

La vacance du parc de logements à CHANTILLY

CHIFFRES CLÉS

691 logements vacants
soit **10,8 %** du parc de logements

dont 65 logements sociaux soit 5 % du parc de logement social

113 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **1,8 %** du parc de logements

231 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
3,6 % du parc de logements

347 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **5,4 %** du parc de logements

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



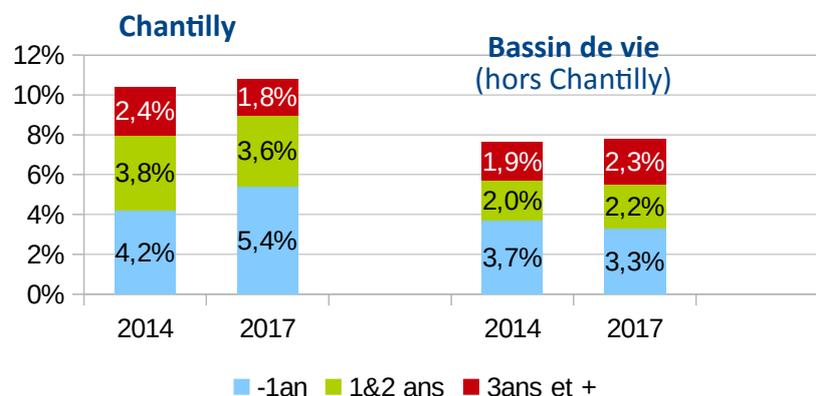
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Chantilly compte 691 logements vacants sur un parc de 6 377 logements soit un taux de vacance de 10,8 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 0,5 points passant de 10,3 à 10,8 %, ce qui correspond à une augmentation de 4,7 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **5,4 %**. 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 (3,3 %). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur Chantilly alors qu'il diminue dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1,8 %** et est inférieur à celui observé sur les villes moyennes de la zone d'étude (2,2 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (2,3 %). Ce taux diminue entre 2014 et 2017 sur Chantilly et augmente dans son bassin de vie.

