



# **LES LOGEMENTS VACANTS**

## **ANNEXE**

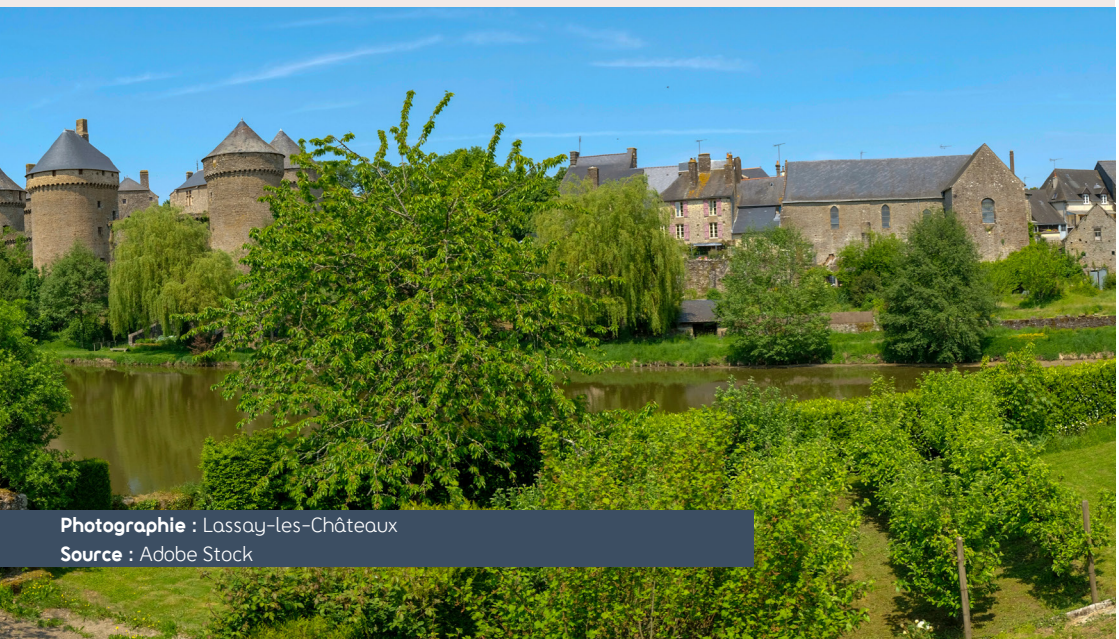
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
**DE MAYENNE**  
**COMMUNAUTÉ**

# SOMMAIRE

**P.3** 2 031 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

**P.5** 1 232 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS

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



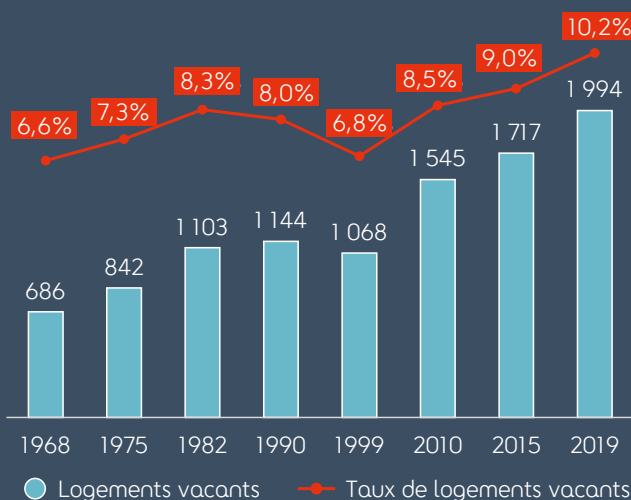
Photographie : Lassay-les-Châteaux

Source : Adobe Stock

## 2 031 LOGEMENTS VACANTS EN 2022

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 2 031 logements sont vacants à Mayenne Communauté [10%]. Sur ces trois dernières années, le nombre de logements inoccupés est en légère diminution de -4,6% [-97 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	2 128	2 064	2 031
Part des logements vacants sur l'ensemble du parc	10,6%	10,2%	10,0%

