

La vacance du parc de logements à CHAMBLY

CHIFFRES CLÉS

309 logements vacants
soit **6,8 %** du parc de logements

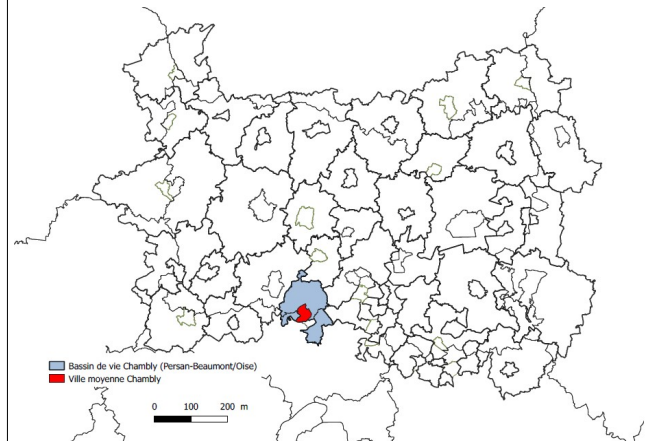
dont 37 logements sociaux soit 3 % du parc de logement social

79 logements vacants depuis plus de 3 ans soit
1,7 % du parc de logements

79 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
1,7 % du parc de logements

151 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **3,3 %** du parc de logements

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



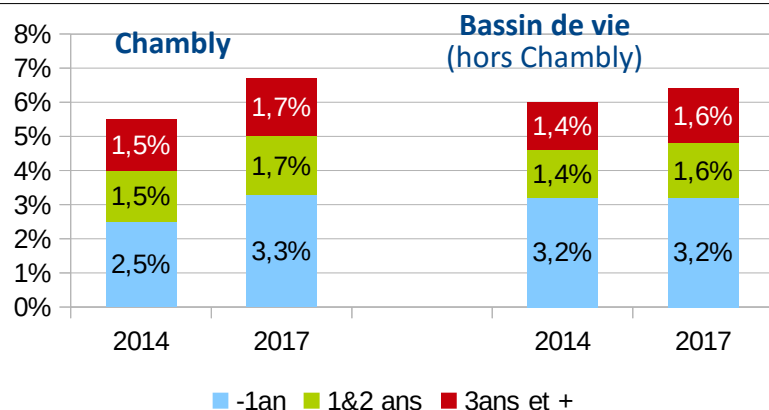
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Chambly compte 309 logements vacants sur un parc de 4 537 logements soit un taux de vacance de 6,8 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 1,4 points passant de 5,4 à 6,8 %, ce qui correspond à une augmentation de 25 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **3,3 %**. Il est inférieur à la moyenne observée sur les villes moyennes de la zone d'étude (4,5 %) et légèrement supérieur à celui observé dans son bassin de vie (3,2 %). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur Chambly alors qu'il reste stable dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1,7 %** et est inférieur à celui observé sur les villes moyennes de la zone d'étude (2,2 %) et légèrement supérieur à celui observé pour le bassin de vie (1,6 %). Ce taux augmente légèrement entre 2014 et 2017 sur Chambly et dans son bassin de vie (Persan-Beaumont).

