



# **LES LOGEMENTS VACANTS**

## **ANNEXE**

COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU PAYS DE  
**CRAON**

# SOMMAIRE

**P.3** 1 494 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

**P.5** 660 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

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



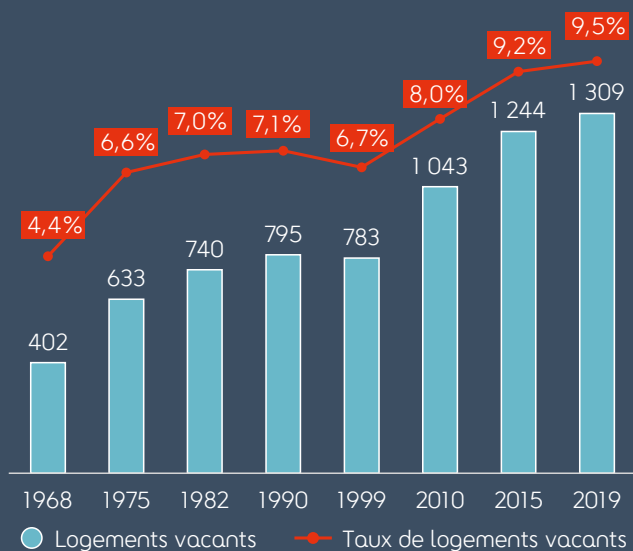
Photographie : Craon

Source : Adobe Stock

# 1 494 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 1 494 logements sont vacants sur la Communauté de communes du Pays de Craon [10,5%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en légère diminution de -1,4% [-21 logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> 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	1 515	1 385	1 494
Part des logements vacants sur l'ensemble du parc	10,7%	9,8%	10,5%

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



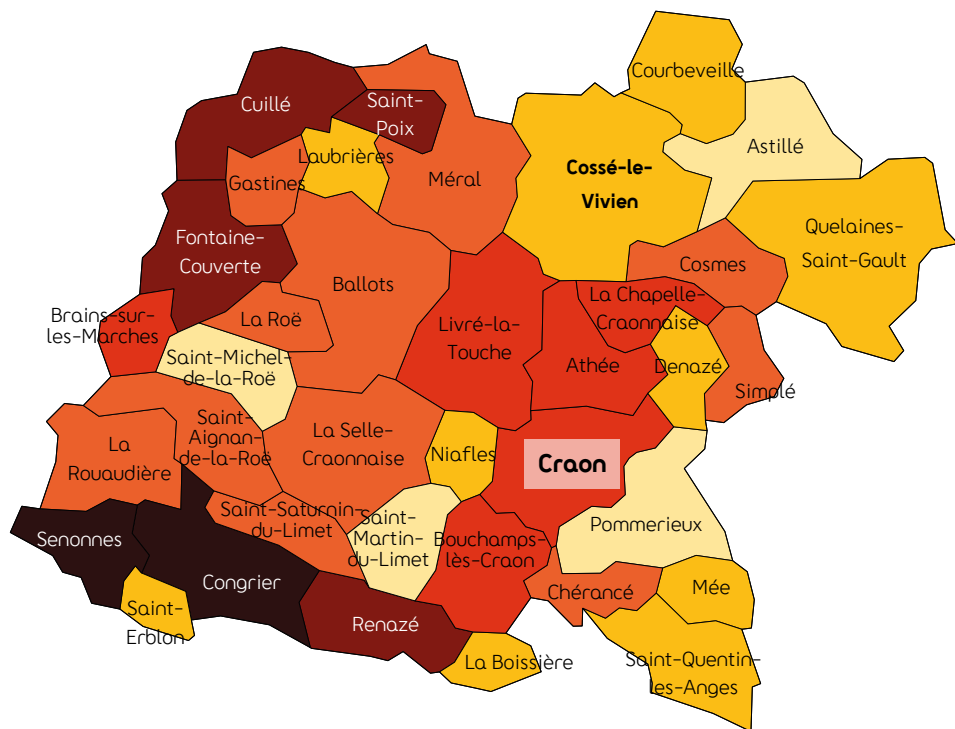
### Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

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%



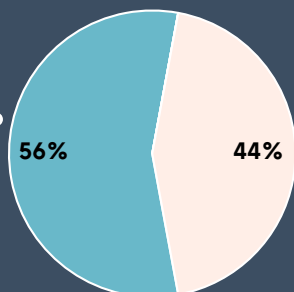
> 16%

# 660 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

660 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (soit 4,6% 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

834 logements en vacance de courte durée



660 logements en vacance de longue durée dont :

**247** vacants depuis 2 à 5 ans

**223** vacants depuis 5 à 10 ans

**190** vacants depuis plus de 10 ans



Source : Fichiers Foncier millésimés 2022  
Conception et réalisation : M. Fauwet - 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...).