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



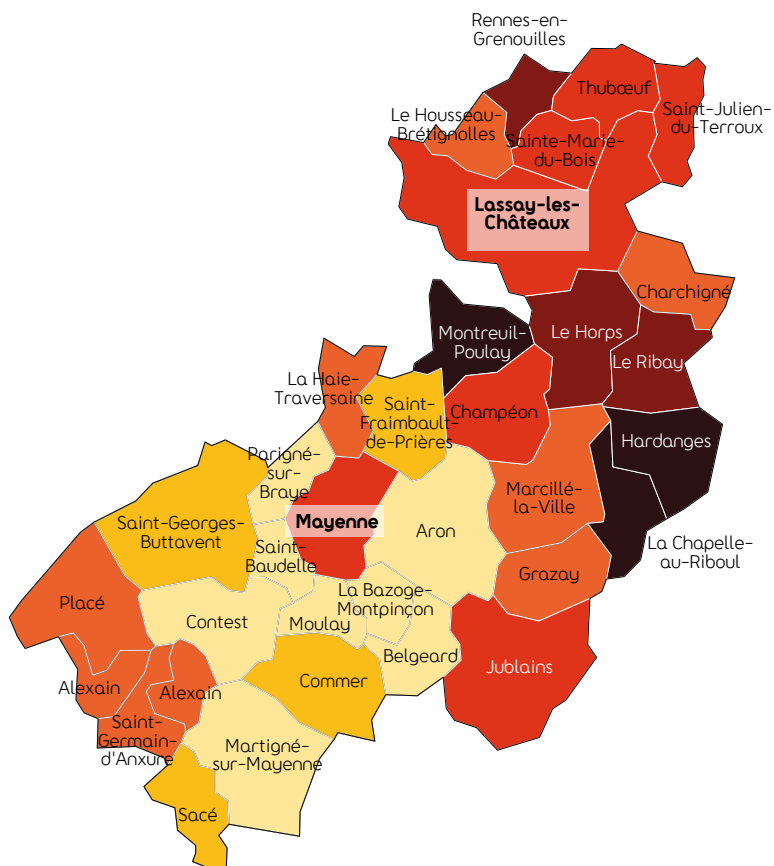
### Qu'est ce qu'un taux raisonnable de logements vacants ?

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%

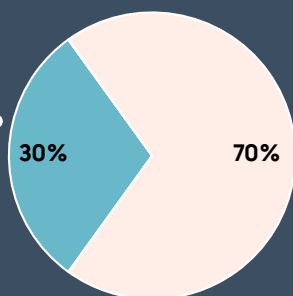
● > 16%

# 1 232 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS

1 232 logements sont inoccupés depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (soit 6,1% 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

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 :

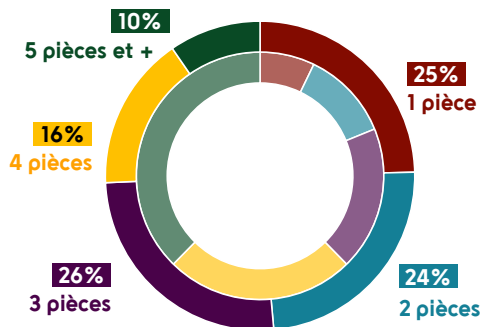
- **La vacance de courte durée** (dite vacance *frictionnelle* ou *conjoncturelle*) est le témoin de la rotation locative. Elle ne nécessite pas de traitement particulier étant donné qu'une vente, une relocation ou des travaux sont en général programmés.
- **La vacance de longue durée** (dite vacance *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 : 1 159 logements en vacance structurelle (5,7%)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 1 230 logements en vacance structurelle (6,1%)

## VACANCE STRUCTURELLE : LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de pièces -



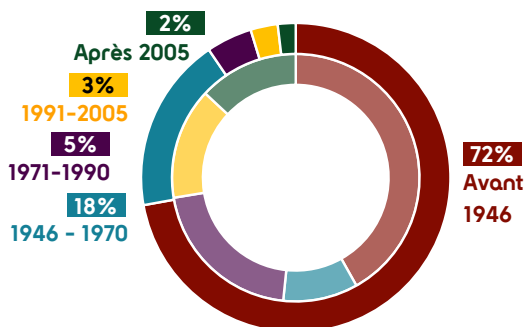
La moitié des logements vacants depuis plus de deux ans sont des T1/T2

[19% pour l'ensemble du parc]

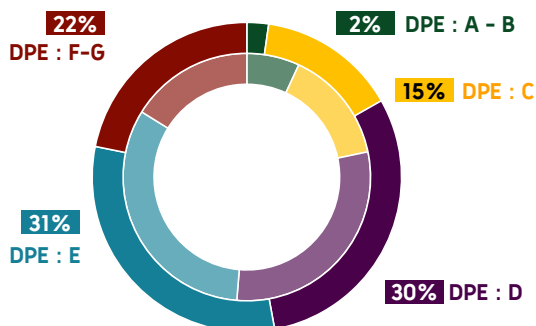
- Ancienneté de construction -

72% ont été construits avant 1946

[42% 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

[49% pour l'ensemble du parc dont 16% en F ou G]

