

La vacance du parc de logements à ESTREES-SAINT-DENIS

CHIFFRES CLÉS

93 logements vacants
soit **5,5 %** du parc de logements

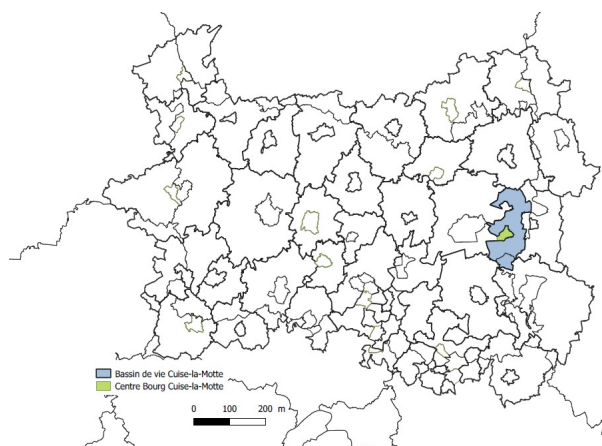
dont 18 logements sociaux soit 4,6 % du parc de logement social

16 logements vacants depuis plus de 3 ans soit
1 % du parc de logements

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

50 logements vacants depuis moins d'1 an soit
3 % du parc de logements

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



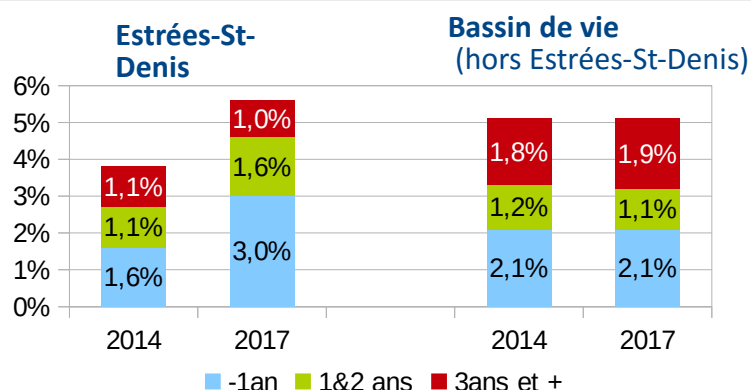
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Estrées-St-Denis compte 93 logements vacants sur un parc de 1 684 logements soit un taux de vacance de 5,5 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 1,7 points passant de 3,8 à 5,5 %, ce qui correspond à une augmentation de 44%.

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

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1 %** 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 (1,9 %). Ce taux diminue entre 2014 et 2017 sur Estrées-St-Denis alors qu'il augmente dans le bassin de vie.

