

La vacance du parc de logements à MONTATAIRE

CHIFFRES CLÉS

418 logements vacants
soit **7,5 %** du parc de logements

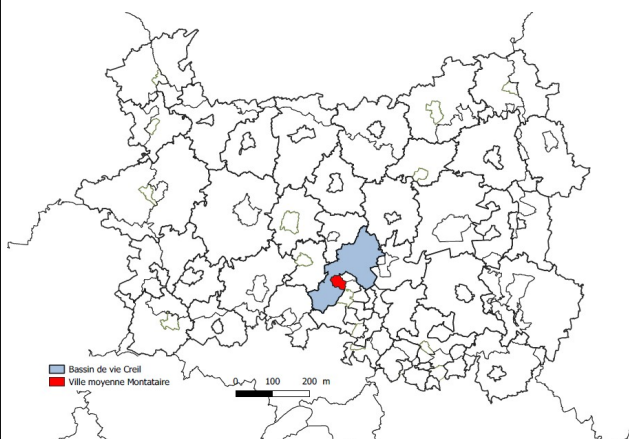
dont 71 logements sociaux soit 3% du parc de logement social

116 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **2,1%** du parc de logements

137 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
2,5% du parc de logements

165 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **3,0%** du parc de logements

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



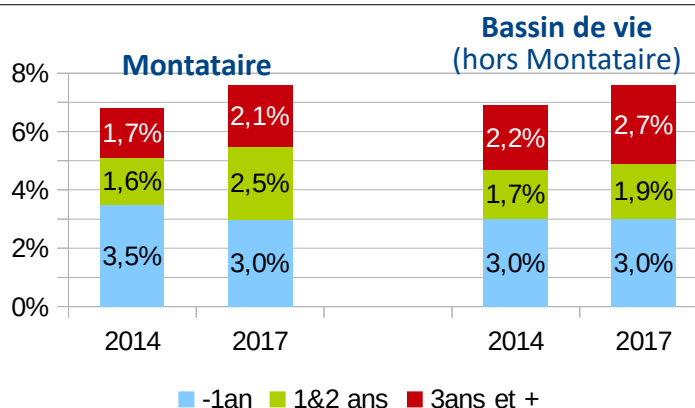
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Montataire compte 418 logements vacants sur un parc de 5 569 logements soit un taux de vacance de 7,5 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 0,6 points passant de 6,8 à 7,5%, ce qui correspond à une augmentation de 9,7 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **3,0%**. Il est inférieur 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 (4,3 %). Ce taux de vacance diminue entre 2014 et 2017 sur Montataire alors qu'il augmente dans le bassin de vie.

