation locative. Elle ne nécessite pas de traitement particulier étant donné qu'une vente, une relocation ou des travaux sont en général programmés.
- **La vacance de longue durée** (dite vacance *structurelle*) constitue la problématique à traiter. Les logements sont hors du marché pour diverses raisons (ex : inadapté à la demande, obsolète...).

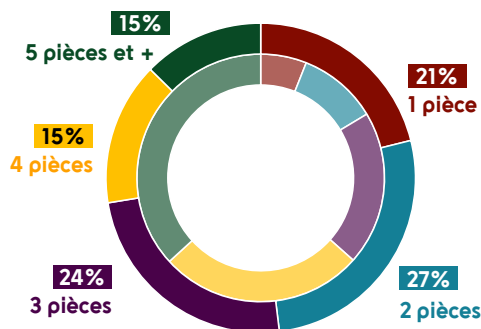
1. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : 641 logements en vacance structurelle (5,9%)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 672 logements en vacance structurelle (6,2%)



## VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de pièces -

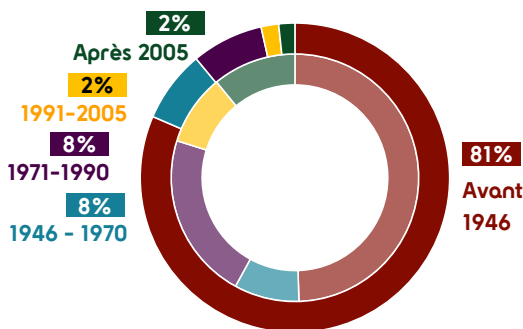


La moitié des logements vacants depuis plus de deux ans sont des T1/T2

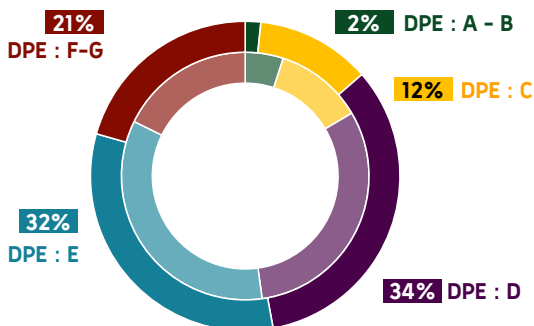
[16% pour l'ensemble du parc]

- Ancienneté de construction -

81% ont été construits avant 1946  
[49% pour l'ensemble du parc]



- Estimation des diagnostics de performance énergétique -



53% sont des passoires énergétiques (DPE : E, F, G) dont 21% sont en F ou G

[52% pour l'ensemble du parc dont 18% en F ou G]

### Légende :

Logements vacants depuis plus de deux ans : [Cercle extérieur]

Ensemble du parc : [Cercle intérieur]

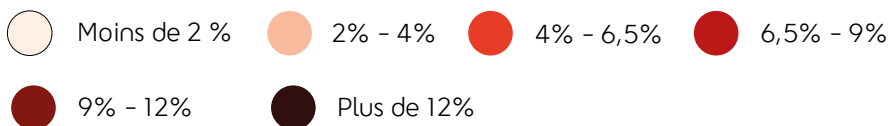


## VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE

- au 1<sup>er</sup> janvier 2022 -



### Taux de logements vacants depuis plus de deux ans:

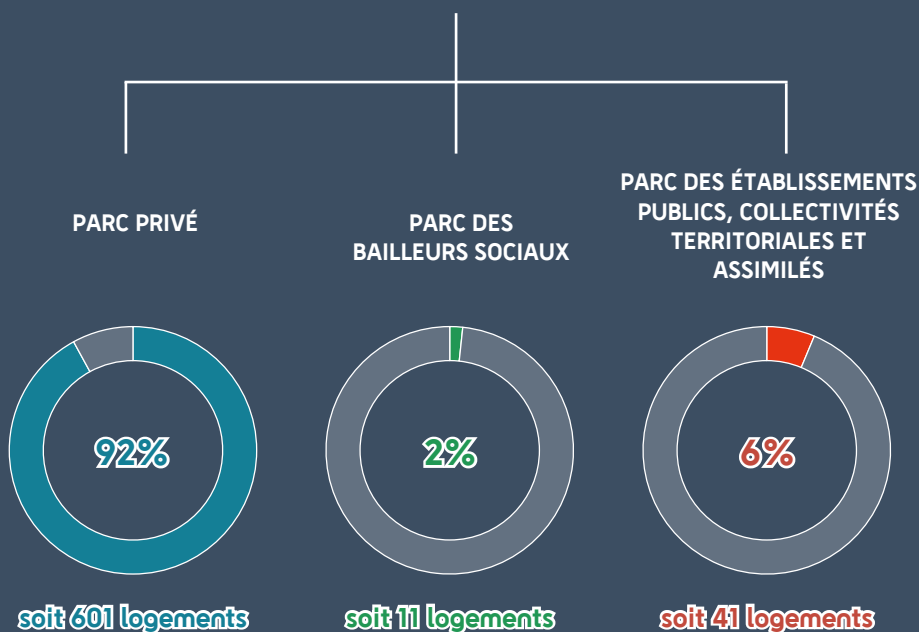


# VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

92% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 40% en indivision et 11% en SCI<sup>2</sup>).

