



# **LES LOGEMENTS VACANTS**

## **ANNEXE**

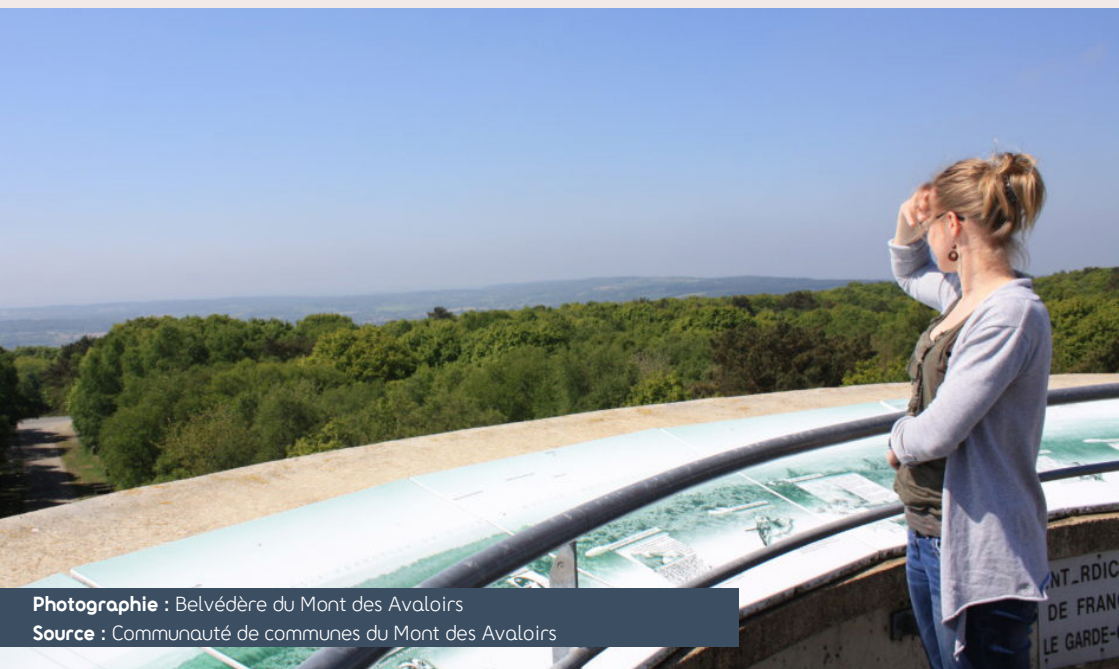
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES DU  
**MONT DES  
AVALOIRS**

# SOMMAIRE

**P.3** 1 604 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

**P.5** 1 121 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

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



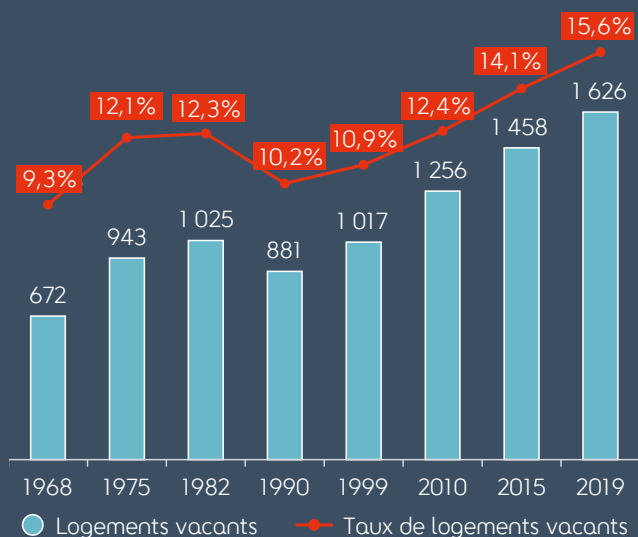
**Photographie :** Belvédère du Mont des Avaloirs

**Source :** Communauté de communes du Mont des Avaloirs

# 1 604 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 1 604 logements sont vacants sur la Communauté de communes du Mont des Avaloirs [14,6%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en légère augmentation de +2,4% [+37 logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022].