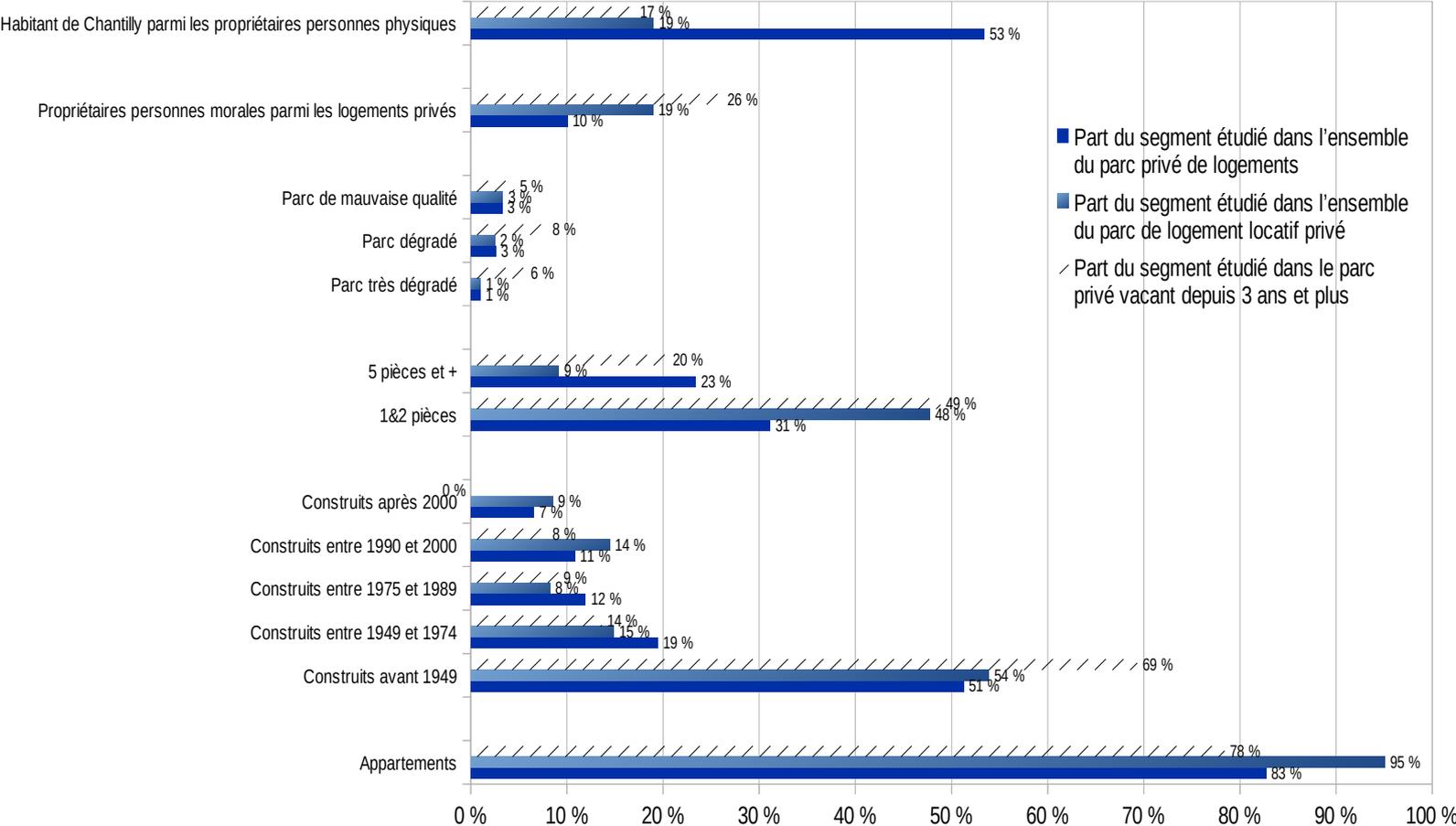


Taux de vacance selon sa durée à Chantilly et dans le reste du bassin de vie

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).

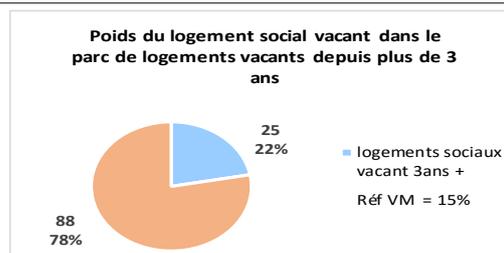
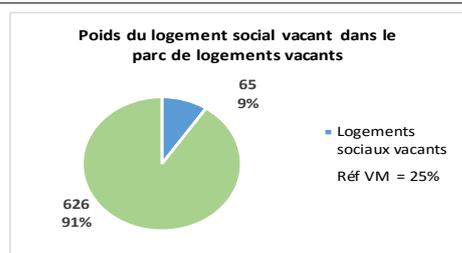
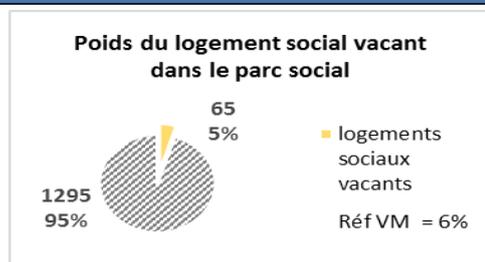
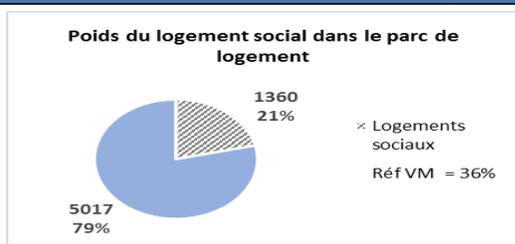
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

