

# La vacance du parc de logements à NOGENT-sur-OISE

## CHIFFRES CLÉS

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

dont 247 logements sociaux soit 7,4 % du parc de logement social

**140 logements vacants depuis plus de 3 ans**  
soit **1,7 %** du parc de logements

**240 logements vacants depuis 1 et 2 ans** soit  
**2,9 %** du parc de logements

**304 logements vacants depuis moins d'1 an**  
soit **3,7 %** du parc de logements

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



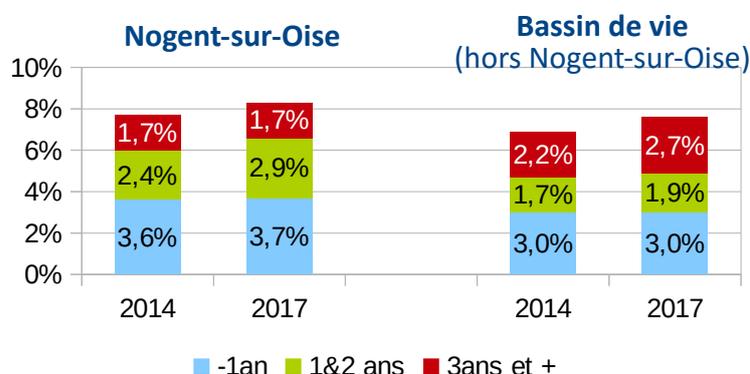
## Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Nogent-sur-Oise compte 684 logements vacants sur un parc de 8 157 logements soit un taux de vacance de 8,4 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 0,6 points passant de 7,7 à 8,4 %, ce qui correspond à une augmentation de 8,7 %.

Le taux de **vacance de rotation**<sup>1</sup> (moins d'un an) est de **3,7 %**. 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 (3,0 %). Ce taux de vacance augmente légèrement entre 2014 et 2017 sur Nogent-sur-Oise alors qu'il reste stable dans le bassin de vie.