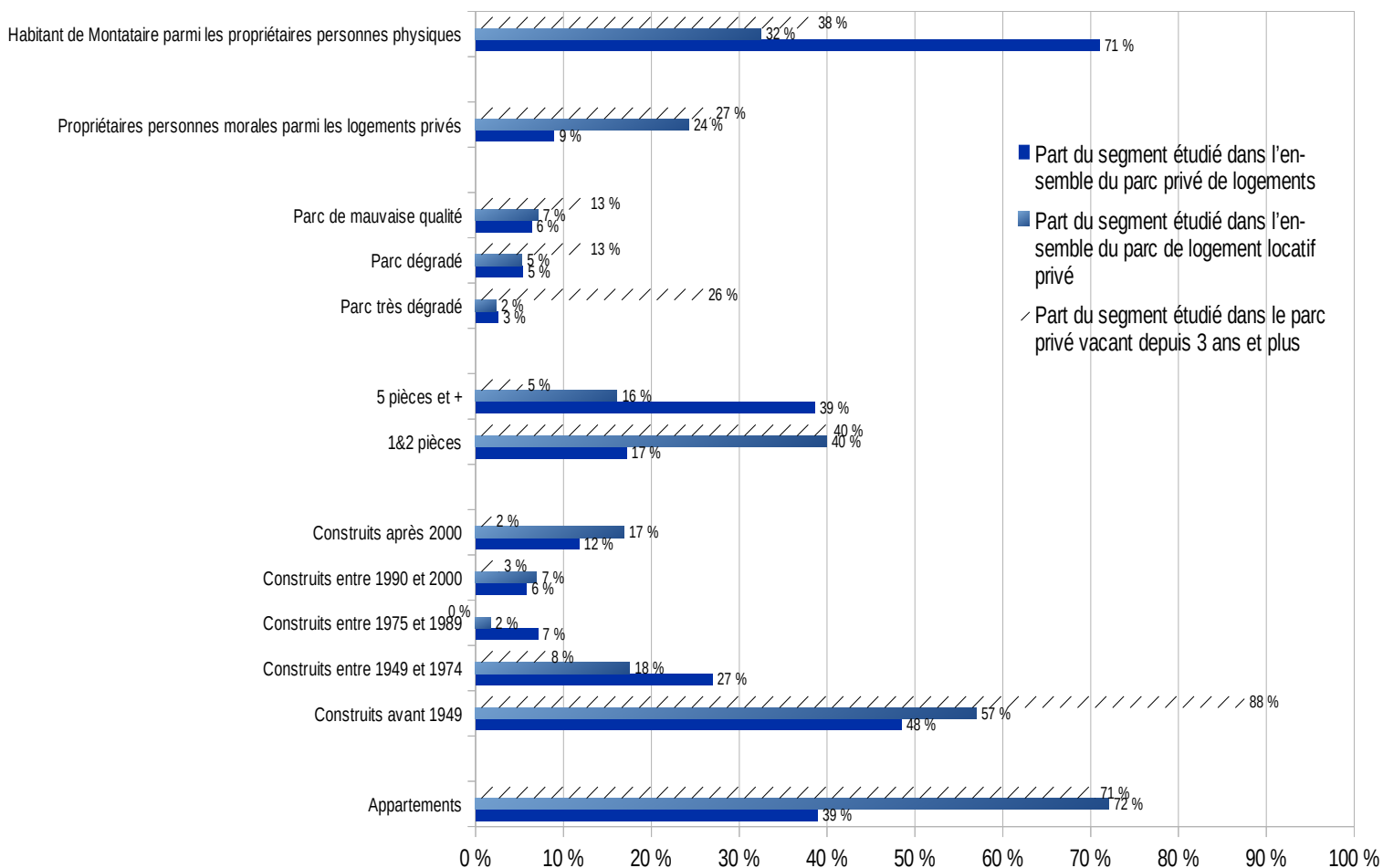
Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **2,1 %** et est inférieur à celui observé sur les villes moyennes de la zone d'étude (2,2 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (2,7%). Ce taux augmente entre 2014 et 2017 sur Montataire alors qu'il diminue dans son bassin de vie (Creil).



Taux de vacance selon sa durée à Montataire 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).

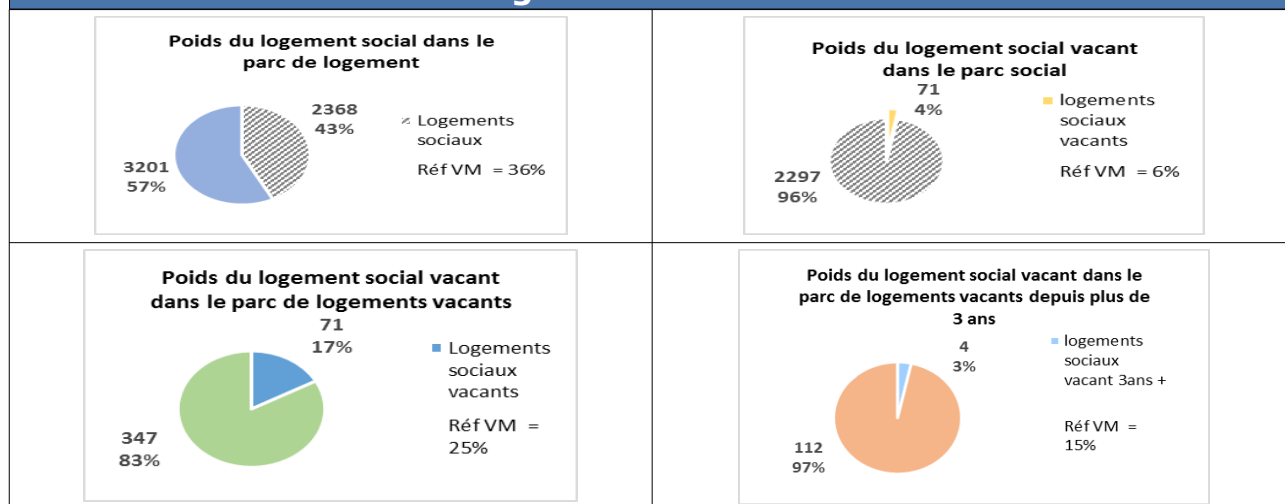
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

