



# Observatoire de l'habitat

La vacance : données de cadrage et chiffres clés  
Sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon

**2025**



## Table des matières

---

DÉFINITIONS	1
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS - ORNE 2015/2021	2
STRUCTURE DU PARC ET EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DANS L'ORNE	2
VOLUME DE LA VACANCE ET VARIATION 2020/2021	3
VACANCE DU PARC SELON SA TYPOLOGIE ET SA LOCALISATION	4
ZOOM SUR LA VACANCE LOCATIVE DANS LA CUA	4
Parc privé	5
Parc social	7

# Qu'est-ce que la vacance ?

- **Définition INSEE**

« Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, *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 au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »

L'INSEE, pour le calcul de la vacance, se réfère à un instant T, la date du 1 janvier de l'année n.

- **Vacance « frictionnelle » et vacance « structurelle »**

Il est usuel de distinguer deux types de vacance, en fonction de la durée d'inoccupation et de la disponibilité sur le marché.

### ***Vacance conjoncturelle ou « frictionnelle »***

Une situation de vacance provisoire ou de courte durée, appelée vacance conjoncturelle est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Quand bien même la demande est forte, une part incompressible de vacance de courte durée demeure, en raison notamment des délais liés aux livraisons ou aux mises en location. En-deçà de 5% de taux de vacance, le marché cesse d'être fluide. Les nouveaux arrivants notamment, trouvent difficilement à se loger, le marché est pour ainsi dire bloqué. Les montants des loyers sont, en général, relativement élevés, fonction du déséquilibre entre une demande très soutenue et une offre disponible relativement faible. Cette description est celle des zones tendues, où le problème majeur est de mobiliser les logements décomptés comme vacant par les outils statistiques.

### ***Vacance structurelle***

Lorsqu'un logement reste vide longtemps, deux ans minimums d'inoccupation étant la durée généralement admise, on parle de vacance structurelle, c'est-à-dire d'un phénomène qui concerne des logements « dégradés » proposés à la vente ou à la location et qui ne trouvent pas « preneurs », des logements dont le bailleur est trop âgé pour entreprendre des travaux... Les biens en attente de démolition ou trop dégradés pour être réhabilités appartiennent également à cette catégorie.

Dans certains marchés très « détendus », des logements peuvent rester vacants faute d'acquéreurs (communes rurales isolées par exemple).

Il est donc important de dénombrer, identifier et qualifier les logements vacants au sein du parc total de logements et d'analyser la vacance en fonction des spécificités du marché immobilier local. Les données du dernier recensement de population (2018) disponibles à l'échelle départementale et infra-départementale et les données de l'observatoire des loyers, à l'échelle de la CUA offrent à cet égard de précieux éléments d'informations.

# Chiffres clés

## ÉVOLUTION DES LOGEMENTS - ORNE 2015/2021

source INSEE



**744**

logements supplémentaires 2015-2021

165 115 logements en 2021

**+695**

rés. principales

129 649

**+282**

rés. sec. ou occasion.

