



LES LOGEMENTS VACANTS

ANNEXE

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
**DU PAYS DE
CHÂTEAU
GONTIER**

SOMMAIRE

P.3 1 398 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

P.5 576 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

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



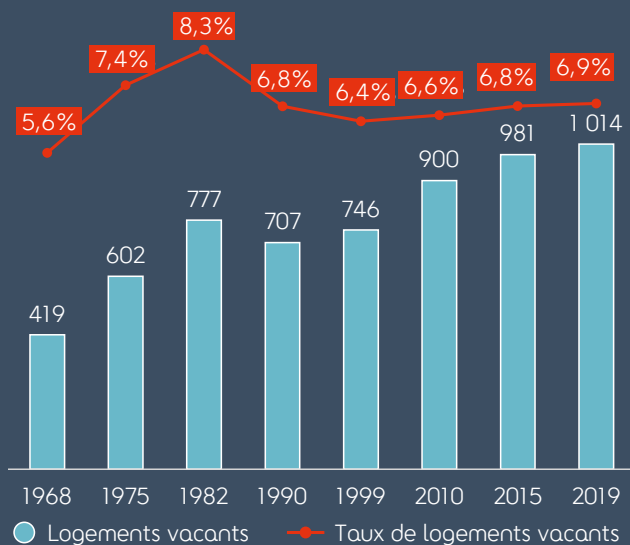
Photographie : Château-Gontier-sur-Mayenne

Source : Adobe Stock

1 398 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1^{er} janvier 2022, 1 398 logements sont vacants sur la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier [9,1%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en augmentation de +10,2% [+129 logements entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022].

Évolution historique des logements vacants



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

Évolution des logements vacants depuis 2020

	2020	2021	2022
Logements vacants	1 269	1 413	1 398
Part des logements vacants sur l'ensemble du parc	8,4%	9,3%	9,1%

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



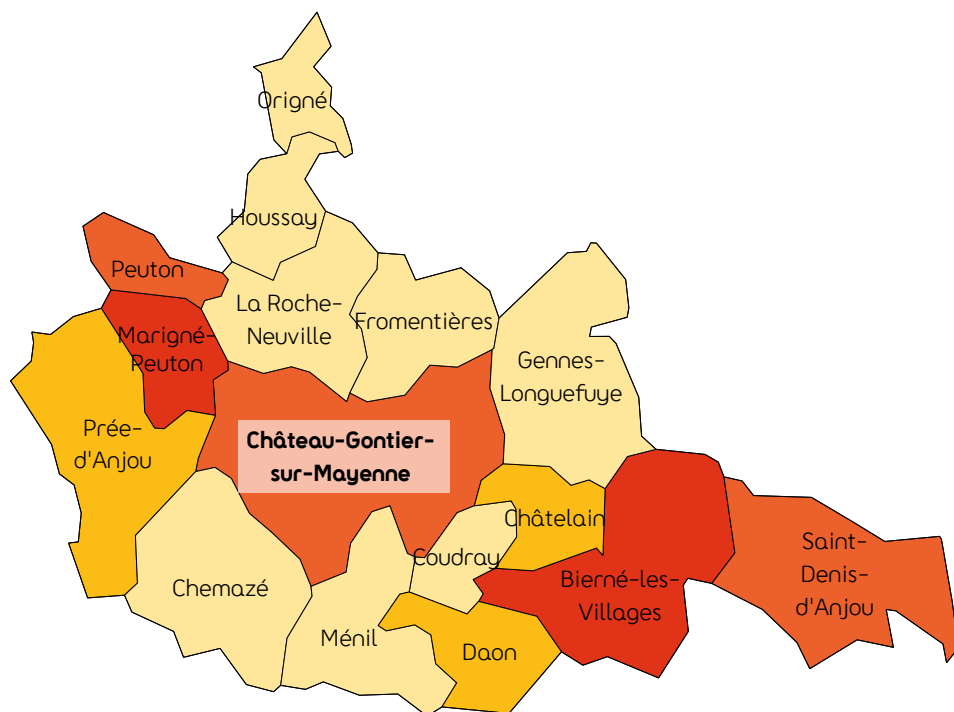
Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

