



LES LOGEMENTS VACANTS

ANNEXE

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
**DU PAYS DE
MESLAY-GREZ**

SOMMAIRE

P.3 634 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

P.5 325 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

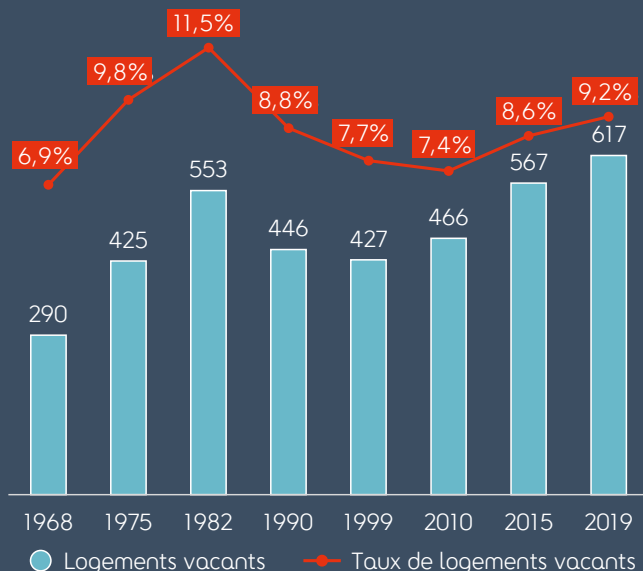
P.8 VACANCE STRUCTURELLE :
UNE MAJORITÉ EN **PARC PRIVÉ**



634 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1^{er} janvier 2022, 634 logements sont vacants sur la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez [9,1%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en légère augmentation de +4,4% [+27 logements entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2022].

Évolution historique des logements vacants



Évolution des logements vacants depuis 2020

	2020	2021	2022
Logements vacants	607	592	634
Part des logements vacants sur l'ensemble du parc	8,8%	8,5%	9,1%

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



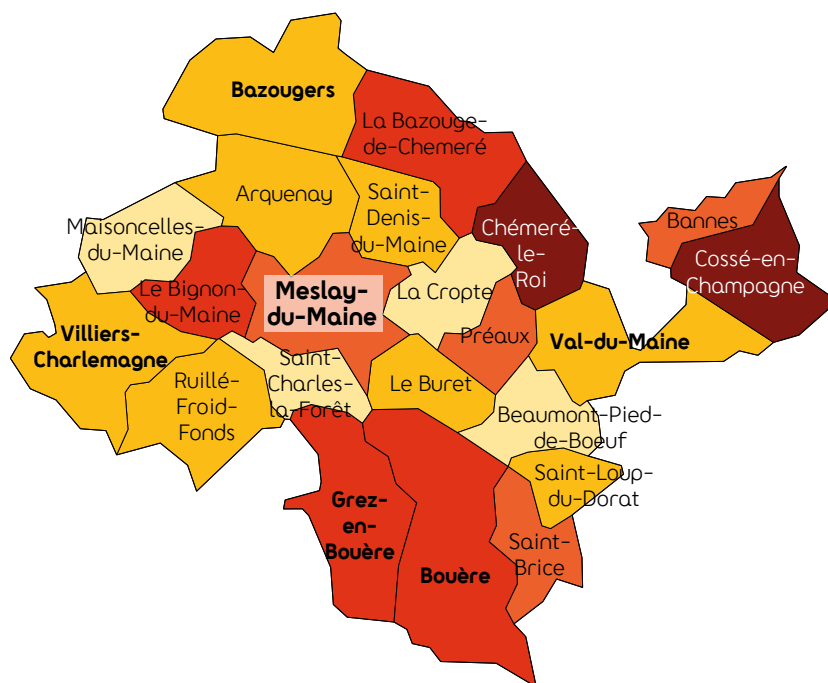
Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

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%

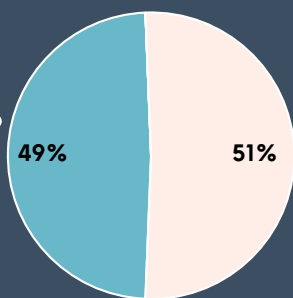
Source : Fichiers fonciers millésime 2022
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

325 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

325 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2022 (soit 4,6% 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

309 logements en vacance de courte durée



325 logements en vacance de longue durée dont :

151 vacants depuis 2 à 5 ans

83 vacants depuis 5 à 10 ans

92 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...).

