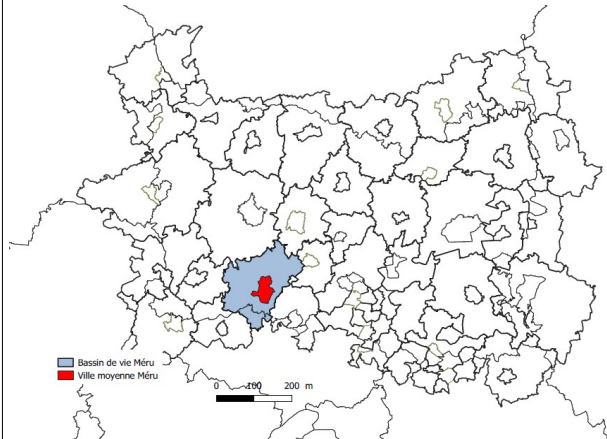


# La vacance du parc de logements à MERU

## CHIFFRES CLÉS

- 460 logements vacants**  
soit **8,1 %** du parc de logements
- dont 73 logements sociaux soit 4,3% du parc de logement social
- 106 logements vacants depuis plus de 3 ans**  
soit **1,9 %** du parc de logements
- 131 logements vacants depuis 1 et 2 ans** soit  
**2,3 %** du parc de logements
- 223 logements vacants depuis moins d'1 an**  
soit **3,9 %** du parc de logements

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



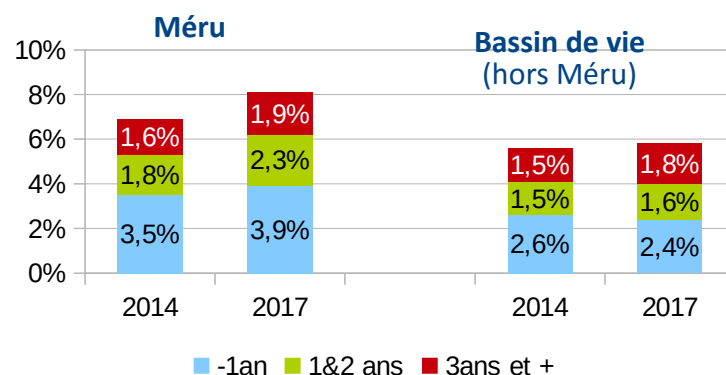
## Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Méru compte 460 logements vacants sur un parc de 5 658 logements soit un taux de vacance de 8,1 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 1,2 points passant de 6,9 à 8,1 %, ce qui correspond à une augmentation de 17,3 %.

Le taux de **vacance de rotation**<sup>1</sup> (moins d'un an) est de **3,9 %**. 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 (2,4 %). Ce taux de vacance augmente légèrement entre 2014 et 2017 sur Méru alors qu'il diminue légèrement dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1,9 %** 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 (1,8 %). Ce taux augmente entre 2014 et 2017 sur Méru ainsi que dans son bassin de vie.

