



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DES COËVRONS

SOMMAIRE

P.3 1 520 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

P.5 772 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

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



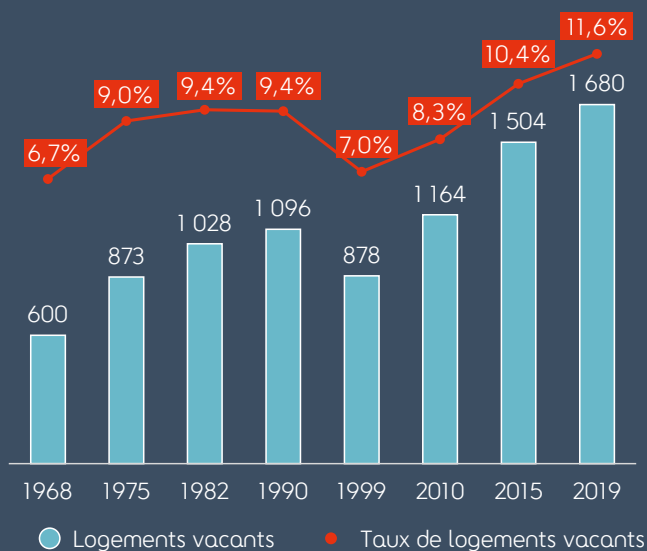
Photographie : Baïs

Source : Communauté de communes des Coëvrons

1 520 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1^{er} janvier 2022, 1 520 logements sont vacants sur la Communauté de communes des Coëvrons [10,1%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en légère augmentation de +7,9% [+111 logements entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022].

Évolution historique des logements vacants



Source : Insee RP 2019
Calcul et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

Évolution des logements vacants depuis 2020

	2020	2021	2022
Logements vacants	1 409	1 542	1 520
Part des logements vacants sur l'ensemble du parc	9,4%	10,3%	10,1%

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



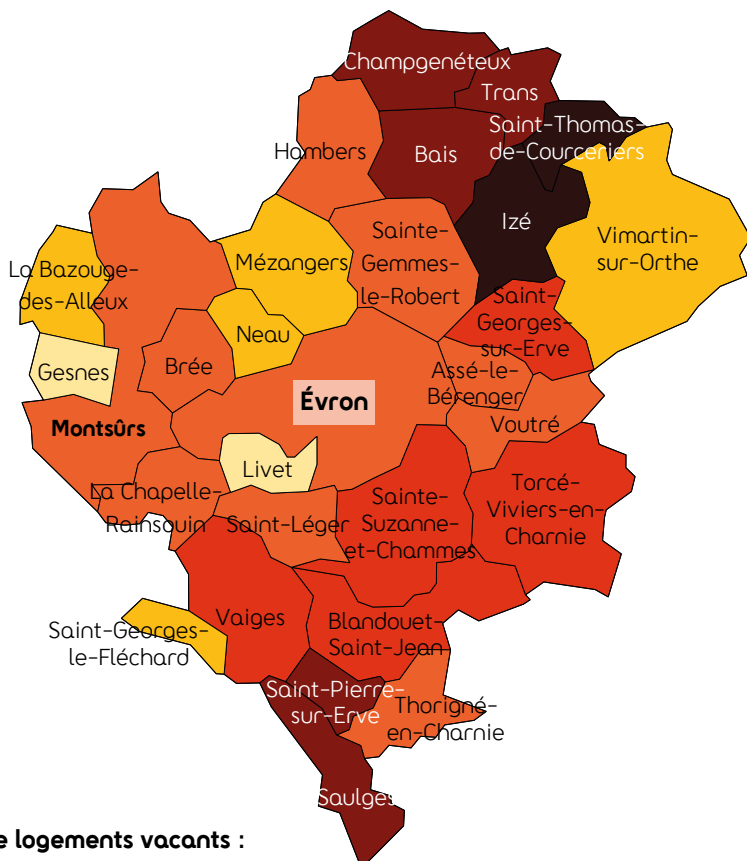
Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

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^{er} 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%

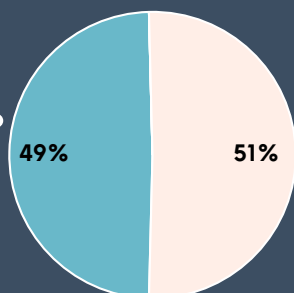
● > 16%

772 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

772 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2022 (soit 5,1% du parc¹). 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

748 logements en vacance de courte durée



772 logements en vacance de longue durée dont :

307 vacants depuis 2 à 5 ans
208 vacants depuis 5 à 10 ans
257 vacants depuis plus de 10 ans



Source : Fiches fondées millésime 2022
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 53 - 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...).