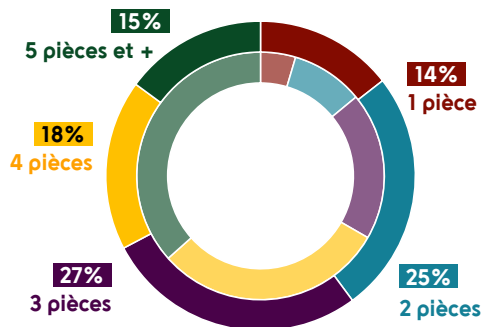
1. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 : 730 logements en vacance structurelle [5,2%]

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 729 logements en vacance structurelle [5,1%]



## VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de pièces -



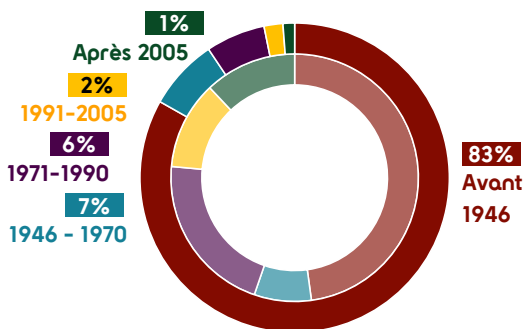
39% des logements vacants depuis plus de deux ans sont des T1/T2

[14% pour l'ensemble du parc]

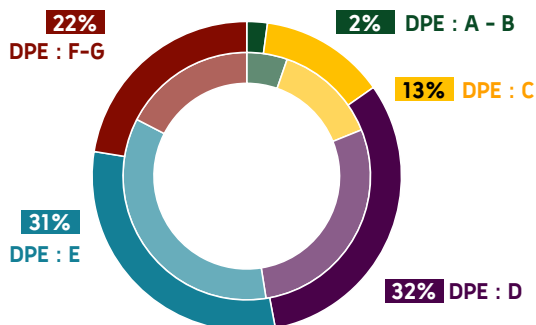
- Ancienneté de construction -

83% ont été construits avant 1946

[48% pour l'ensemble du parc]



- Estimation des diagnostics de performance énergétique -



53% sont des passoires énergétiques (DPE : E, F, G) dont 22% sont en F ou G

[52% pour l'ensemble du parc dont 17% en F ou G]

### Légende :

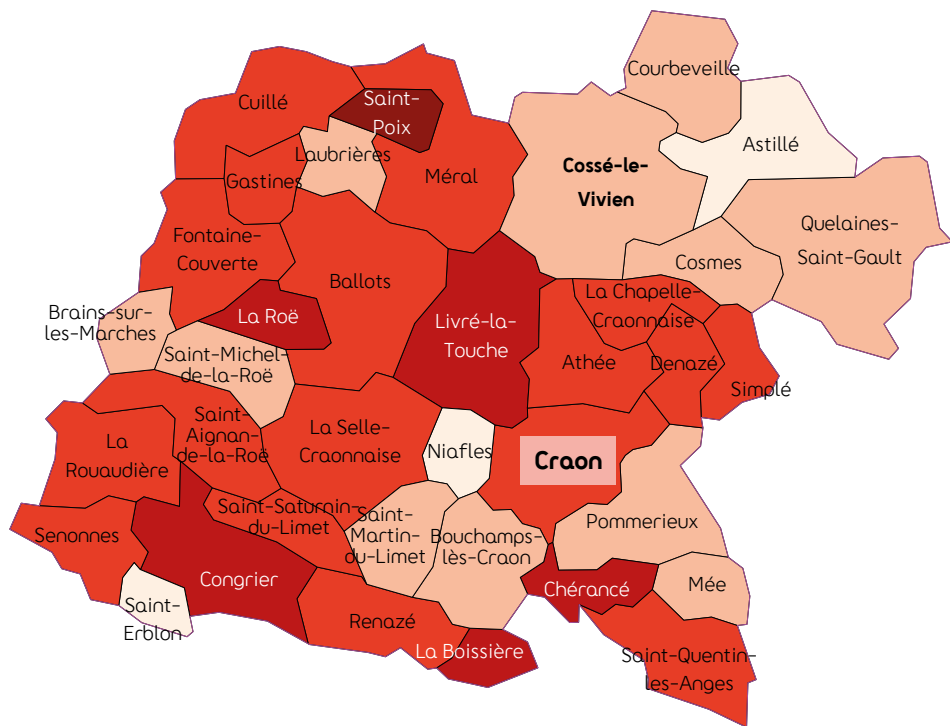
Logements vacants depuis plus de deux ans :  [Cercle extérieur]

