

# La vacance du parc de logements à BREUTEUIL

## CHIFFRES CLÉS

**182 logements vacants**  
soit **8,4 %** du parc de logements

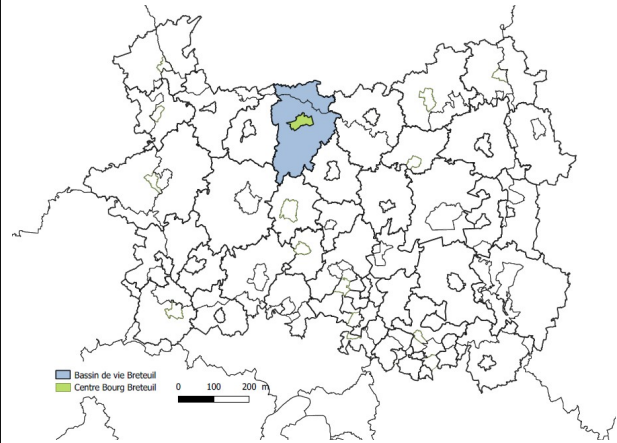
dont 36 logements sociaux soit 5,4 % du parc de logement social

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

**46 logements vacants depuis 1 et 2 ans** soit  
**2,1 %** du parc de logements

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

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



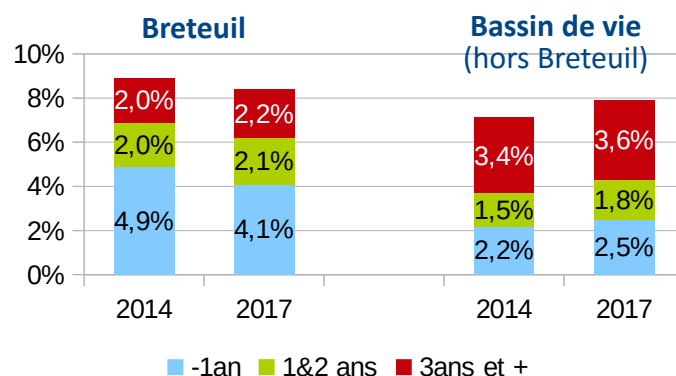
## Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Breuteuil compte 182 logements vacants sur un parc de 2 162 logements soit un taux de vacance de 8,4 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a diminué de 0,5 points passant de 8,9 à 8,4 %, ce qui correspond à une diminution, de 5,6%.

Le taux de **vacance de rotation**<sup>1</sup> (moins d'un an) est de **4,1 %**. Il est supérieur à la moyenne observée sur les centres-bourgs de la zone d'étude (4%) ainsi qu'à celui observé dans son bassin de vie (2,5 %). Ce taux de vacance baisse entre 2014 et 2017 sur Breuteuil alors qu'il augmente dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **2,2 %** et est inférieur à celui observé sur les centres-bourgs de la zone d'étude (2,4 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (3,6 %). Ce taux augmente entre 2014 et 2017 sur Breuteuil et dans le bassin de vie.