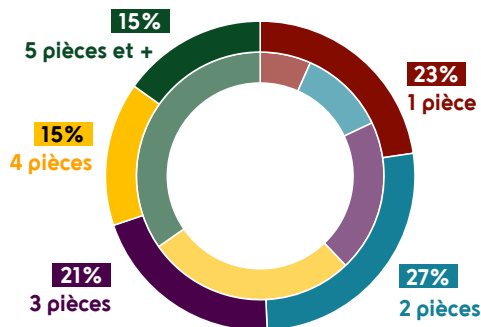
1. Au 1^{er} janvier 2020 : 781 logements en vacance structurelle (5,2%)

Au 1^{er} janvier 2021 : 801 logements en vacance structurelle (5,3%)



VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de pièces -

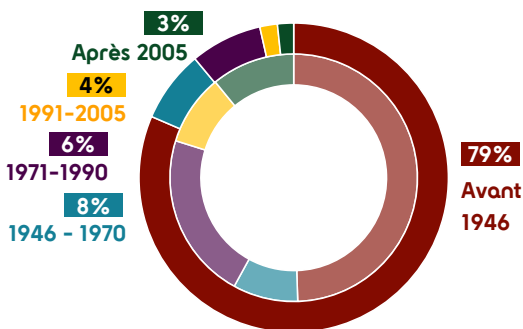


La moitié des logements vacants depuis plus de deux ans sont des T1/T2

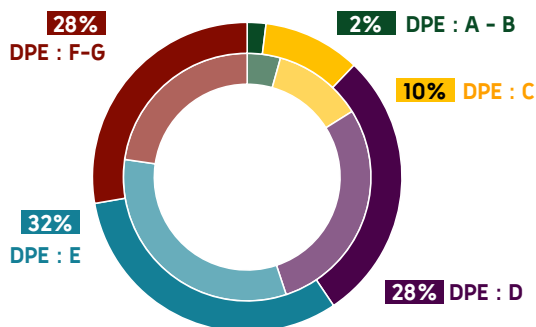
[18% pour l'ensemble du parc]

- Ancienneté de construction -

79% ont été construits avant 1946
[49% pour l'ensemble du parc]



- Estimation des diagnostics de performance énergétique -



60% sont des passoires énergétiques [DPE : E, F, G] dont 28% sont en F ou G

[55% pour l'ensemble du parc dont 23% en F ou G]

Légende :

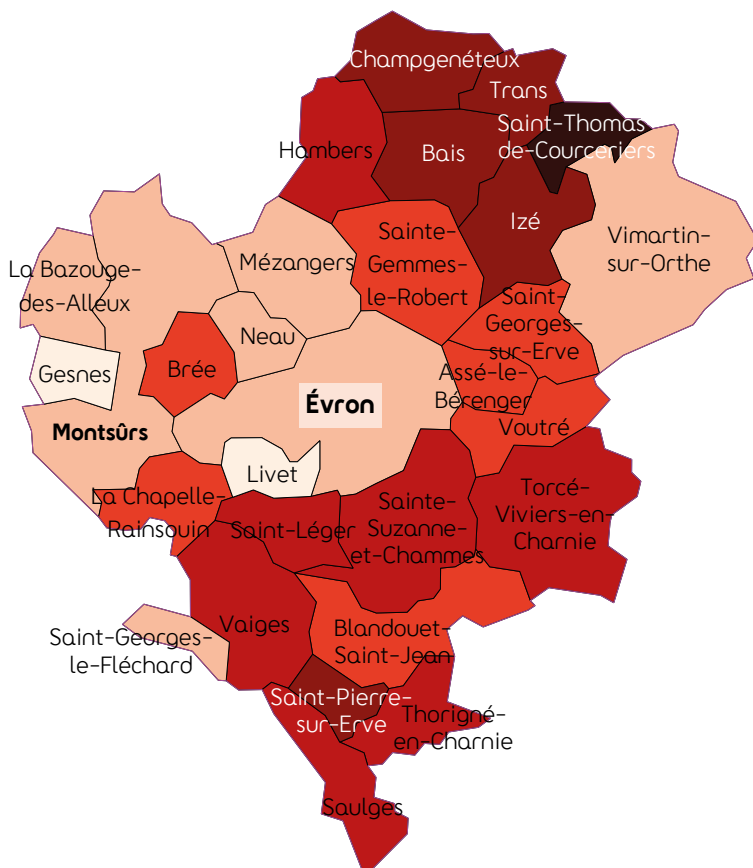
Logements vacants depuis plus de deux ans :  [Cercle extérieur]

