

# La vacance du parc de logements à CREIL

## CHIFFRES CLÉS

**1171 logements vacants**  
soit **8,5 %** du parc de logements

dont 287 logements sociaux soit 3,7 % du parc de logement social

**223 logements vacants depuis plus de 3 ans**  
soit **1,6 %** du parc de logements

**360 logements vacants depuis 1 et 2 ans** soit  
**2,6 %** du parc de logements

**588 logements vacants depuis moins d'1 an**  
soit **4,3 %** du parc de logements

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



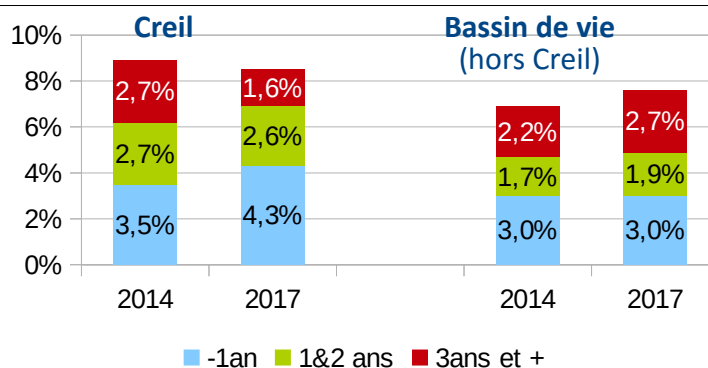
## Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Creil compte 1 171 logements vacants sur un parc de 13 726 logements soit un taux de vacance de 8,5 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a diminué de 0,33 points passant de 8,9 à 8,5 %, ce qui correspond à une diminution de 3,8%.

Le taux de **vacance de rotation**<sup>1</sup> (moins d'un an) est de **4,3 %**. Il est inférieur 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 (3 %). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur Creil alors qu'il reste stable dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1,6 %** 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 (2,7 %). Ce taux diminue entre 2014 et 2017 sur Creil et augmente dans son bassin de vie.

