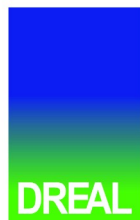


# Étude sur les logements vacants en Pays-de-la-Loire



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Partie diagnostic

## Présentation de la vacance

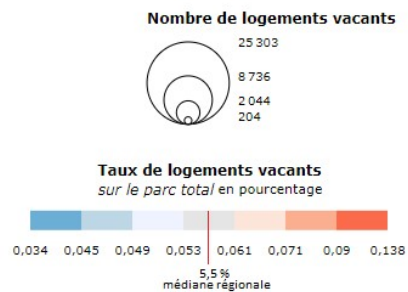
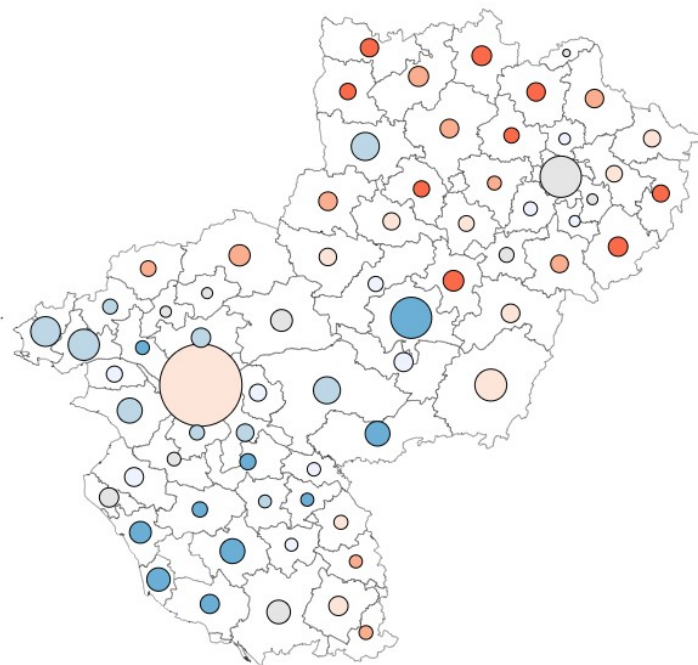
- Définitions de la vacance des logements

Région Pays de la Loire	Insee 2019	Filocom 2019	Lovac 2019
Nombre de logements vacants	133 469	144 683	139 449
Taux de vacance	6,5%	7%	6,7%

# Comparaison des taux de vacance

	Lovac 2019 taux de vacance	Lovac 2022 taux de vacance	Lovac 2019 taux de logements vacants dans le parc privé	Lovac 2022 taux de logements vacants dans le parc privé	Lovac 2019 taux de logements vacants dans le parc privé > 2 ans	Lovac 2022 taux de logements vacants dans le parc privé > 2 ans
Région Pays de la Loire	6,7%	7,0%	5,6%	5,6%	2,0%	1,4%

## Nombre de logements vacants total - millésime 2022

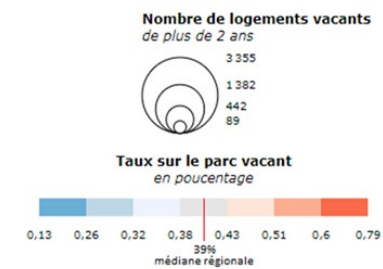
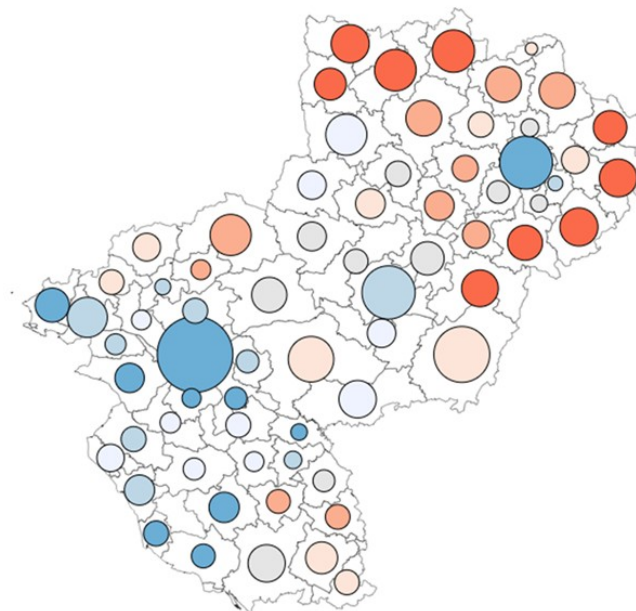


Source : lovac\_fil\_2022

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et  
du logement des Pays de la Loire

[www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

## Nombre de logements vacants de plus de deux ans - millésime 2022



Source : lovac\_fil\_2022

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et  
du logement des Pays de la Loire

[www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

Un taux de vacance plus important en Mayenne et en Sarthe.  
A Nantes métropole un taux de vacance supérieur à la moyenne régionale porté par de la vacance frictionnelle.