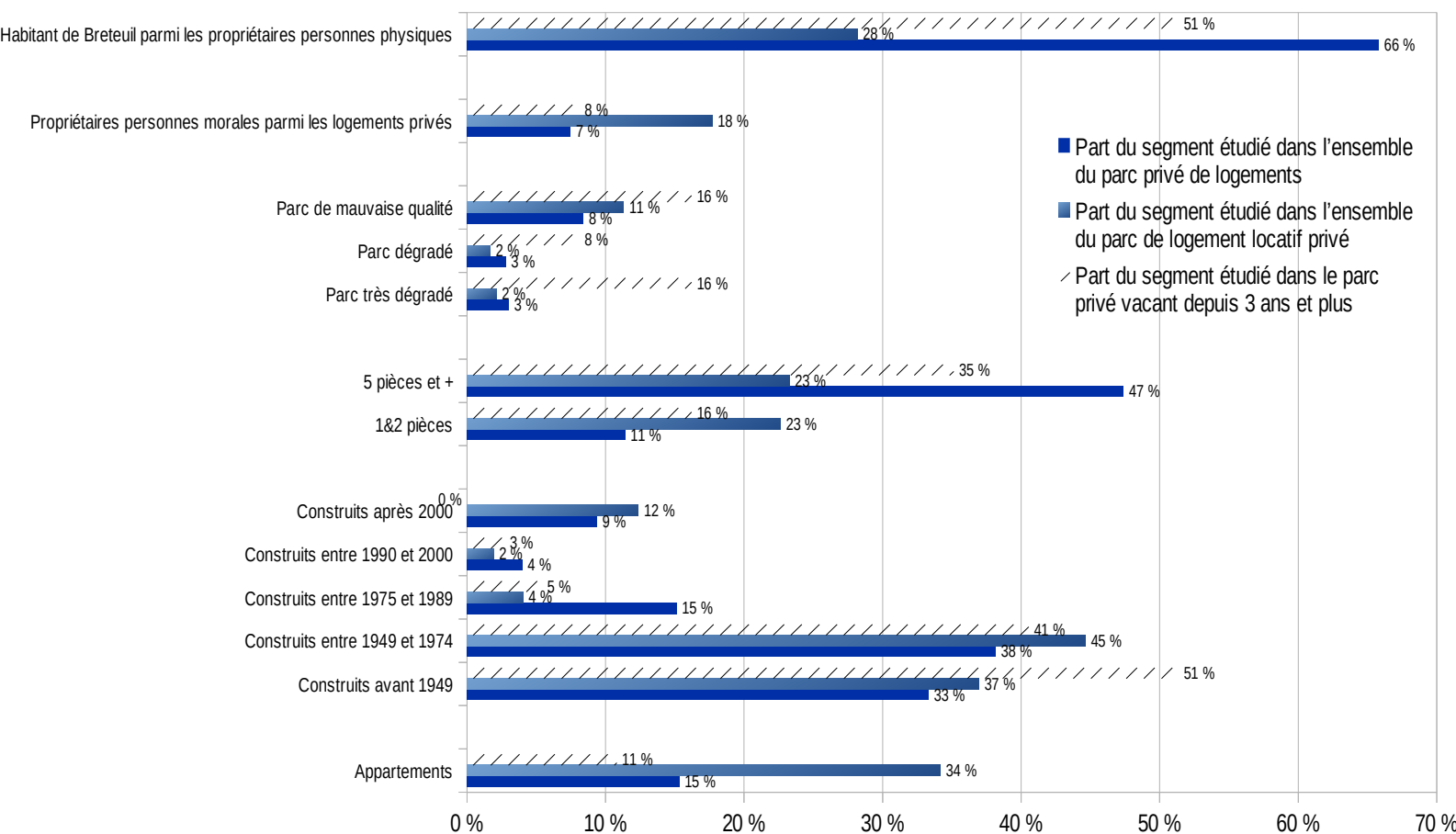


Taux de vacance selon sa durée à Breuteuil et dans le reste du bassin de vie

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

<sup>1</sup> 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).

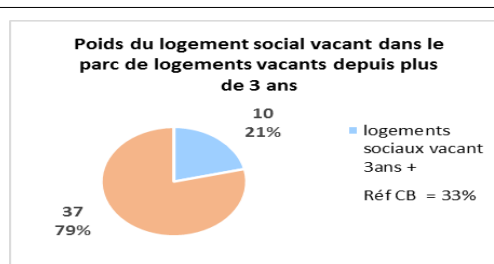
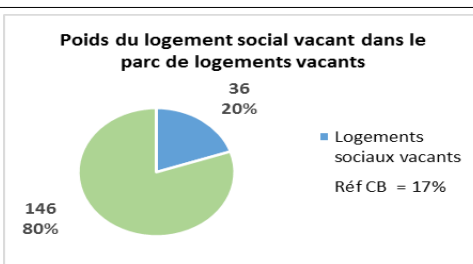
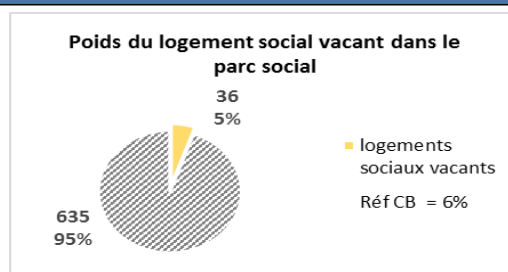
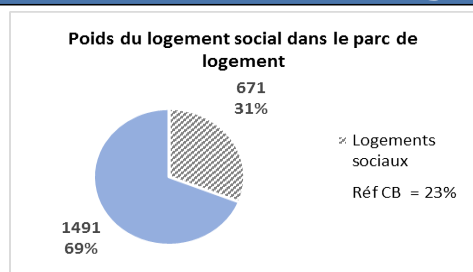
# Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