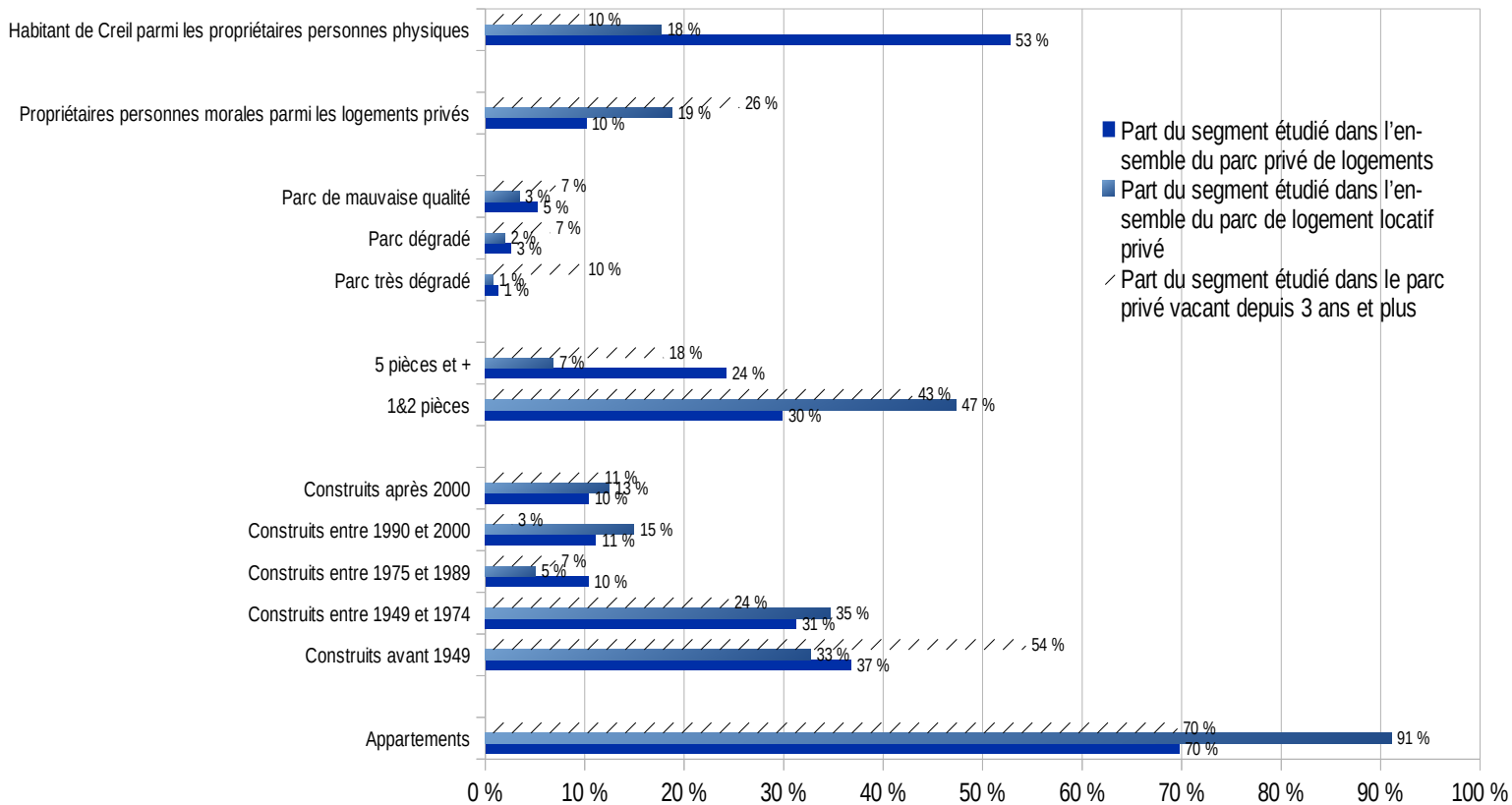


Taux de vacance selon sa durée à Creil et dans le reste du bassin de vie

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).

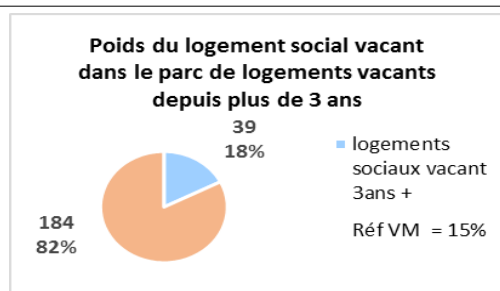
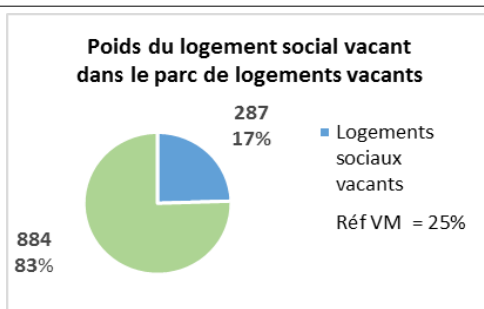
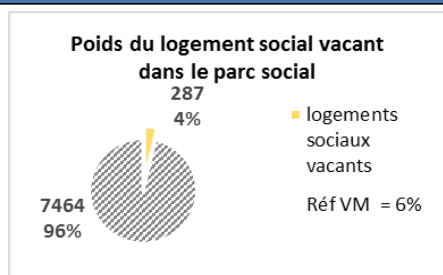
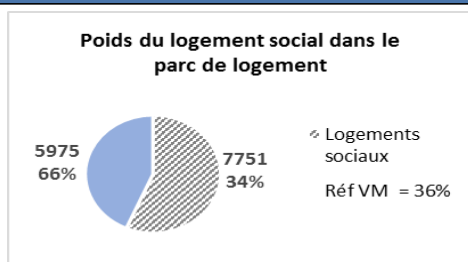
# Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