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%

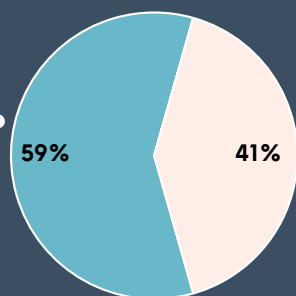
Source : Fichiers fonciers millésime 2022
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

576 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

576 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2022 (soit 3,7% 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

822 logements en vacance de courte durée



576 logements en vacance de longue durée dont :

257 vacants depuis 2 à 5 ans

212 vacants depuis 5 à 10 ans

107 vacants depuis plus de 10 ans



Sources : Fichiers Fonctions 2023
Conception et réalisation : M.Faure - ADL 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...).

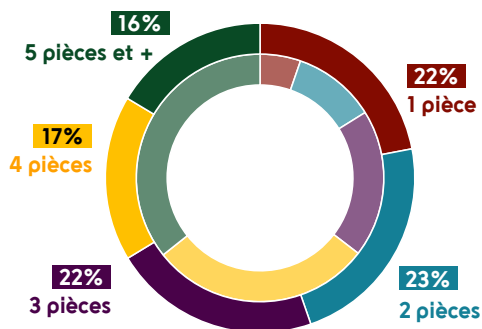
1. Au 1^{er} janvier 2020 : 570 logements en vacance structurelle (3,8%)

Au 1^{er} janvier 2021 : 601 logements en vacance structurelle (3,9%)



VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de pièces -



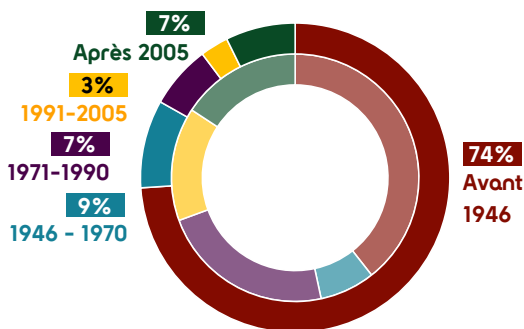
45% des logements vacants depuis plus de deux ans sont des T1/T2

[16% pour l'ensemble du parc]

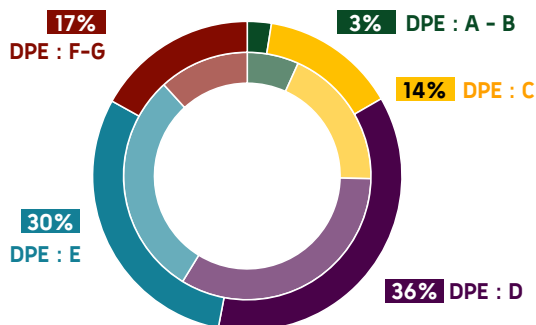
- Ancienneté de construction -

74% ont été construits avant 1946

[39% pour l'ensemble du parc]



- Estimation des diagnostics de performance énergétique -



47% sont des passoires énergétiques (DPE : E, F, G) dont 17% sont en F ou G

[41% pour l'ensemble du parc dont 12% en F ou G]

Légende :

