

La vacance du parc de logements à NOYON

CHIFFRES CLÉS

705 logements vacants
soit **10,3 %** du parc de logements

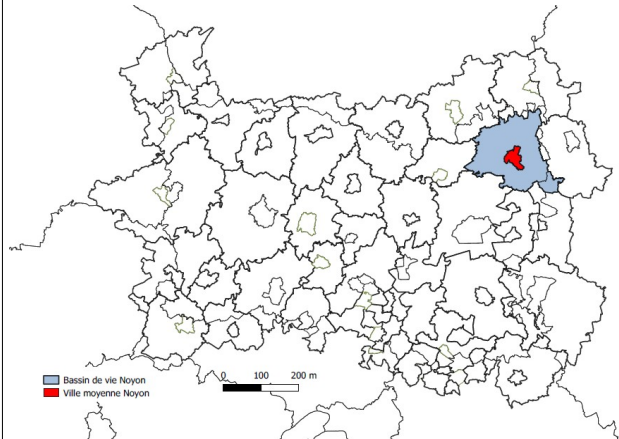
dont 121 logements sociaux soit 5,2 % du parc de logement social

200 logements vacants depuis plus de 3 ans
soit **2,9 %** du parc de logements

189 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
2,8 % du parc de logements

316 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **4,6 %** du parc de logements

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



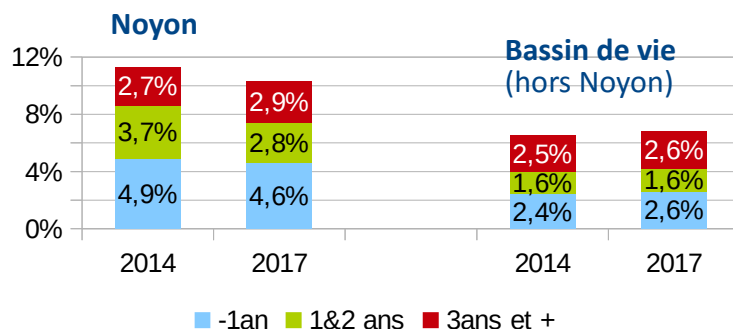
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Noyon compte 705 logements vacants sur un parc de 6 868 logements soit un taux de vacance de 10,3 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a diminué de 0,97 points passant de 11,2 à 10,3 %, ce qui correspond à une diminution de 8,6%.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **4,6 %**. Il est supérieur 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 (2,6 %). Ce taux de vacance diminue entre 2014 et 2017 sur Noyon alors qu'il augmente légèrement dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **2,9 %** et est supérieur à celui observé sur les villes moyennes de la zone d'étude (2,2 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (2,6 %). Ce taux augmente légèrement entre 2014 et 2017 sur Noyon ainsi que dans son bassin de vie.