Ensemble du parc :  [Cercle intérieur]

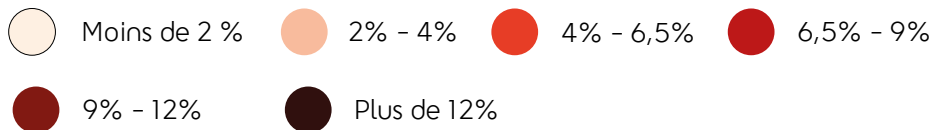


## VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE

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



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

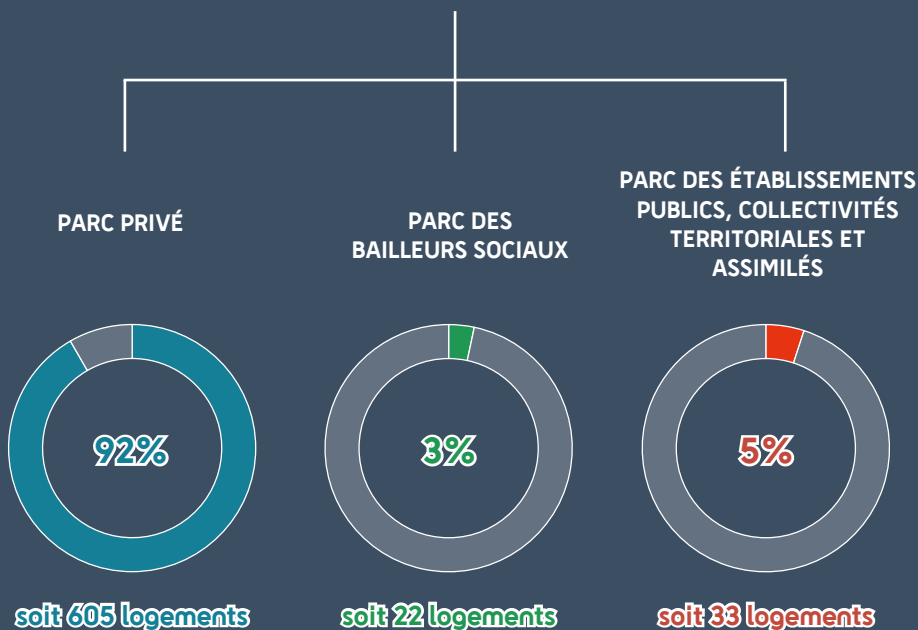


# VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

92% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 42% sont en indivision et 9% ont pour propriétaire 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**

660 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

605 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 87% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

- 37% habitent hors du département, dont 3,4% à l'étranger ou en outre-mer
- 14% des propriétaires ont 80 ans ou plus (contre 12% pour l'ensemble du parc). Les moins de 30 ans sont également surreprésentés.