### Légende :

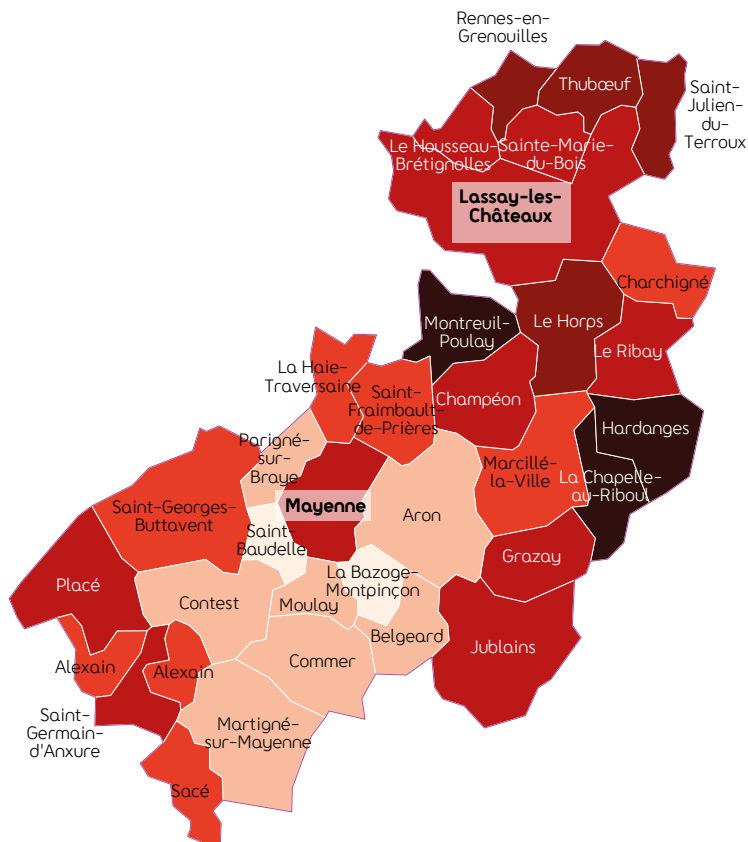
Logements vacants depuis plus de deux ans :  [Cercle extérieur]

Ensemble du parc :  [Cercle intérieur]

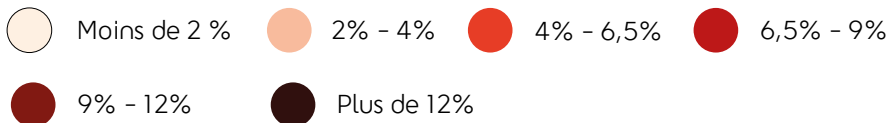


## VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE

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



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



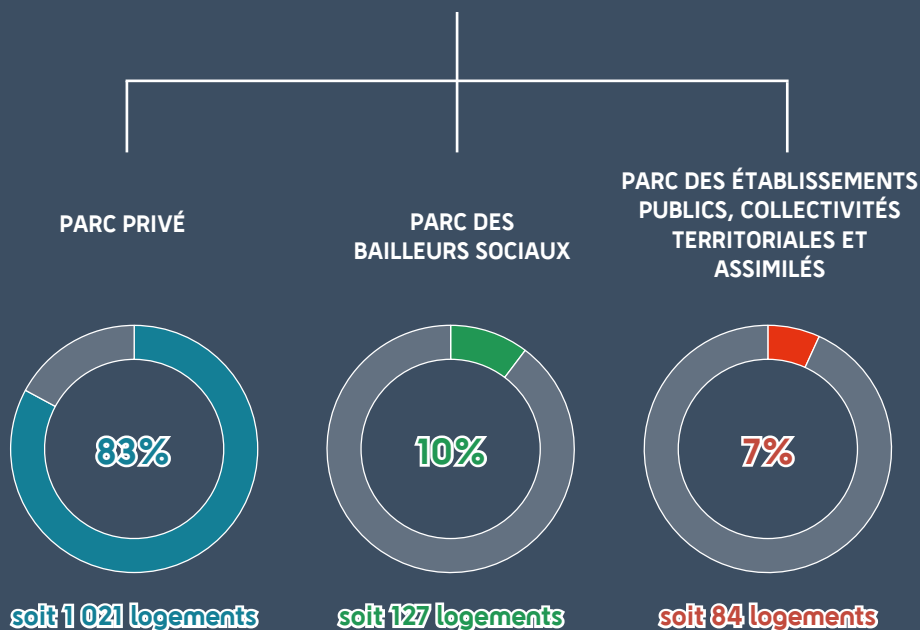
# VACANCE STRUCTURELLE : UNE MAJORITÉ EN PARC PRIVÉ

83% des logements vacants depuis plus de deux ans proviennent du parc privé (dont 40% sont en indivision et 8% ont pour propriétaire une SCI<sup>2</sup>).