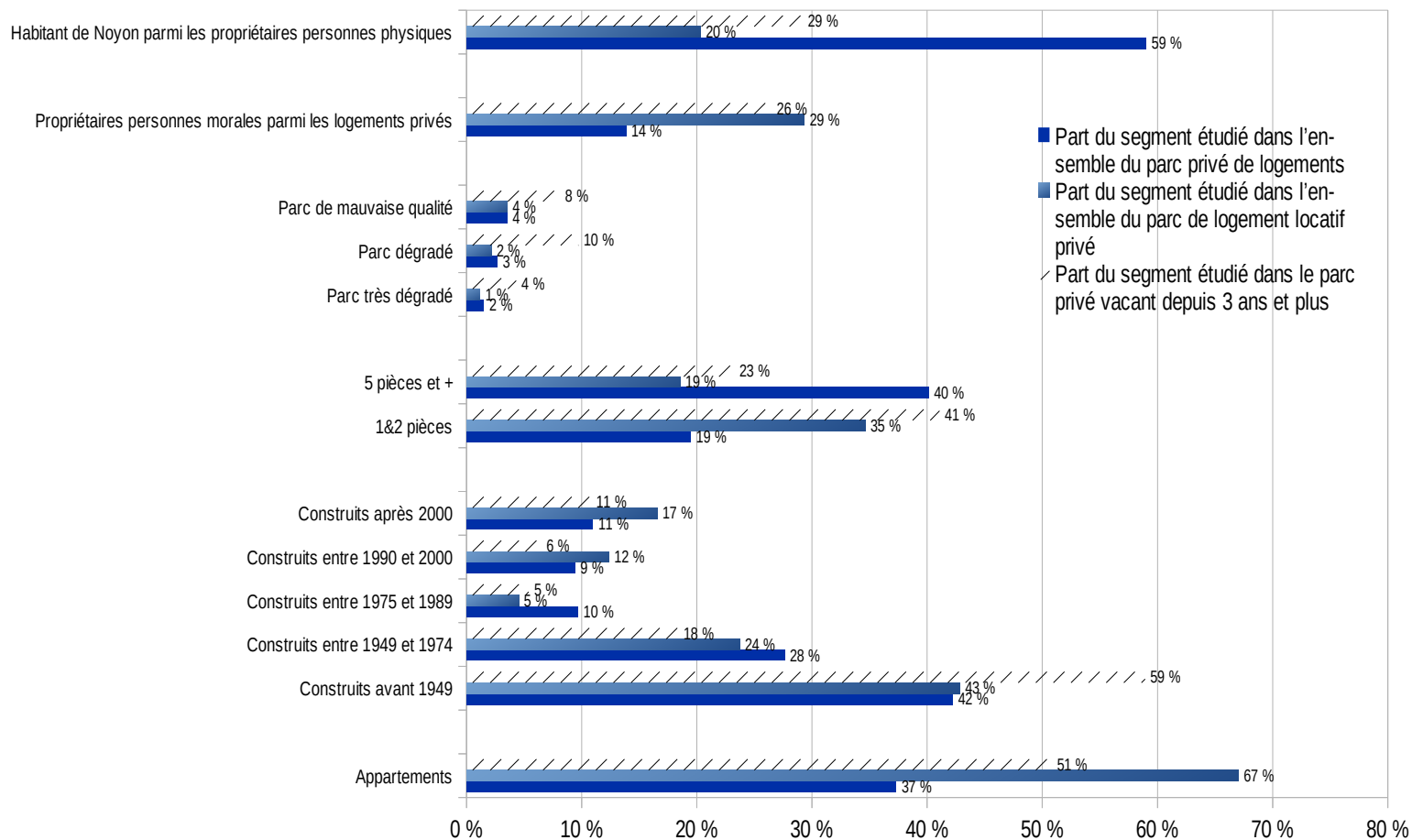


Taux de vacance selon sa durée à Noyon et dans le reste du bassin de vie

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).

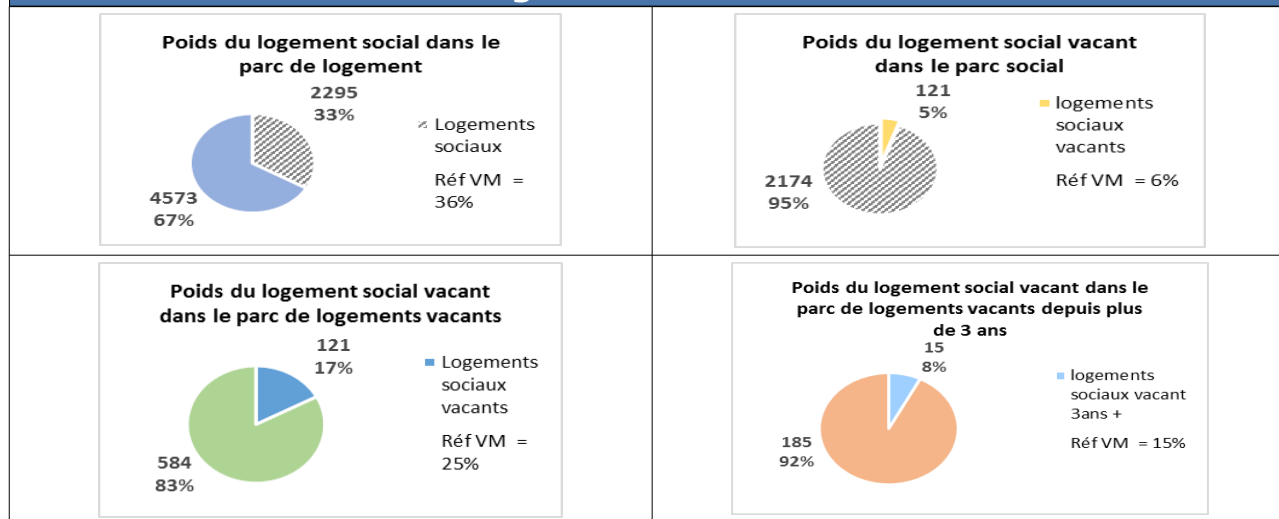
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