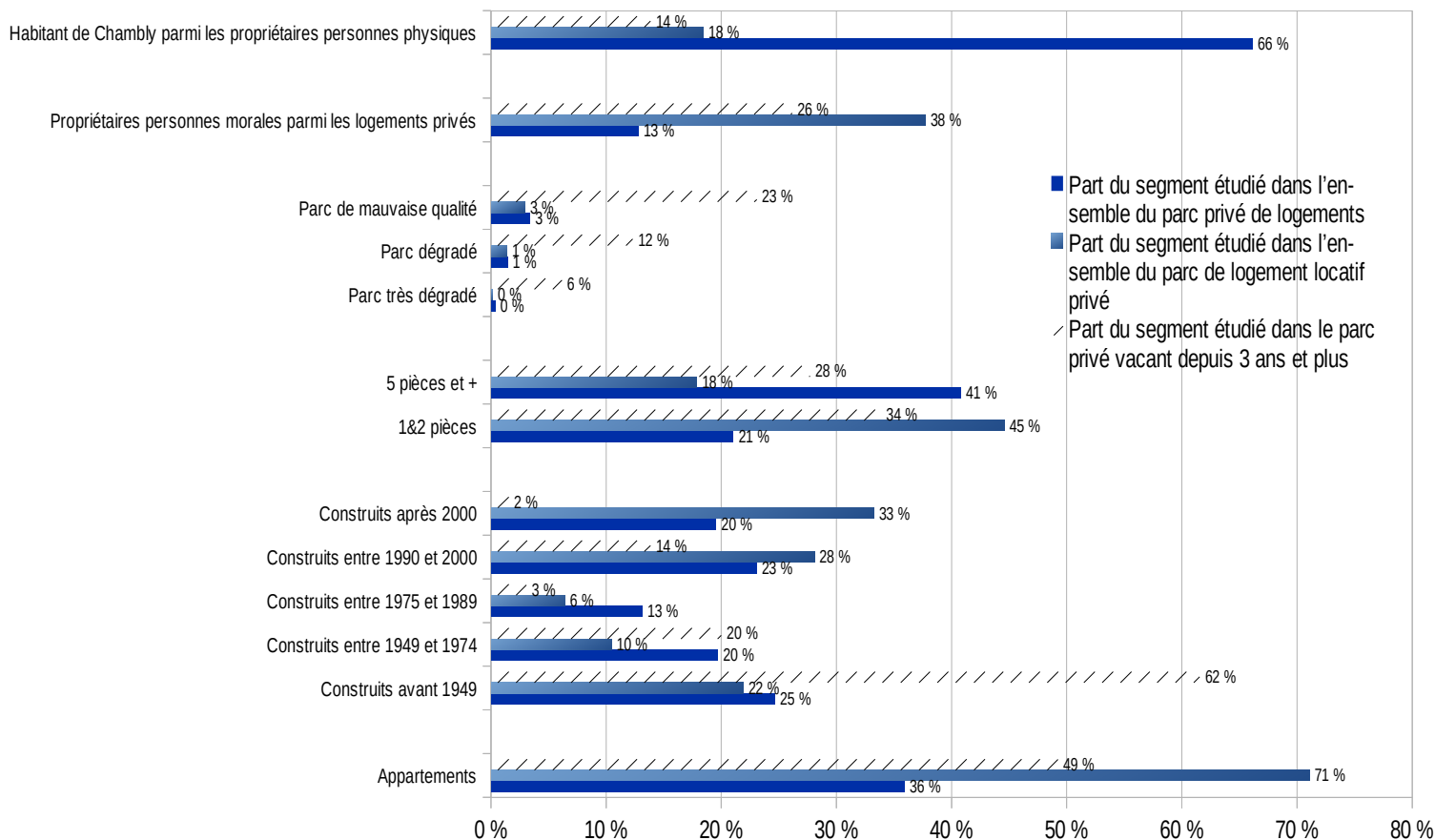


Taux de vacance selon sa durée à Chambly et dans le reste du bassin de vie

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

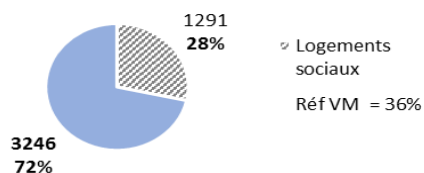


Caractéristiques du parc vacant depuis 3 ans et plus

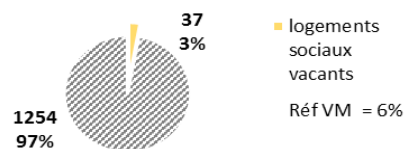
Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Zoom sur le logement social vacant en 2017

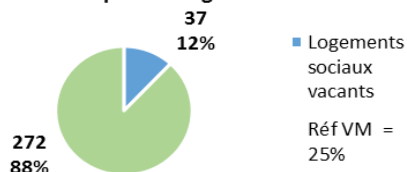
Poids du logement social dans le parc de logement



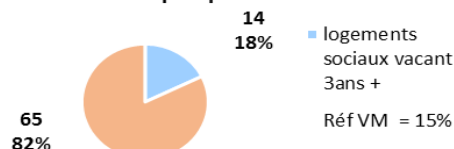
Poids du logement social vacant dans le parc social