## Évolution historique des logements vacants



Source : Insee pp 2019  
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

## Évolution des logements vacants depuis 2020

	2020	2021	2022
Logements vacants	1 567	1 588	1 604
Part des logements vacants sur l'ensemble du parc	14,3%	14,5%	14,6%

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



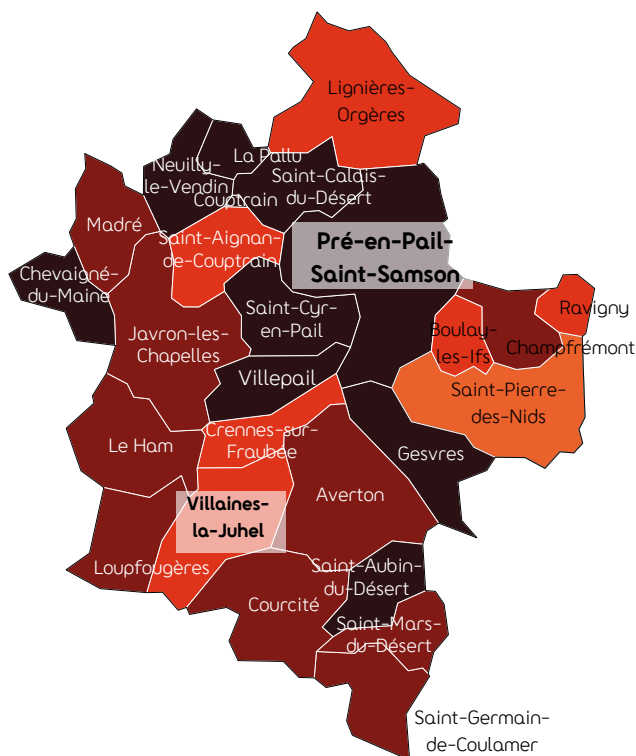
### Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

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%

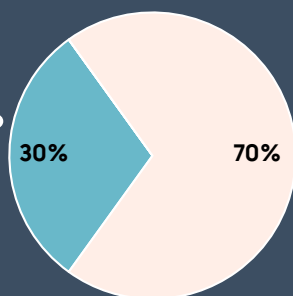
● > 16%

# 1 121 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

1 121 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (soit 10,2% du parc!). 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

483 logements en vacance de courte durée



1121 logements en vacance de longue durée dont :

310 vacants depuis 2 à 5 ans

293 vacants depuis 5 à 10 ans

518 vacants depuis plus de 10 ans



## 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...).

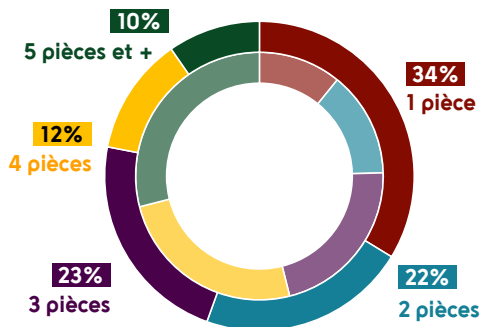
1. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : 1 094 logements en vacance structurelle (10,0%)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 1 114 logements en vacance structurelle (10,2%)



## VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

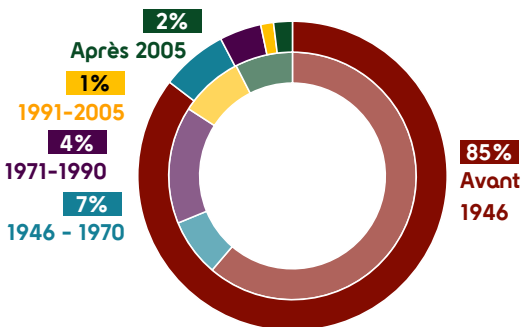
- Nombre de pièces -



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

*[25% pour l'ensemble du parc]*

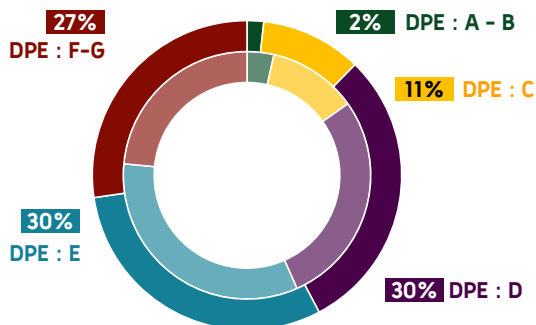
- Ancienneté de construction -



*85% ont été construits avant 1946*

*[61% pour l'ensemble du parc]*

- Estimation des diagnostics de performance énergétique -



*27% ont une étiquette énergétique en F ou G*

*[59% pour l'ensemble du parc dont 24% en F ou G]*

### Légende :

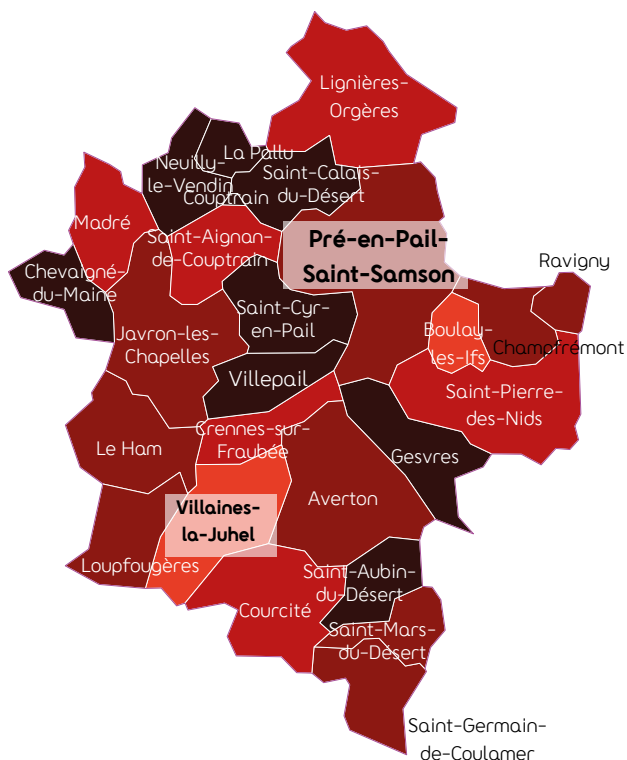
Logements vacants depuis plus de deux ans : [Cercle extérieur]

Ensemble du parc : [Cercle intérieur]

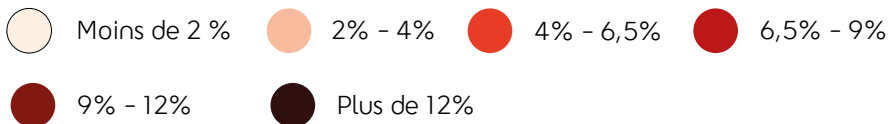


## VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE

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



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



# VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

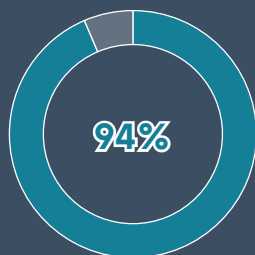
94% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 44% sont en indivision et 4% ont pour propriétaires des SCI<sup>[2]</sup>).

Taux de logements vacants depuis plus de deux ans par

type de propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier 2022

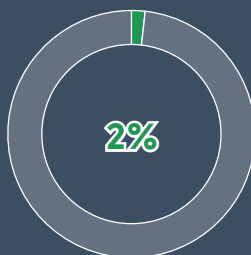
1 121 LOGEMENTS VACANTS > 2 ANS

PARC PRIVÉ



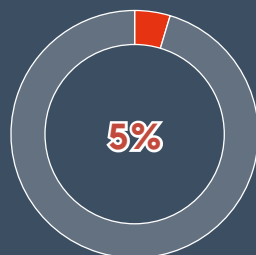
soit 1 049 logements

PARC DES  
BAILLEURS SOCIAUX



soit 20 logements

PARC DES ÉTABLISSEMENTS  
PUBLICS, COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES ET  
ASSIMILÉS



soit 52 logements

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

1 049 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 92% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

- 43,2% habitent hors du département, dont 10,3% à l'étranger ou en outre-mer
- 59% des propriétaires ont 60 ans ou plus (contre 58% pour l'ensemble du parc). Les moins de 30 ans sont également surreprésentés.