Ensemble du parc :  [Cercle intérieur]

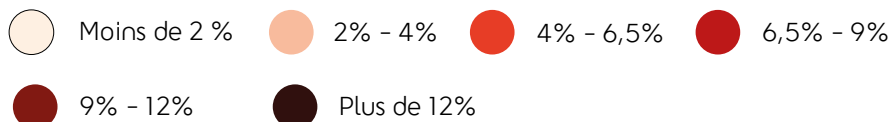


LOGEMENTS VACANTS PAR COMMUNE

- au 1^{er} janvier 2022 -



Taux de logements vacants depuis plus de deux ans:

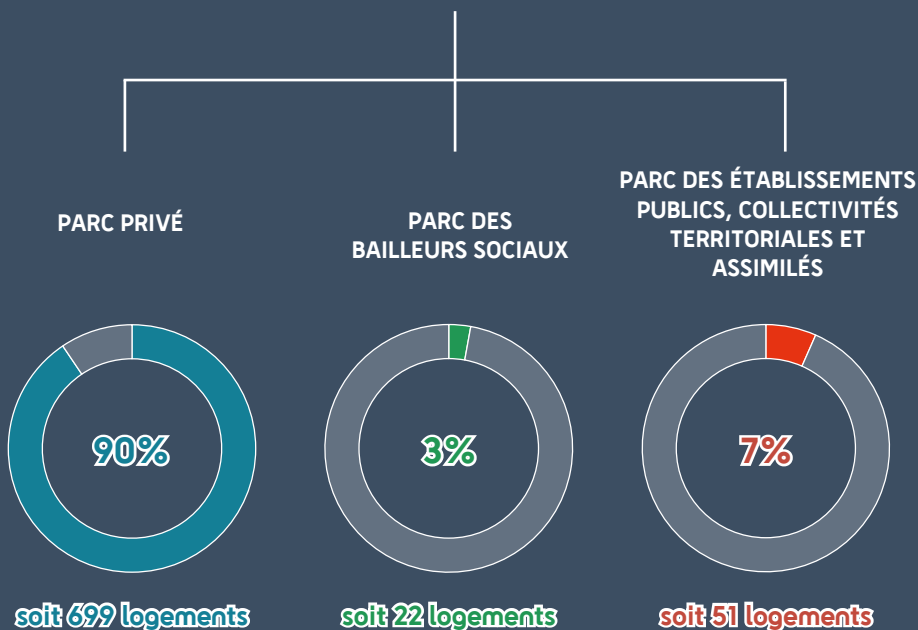


VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

90% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 39% en indivision et 12% en SCI²).

**Taux de logements vacants depuis plus de deux ans par
type de propriétaire au 1^{er} janvier 2022**

772 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

699 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 81% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

- 33,3% habitent hors du département, dont 6,7% à l'étranger ou en outre-mer.
- 55% des propriétaires ont 60 ans ou plus (contre 53% pour l'ensemble du parc).