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

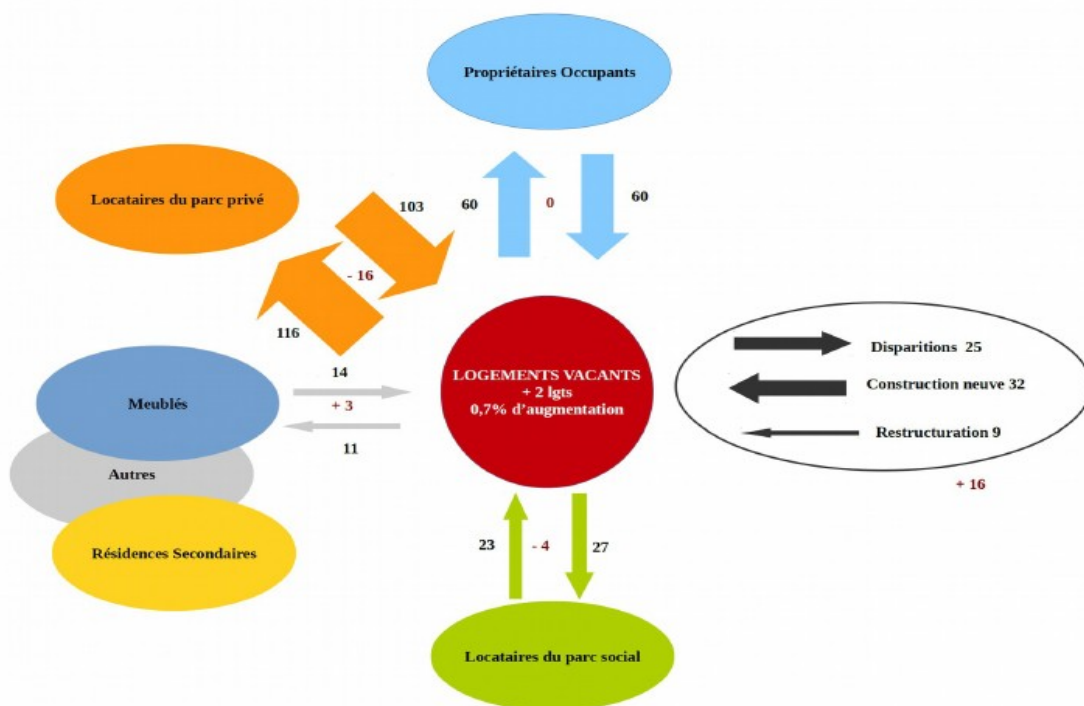
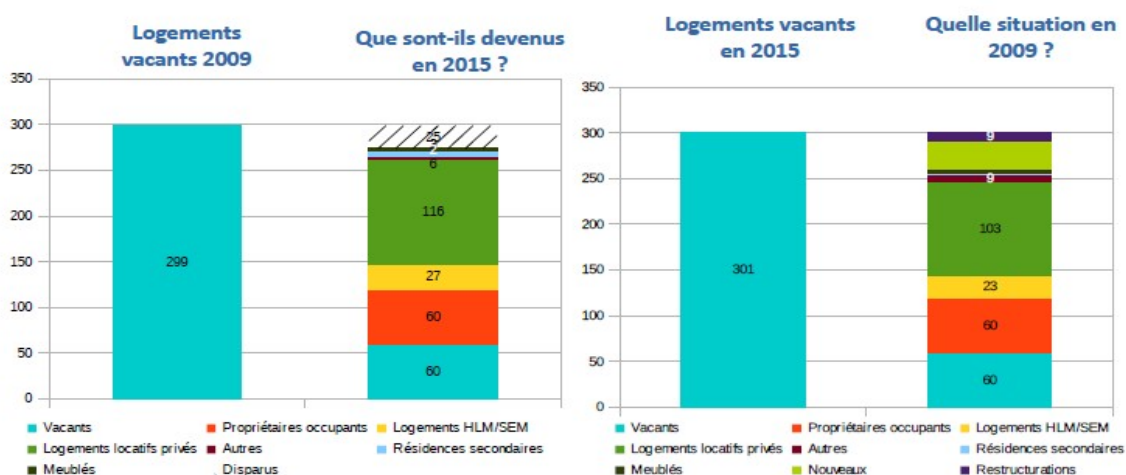