Taux de logements vacants depuis plus de deux ans par

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

1 232 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

1 021 logements vacants depuis plus de deux ans appartiennent au parc privé. Parmi ces logements, 82% sont détenus par des propriétaires physiques. Le lieu d'habitation de ces propriétaires ainsi que leur âge sont des facteurs potentiels de vacance structurelle :

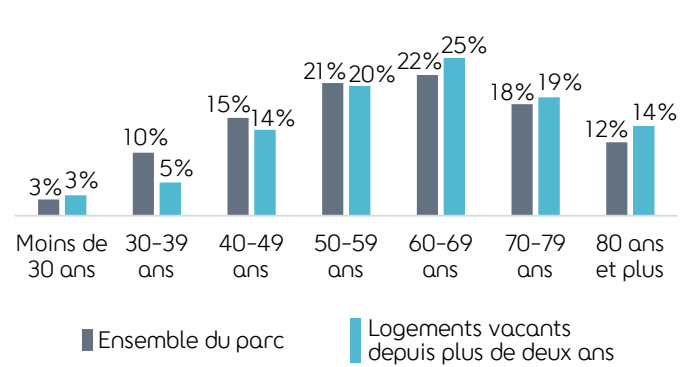
- 27,8% habitent hors du département, dont 5,4% à l'étranger ou en outre-mer .
- 14% des propriétaires ont 80 ans ou plus (contre 12% pour l'ensemble du parc).

## 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	72,2%	90,6%
Pays de la Loire	3,4%	0,9%
France métropolitaine	19%	6,6%
Hors France métropolitaine	5,4%	1,9%
Total	100%	100%

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

## Age des propriétaires physiques des logements vacants depuis plus de deux ans

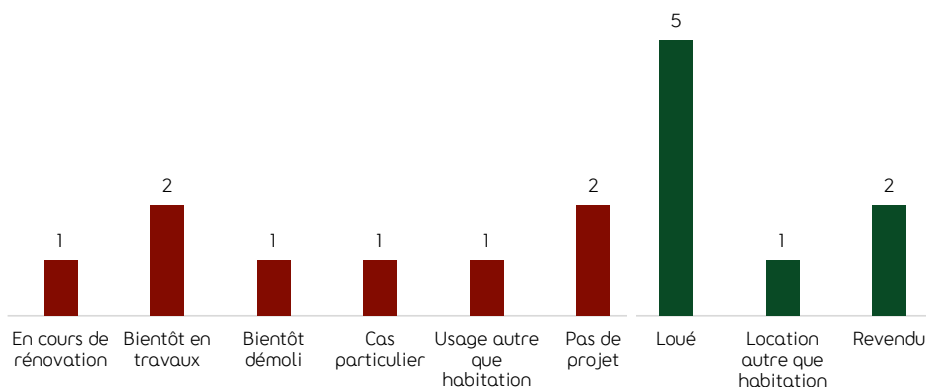


Source : Fichiers fonciers millénaire 2022  
Conception et réalisation : M.Fauvet - ADIL 53 - décembre 2023

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

**62% de ces habitations vides depuis plus de deux ans sont des logements communaux ou intercommunaux (52 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 16 logements.

### Retour du recensement effectué auprès des collectivités



**8 sont effectivement vacants depuis plus de deux ans (50%)** : 4 vont soit être démolis ou rénovés. 4 ne sont pas soumis à un projet : parmi ces logements, 1 est un ancien logement de fonction, 1 logement est utilisé à d'autre fin que de l'habitation [stockage de petits matériaux].

**8 sont occupés, démolis ou ont été vendu (50%).** Parmi eux 6 sont loués dont 4 pour une autre occupation que de l'habitation [ex : épicerie...].

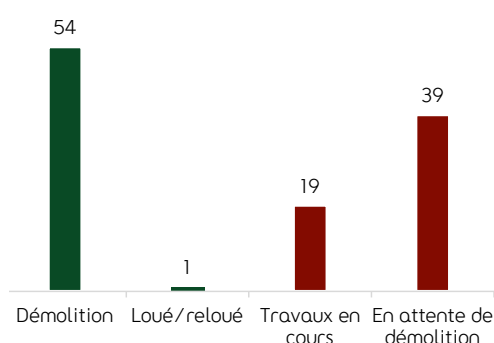
**Les 38% restants ont pour propriétaire l'Etat, le Conseil départemental et d'autres organismes publics ou assimilés.**

3. RPLS : Répertoire du parc locatif social

## LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC SOCIAL

D'après les fichiers fonciers, 127 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 113 logements sociaux sur Mayenne Communauté :

- 55 logements n'étaient pas vacants (démolis ou occupés).

- 58 étaient effectivement en état de vacance structurelle dont 19 avec des travaux en cours et 39 en attente de démolition.

# OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL HABITAT HÉBERGEMENT

Étude n°3 : Les logements vacants en Mayenne -  
annexe de Mayenne Communauté

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**

