

La vacance du parc de logements à COMPIEGNE

CHIFFRES CLÉS

1895 logements vacants
soit **8,4 %** du parc de logements

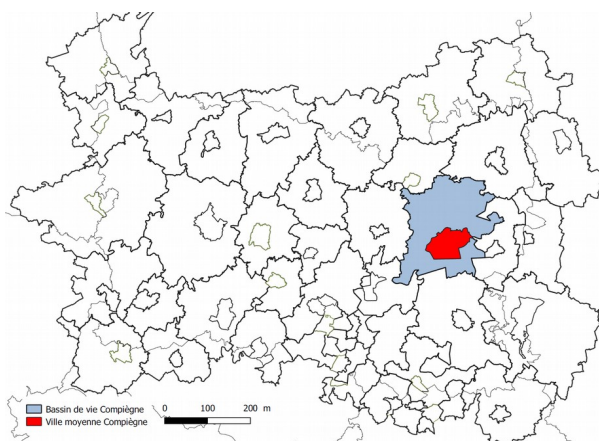
dont 315 logements sociaux soit 4 % du parc de logement social

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

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

1100 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **4,9 %** du parc de logements

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



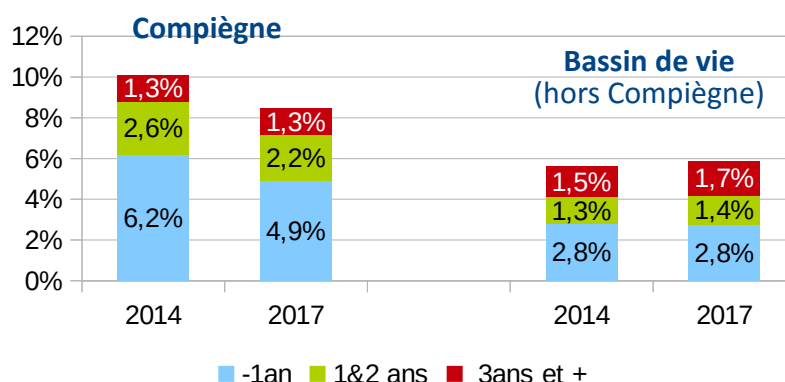
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Compiègne compte 1895 logements vacants sur un parc de 22 467 logements soit un taux de vacance de 8,4 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a diminué de 1,7 points passant de 10,1 à 8,4 %, ce qui correspond à une diminution de 17 %.

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 %) et supérieur à celui observé dans son bassin de vie (2,8 %). Ce taux de vacance baisse fortement entre 2014 et 2017 sur Compiègne alors qu'il reste stable dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1,3 %** 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 (1,7 %). Ce taux reste stable entre 2014 et 2017 sur Compiègne alors qu'il augmente dans le bassin de vie.