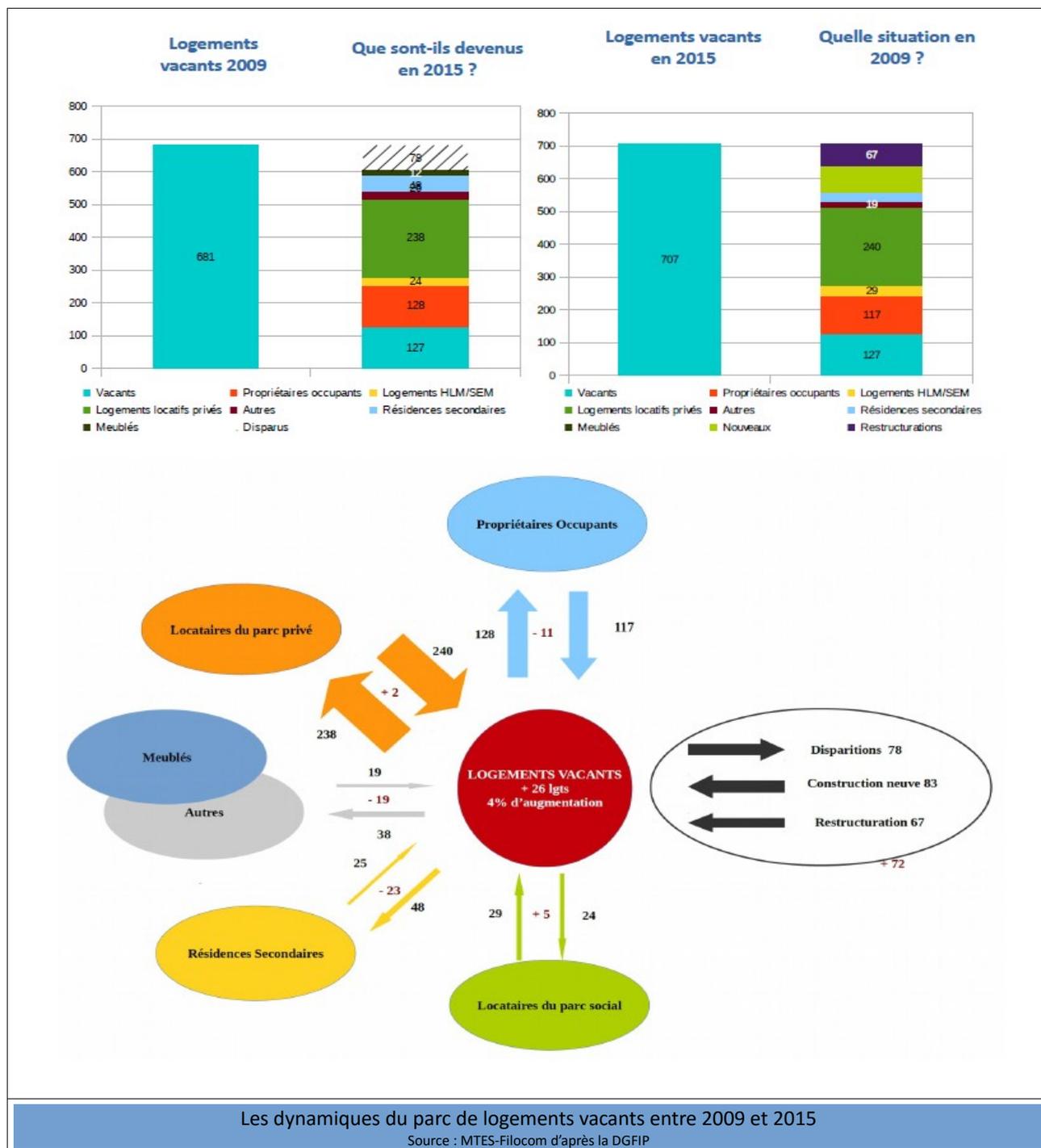


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

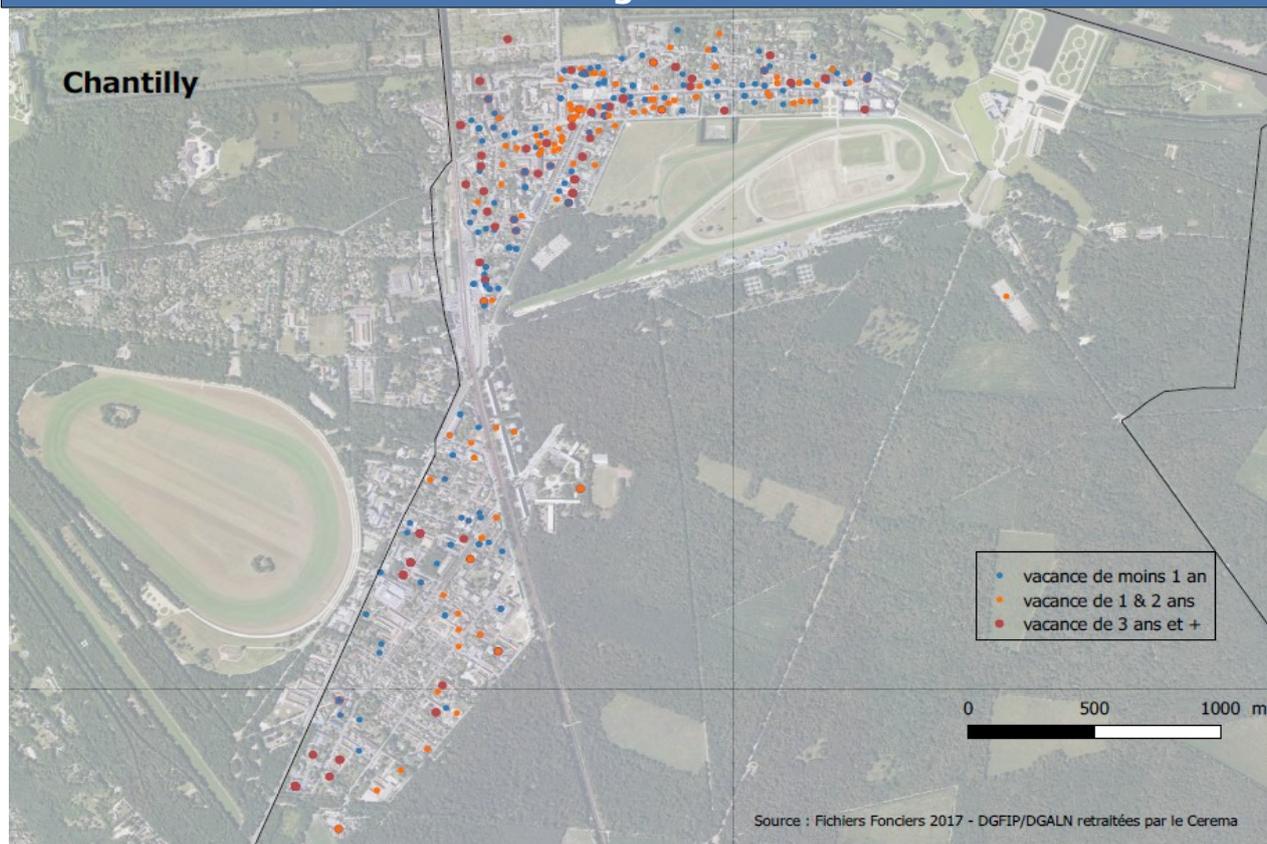
Alors que 240 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 238 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 2 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux diminuent (- 11 logements vacants sur la période).



Les dynamiques du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Source : MTES-Filocom d'après la DGFIP

Géolocalisation des logements vacants en 2017



À RETENIR

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

De ce point de vue, Chantilly se rapproche des villes de Creil, Saint-Maximin et Clermont.

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
- le parc très dégradé et dégradé
- les logements de 5 pièces et plus
- les propriétaires personnes morales

Le poids du **logement social vacant** est dans la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées. Le poids du logement social dans l'ensemble du parc vacant depuis 3 ans et plus est plus important que pour la moyenne des villes moyennes.

Du point de vue du marché logement

Valorisée du point de vue des prix de l'immobilier et, bien que dans une moindre mesure, du point de vue des revenus, Chantilly connaît en même temps un dynamisme démographique faible. L'activité du marché y demeure soutenue en particulier sur le segment du logement collectif.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Chantilly : 9,1

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

Chantilly : 5,9

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

Chantilly : +4 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Chantilly : 30 631 €

Villes étudiées : 25 384 €

Prix médian des maisons anciennes

Chantilly : 395 000 €

Villes étudiées : 185 756 €