

La vacance du parc de logements à BEAUVAIS

CHIFFRES CLÉS

3051 logements vacants
soit **10 %** du parc de logements

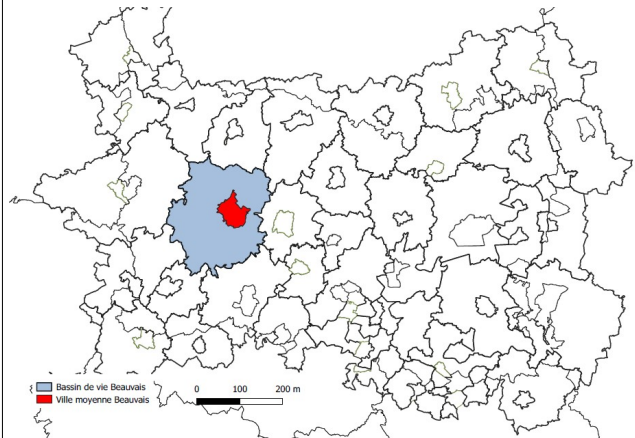
dont 1101 logements sociaux soit 10 % du parc de logement social

780 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **2,6 %** du parc de logements

816 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
2,8 % du parc de logements

1455 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **4,9 %** du parc de logements

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema



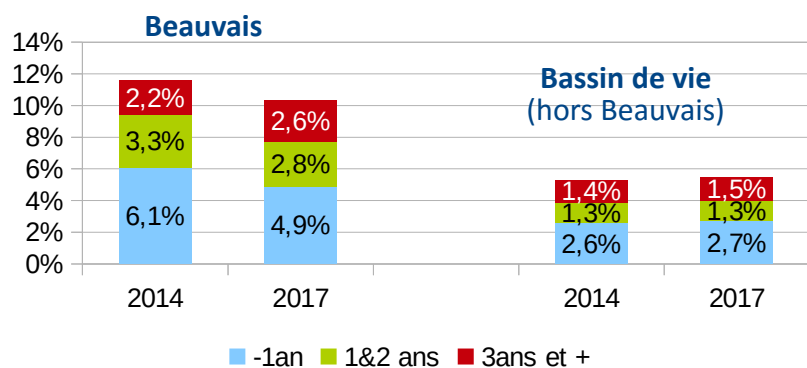
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Beauvais compte 3051 logements vacants sur un parc de 29 595 logements soit un taux de vacance de 10 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a diminué de 1,4 points passant de 11,7 à 10,3 %, ce qui correspond à une diminution de 12 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **4,9 %**. Il est supérieur à la moyenne observée sur les villes moyennes de la zone d'étude (4,5 %) ainsi qu'à celui observé dans son bassin de vie (2,7 %). Ce taux de vacance baisse fortement entre 2014 et 2017 sur Beauvais alors qu'il reste stable dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **2,6 %** et est supérieur à celui observé sur les villes moyennes de la zone d'étude (2,2 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (1,5 %). Ce taux augmente entre 2014 et 2017 sur Beauvais alors qu'il reste stable dans le bassin de vie.