Lieu d'habitation des propriétaires physiques

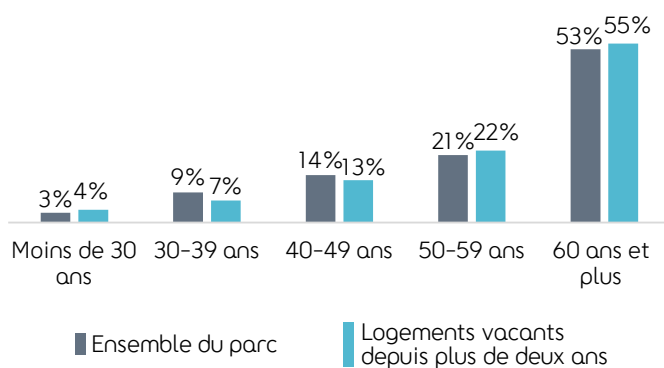
des logements vacants depuis plus de deux ans

	Logements vacants depuis plus de 2 ans	Ensemble des logements
Mayenne	66,7%	88,8%
Pays de la Loire	7,8%	2,1%
France métropolitaine	18,9%	7,3%
Hors France métropolitaine	6,7%	1,8%
Total	100%	100%

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

Age des propriétaires physiques

des logements vacants depuis plus de deux ans

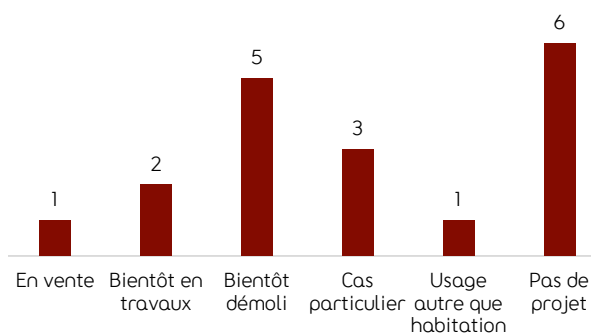


Source : Fichiers fonciers millésime 2022
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

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

88% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux (45 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 39 logements.

Retour du recensement effectué auprès des collectivités

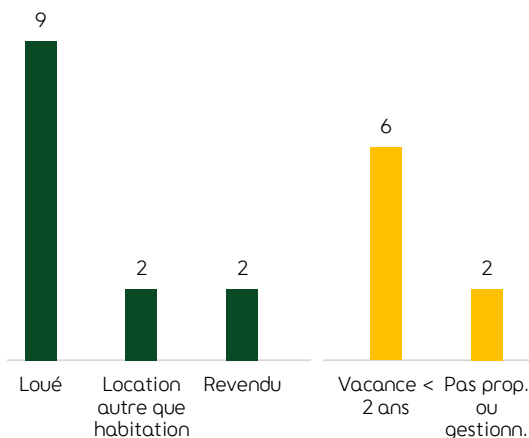


18 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans (46%) : 8 vont soit être démolis, rénovés ou vendus. 10 ne sont pas soumis à un projet : parmi ces logements, 3 sont des cas particuliers (ex : anciens logements de fonction ou de maisons avec commerces en attente de repreneurs).

13 sont occupés ou vendus (33%)

dont 2 occupés pour d'autres fins que l'habitation (ex : local commercial...).

8 sont dans une autre situation (21%) dont 2 où la collectivité n'était pas propriétaire ou gestionnaire de ces logements.

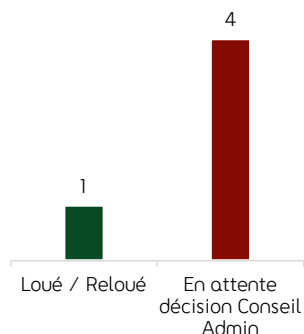


Les 12% restants ont pour propriétaire le Conseil départemental et d'autres organismes publics ou assimilés.

LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 22 logements vacants depuis plus de deux ans seraient détenus par les bailleurs sociaux.

Retour du recensement effectué auprès des principaux bailleurs sociaux



A partir d'un croisement avec la base de données RPLS³ et d'entretiens avec les principaux bailleurs du département, nous avons pu vérifier l'état de 5 logements sociaux sur la Communauté de communes de des Coëvrons :

- 1 logements était occupé
- 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 des Coëvrons

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

≡ OBSERVATOIRE
DÉPARTEMENTAL
**HABITAT
HÉBERGEMENT**