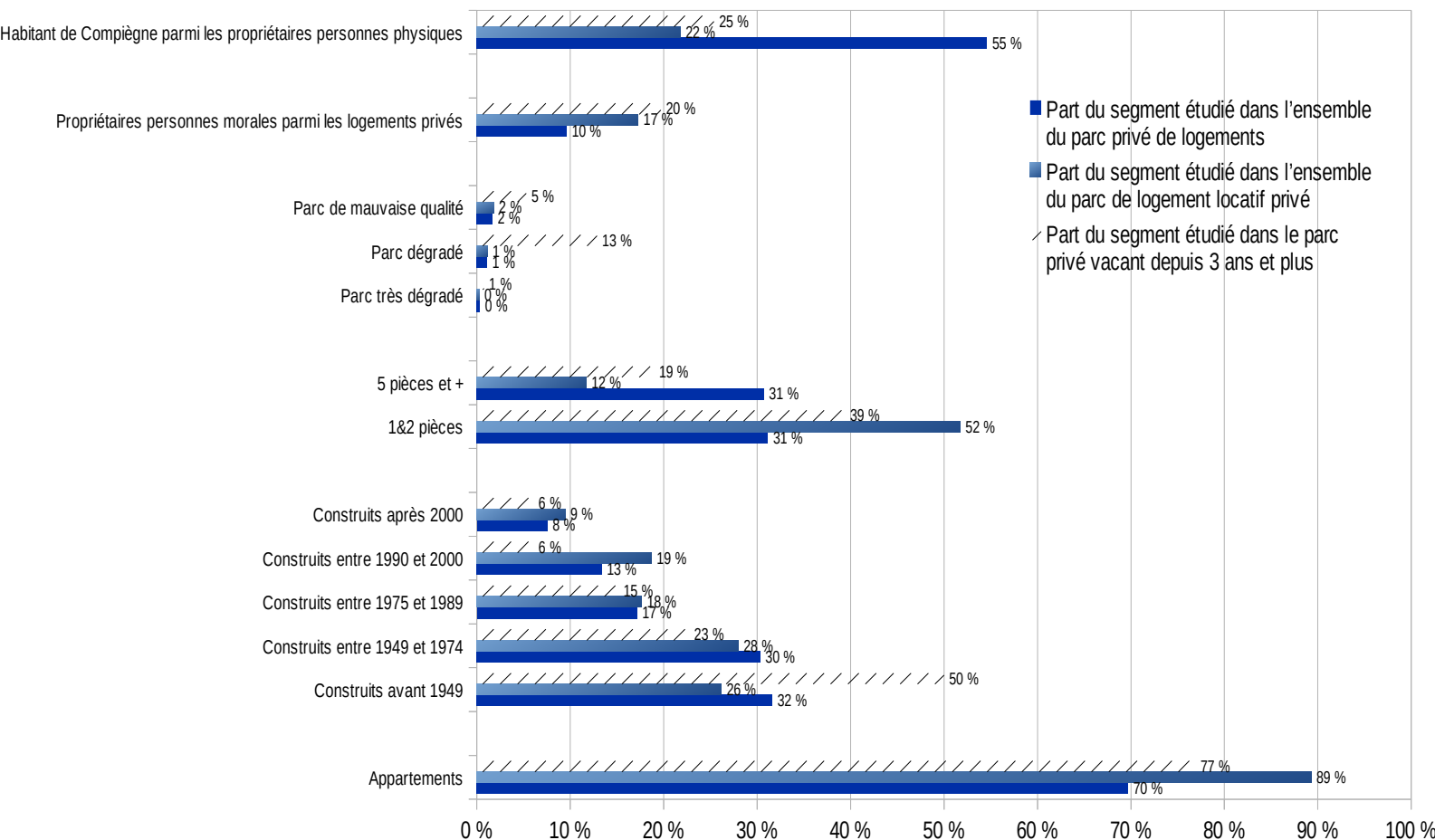


Taux de vacance selon sa durée à Compiègne et dans le reste du bassin de vie

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).

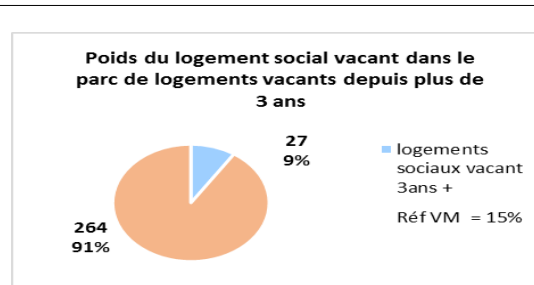
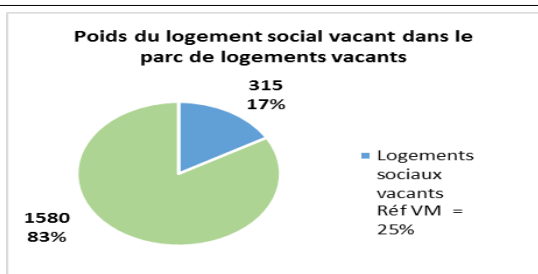
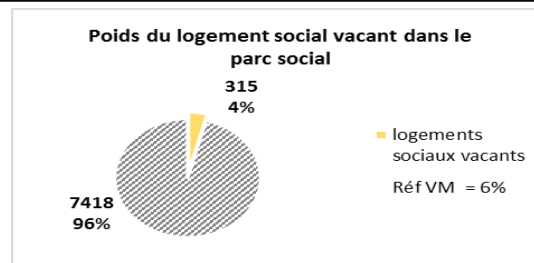
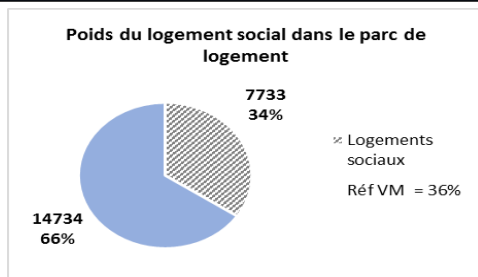
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