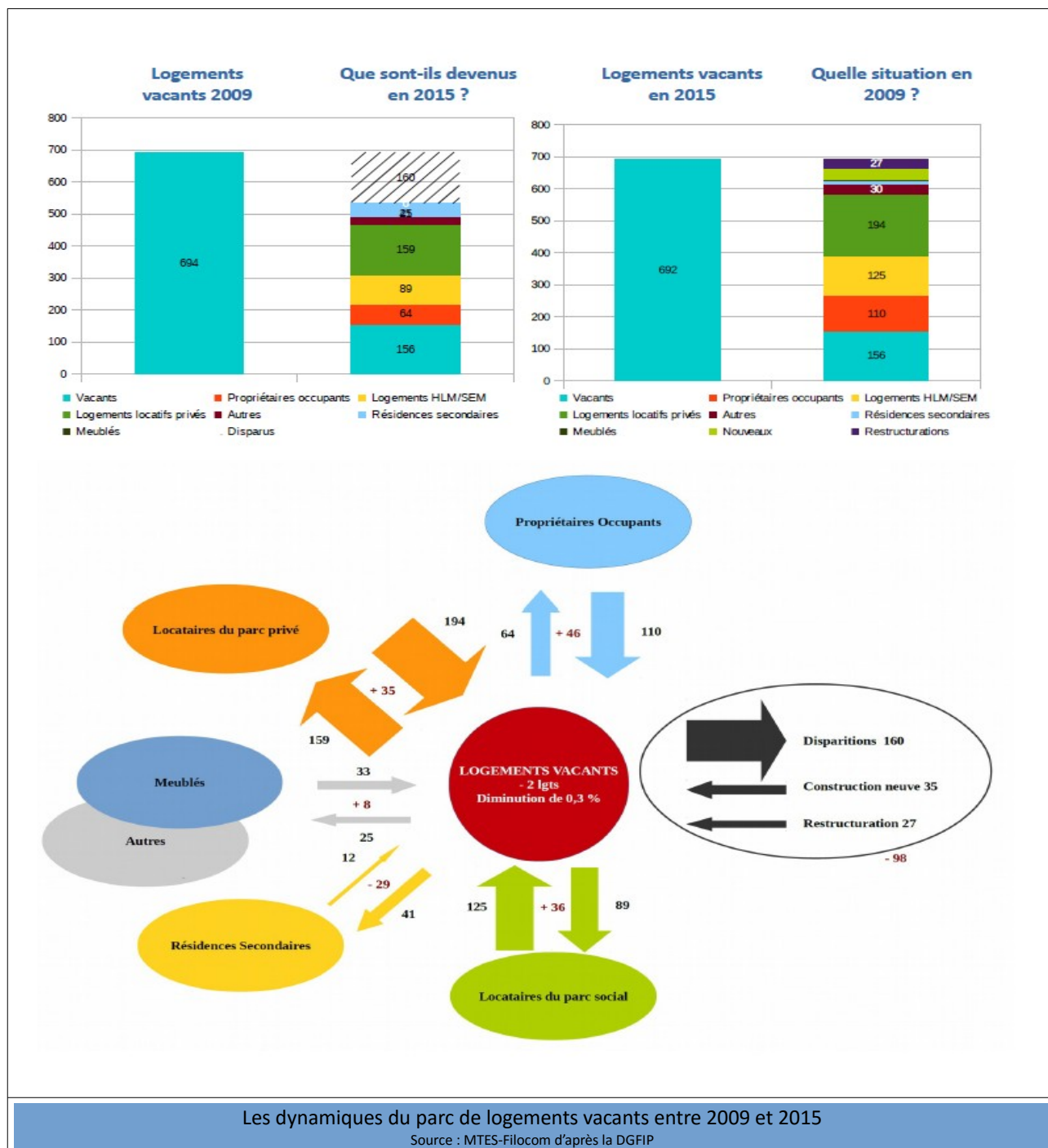


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

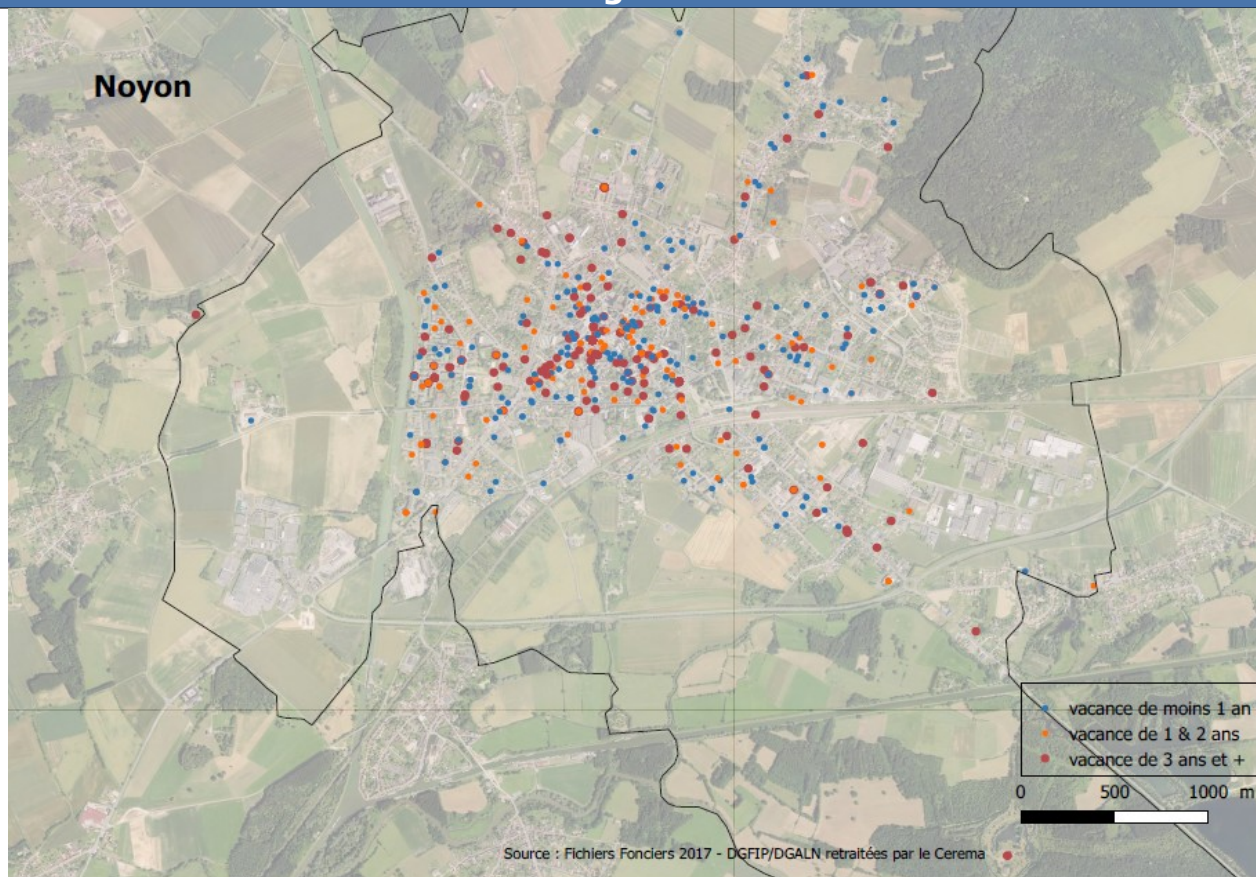
Alors que 194 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 159 ont connu une évolution inverse, soit une **augmentation de 35 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait dans **le parc des propriétaires occupants (+46 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

Noyon se caractérise par une vacance longue durée

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

De ce point de vue, Noyon se rapproche de Pont-Sainte-Maxence, Beauvais, Grandvilliers, Crèvecœur-le-Grand et Chaumont-en-Vexin.

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 dégradé, très dégradé et de mauvaise qualité
- les propriétaires personnes physiques habitant Noyon

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 plus faible que dans les autres villes moyennes étudiées.

Du point de vue du marché logement, le marché est peu actif, en particulier sur le segment du logement collectif. Du point de vue démographique, Noyon connaît un dynamisme faible. Les prix immobiliers et les revenus sont inférieurs aux valeurs observées en moyenne dans les villes étudiées.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Noyon : 1,8

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

Noyon : 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

Noyon : +3 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Noyon : 18 372 €

Villes étudiées : 25 384 €

Prix médian des maisons anciennes

Noyon : 120 000 €

Villes étudiées : 185 756 €