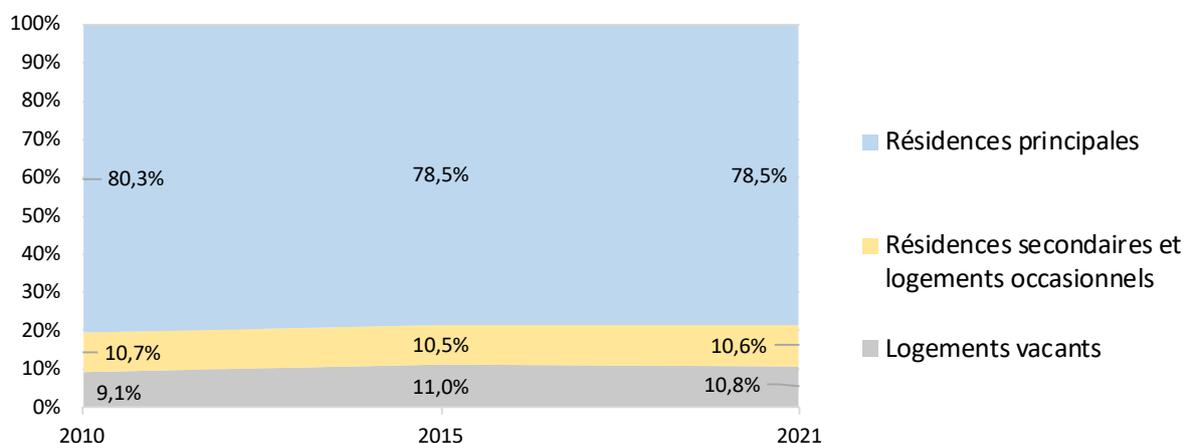
17 556

**-235**

logements vacants

17 910

## STRUCTURE DU PARC ET EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DANS L'ORNE



Source : INSEE, RP 2010-2015-2021

En 12 ans 2010-2021 la proportion entre résidences principales et logements vacants s'est légèrement modifiée, passant respectivement de 80,3 % à 78,5% pour les résidences principales et de 9,1 % en 2010 à 10,8 % en 2021 pour les logements vacants.

## VOLUME DE LA VACANCE ET VARIATION 2020/2021

France, Orne et CUA

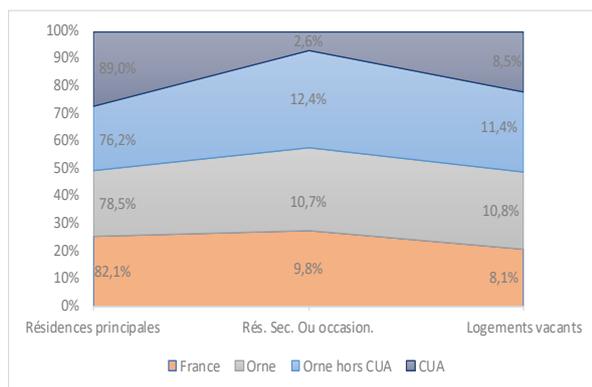
Source : INSEE RP 2020/2021

Une diminution de logements vacants sur l'Orne et la CUA sur les dernières années



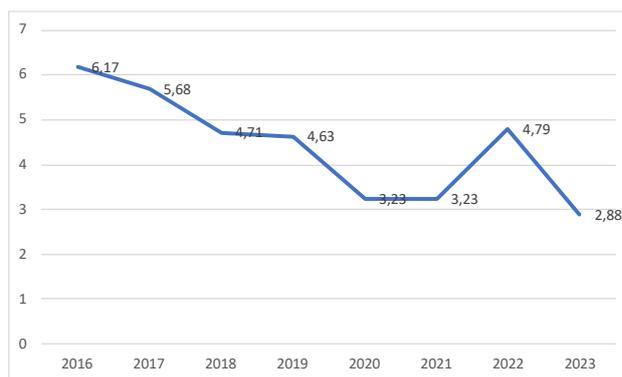
Si l'on se concentre sur les années 2020-2021, dernières années publiées par l'INSEE, on constate une amélioration de la situation en matière de vacance. L'Orne voit sa vacance reculer de - 370 logements et la CUA de -100 logements inversant ainsi la tendance croissante des dernières années.

### Structure et comparaison selon le type de parc Comparaison France, Orne et CUA



Source : INSEE, RP2021

### Évolution du taux de vacance – parc social CUA



Source : RPLS

## Un taux de vacance différencié selon le type de parc

### VACANCE DU PARC SELON SA TYPOLOGIE ET SA LOCALISATION

Source : INSEE, RP2021

	Maisons	<b>6,9 %</b>	Apt.	<b>9,6 %</b>
		1 385 288		1 536 933
Orne	Maisons	<b>9,5 %</b>	Apt.	<b>15,9 %</b>
		12 482		5 097
CUA	Maisons	<b>6,3 %</b>	Apt.	<b>12,6 %</b>
		1 212		1 243

La vacance impacte deux fois plus le parc collectif que l'individuel. Ce dernier est essentiellement occupé par des propriétaires tandis que le collectif est dédié à 87 % à la location.

Les maisons en locatif, notamment dans les zones très rurales, se font rares. Cependant nombre d'entre elles sont énergivores et nécessitent une rénovation d'ampleur. Elles sont particulièrement recherchées.