## Caractéristiques du parc vacant depuis 3 ans et plus

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

## Zoom sur le logement social vacant en 2017

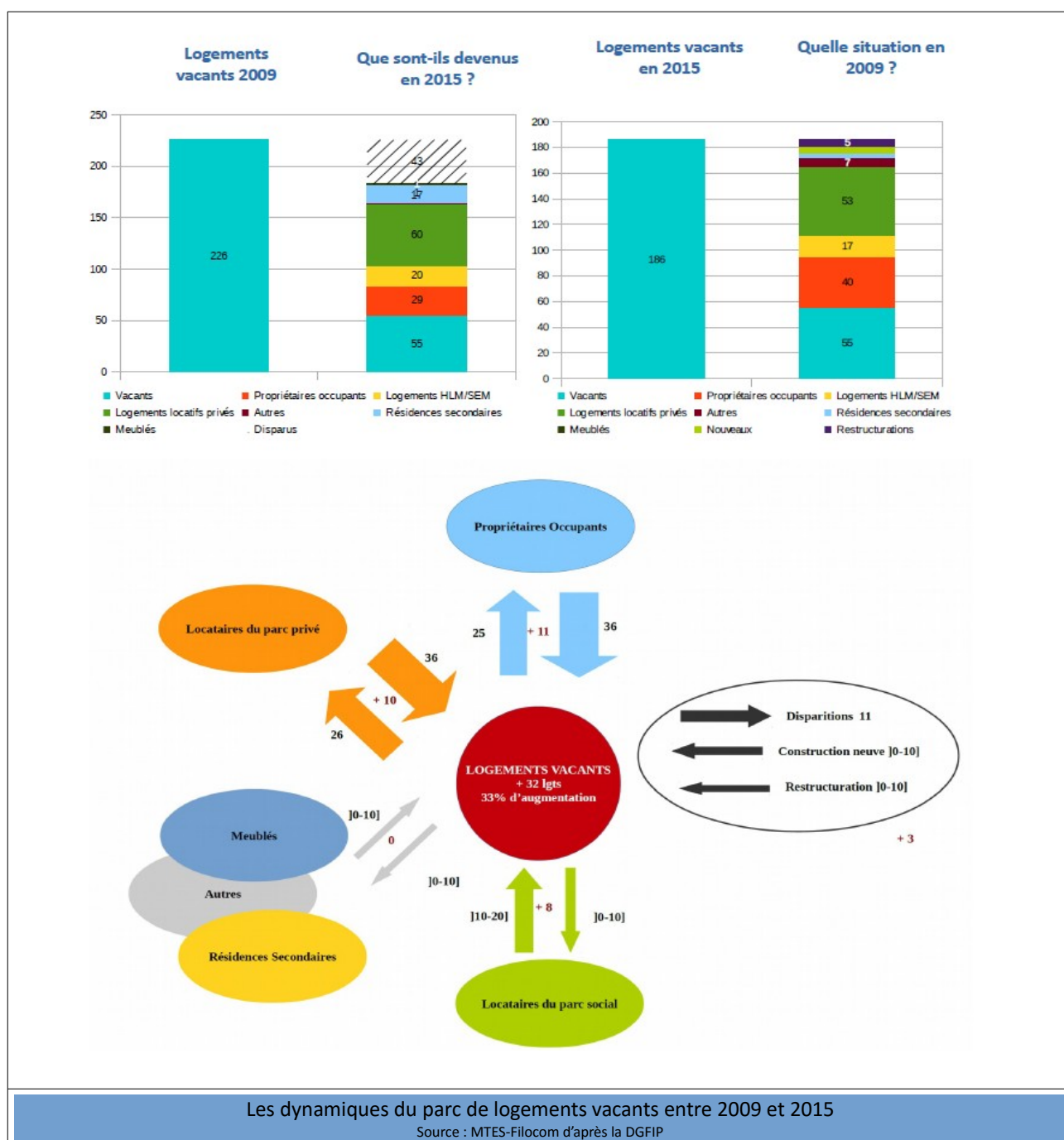


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

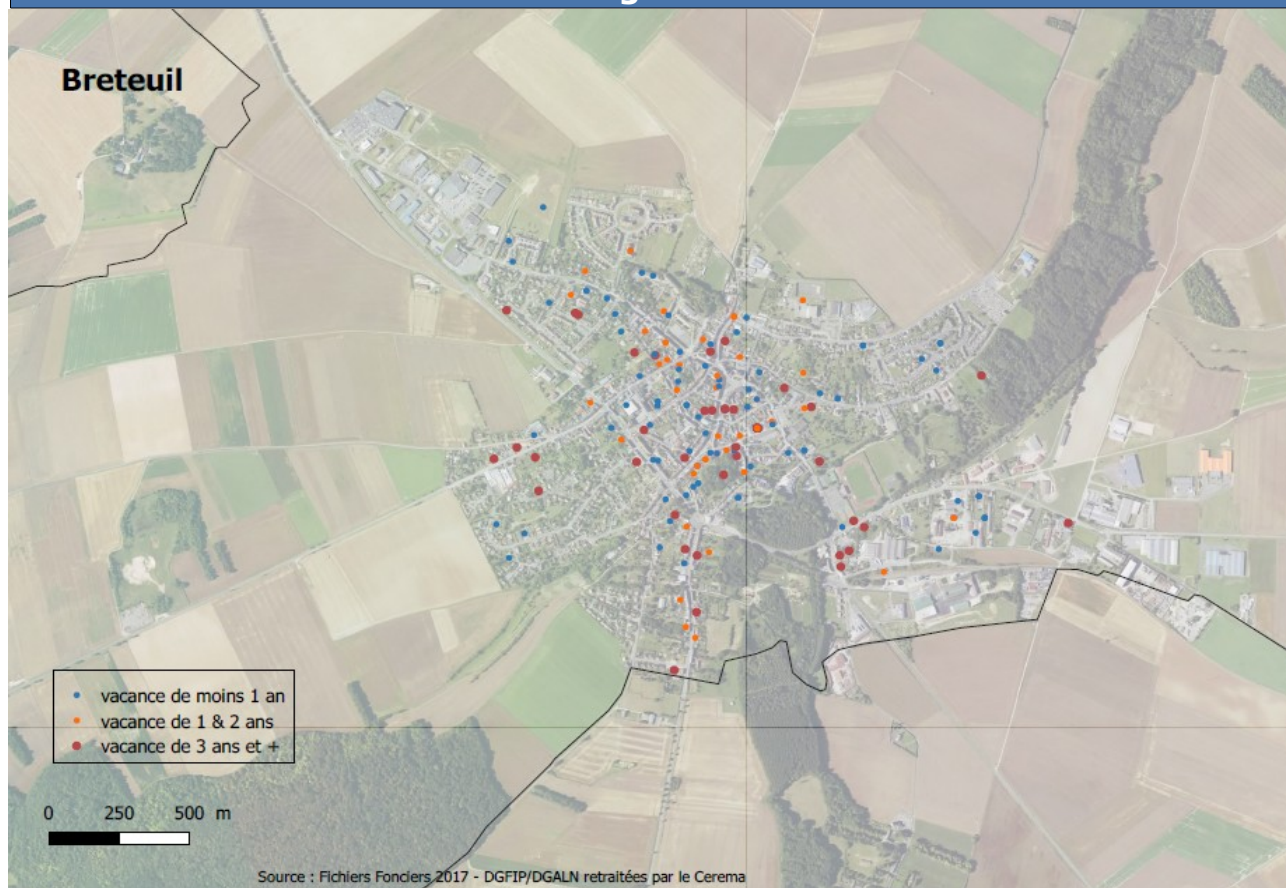
# Evolution du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

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 53 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 60 ont connu une évolution inverse, soit une **diminution de 7 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux **augmentent (+11 logements vacants sur la période)**.



## Géolocalisation des logements vacants en 2017



### À RETENIR

**Breteuil se caractérise par une vacance de longue durée** proche de la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente entre 2014 et 2017. De ce point de vue, Breteuil se rapproche des villes de Cuise-la-Motte, Montataire et Mouy.

#### Caractéristiques du 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 de manière très prononcée
- le parc très dégradé, dégradé et de mauvaise qualité
- les logements de 5 pièces et plus
- les propriétaires personnes physiques habitant Breteuil

Le poids du **logement social vacant** à Breteuil est dans la moyenne observée sur l'ensemble des centre-bourgs du département. Le poids du logement social vacant dans le parc vacant depuis plus de 3 ans y est quant à lui inférieur à la moyenne des centre-bourgs étudiés.

**Du point de vue du marché logement**, le marché est peu actif, en particulier sur le segment du logement collectif. Le nombre de ménages diminue entre 2009 et 2015. Les prix immobiliers et les revenus sont inférieurs aux valeurs observées en moyenne dans les villes étudiées.

#### Indicateurs de marché

##### Dynamique construction de logements neufs 2015

Breteuil : 6,5

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

Breteuil : 1,7

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

Breteuil : +5 %

Villes étudiées : +7 %

##### Revenu médian 2015 des ménages

Breteuil : 19 198 €

Villes étudiées : 25 384 €

##### Prix médian des maisons anciennes

Breteuil : 115 000 €

Villes étudiées : 185 756 €