

# Peu de logements vacants dans les Pays de la Loire

Insee Flash Pays de la Loire • n° 144 • Janvier 2024

En 2020 dans les Pays de la Loire, 6,4 % des logements sont vacants, soit 133 100 logements. Depuis 30 ans, la région dispose d'un des plus faibles taux de France métropolitaine. Cependant, le nombre de logements inoccupés progresse plus vite que l'ensemble des logements, particulièrement entre 1999 et 2014. La Mayenne et la Sarthe sont les plus touchées avec plus de 9 % de logements vides. Plus généralement, les communes rurales ont des taux de vacance supérieurs à la moyenne nationale, avec une proportion plus importante de logements anciens. La Vendée présente une vacance faible, particulièrement sur le littoral, en lien avec la forte présence de résidences secondaires. Toutefois, cette situation est révélatrice de tensions sur le marché du logement.

En 2020 dans les Pays de la Loire, 133 100 **logements** sont **vacants**. Plusieurs raisons peuvent expliquer la vacance d'un logement, comme le délai entre un changement de locataire ou de propriétaire, le délai dans une procédure de succession, le départ du propriétaire en maison de retraite sans mise en vente ou en location, l'inadéquation du logement aux besoins de la population (taille, localisation, prix) ou bien sa vétusté.

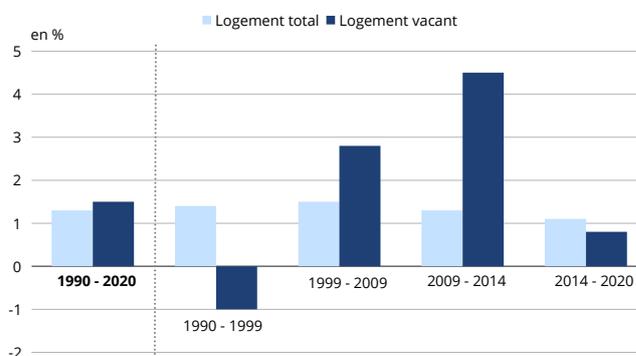
Les politiques publiques s'intéressent particulièrement à ce sujet pour répondre aux problématiques d'accès au logement, redynamiser des territoires non tendus, constituer une offre supplémentaire dans les territoires tendus et se substituer à la construction de logements neufs par artificialisation des sols. Un plan national de lutte contre les logements vacants, lancé en 2021, coordonne et complète les plans « Logement d'abord », « Petites Villes de Demain » et le programme « Action Cœur de Ville ». Une taxe sur les logements vacants depuis plus d'un an existe aussi dans les **zones tendues** et concerne 83 communes de la région en 2024.

## Un des plus faibles taux de logements vacants

En 2020, les Pays de la Loire ont le deuxième plus faible taux de logements vacants (6,4 %), derrière la Corse (3,2 %). Cette proportion est nettement inférieure au niveau national (8,1 % en France métropolitaine). L'attractivité de la région ainsi que son parc de logements relativement récent, en adéquation avec les attentes des habitants (notamment sur la taille), peuvent expliquer cette faible proportion de logements inoccupés. Cependant, cette vacance est également révélatrice de tensions sur le marché de l'immobilier ► **encadré**.

En 1990, la région occupe déjà ce deuxième rang, derrière la Normandie (6,0 %), avec un taux de vacance de 6,2 % (contre 7,2 % pour l'hexagone).

## ► 1. Évolution annuelle moyenne du nombre de logements dans les Pays de la Loire



**Lecture :** Dans les Pays de la Loire, entre 1990 et 1999, le nombre total de logements augmente en moyenne de 1,4 % chaque année, et le nombre de logements vacants baisse de 1,0 % par an.

**Source :** Insee, Recensements de la population (RP) de 1990 à 2020.

## Les logements vacants augmentent plus fortement que l'ensemble des logements

Sur l'ensemble de la période 1990-2020, le nombre de logements vacants progresse plus vite (+1,5 % en moyenne par an) que l'ensemble des logements (+1,3 %) ► **figure 1**. Cependant, cet écart est moins accentué qu'au niveau national (0,5 point d'écart).

Les tendances varient au fil des années. Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vides diminue en moyenne de 1,0 % par an, alors qu'il augmente légèrement en France métropolitaine (+0,5 %). Cette tendance s'inverse ensuite, avec une hausse des logements vacants dès la période 1999-2009 (+2,8 % par an), qui s'accroît entre 2009 et 2014 (+4,5 % par an). Plus récemment, entre 2014 et 2020, le nombre de logements inoccupés progresse moins rapidement (+0,8 % par an) que l'ensemble des logements (+1,1 % par an), contrairement à ce qui est observé au niveau national.

La région enregistre en effet un ralentissement de son dynamisme démographique (+0,8 % par an entre 2009 et 2014 puis +0,6 % par an entre 2014 et 2020), qui affecte en partie l'évolution du nombre de logements.

### Vacance fréquente en Mayenne et Sarthe

Avec 9,2 % et 9,1 % de logements vacants, la Mayenne et la Sarthe dépassent le niveau national. Plus particulièrement, les **intercommunalités** situées au nord et à l'est de la région présentent des taux élevés, avec un maximum de 15,7 % pour la communauté de communes du Mont des Avaloirs ► **figure 2**. Ces territoires enregistrent une déprise démographique entre 2014 et 2020, avec moins d'habitants dans le nord de la Mayenne et le sud de la Sarthe.