### Lieu d'habitation des propriétaires physiques

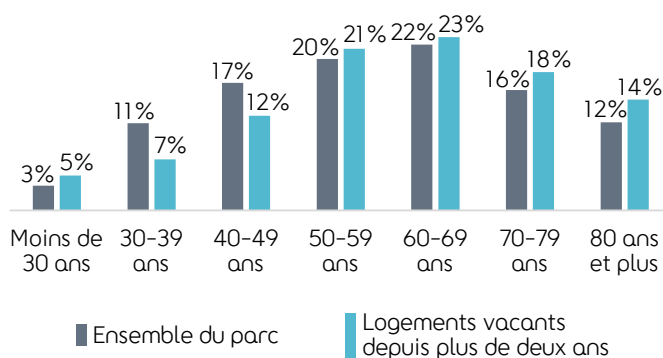
#### des logements vacants depuis plus de deux ans

	Logements vacants depuis plus de 2 ans	Ensemble des logements
Mayenne	63%	91,5%
Pays de la Loire	13,5%	2,9%
France métropolitaine	20%	4,7%
Hors France métropolitaine	3,4%	0,9%
Total	100%	100%

Source : Fichiers Fonciers millésimés 2022  
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

### Age des propriétaires physiques

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

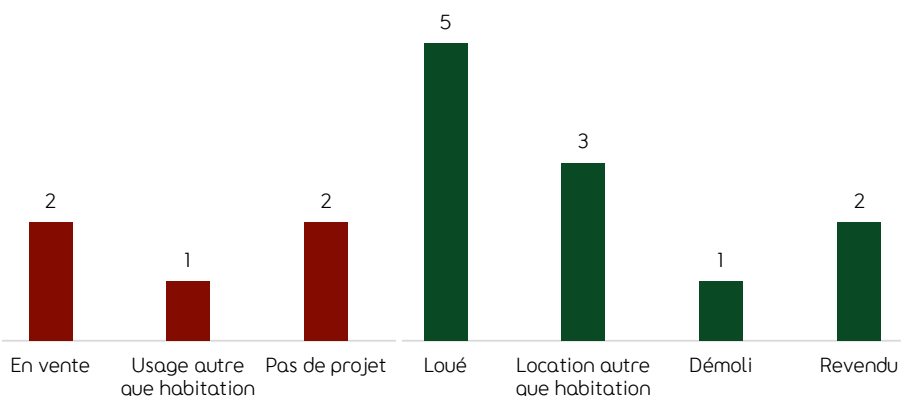


Source : Fichiers Fonciers millésimés 2022  
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

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

**89% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux (29 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 21 logements.

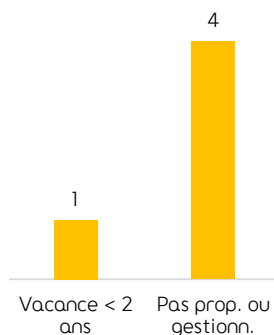
### Retour du recensement effectué auprès des collectivités



**5 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans (24%)** : parmi eux, 1 sert à d'autre usage que de l'habitation (ex : lieu de dépôt), 2 sont inhabitables en état et les propriétaires n'ont pas engagé de démarche.

**11 sont occupés, démolis ou ont été vendus (52%).** 8 sont loués dont 3 à d'autres fins que l'habitation (ex : agence Laposte...).

**5 sont dans une autre situation (24%)** dont 4 où la commune ou l'EPCI n'était pas propriétaire ou gestionnaire de ces logements.



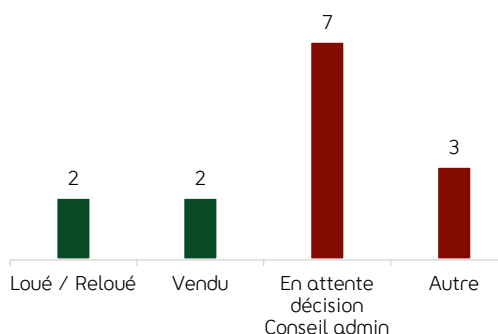
**Les 11% restants ont pour propriétaire l'Etat et d'autres organismes publics ou assimilés.**

3. RPLS : Répertoire du parc locatif social

## LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 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 RPLS<sup>3</sup> et d'entretiens avec les principaux bailleurs du département, nous avons pu vérifier l'état de 14 logements sociaux sur la Communauté de communes du Pays de Craon :

- 4 logements n'étaient pas vacants [occupés ou revendus].

- 10 étaient effectivement en état de vacance structurelle dont 7 en attente de décision du conseil d'administration et 3 dans une autre situation [ex : cession de baux emphytéotique].

## OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL HABITAT HÉBERGEMENT

Étude n°3 : Les logements vacants en Mayenne -  
annexe de la Communauté de communes du Pays de Craon

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**

  
de la Mayenne



  
**PRÉFÈTE  
DE LA MAYENNE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*