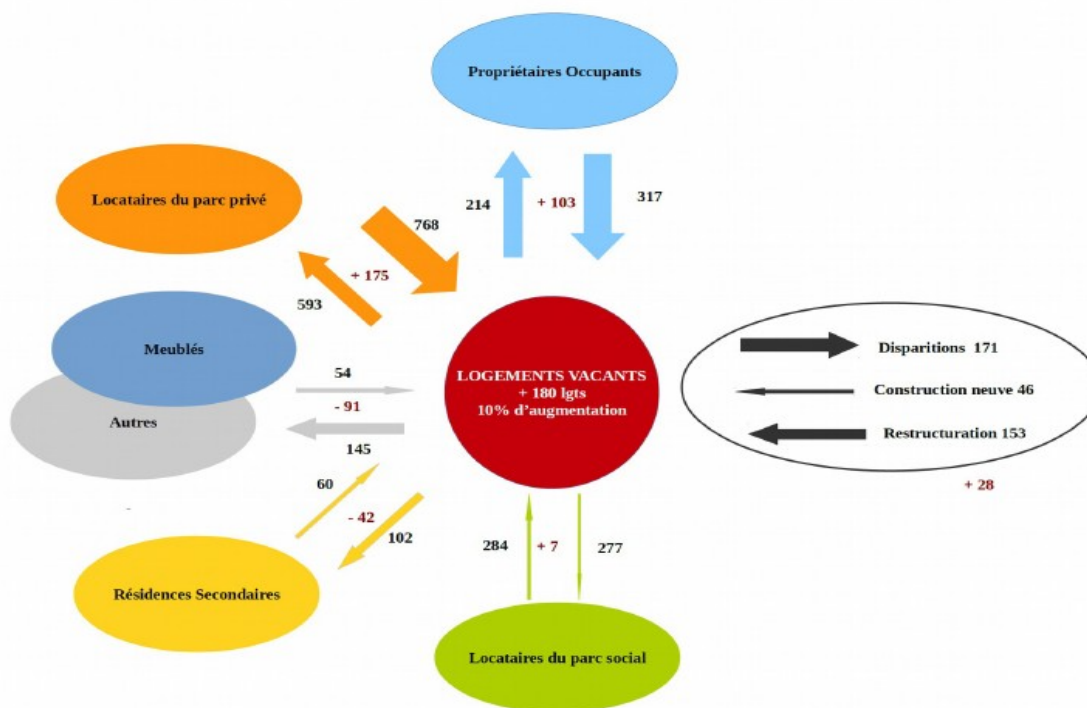
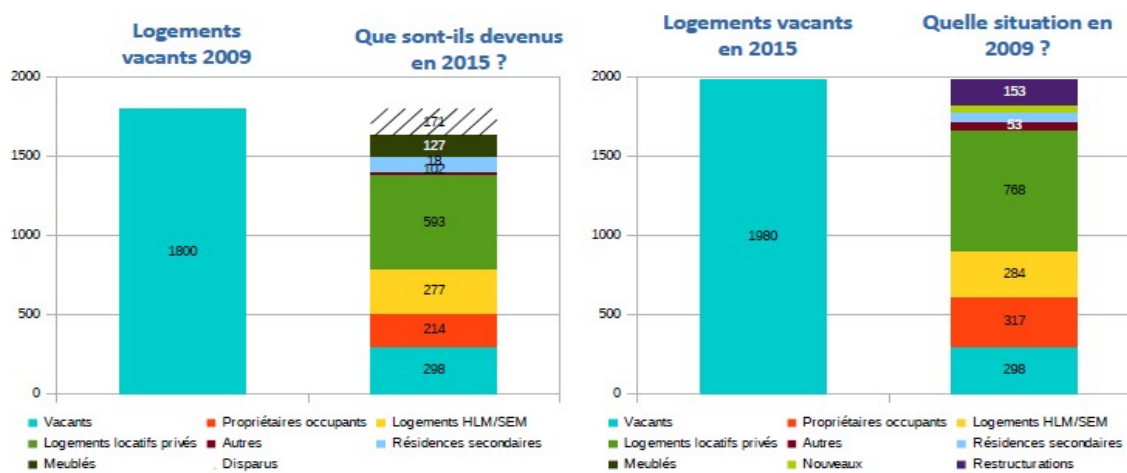