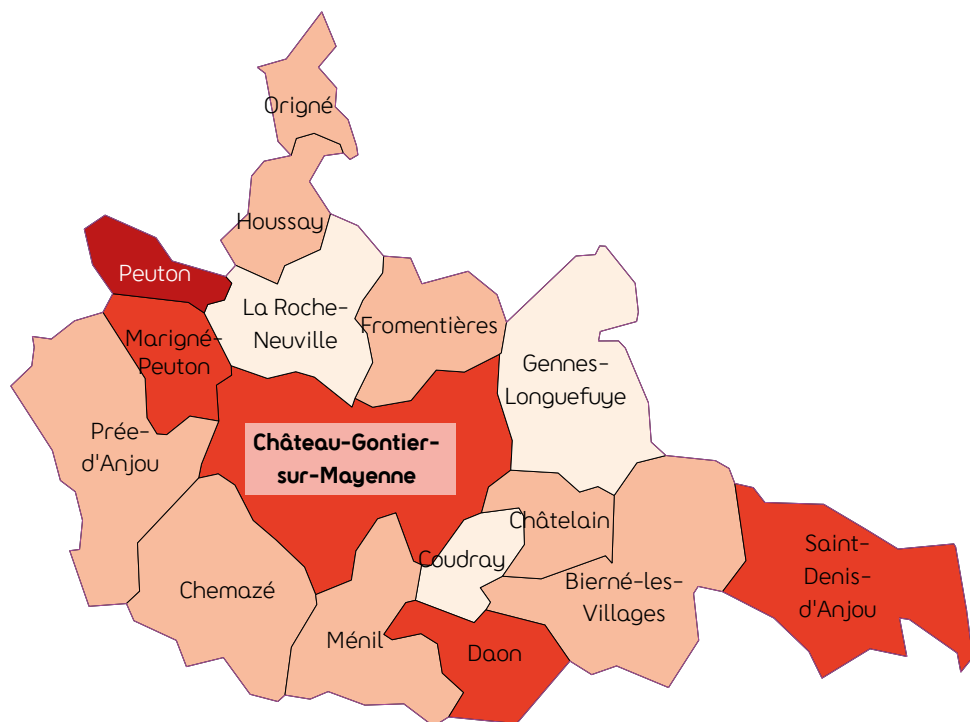
Logements vacants depuis plus de deux ans : [Cercle extérieur]

Ensemble du parc : [Cercle intérieur]

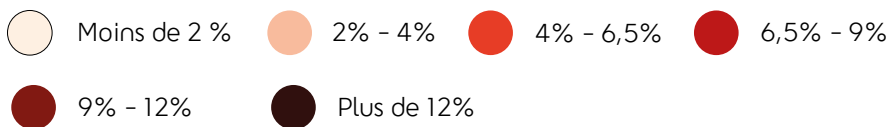


VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE

- au 1^{er} janvier 2022 -



Taux de logements vacants depuis plus de deux ans :



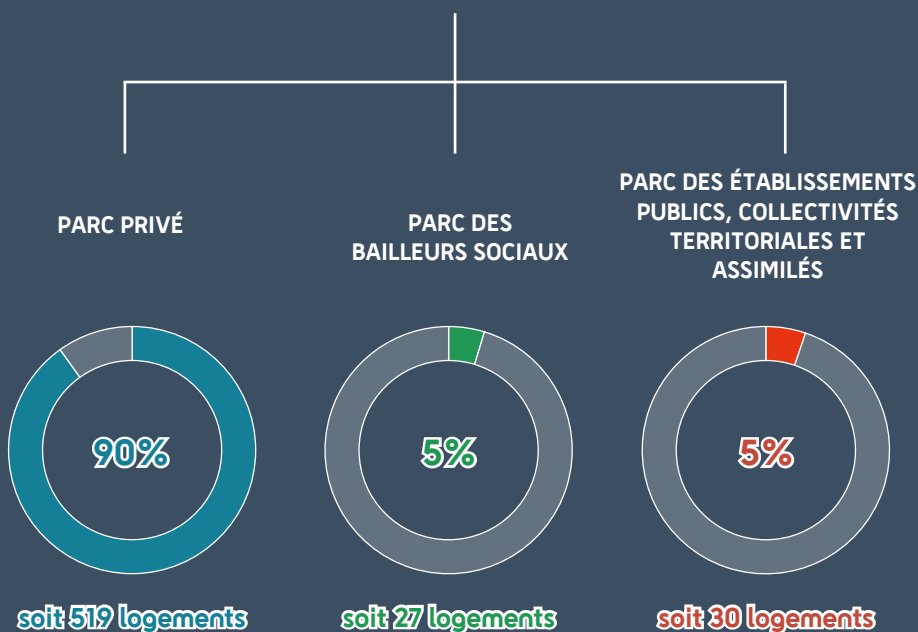
Source : Fichiers fonciers millésime 2022
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

90% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 38% sont en indivision et 20% ont pour propriétaire une SCI²).