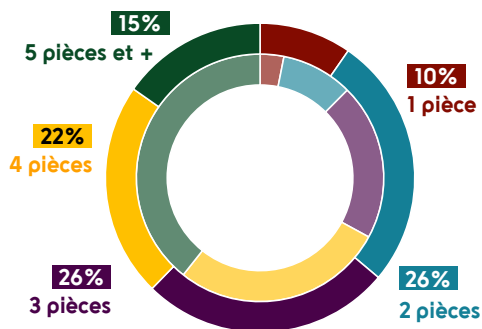
1. Au 1^{er} janvier 2020 : 297 logements en vacance structurelle (4,3%)

Au 1^{er} janvier 2021 : 303 logements en vacance structurelle (4,4%)



VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de pièces -



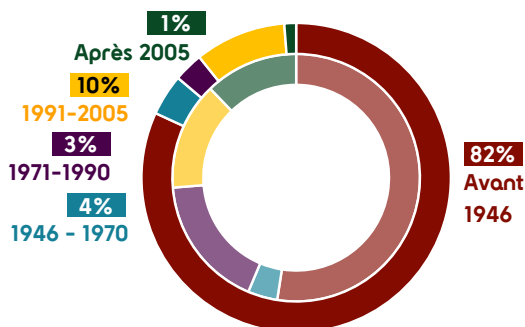
36% des logements vacants depuis plus de deux ans sont des T1/T2

[12% pour l'ensemble du parc]

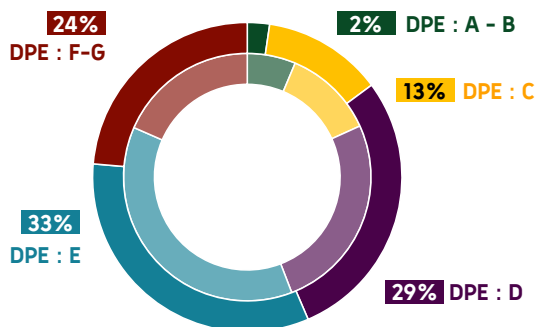
- Ancienneté de construction -

82% ont été construits avant 1946

[52% pour l'ensemble du parc]



- Estimation des diagnostics de performance énergétique -



24% ont un DPE estimé compris entre F et G

[18% pour l'ensemble du parc]

Légende :

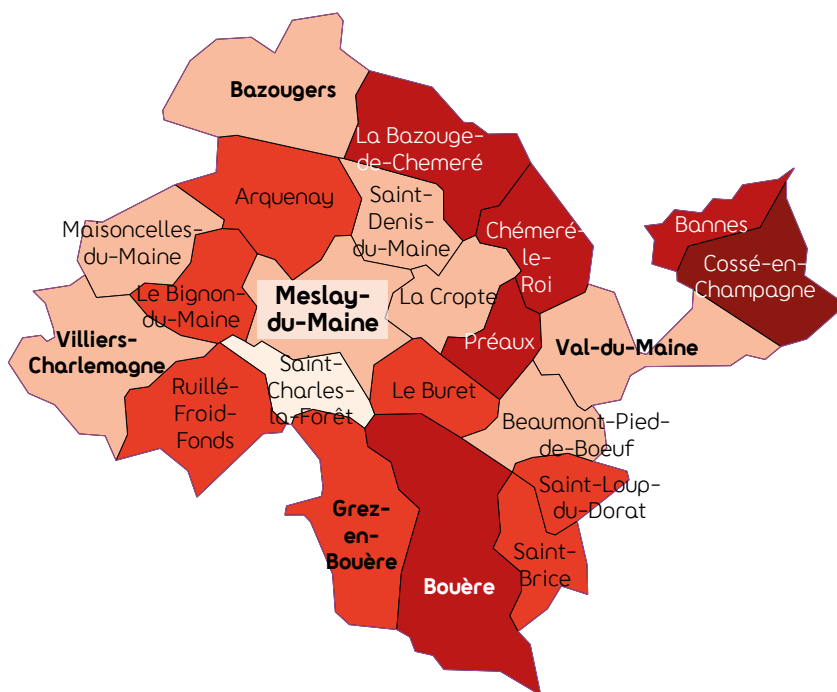
Logements vacants depuis plus de deux ans :  [Cercle extérieur]

Ensemble du parc :  [Cercle intérieur]

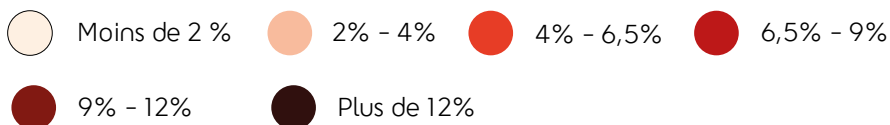


VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE

- au 1^{er} janvier 2022 -



Taux de logements vacants depuis plus de deux ans:



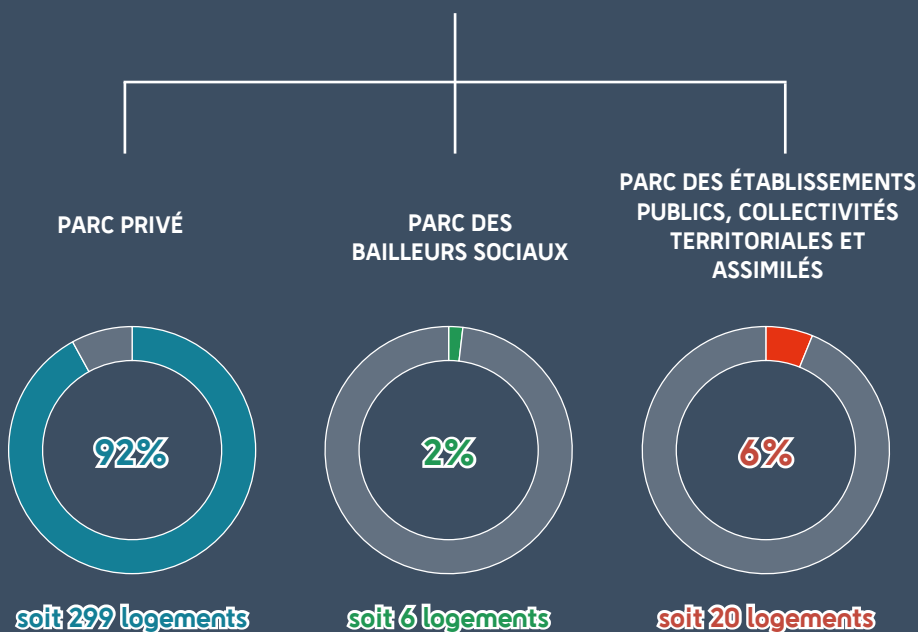
Source : Fichiers fonciers millésime 2022
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - Décembre 2023

VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

92% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 39% sont en indivision et 11% ont pour propriétaire des SCI²).

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

325 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

299 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 76% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

- 31,6% habitent hors du département, dont 0,4% à l'étranger ou en outre-mer.
- 16% des propriétaires ont 80 ans ou plus (contre 11% pour l'ensemble du parc). Les moins de 30 ans sont également surreprésentés.

Lieu d'habitation des propriétaires physiques

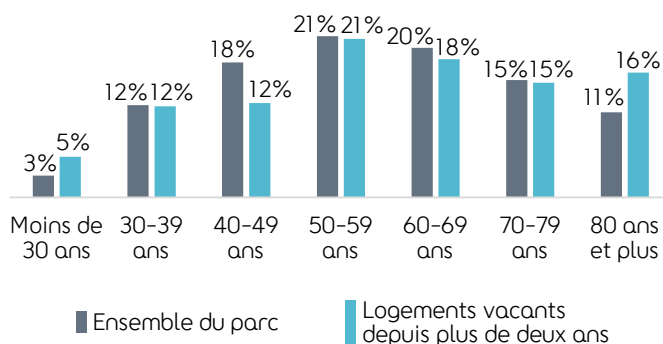
des logements vacants depuis plus de deux ans

	Logements vacants depuis plus de 2 ans	Ensemble des logements
Mayenne	68,4%	89,2%
Pays de la Loire	14,2%	3,7%
France métropolitaine	16,9%	6,3%
Hors France métropolitaine	0,4%	0,8%
Total	100%	100%

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

Age des propriétaires physiques

des logements vacants depuis plus de deux ans

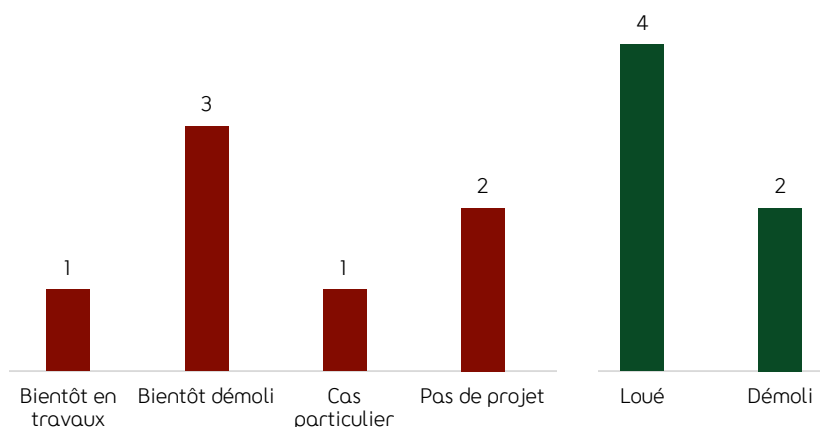


Source : Fichiers fondateurs millésime 2022
Conception et réalisation : M. Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

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

95% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux (19 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 13 logements.

Retour du recensement effectué auprès des collectivités



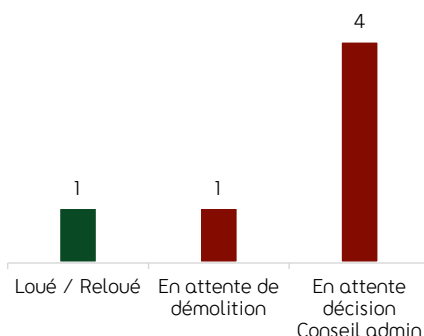
7 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans [54%] : 4 vont être soit démolis ou rénovés. 3 ne sont pas soumis à un projet dont 1 est un cas particulier [logement avec accès par un local commercial].

6 sont occupés ou sont voué à être démolis [46%].

LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 6 logements vacants depuis plus de deux ans seraient détenus par les 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 l'ensemble de ces habitations.

3. RPLS : Répertoire du parc locatif social



- 1 logement était occupé
- 5 sont réellement en état de vacance structurelle dont 4 en attente de décision du conseil d'administration et 1 en attente de démolition

OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL HABITAT HÉBERGEMENT

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

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**


de la Mayenne




*Liberté
Égalité
Fraternité*