# Caractéristiques

Parmi le parc vacant de plus de 2 ans

- 71 % des logements sont des logements d'habitation de type maison et 29 % sont des logements d'habitation de type appartement.
- 49,7 % des logements ont un nombre de pièces inférieur à 3 et 37,6 % ont un nombre de pièces compris entre 3 et 5.
- 64,5 % sont construits avant 1919.

## Parmi le parc vacant de plus de 2 ans

- 77,4 % des propriétaires sont des propriétaires physiques.
- 55,8 % des propriétaires sont âgés de plus de 60 ans dont 24,8 % âgés de plus de 75 ans.
- 56,1 % des appartements vacants sont en monopropriété et 43 % en copropriété.

# Objectifs de production en reprise de logement vacant (/an)

<b>Pays de Redon</b>	<b>Dernier PLH 2015 – 2021 – 2022</b>	<b>Sablé-Sur-Sarthe(Pays Sabolien)</b>	<b>4 logements vacants /an (PLUIH 2020-2026)</b>
<b>Grand Lieu</b>	<b>Dernier PLH 2017- 2022</b>	<b>Le Gesnois Bilurien</b>	<b>14 logements par an du bâti existant remis sur le marché entre 2020 et 2030 (PLUi 2022)</b>
<b>Pays d'Ancenis</b>	<b>En cours d'élaboration du prochain PLH (dernier : PLH 2014-2020)</b>	<b>Le Mans Métropole</b>	<b>65 logements vacants remis sur le marché /an (PLH 2019-2025)</b>
<b>Châteaubriant Derval</b>	<b>24 logements vacants /an (PLH 2020-2025)</b>	<b>Pays des Achards</b>	<b>3 logements vacants /an (PLUiH 2020-2025)</b>
<b>Anjou Bleu Communauté</b>	<b>12 logements /an (PLH 2020-2025)</b>	<b>Challans Gois Communauté</b>	<b>Rénovation de 8 logements locatifs /an (PLH 2020-2025)</b>
<b>Mauges Communauté</b>	<b>53 logements du bâti existant remis sur le marché /an (2019-2025 PLH)</b>	<b>Vendée Sèvre Autise</b>	<b>Dernier PLH 2016-2022</b>
<b>Saumur Val de Loire</b>	<b>150 logements vacants /an (PLH 2020-2025)</b>	<b>Pays de Fontenay Vendée</b>	<b>15 logements vacants /an (PLH 2020-2026)</b>
<b>Pays du Meslay-Grez</b>	<b>5 logements vacants /an (PLH 2020-2026)</b>	<b>Terres de Montaigu</b>	<b>21 logements vacants /an (PLH 2020-2025)</b>
<b>Mayenne Communauté</b>	<b>17 logements vacants /an (PLH 2018-2023)</b>	<b>Océan Marais de Monts</b>	<b>Dernier PLH 2016-2022</b>
<b>Les Coëvrons</b>	<b>20 logements vacants /an (SCOT 2019-2033)</b>		

# Partie entretiens : Bilan des actions des collectivités interrogées

<b>La CARENE</b>	- Étude des données LOVAC avec identification visuelle à Saint-Joachim et Saint Malo de Guersac
<b>Le Mans Métropole</b>	- PIG avec suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) + envoi de courriers d'information
<b>Sablé sur Sarthe (Pays Sabolien)</b>	- <b>Envoi courrier à 200 adresses à Sablé-sur-Sarthe</b> - <b>Stratégie mixte entre l'incitatif et le coercitif</b> - <b>OPAH-RU à Sablé-sur-Sarthe</b> - <b>Mise en place de la THLV</b>
<b>Mauges Communauté</b>	- <b>2 OPAH-RU et création d'une maison de l'habitat</b> - <b>Aides intéressantes envers les bailleurs</b> - <b>Divisions de logements</b>
<b>Pays des achards</b>	- Mise en place d'un guichet de l'habitat et salon de l'habitat + OPAH sur le territoire intercommunal
<b>Pays d'Ancenis</b>	- PIG sur la rénovation énergétique
<b>Océan Marais de Monts</b>	- Aide à la rénovation des logements locatifs à l'année (OPAH)
<b>Vendée, Sèvre, Autise</b>	- <b>OPAH sur le territoire intercommunal</b> - <b>Bonification de 10 % des aides de l'Anah par le département pour les biens très dégradés + aides sur fonds propres du département et des collectivités</b>