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

576 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

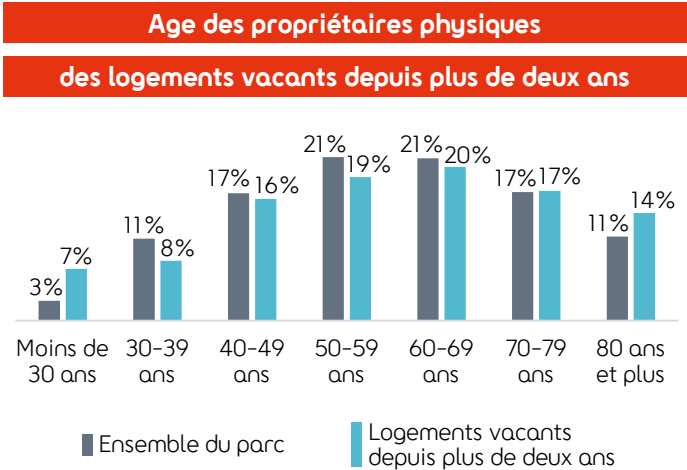
LA VACANCE STRUCTURELLE DU PARC PRIVÉ

519 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 74% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

- 36,3% habitent hors du département, dont 3% à l'étranger ou en outre-mer.
- 14% des propriétaires ont 80 ans ou plus (contre 11% pour l'ensemble du parc). Les propriétaires de 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	63,7%	91,3%
Pays de la Loire	16%	3,8%
France métropolitaine	17,3%	4,4%
Hors France métropolitaine	3%	0,5%
Total	100%	100%

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

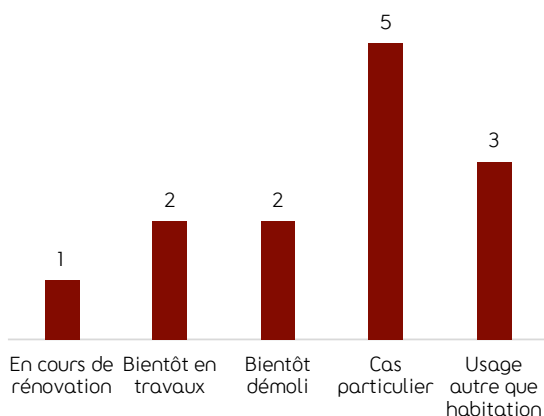


Source : Fichiers fonciers millésimés 2022
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

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

93% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux [28 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 20 logements.

Retour du recensement effectué auprès des collectivités

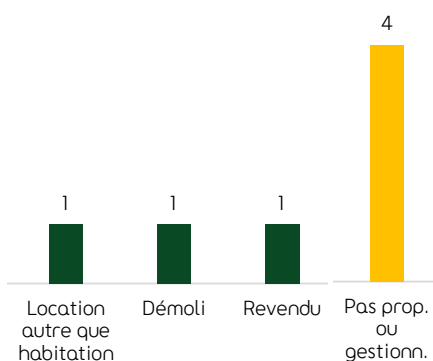


13 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans [65%] :

5 vont soit être démolis, rénovés ou vendus. 8 ne sont pas soumis à un projet. Parmi ces logements, 5 sont des cas particuliers (ex : anciens logements de fonction difficilement relouables), 3 sont utilisés à d'autres fins que de l'habitation.

3 sont occupés, vendus ou démolis [15%]. Parmi eux 5 sont loués dont 2 à d'autres fins que l'habitation (ex : intégré au conservatoire...).

- 4 sont dans une autre situation [20%] : la commune ou l'EPCI n'était pas propriétaire ou gestionnaire de ces logements.



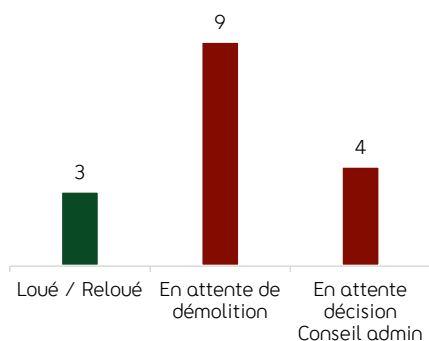
Les 7% restants ont pour propriétaire le Conseil départemental et d'autres organismes publics ou assimilés.

3. RPLS : Répertoire du parc locatif social

LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 27 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 16 logements sociaux sur la Communauté de communes de Château-Gontier :

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

- 13 étaient effectivement en état de vacance structurelle dont 9 en attente de démolition 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 Pays de Château-Gontier**

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**