## 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

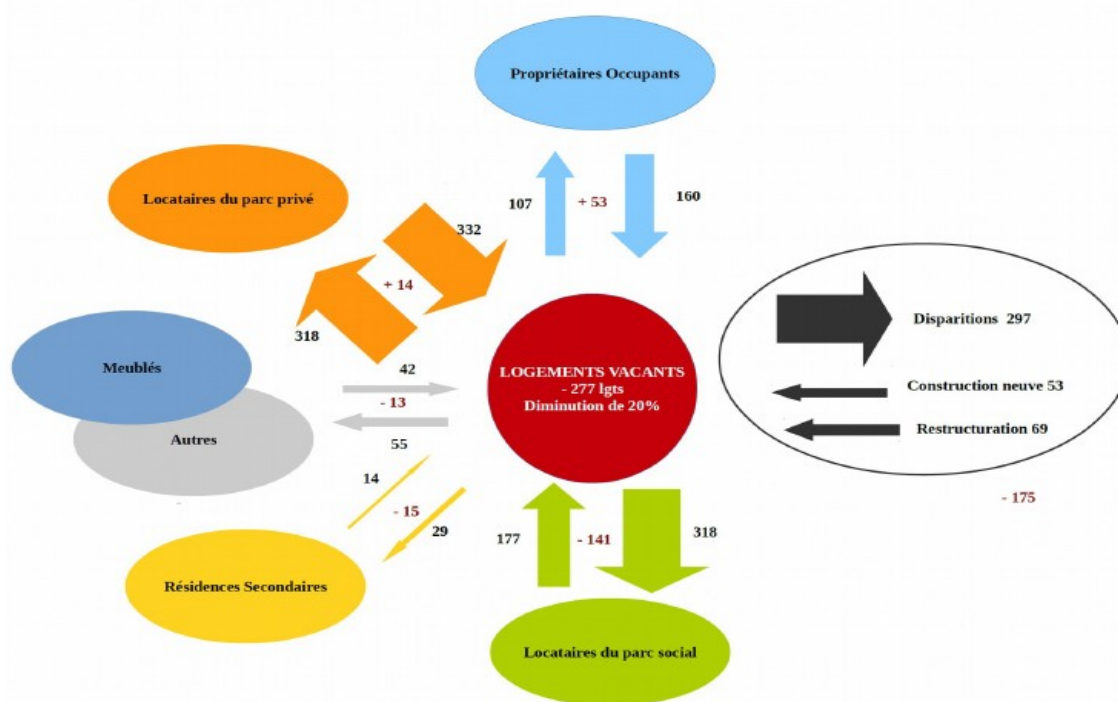
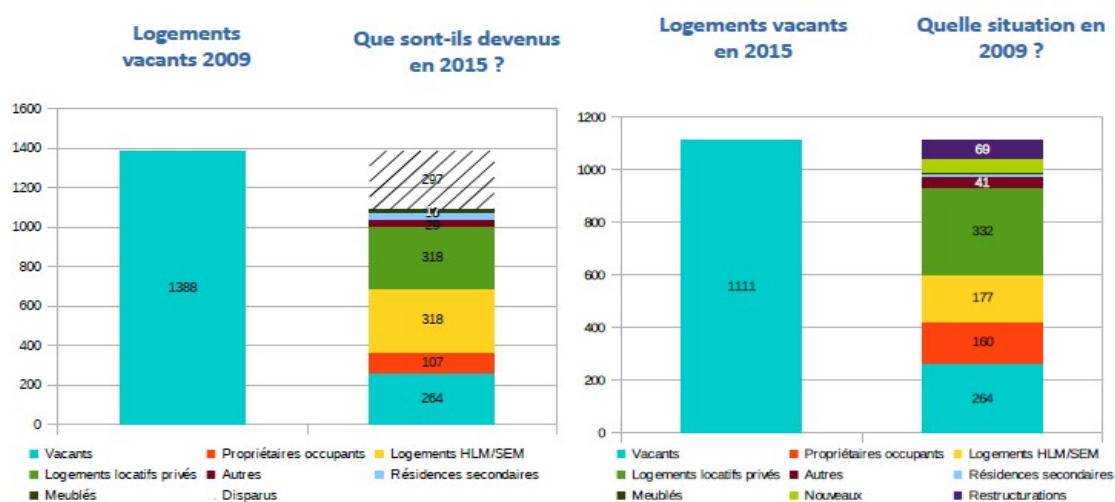