**Taux de logements vacants depuis plus de deux ans par  
type de propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

653 LOGEMENTS VACANTS > 2 ANS



Source : Fichiers fonciers millésime 2022  
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

2. SCI : Société civile à vocation immobilière.



## LA VACANCE STRUCTURELLE DU PARC PRIVÉ

601 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 82% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

- 24,6% habitent hors du département, dont 4% à l'étranger ou en outre-mer.
- 15% des propriétaires ont 80 ans ou plus (contre 12% pour l'ensemble du parc).

### Lieu d'habitation des propriétaires physiques

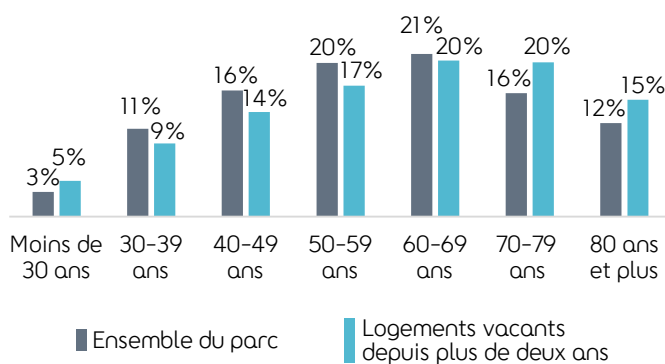
#### des logements vacants depuis plus de deux ans

|                            | Logements vacants depuis plus de 2 ans | Ensemble des logements |
|----------------------------|--|------------------------|
| Mayenne                    | 75,4%                                  | 92%                    |
| Pays de la Loire           | 2,8%                                   | 0,8%                   |
| France métropolitaine      | 17,8%                                  | 5,5%                   |
| Hors France métropolitaine | 4%                                     | 1,7%                   |
| <b>Total</b>               | <b>100%</b>                            | <b>100%</b>            |

Source : Fichiers fonciers millénaire 2022  
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

### Age des propriétaires physiques

#### des logements vacants depuis plus de deux ans



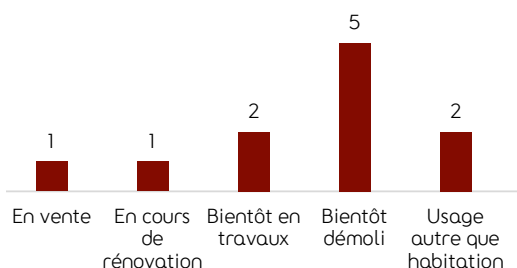
Source : Fichiers fonciers millénaire 2022  
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

## LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

98% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux [40 logements]. Afin d'affiner notre connaissance de ce parc, nous avons contacté ces collectivités. L'ensemble des retours nous a permis de connaître l'état de 32 logements.

### Retour du recensement effectué auprès des collectivités

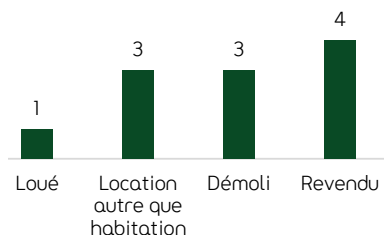
- 11 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans [34%]



9 vont soit être démolis, rénovés ou vendus. 2 sont pour un autre usage que de l'habitation (ex : stockage)

- 11 sont occupés, démolis ou ont été vendus [34%]

3 sont loués dont 4 pour une autre occupation que de l'habitation (ex : offre de location à la nuit...).



- 10 sont dans une autre situation [22%]

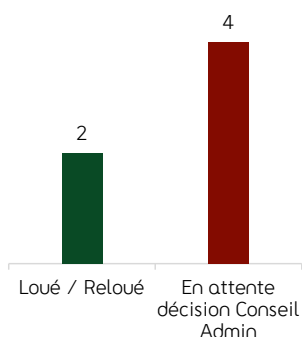
La commune ou l'EPCI n'était pas propriétaire ou gestionnaire de ces logements.



## LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 11 logements vacants depuis plus de deux ans seraient détenus par les bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Retour du recensement effectué auprès des principaux bailleurs sociaux



A partir d'un croisement avec la base de données RPLS<sup>3</sup> et d'entretiens avec les principaux bailleurs du département, nous avons pu vérifier l'état de 6 logements sociaux sur la Communauté de communes de l'Ernée :

- 2 logements n'étaient pas vacants depuis plus de deux ans.

- 4 étaient effectivement en état de vacance structurelle [en attente de décision du conseil d'administration].

3. RPLS : Répertoire du parc locatif social

# OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL HABITAT HÉBERGEMENT

Étude n°3 : Les logements vacants en Mayenne -  
annexe de la Communauté de communes de l'Ernée

Date de la publication : Décembre 2023

Réalisation : ADIL 53

Directrice de la publication : Marie-France Gourmelon

Auteur : Maryline Fauvet

Contact :

ADIL 53

19, rue de l'Ancien-Évêché

53000 Laval

[contact@adil53.fr](mailto:contact@adil53.fr)

≡ OBSERVATOIRE  
DÉPARTEMENTAL  
**HABITAT  
HÉBERGEMENT**