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

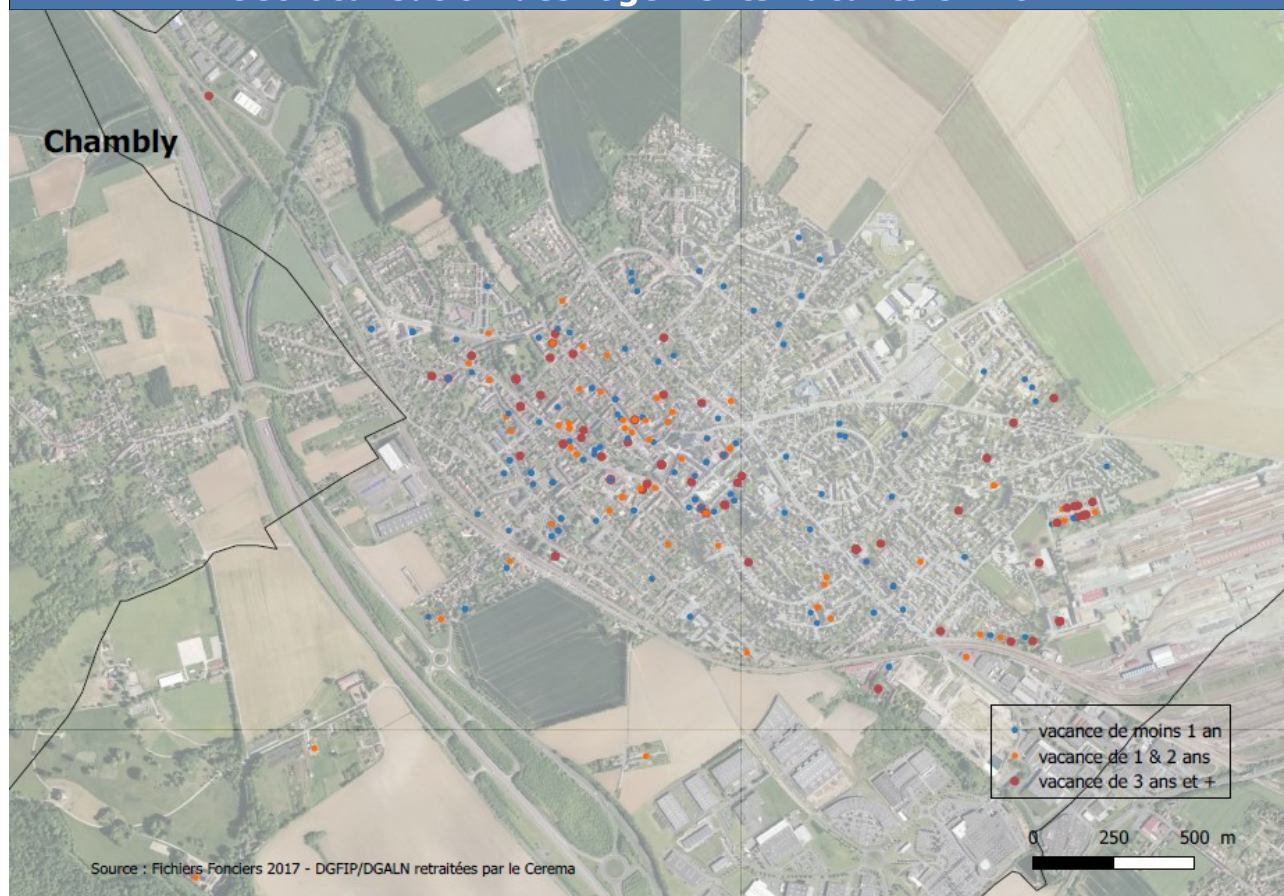
Alors que 103 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 116 ont connu une évolution inverse, soit une **diminution de 13 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux restent stables .



Les dynamiques du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Source : MTEs-Filocom d'après la DG

Géolocalisation des logements vacants en 2017



À RETENIR

Chambly se caractérise par une vacance de longue durée inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, la ville de Chambly se rapproche des villes de Bresles et Méru.

Caractéristiques du parc vacant depuis 3ans 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 de manière très prononcée
- les logements de 5 pièces et plus

À l'inverse la part des propriétaires personnes morales y est sous-représentée.

Le poids du **logement social vacant** est plus faible à Chambly que dans les autres villes moyennes du département. Le poids du logement social dans l'ensemble du parc vacant depuis 3 ans et plus est dans la moyenne des villes moyennes.

Du point de vue du marché logement, le marché est très actif, en particulier sur le segment du logement collectif. Les prix immobiliers et les revenus sont supérieurs à la moyenne.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Chambly : 8,9

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

Chambly : 9,8

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

Chambly : +12 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Chambly : 29 300€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Chambly : 217 500 €

Villes étudiées : 185 756 €