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

# 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.

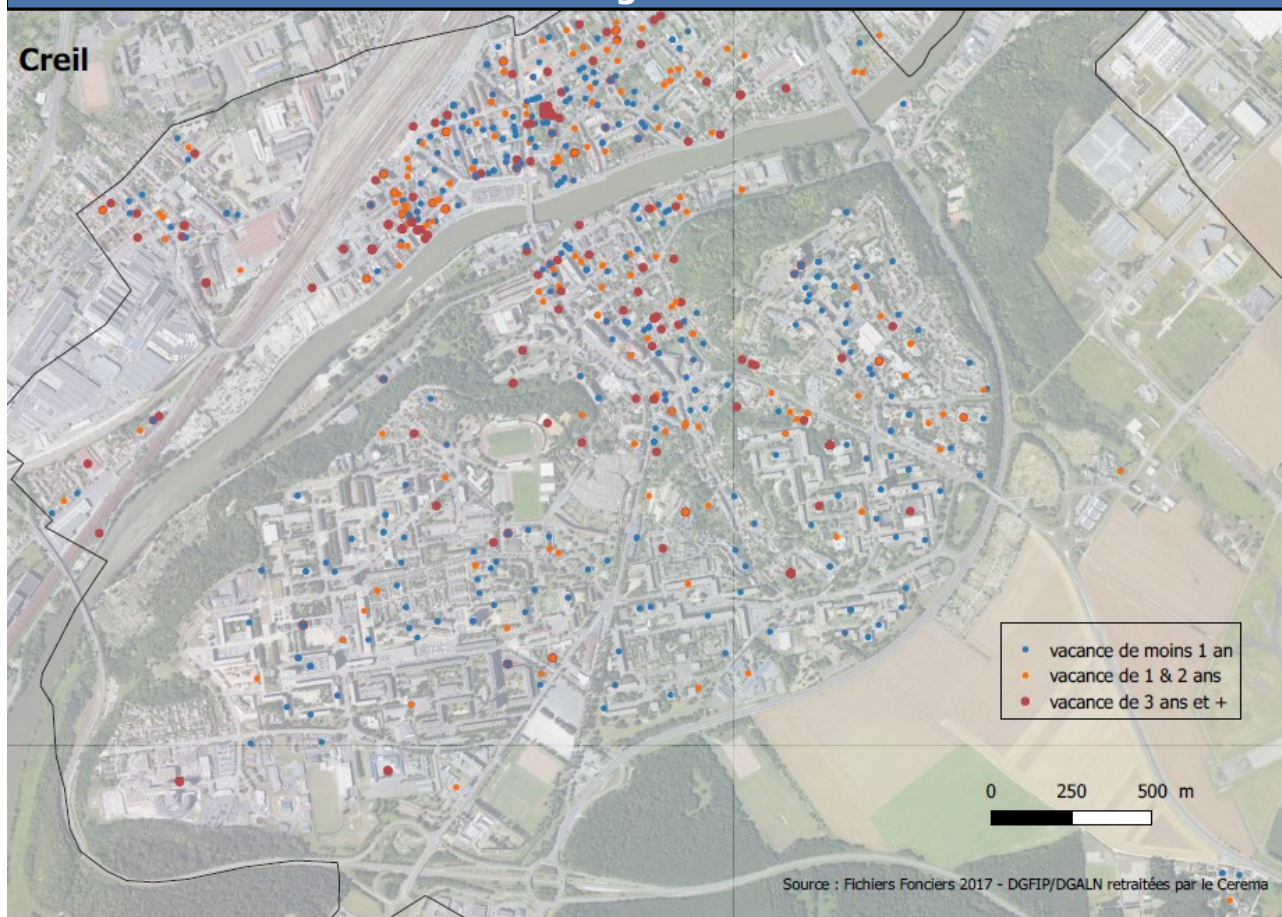
Alors que 332 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 318 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 14 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait avec **le parc des propriétaires occupants (+53 logements 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

#### Creil se caractérise par une vacance longue durée

inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui baisse entre 2014 et 2017.

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

#### 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, dégradé et de mauvaise qualité
- les logements de 5 pièces et plus
- les propriétaires personnes morales

Le poids du **logement social vacant** est plus faible à Creil 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 légèrement plus important que pour la moyenne des villes moyennes.

**Du point de vue du marché logement**, Creil se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique faible. Les prix immobiliers sont légèrement inférieurs à la moyenne des villes étudiées.

#### Indicateurs de marché

##### Dynamique construction de logements neufs 2015

Creil : 6,4

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

Creil : 4,7

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

Creil : +3 %

Villes étudiées : +7 %

##### Revenu médian 2015 des ménages

Creil : 18 230 €

Villes étudiées : 25 384 €

##### Prix médian des maisons anciennes

Creil : 167 000 €

Villes étudiées : 185 756 €