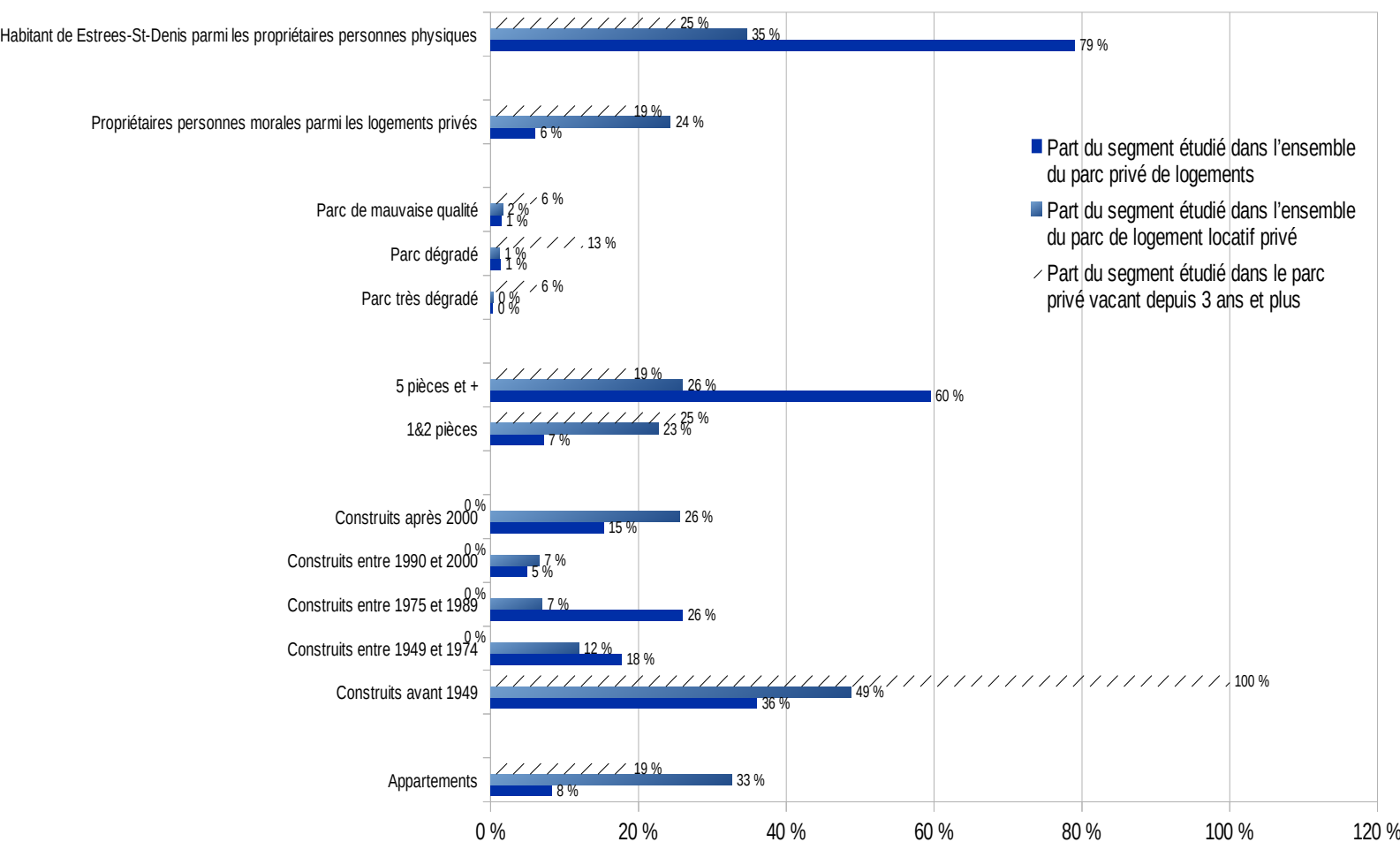


Taux de vacance selon sa durée à Estrées-St-Denis et dans le reste du bassin de vie

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).

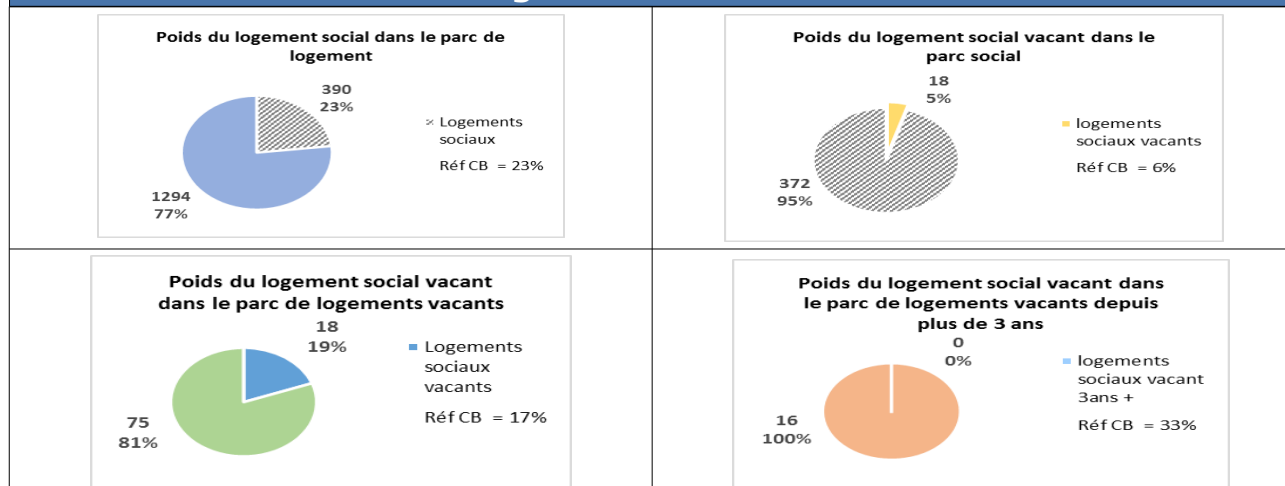
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