### ZOOM SUR LA VACANCE LOCATIVE DANS LA CUA

**Un parc collectif dédié à la location dont la moitié dans le parc social**

**Un parc individuel occupé par ses propriétaires**

### Occupation des logements par statut et type

**79 %** des maisons sont occupées  
par des prop. occupants

**51 %** des appartements sont  
loués dans le parc social

**11 %** des appartements sont occupés  
par des prop. occupants

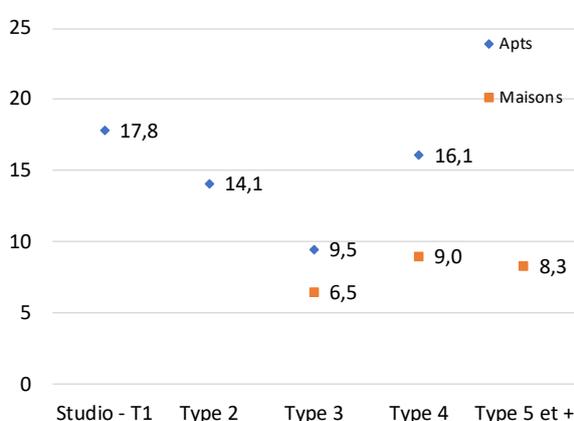
**3 %** des logements  
locatifs sont meublés

## PARC PRIVE

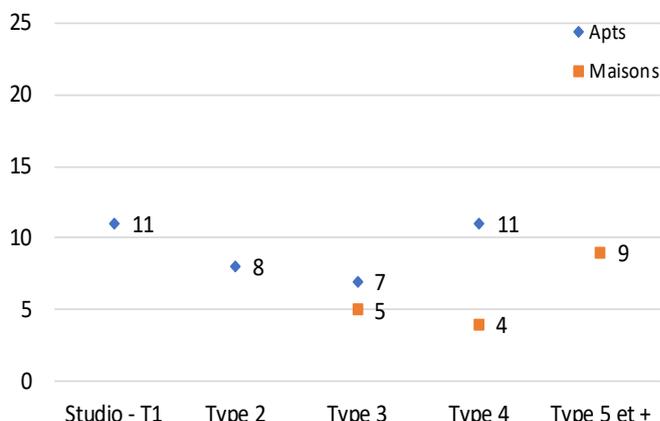
### CUA : les logements privés proposés à la location et vacants (ou « vacance locative »)

Dans le cadre de l'observatoire des loyers, l'Adil de l'Orne travaille sur un échantillon de 1 106 logements occupés au premier janvier de l'année ; les données sont transmises au plan national afin d'y être pondérées et redressées. Parallèlement à ce travail, l'Adil s'intéresse aux mouvements d'entrées et de sorties d'un logement et dispose d'informations sur les biens inoccupés au 1<sup>er</sup> janvier. Sur cette base de 1 106 données extraites de notre base de données OLL, nous vous présentons nos résultats qui de ce fait doivent être pris avec précaution.

#### Taux de logements ayant connu une vacance de plus de 3 mois <sup>(1)</sup>



#### Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2024 <sup>(2)</sup>



Source :

Agences immobilières et notariales, bailleurs, traitement ADIL 61, hors méthodologie OLL

Echantillon : 1 106 logements sous-ensemble de l'échantillon exploité en OLL (2024)

Si le parc social, à 79 % collectif, diminue sa vacance à la faveur des démolitions, des réhabilitations et des adaptations notamment face à la demande liée à la perte d'autonomie, le parc privé collectif reste quant à lui particulièrement affecté par cet état de fait.

Ainsi la vacance à plus de trois mois se situe à 17,8 % pour les studios subissant habituellement le plus fort turn-over et respectivement à 14 % et 16 % pour les T2 et T4 moins sujet à cette rotation.

Le parc individuel, peu affecté par la mobilité, connaît une vacance plus modérée entre 6,5 % et 9 % pour une vacance à plus de trois mois.

Ces données laissent entrevoir une plus grande facilité à trouver preneur dans des délais plus brefs.