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

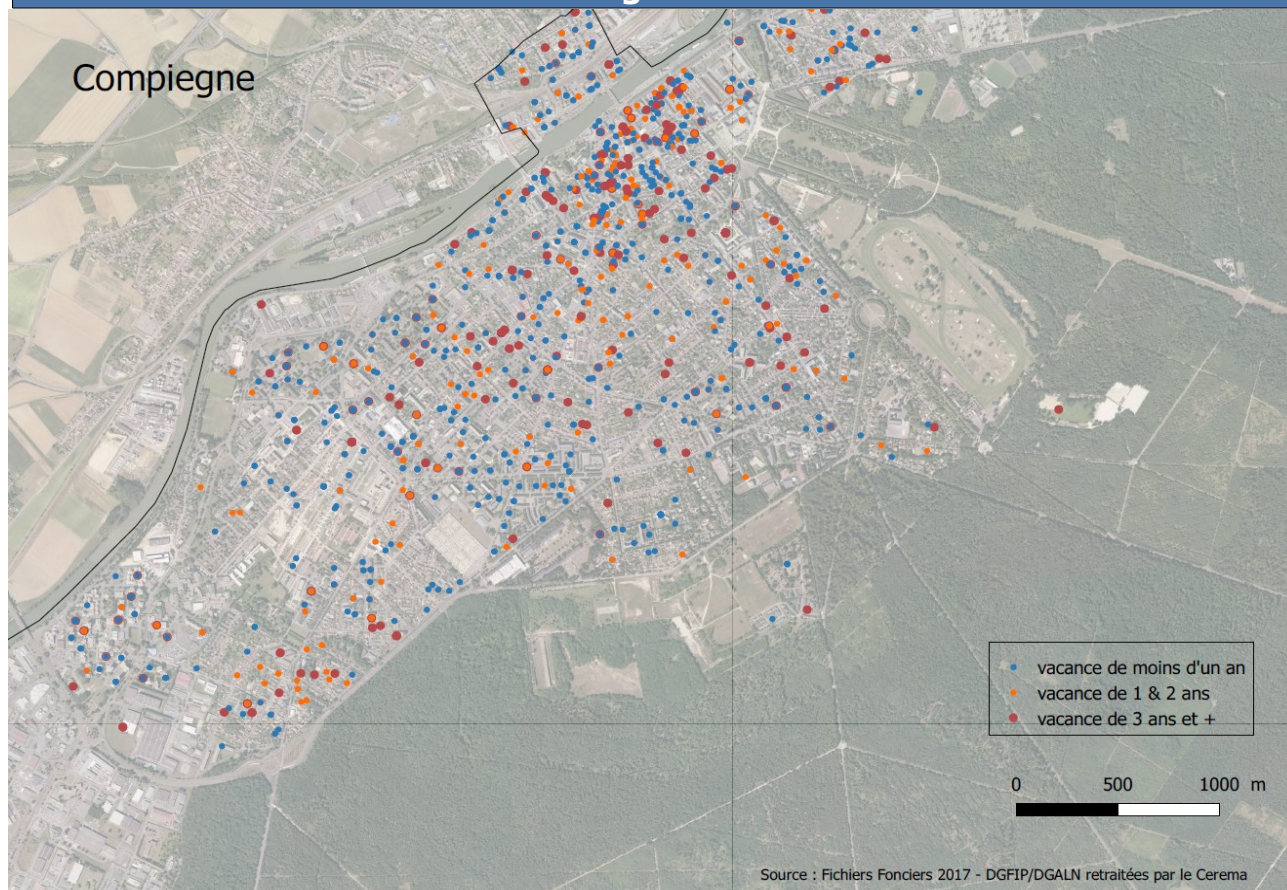
Alors que 768 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, seulement 593 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 175 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait avec le **parc des propriétaires occupants (+103 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

Compiègne se caractérise par une vacance longue durée bien inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui reste stable entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, la ville de Compiègne se rapproche des villes de Estrées-Saint-Denis, Orry-la-ville, Le Plessis-Belleville et Crepy-en-valois.

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
- le parc dégradé et de mauvaise qualité
- les logements de 5 pièces et plus

Du point de vue des propriétaires, leurs caractéristiques se rapprochent de celles des propriétaires du parc locatif privé.

Le poids du **logement social vacant** est plus faible à Compiègne que dans les autres villes moyennes du département. Il en est de même pour la vacance de longue durée.

Du point de vue du marché logement, Compiègne se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique faible. Elle se distingue cependant par des prix immobiliers élevés.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Compiègne : 2,9

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

Compiègne : 2,6

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

Compiègne : +4 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Compiègne : 23 228€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Compiègne : 260 000€

Villes étudiées : 185 756€