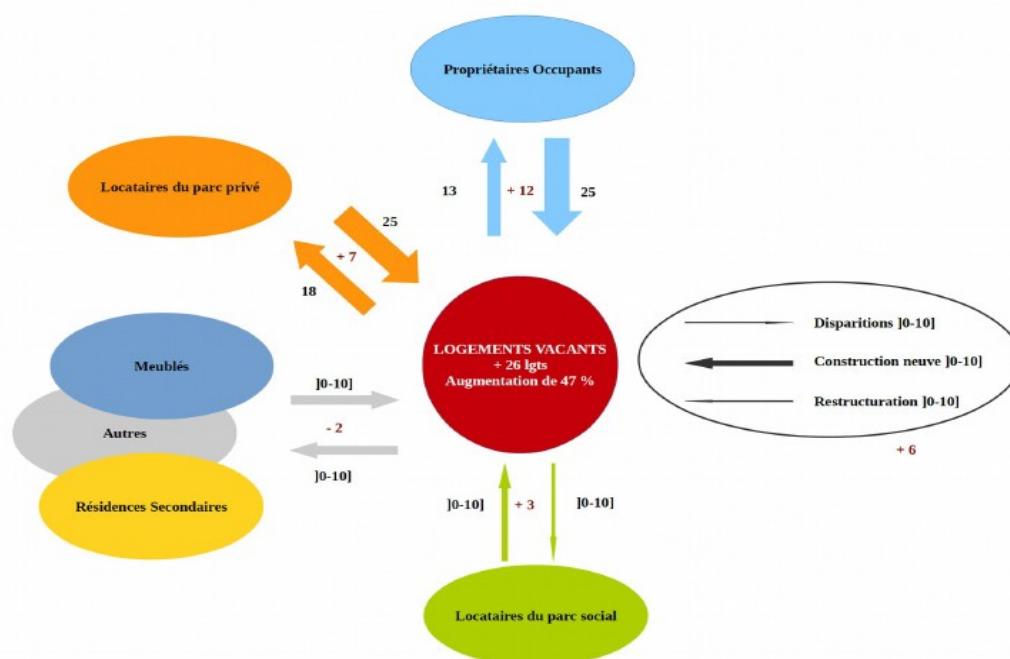
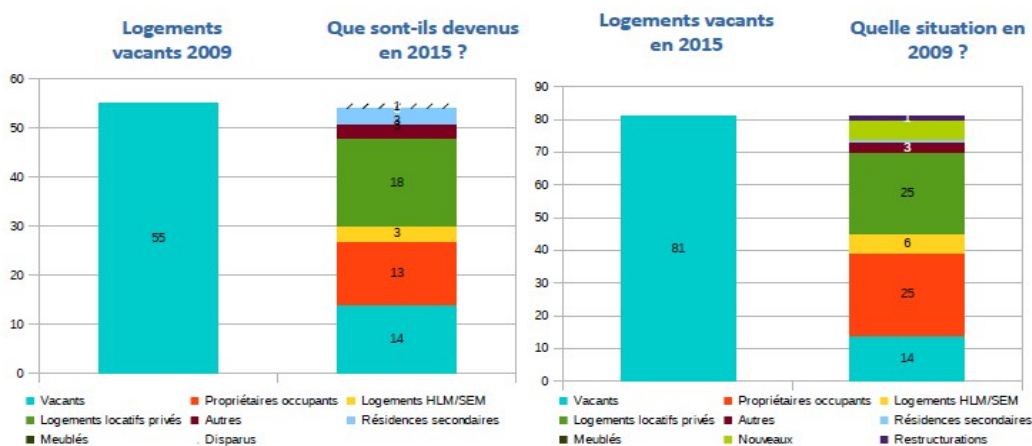