### Lieu d'habitation des propriétaires physiques

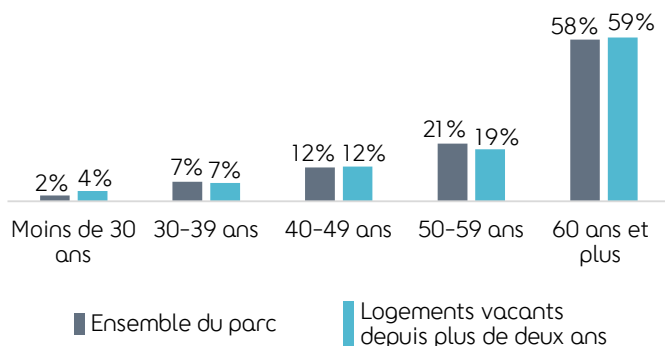
#### des logements vacants depuis plus de deux ans

	Logements vacants depuis plus de 2 ans	Ensemble des logements
Mayenne	56,8%	79,2%
Pays de la Loire	5,7%	2,2%
France métropolitaine	27,2%	13,6%
Hors France métropolitaine	10,3%	5,1%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

### Age des propriétaires physiques

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

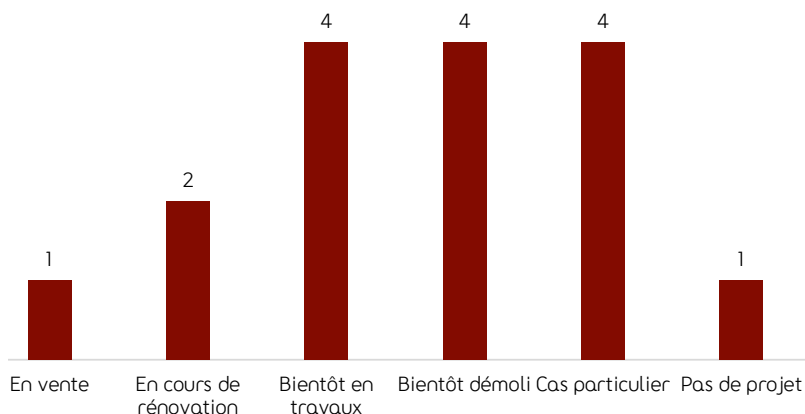


Source : Fichiers fonciers millésimé 2022  
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

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

**94% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux [49 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 22 logements.

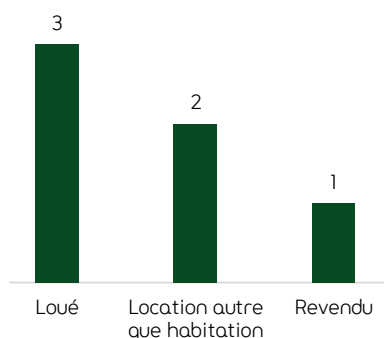
### Retour du recensement effectué auprès des collectivités



**16 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans [73%]** : 11 vont soit être démolis, rénovés ou vendus. 5 ne sont pas soumis à un projet. Parmi ces logements, 4 sont des cas particuliers (ex : anciens logements de fonction difficilement relouables).

**6 sont occupés ou vendus [27%].** Parmi eux 5 sont loués dont 2 à d'autres fins que l'habitation (ex : centre aéré...).

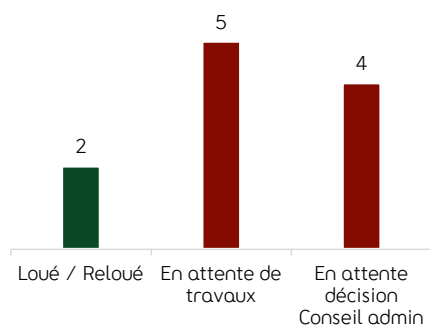
**Les 6% restants ont pour propriétaire le Conseil départemental et d'autres organismes publics ou assimilés.**



## LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 20 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 RPLS<sup>3</sup> et d'entretiens avec les principaux bailleurs du département, nous avons pu vérifier l'état de 11 logements sociaux sur la Communauté de communes du Mont des Avaloirs :

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

- 9 étaient effectivement en état de vacance structurelle dont 5 en attente de travaux et 4 en attente de décision du conseil d'administration.

# OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL HABITAT HÉBERGEMENT

**Étude n°3 : Les logements vacants en Mayenne -  
annexe de la Communauté de communes du Mont des Avaloirs**

**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**