# Bilan des actions à venir

<b>La CARENE</b>	- Saint-Joachim THLV + envoi courriers aux propriétaires ?
<b>Le Mans Métropole</b>	- Projet de PIG
<b>Sablé sur Sarthe (Pays Sabolien)</b>	- <b>Étude pré-opérationnelle OPAH sur l'ensemble du territoire communautaire</b> - <b>Stratégie axée sur les logements vacants avec aide financière de la communauté de communes dès janvier 2024</b>
<b>Mauges Communauté</b>	- <b>Étude pré-opérationnelle OPAH/OPAH-RU</b> - <b>Nouveau dispositif d'aides sur la période 2023 - 2025 (2,4 millions d'euros d'aides + objectif de 1100 ménages accompagnés sur 3 ans)</b> - <b>Envoi de courriers aux propriétaires</b>
<b>Pays des achars</b>	- Candidat à une ORT pour répondre à la rénovation des logements vacants dans les centres-bourg
<b>Pays d'Ancenis</b>	- Réalisation d'une étude sur les poches de vacance structurelle
<b>Océan Marais de Monts</b>	- Pas d'actions notoires
<b>Vendée, Sèvre, Autise</b>	- <b>Animation d'une OPAH incitant à l'amélioration et au conventionnement des logements locatifs privés</b> - <b>Candidat à une ORT</b>

# Points positifs

## Exemple :



- **Mauges communauté** : Dispositif d'aide aux ménages souhaitant engager des travaux d'amélioration de leur logement déployé entre octobre 2020 et décembre 2022
    - Accompagnement de 900 ménages = 2,1 millions d'euros d'aides mobilisées et versement de 56 primes pour les logements très dégradés et 42 pour les logements vacants
- = Logements situés à l'intérieur des cœurs de bourg de Beaupréau et de Chemillé dans lesquels se déploient des OPAH-RU

Autre exemple :

- **Département de la Vendée** : Bonification de 10 % des aides de l'Anah + aides sur fonds propres du département et des collectivités
- Vendée, Sèvre, Autise : Production de 41 logements en 3 ans dont 39 étaient vacants (25 logements très dégradés)
- Terres de Montaigu: Accompagnement de 27 logements locatifs en 1 an ½ dont 22 étaient vacants (18 logements très dégradés)

# Points négatifs

- Aides insuffisantes aux investisseurs
- Louez abordable -> Loc'Avantages
- Durée trop courte des opérations programmées (6 ans)
- Manque d'informations/données et d'évaluations des dispositifs de défiscalisation (Denormandie, Loc'Avantage, etc.)



# Aides insuffisantes aux investisseurs

## Exemple :

Saint-Colomban (CC de Grand Lieu)

Accompagnement insuffisant

Logement avec 22 500€ de travaux d'économie d'énergie et 8 963€ d'aides soit 40 %.

1 dossier sur 3 ans

# Loc'Avantages



## Exemple :

Est de la Vendée = loyers très bas

Pour un logement de 80m<sup>2</sup> = loyer a moins de 300 euros.

Communes rurales = loyers entre 600 et 700 euros.

Méthodes de calcul du dispositif ?

# Comment sont fixés les plafonds de loyer ?

- Par les Observatoires locaux des loyers (OLL) dans les territoires où ils existent. Le loyer au m<sup>2</sup> a été estimé à partir des données de l'observatoire pour les ménages emménagés depuis moins d'un an.
- Pour les autres territoires la "carte des loyers" est utilisée. Elle est publiée depuis fin 2020 par le ministère du Logement, sur la base des données de SeLoger, Leboncoin et PAP.

SYNTHÈSE COMMENT COMBIEN RÉPONSES RAPPORT  
PRÉSENTATION RÉSULTATS ERREUR SOURCES RECHERCHE DOUTES PRÉCISIONS  
EXPLICATIONS PROBLÉMATIQUE GUIDE QUOI ANALYSE EXACTITUDE TECHNIQUE ARGUMENT  
POURQUOI NOTIONS DÉBAT DISCUSSION BILAN MANUEL MOTS-CLÉS INTERROGATIONS  
ÉVALUATION CONTEXTE AIDE CONCLUSION COMPRÉHENSION SUGGESTIONS MÉTHODE CONCEPT  
COMPLÉMENTS PROBLÈME QUI ARTICLE CRITIQUES RECU DÉTAILS DÉMONSTRATION SESSION  
QUESTIONS ÉCLAIRCISSEMENTS  
CLARIFICATIONS QUAND PREUVES CALCULS MERCI  
EXPOSÉ QUI COHERENCE CITATIONS ARTICLE PROBLÈME QUI PERSPECTIVES COMMENTAIRES CONTEXTE  
QUESTIONNEMENTS ÉVALUATION COMPRÉHENSION SUGGESTIONS RAPPORT EXPPLICATIONS QUANTIFICATION COMPLÉMENTS  
CONCEPT SESSION GUIDE BILAN COHERENCE CITATIONS DÉMONSTRATION PÉDAGOGIQUE