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

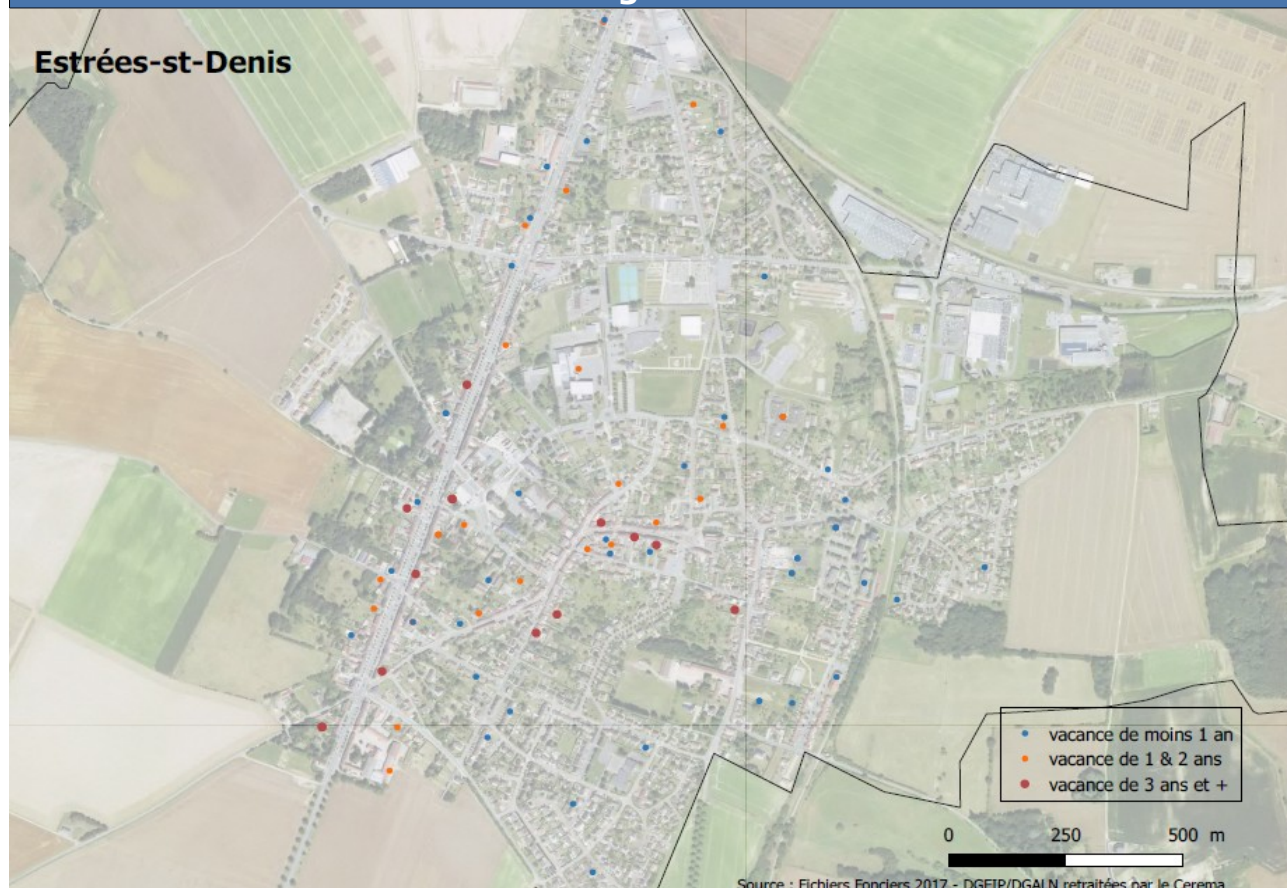
Alors que 25 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 18 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 7 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait avec **le parc des propriétaires occupants (+12 logements 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

Estrées-st-Denis se caractérise par une vacance de 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, Estrées-st-Denis se rapproche des villes de Orry-la-Ville, Le Plessis-Belleville, Compiègne et Crépy-en-Valois.

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 (100%)
- le parc dégradé

Le **poids du logement social vacant** est plus faible que dans les autres centre-bourgs du département. Il n'existe pas de logements sociaux vacants depuis plus de 3 ans.

Du point de vue du marché logement, Estrées-st-Denis se situe dans la moyenne des villes étudiées sauf du point de vue de l'activité du marché qui est significativement plus faible que la moyenne.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Estrées-st-Denis : 3,7

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

Estrées-st-Denis : 2,1

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

Estrées-st-Denis : +7 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Estrées-st-Denis : 28 798 €

Villes étudiées : 25 384 €

Prix médian des maisons anciennes

Estrées-st-Denis : 170 000 €

Villes étudiées : 185 756 €