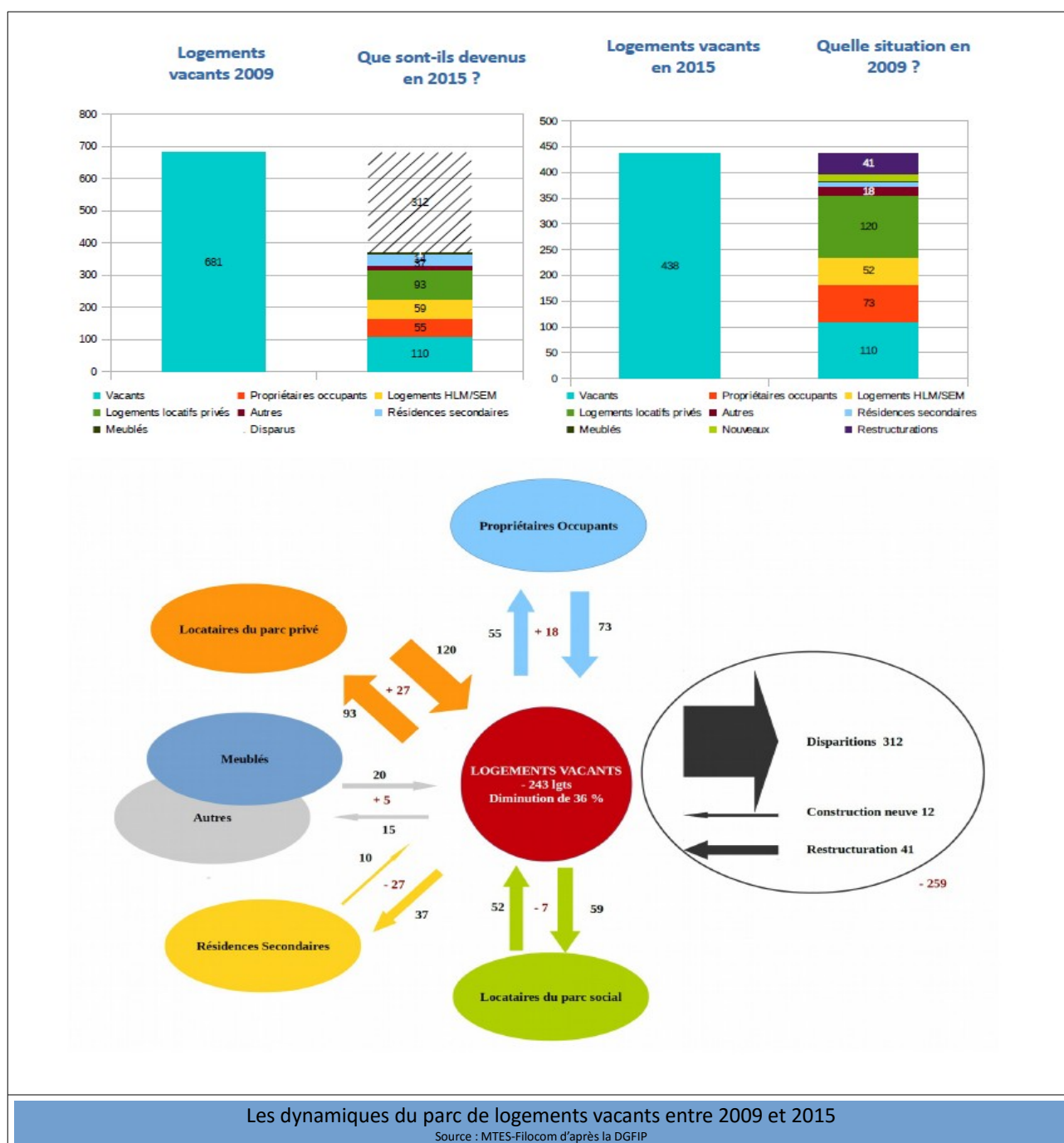


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

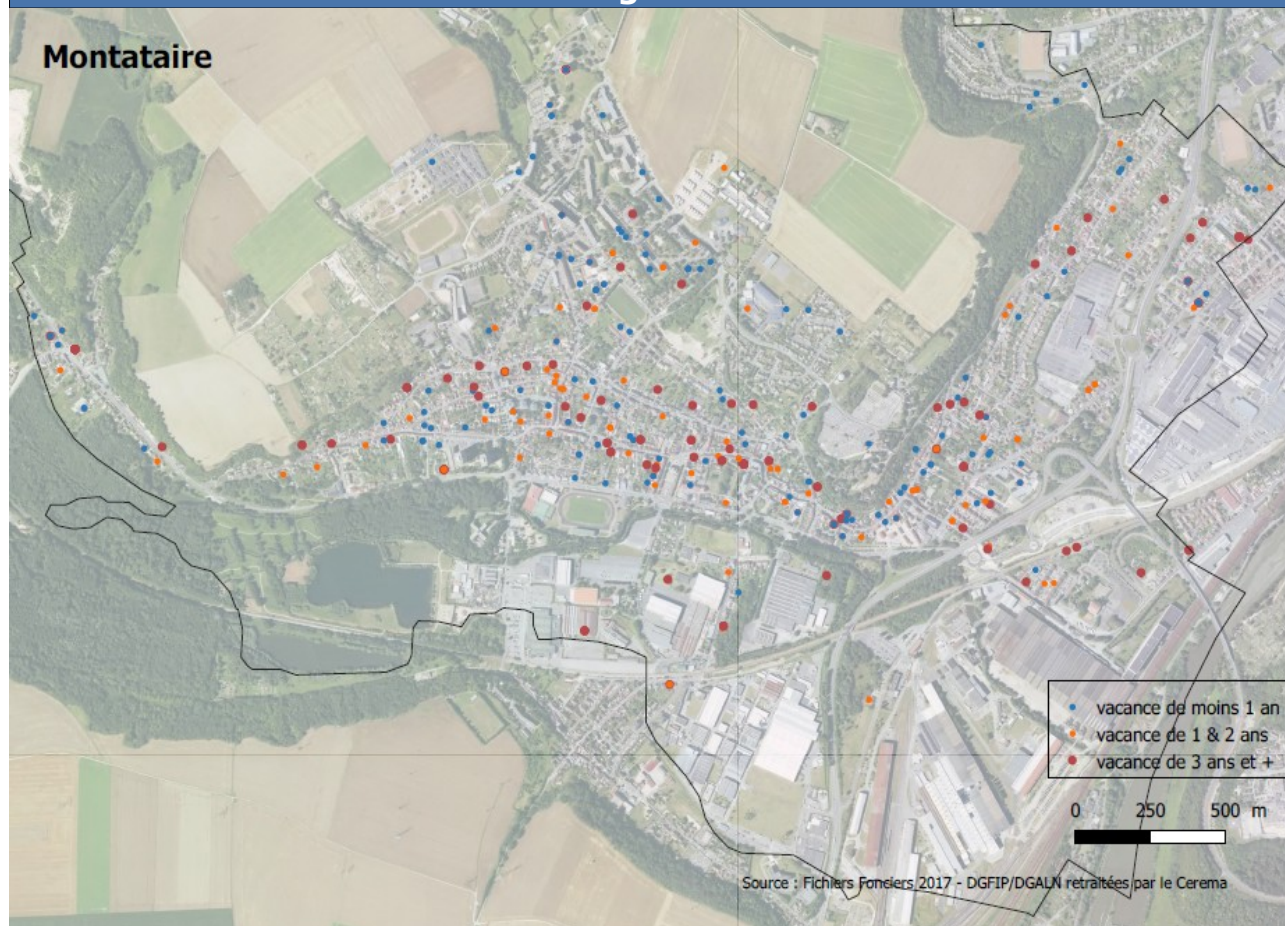
Evolution du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

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 120 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 93 ont connu une évolution inverse, soit une **augmentation de 27 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait dans **le parc des propriétaires occupants (+18 logements vacants sur la période)**.



Géolocalisation des logements vacants en 2017



À RETENIR

Montataire se caractérise par une vacance longue durée proche de la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, la ville de Montataire se rapproche des villes de Breteuil, Cuise-la-Motte et Mouy.

Caractéristiques du parc privé 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 est particulièrement sur-représenté et dans une moindre mesure, le parc très dégradé et de mauvaise qualité

À l'inverse, les logements 5 pièces et + sont sous-représentés.

Le poids du **logement social vacant** est plus faible à Montataire que dans les autres villes moyennes du département. Le taux de vacance de longue durée est quant à lui le plus faible des villes moyennes étudiées.

Du point de vue du marché logement, Montataire se situe dans la moyenne des villes étudiées.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Montataire : 6,6

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

Montataire : 3,5

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

Montataire : +7 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Montataire : 20 723 €

Villes étudiées : 25 384 €

Prix médian des maisons anciennes

Montataire : 160 000 €

Villes étudiées : 185 756 €