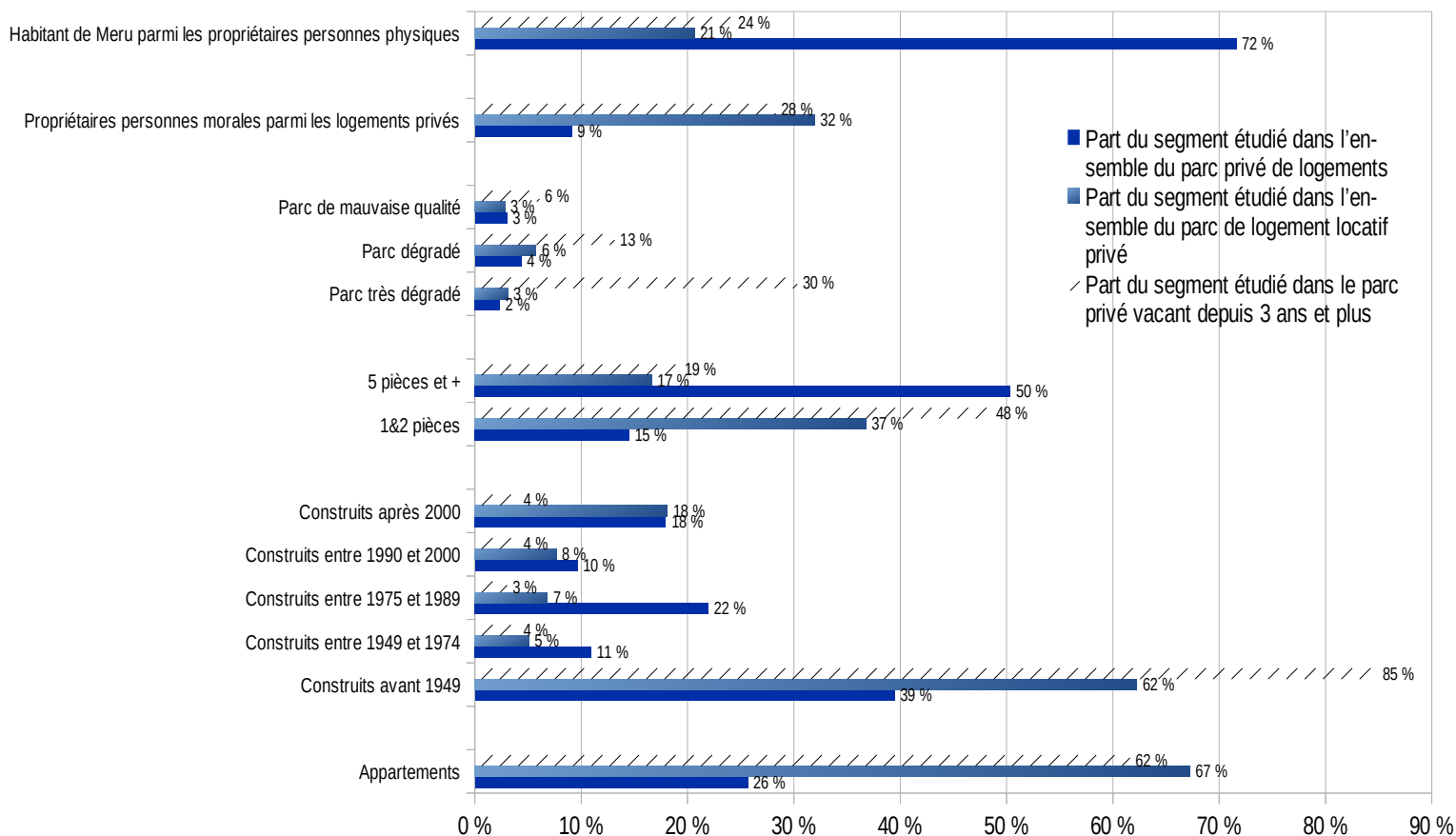


Taux de vacance selon sa durée à Méru et dans le reste du bassin de vie

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).

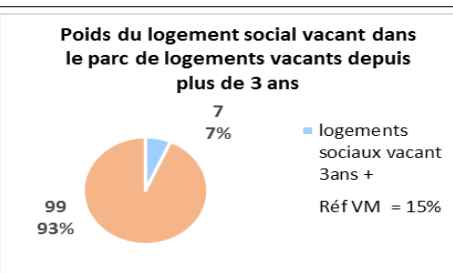
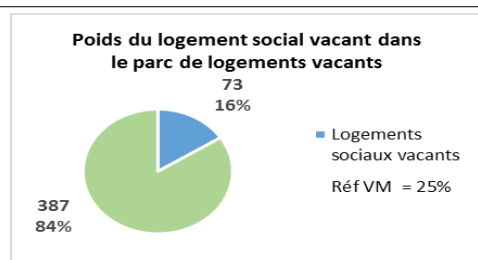
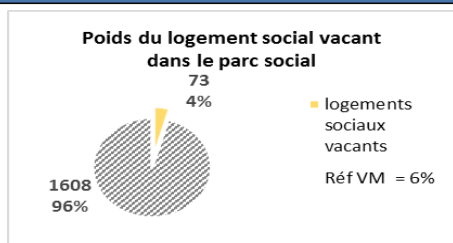
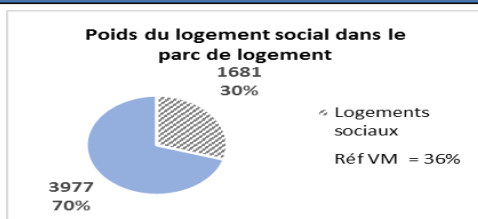
# Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