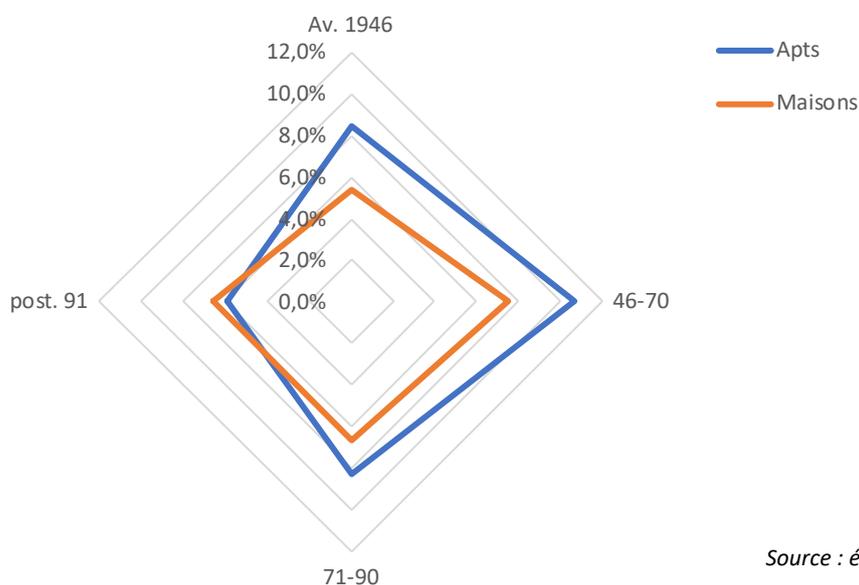
Définition :

(1) Part des logements de l'échantillon ayant connu une vacance de plus de trois mois en 2023 sur l'ensemble des logements de l'échantillon loués ou proposés à la location.

(2) Part de logements de l'échantillon : logement inoccupé disponible à la location

## Taux de logements disponibles à la location : des contrastes selon les périodes de construction et de leur catégorie, maisons/appartements

### Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2024 selon la période de construction



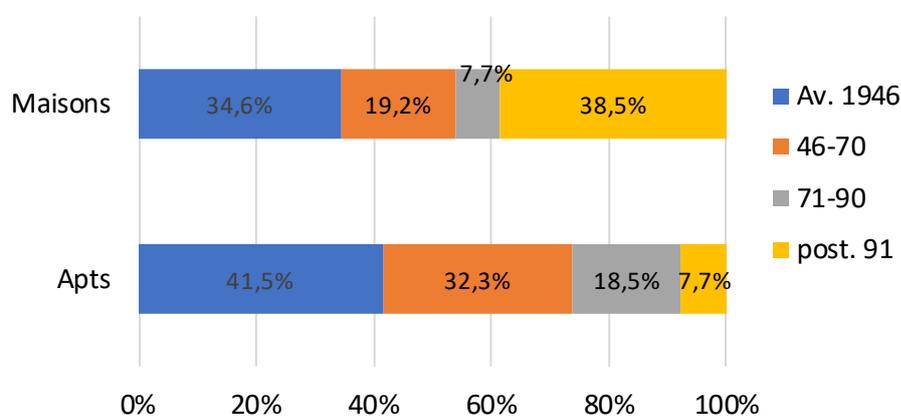
Source : échantillon ADIL2024

Avec le taux le plus faible à 5,9 %, les appartements récents, moins présents sur le marché, semblent plus facilement loués que les périodes plus anciennes.

A contrario, les maisons anciennes disposent du taux de vacance le plus bas à 5,4 %, sans doute ont-elles pour la majorité d'entre-elles été rénovées et peut-être disposent-elles d'une localisation et d'un environnement plus recherché.