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

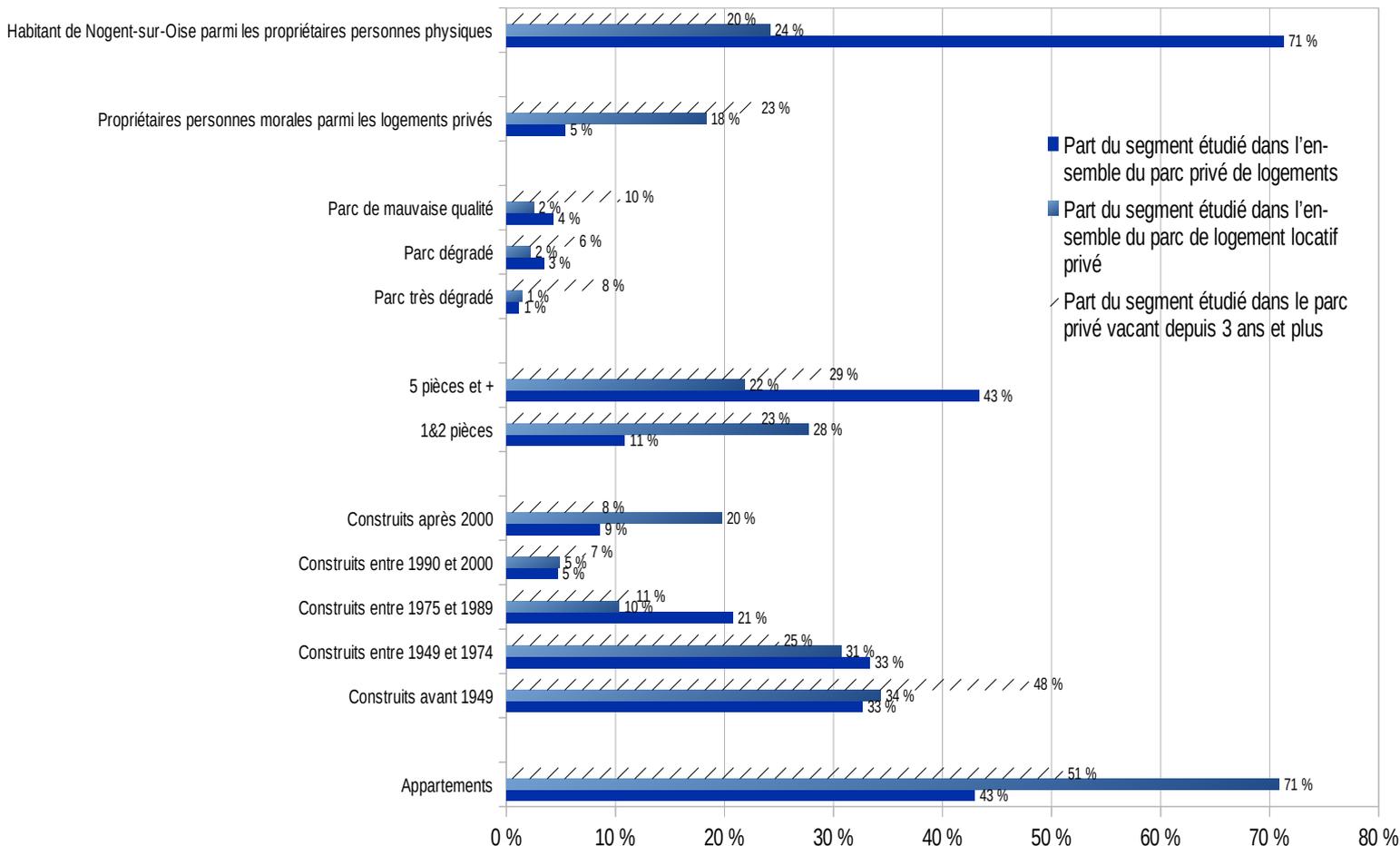


Taux de vacance selon sa durée à Nogent-sur-Oise et dans le reste du bassin de vie

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

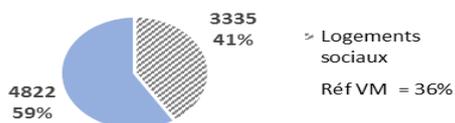


## Caractéristiques du parc vacant depuis 3 ans et plus

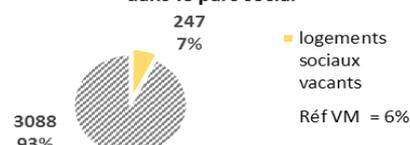
Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

### Zoom sur le logement social vacant en 2017

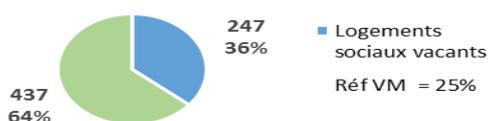
#### Poids du logement social dans le parc de logement



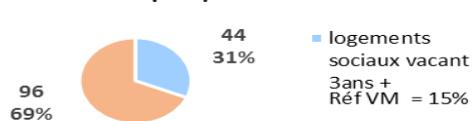
#### Poids du logement social vacant dans le parc social



#### Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants



#### Poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans

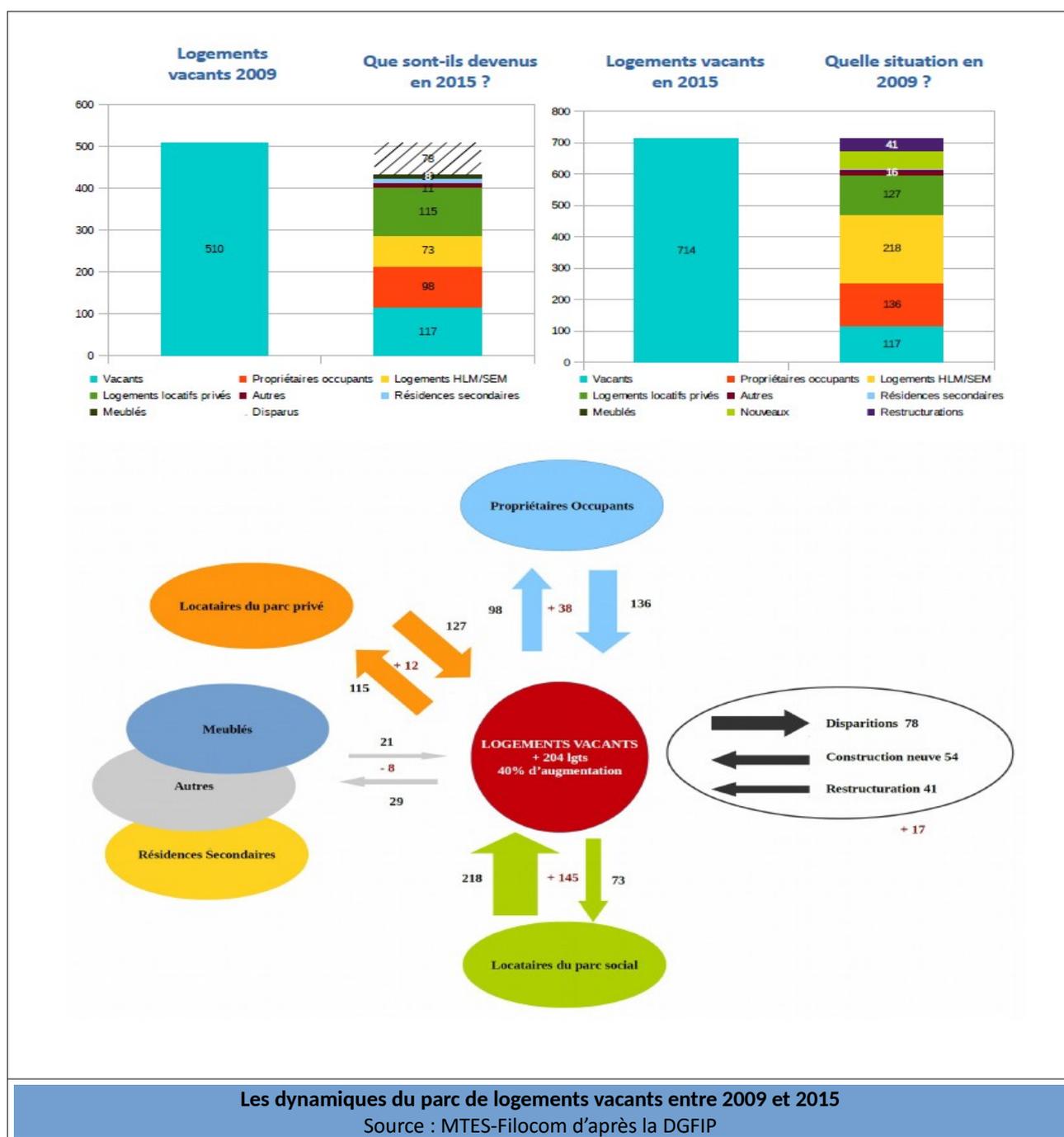


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

# 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.

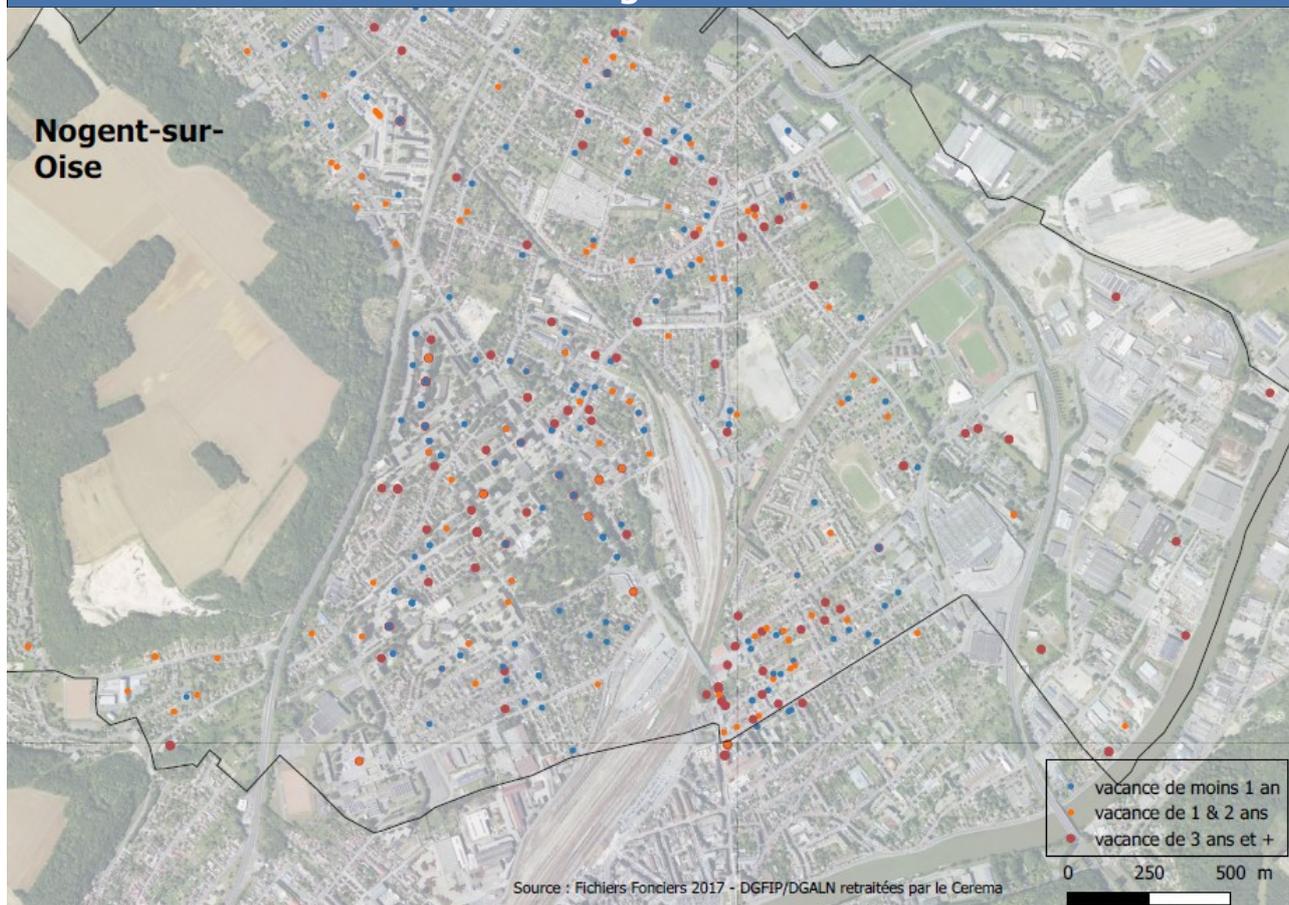
Alors que 127 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 115 ont connu une évolution inverse, soit une **augmentation de 12 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait dans **le parc des propriétaires occupants (+38 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

**Nogent-sur-Oise se caractérise par une vacance longue durée** 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 Nogent-sur-Oise se rapproche de la ville de Ressons-sur-Matz.

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

Le poids du **logement social vacant** est plus élevé 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 beaucoup plus faible que dans les autres villes moyennes étudiées.

**Du point de vue du marché logement**, Nogent-sur-Oise se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique faible. Les prix immobiliers y sont un peu inférieurs à la moyenne.

#### Indicateurs de marché

##### Dynamique construction de logements neufs 2015

Nogent-sur-Oise : 40,5

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

Nogent-sur-Oise : 3,2

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

Nogent-sur-Oise : + 1 %

Villes étudiées : + 7 %

##### Revenu médian 2015 des ménages

Nogent-sur-Oise : 23 439 €

Villes étudiées : 25 384 €

##### Prix médian des maisons anciennes

Nogent-sur-Oise : 170 000 €

Villes étudiées : 185 756 €