## 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

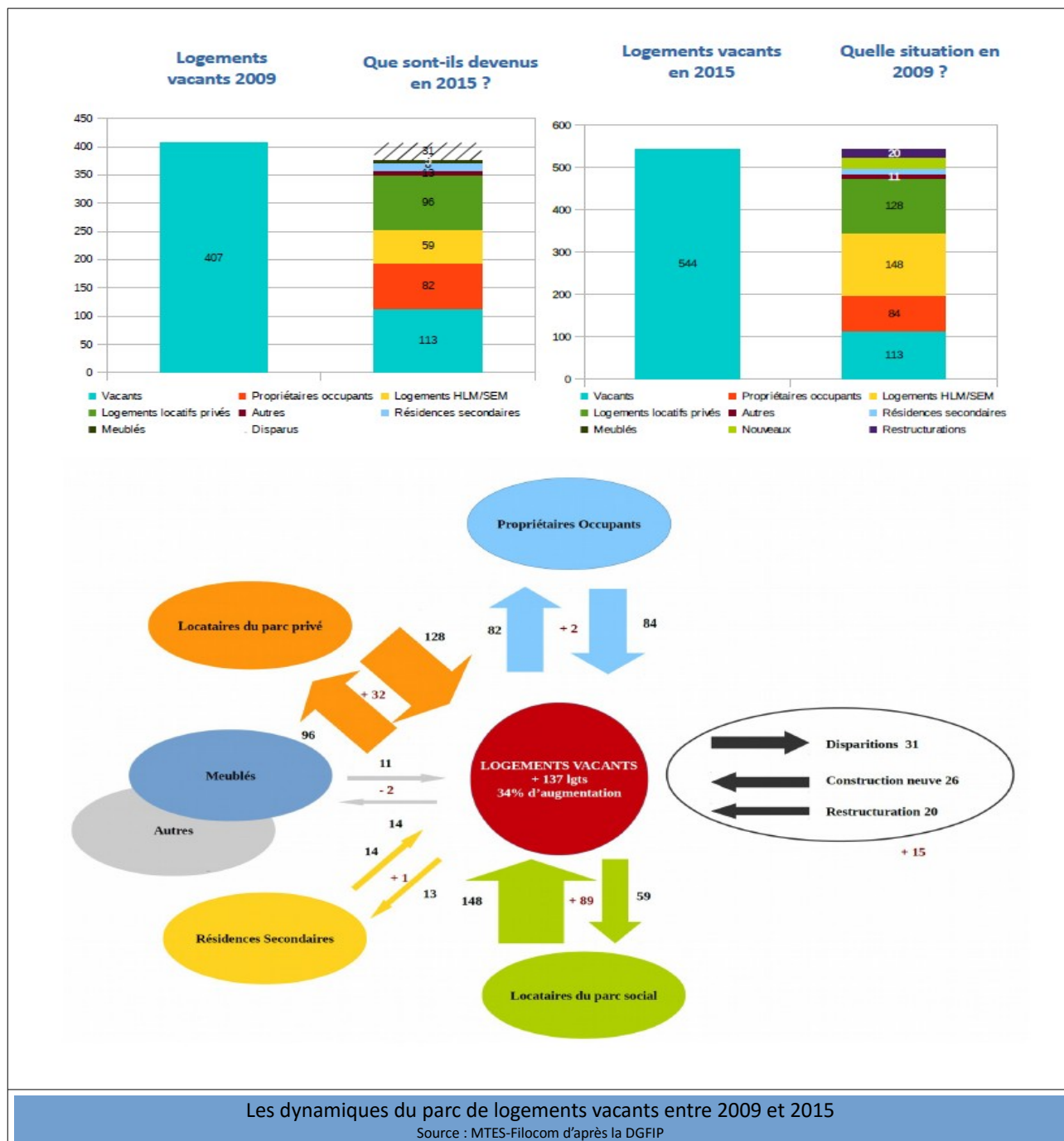


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

## 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.

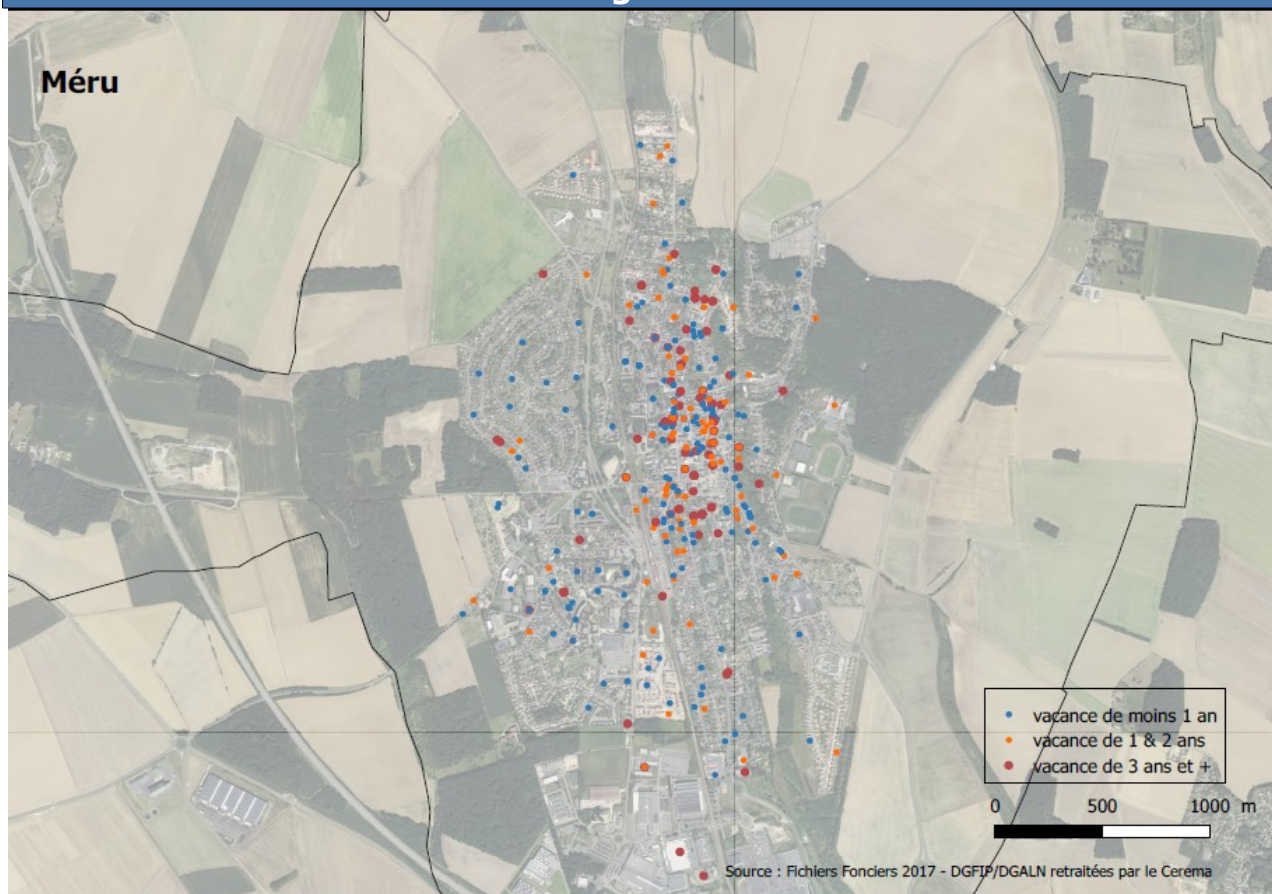
Alors que 128 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 96 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 32 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux restent stables (+2 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

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

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

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

#### 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 est particulièrement sur-représenté et dans une moindre mesure le parc dégradé
- les logements de 1&2 pièces

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 quant à lui plus faible que dans les autres villes étudiées.

**Du point de vue du marché logement**, Méru se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique supérieur à la moyenne entre 2009 et 2015. Les prix immobiliers sont dans la moyenne des villes étudiées.

#### Indicateurs de marché

##### Dynamique construction de logements neufs 2015

Méru : 4,5

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

Méru : 3,6

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

Méru : +10 %

Villes étudiées : +7 %

##### Revenu médian 2015 des ménages

Méru : 26 317€

Villes étudiées : 25 384€

##### Prix médian des maisons anciennes

Méru : 185 000 €

Villes étudiées : 185 756 €