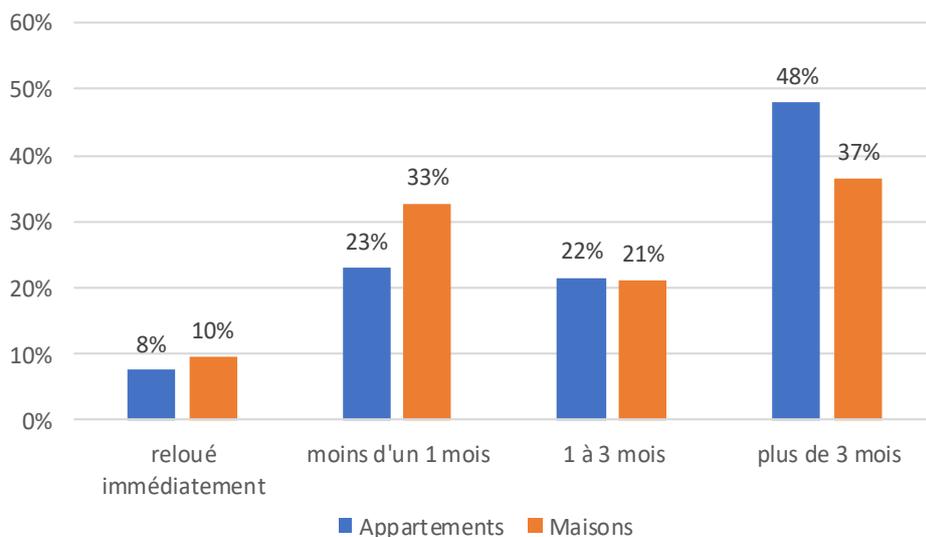
On remarque que les taux de vacance des maisons selon les mêmes époques sont peu marqués (2 points de variation contre 5 sur les appartements) contrairement aux amplitudes de variation des appartements.

### Proportion de logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2024



Source : échantillon ADIL2024

## Part (%) selon le délai à la relocation des logements ayant connu un turn-over



Source : échantillon ADIL2024

Le délai à la relocation est un indicateur de la tension d'un marché locatif. Sur le périmètre de la CUA la part des logements ayant connu un turn-over regroupant la relocation immédiate et celle à moins d'un mois est d'un tiers pour les appartements et de 43 % pour les maisons. En ce qui concerne les délais à plus de trois mois il s'affiche à 48 % pour une relocation d'appartements et de 37 % pour les maisons.

Précision ici est faite que face à l'extension législatif des préavis réduits, nombre de bailleurs dont les locataires entre dans le champ des exceptions, ne disposent plus que d'un mois de préavis au lieu de 3 mois prévus par les textes. La diminution de 2 mois réduit d'autant leur capacité à retrouver immédiatement un locataire.

Le marché de la CUA appartements se présente ainsi comme un marché détendu permettant une capacité de relogement ou de logement (pour les nouveaux arrivants), y compris pour le logement individuel avec une durée moyenne à la relocation de 58 jours.