De façon générale, la part des logements vacants est particulièrement élevée dans les zones rurales de la région, puisqu'elle représente, en 2020, 12,5 % des logements des communes rurales composées majoritairement de hameaux. Dans ces communes, la moitié des résidences principales sont construites avant 1946 et la part de logements neufs est très faible, seulement 0,2 % du total de logements ► **données complémentaires**. Cependant, les logements vacants situés dans le rural représentent un petit volume par rapport aux zones urbaines.

### Moins de logements vacants en Vendée

À l'inverse, la Vendée présente le plus faible taux de vacance de la région (5,0 %). Dans ce département touristique, 23,3 % des logements sont des résidences secondaires. Cette forte présence concurrence les résidences principales et complexifie l'accès au logement. Ces tensions sur le marché immobilier incitent à rénover ou vendre rapidement les logements vacants. Ainsi en 2024, 35 communes vendéennes sont classées en zone tendue. La Loire-Atlantique dispose de 5,6 % de logements vides et le Maine-et-Loire 6,6 %.

Tout le littoral ligérien enregistre une vacance par intercommunalité faible, avec un maximum de 6,9 % dans la communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire. La côte vendéenne est particulièrement concernée avec un taux allant de 1,7 % pour la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier (plus faible taux des intercommunalités de la région) à 6,0 % pour la communauté de communes Sud Vendée Littoral.

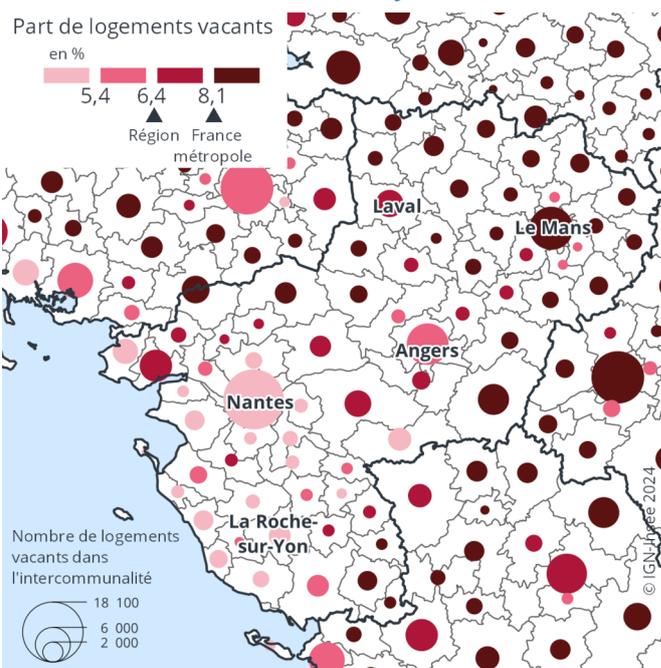
Les communes situées autour des grandes agglomérations de la région ont également un taux de vacance faible (4,5 %), associé à de fortes valeurs foncières, une importante part de logements neufs (1,7 %) et peu de résidences anciennes (10,2 % datent d'avant 1946). Nantes métropole comptabilise 5,1 % de logements vacants, faible taux au regard des autres métropoles, mais représente le plus grand volume de la région par intercommunalité (18 100 logements vacants). ●

Perrine Bauer, Adeline Cottin (Insee)

#### ► Pour en savoir plus

- **Brendler J., Huault L., Hurard C.**, « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990 », Insee Première n° 1979, janvier 2024.
- **Boutchenik B., Mathieu B.**, « Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques », Datalab, SDES, décembre 2023.
- **Dreal Pays de la Loire**, « Lutter contre la vacance des logements », Analyses et connaissance, mai 2020.

## ► 2. Nombre et part de logements vacants en 2020 par intercommunalité dans les Pays de la Loire



Source : Insee, RP 2020.

### ► Encadré - Peu de vacance de longue durée dans les logements privés ligériens

La vacance longue est la cible du plan national de lutte contre les logements vacants. La source Lovac, issue du croisement des fichiers fiscaux et fonciers, estime à 2,2 % la vacance depuis deux ans ou plus dans le parc privé en 2021 dans les Pays de la Loire (contre 3,5 % en France hors Mayotte), soit un tiers de la vacance totale. La vacance longue est plus présente dans les zones rurales, alors que la vacance de moins de deux ans est plus forte dans les grandes agglomérations.

La vacance longue révèle des difficultés sur le marché immobilier comme l'inadéquation de l'offre et de la demande, l'ancienneté voire l'insalubrité du logement, un litige entre locataire et propriétaire, des problèmes de successions, etc. Celle-ci s'oppose à la vacance courte, dite frictionnelle, qui correspond à la période de transition entre deux occupants : le logement est en vente, est disponible à la location ou connaît une période de travaux limités de remise en état. Ce type de vacance est nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier.

#### ► Définitions

Un **logement vacant**, au sens du recensement, est un logement inoccupé et :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur d'un de ses employés ;
- sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste).

Les communes en **zone tendue** se caractérisent par un déséquilibre entre offre et demande de logements, entraînant des difficultés d'accès au logement. La liste est définie par décret.

Les **intercommunalités** sont les établissements publics de coopération intercommunale, structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun.

#### ► Source

Le **recensement de la population** a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France, ainsi que la connaissance de leurs principales caractéristiques.