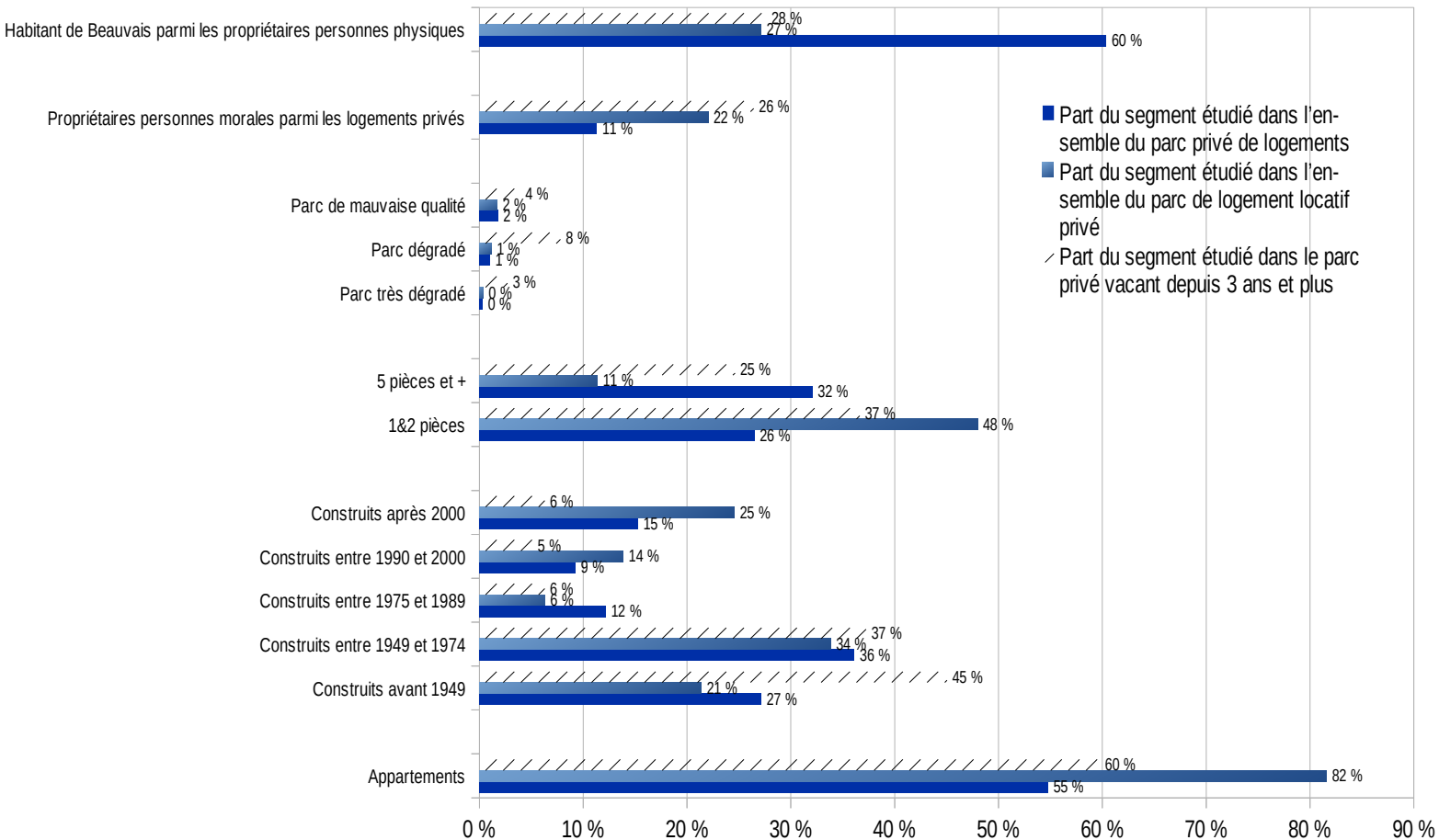


Taux de vacance selon sa durée à Beauvais et dans le reste du bassin de vie

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

¹ Parfois appelée frictionnelle, elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle. Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus

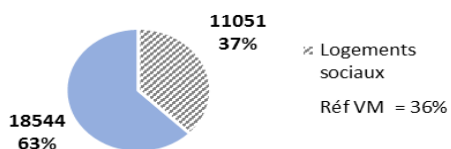


Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus

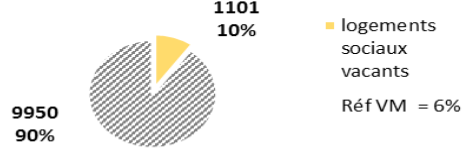
Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Zoom sur le logement social vacant en 2017

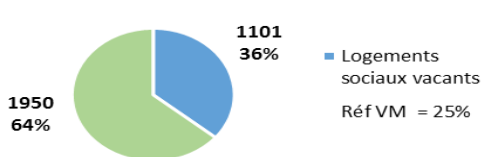
Poids du logement social dans le parc de logement



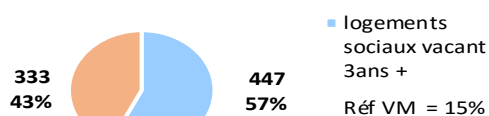
Poids du logement social vacant dans le parc social