## Moyenne des délais à la relocation



## PARC SOCIAL

### Taux de vacance

**2,9 %** taux de vacance CUA

Nombre de logements

**2 676** en QPV

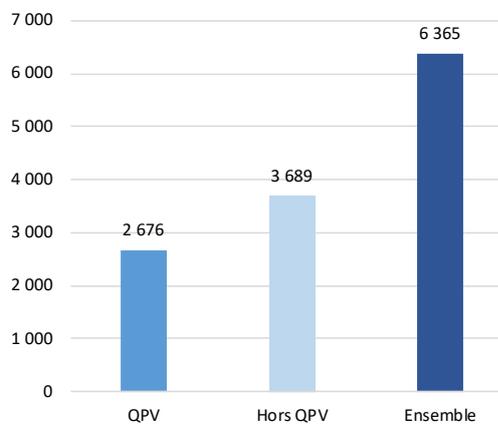
**3 705** hors QPV

Taux de vacance

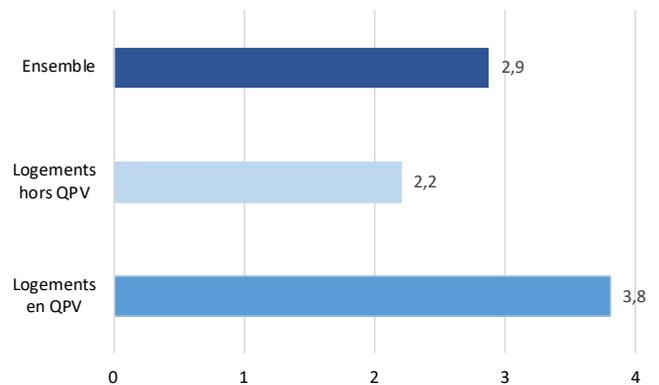
**3,8 %** en QPV

**2,2 %** hors QPV

### Nombre de logements selon la localisation



### Taux de vacance selon la localisation

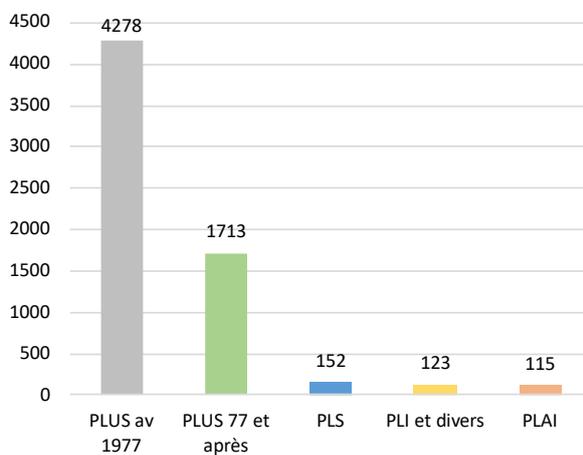


Source : RPLS 2023

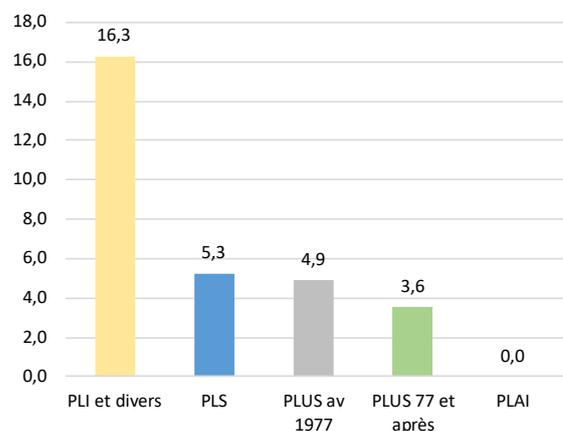
**123** logements en PLI

**16,3 %** en PLI

### Nombre de logements résidences principales selon le plafond de ressources

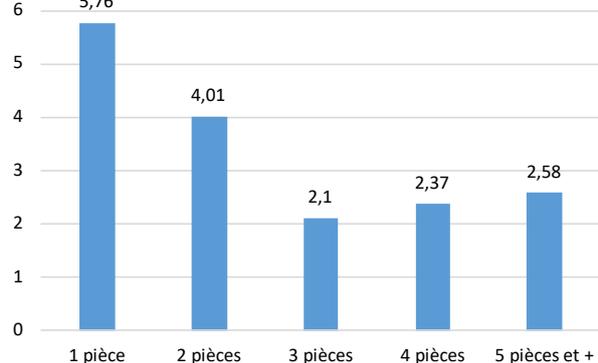
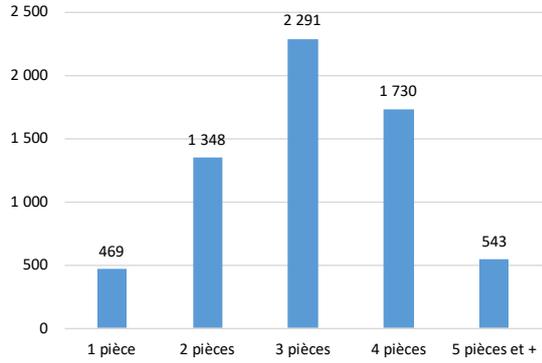


### Taux de vacance selon le plafond de ressources



Source : RPLS 2023

**Nombre de logements résidences principales Taux de vacance selon le nombre de pièces**



Source : RPLS 2023



Agence Départementale d'Information sur le Logement

88 rue Saint Blaise - 61000 ALENCON

Tél. 02.33.32.94.76

[www.adil61.org](http://www.adil61.org)

En collaboration avec nos partenaires :