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants



Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans

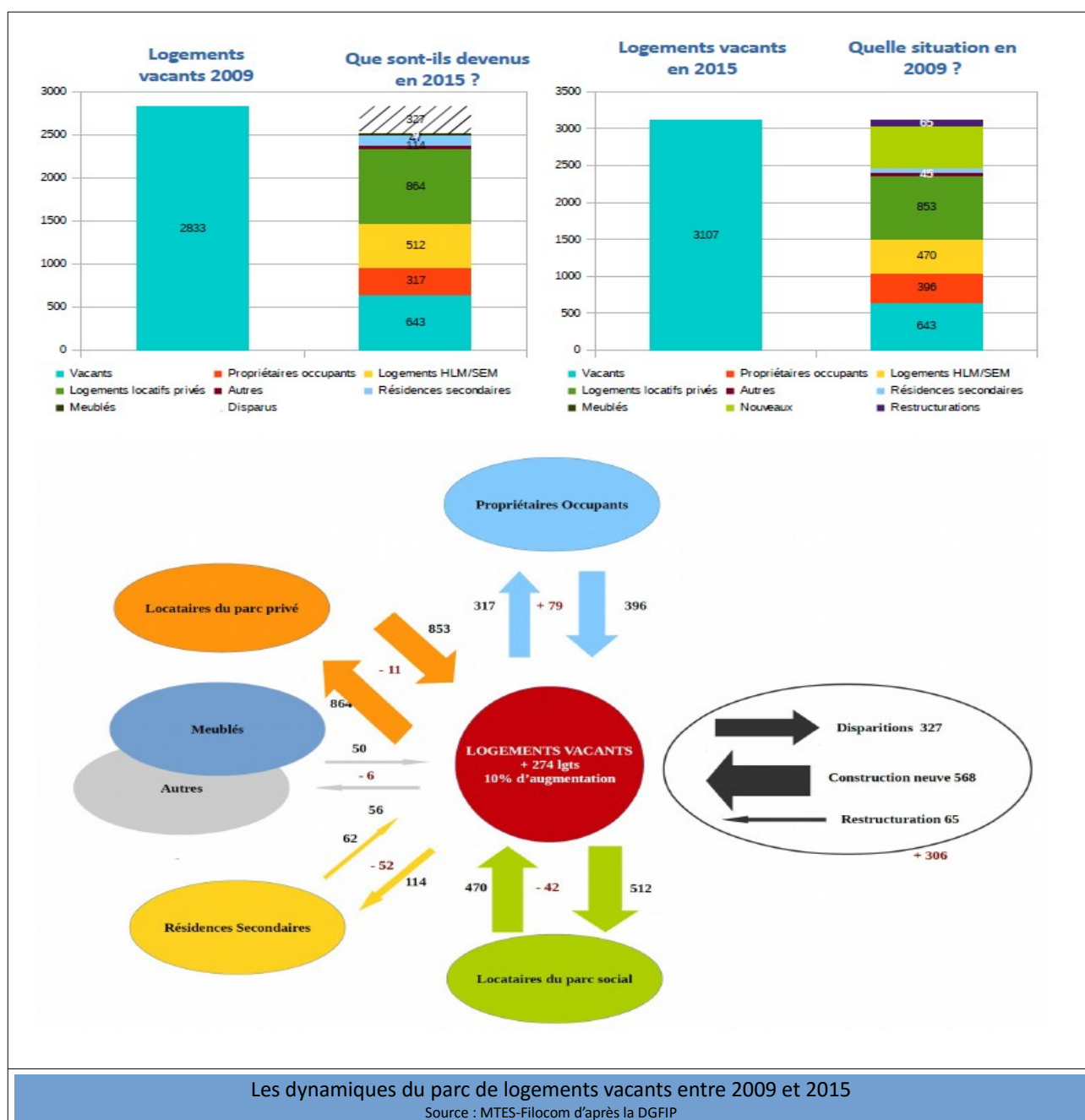


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

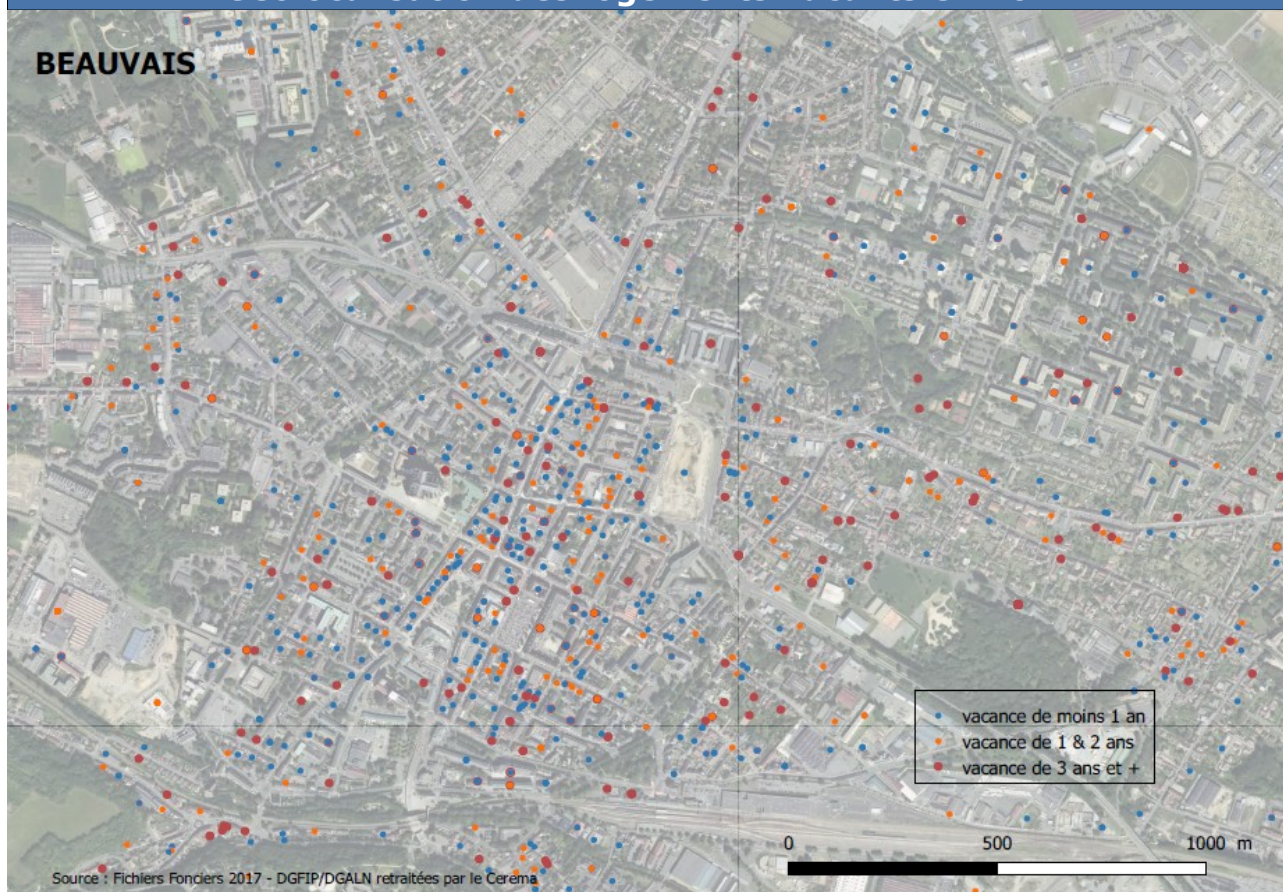
Evolution du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Nous étudions ici les dynamiques du parc vacant sur une période plus longue, 2009-2015, à partir de la source MTES-Filocom d'après la DGFIP. Attention, sur cette période, **la vacance augmente** alors que nous avons vu qu'elle diminue entre 2014 et 2017 selon les fichiers fonciers.

Alors que 853 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 864 ont connu une évolution inverse, soit une **diminution de 11 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux, augmentent (+ 79 logements vacants sur la période).



Géolocalisation des logements vacants en 2017



À RETENIR

Beauvais se caractérise par une vacance de longue durée supérieure à la moyenne et en hausse dans un marché qui se situe dans la moyenne des villes étudiées. Elle se rapproche en ce sens des villes de Crèvecœur-le-Grand, Chaumont-en-Vexin et Saint-Just-en-Chaussée.

Caractéristiques du parc vacant depuis 3 ans et plus

Dans le **parc privé vacant** depuis 3 ans et plus, les segments suivants sont sur-représentés (en comparaison au parc locatif privé) :

- le parc d'avant 1949 et dans une moindre mesure le parc construit entre 1949 et 1974
- le parc dégradé
- les logements de 5 pièces et plus
- les propriétaires personnes morales

Le poids du **logement social vacant** est plus important à Beauvais que dans les autres villes moyennes du département. Le poids du logement social dans l'ensemble du parc vacant depuis 3 ans et plus y est particulièrement important.

Du point de vue du marché logement, Beauvais se situe dans la moyenne des villes étudiées

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Beauvais : 5,8

Villes étudiées : 8,6

nb de logements commencés en 2015* rapporté au nb de logements total, pour 1000 logements

*moyenne glissante sur 3 ans

Tension demande sociale 2018

Beauvais : 2,9

Villes étudiées : 3,2

Nb de demandes en stock fin d'année (hors mutation)/Nb d'attributions sur l'année (hors mutation)

Evolution du nombre de ménages 2009/2015

Beauvais : +8 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Beauvais : 20 953€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Beauvais : 166 000 €

Villes étudiées : 185 756 €