

La vacance du parc de logements à SENLIS

CHIFFRES CLÉS

- 1 037 logements vacants**
soit **13 %** du parc de logements
- dont 390 logements sociaux soit 15% du parc de logement social
- 392 logements vacants depuis plus de 3 ans**
soit **4,9 %** du parc de logements
- 239 logements vacants depuis 1 et 2 ans** soit
3 % du parc de logements
- 406 logements vacants depuis moins d'1 an**
soit **5,1 %** du parc de logements

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



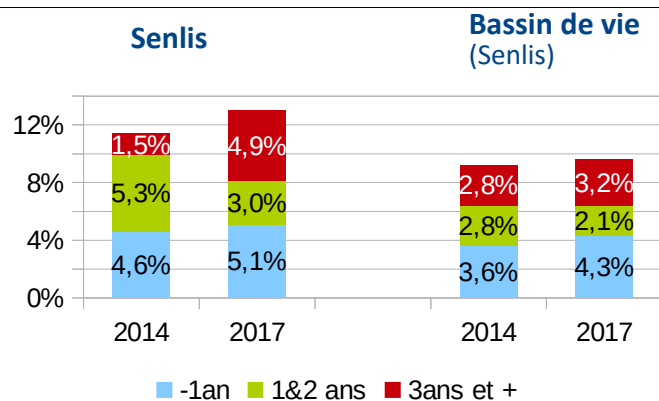
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Senlis compte 1 037 logements vacants sur un parc de 7 976 logements soit un taux de vacance de 13 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 1,5 points passant de 11,5 à 13 %, ce qui correspond à une augmentation de 13,2 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **5,1 %**. 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 (4,3 %). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur Senlis ainsi que dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **4,9 %** 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 (3,2 %). Ce taux augmente très fortement entre 2014 et 2017 sur Senlis et dans son bassin de vie.

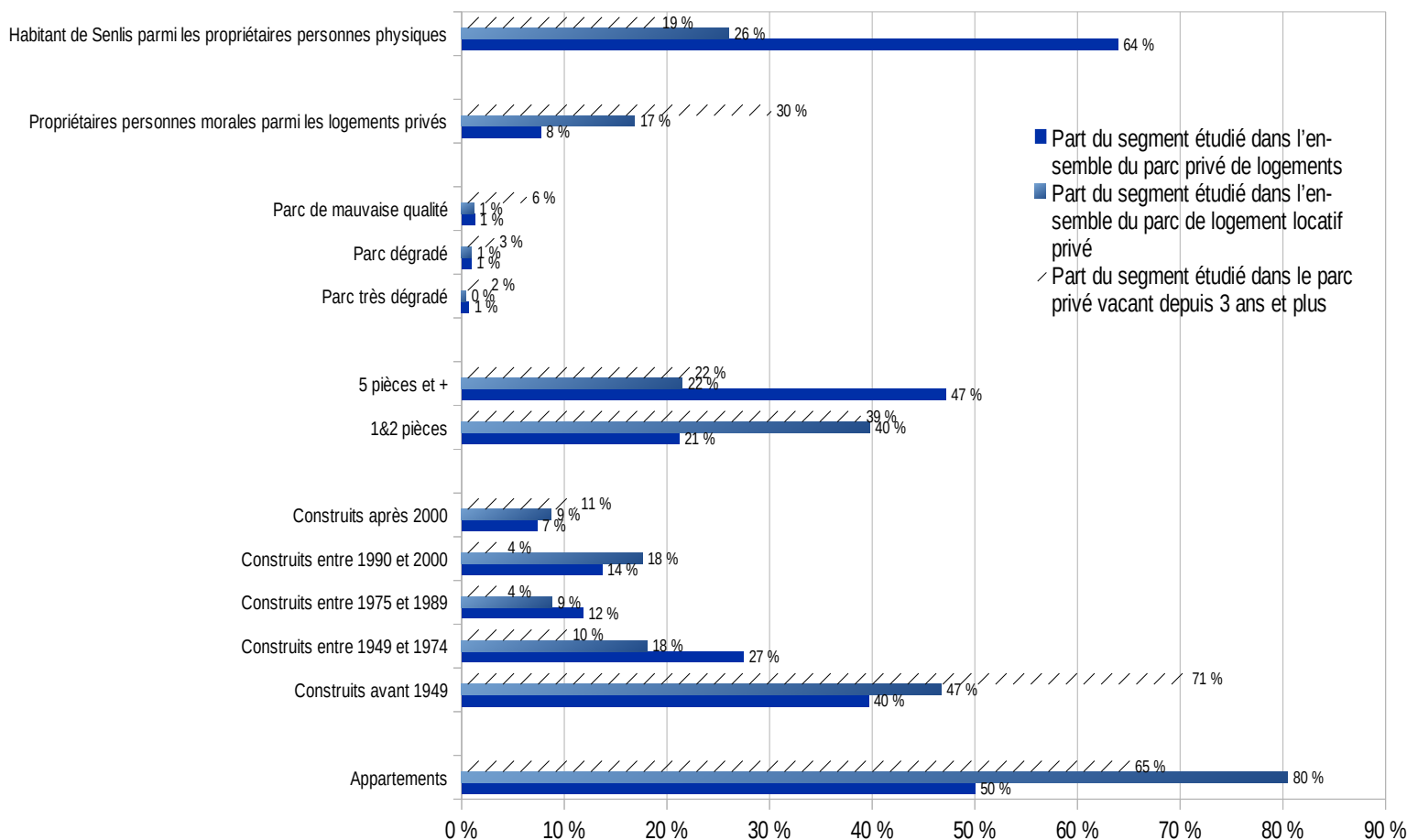


Taux de vacance selon sa durée à Senlis et dans le reste du bassin de vie

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).

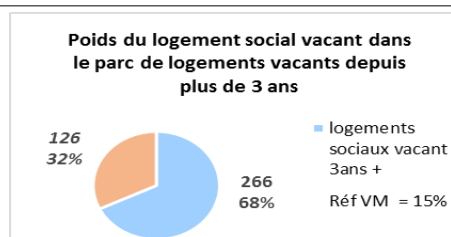
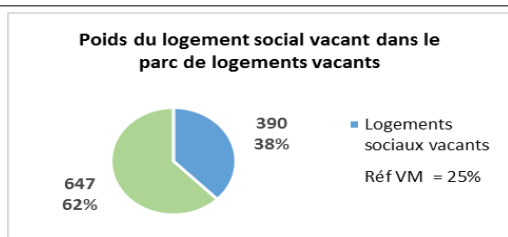
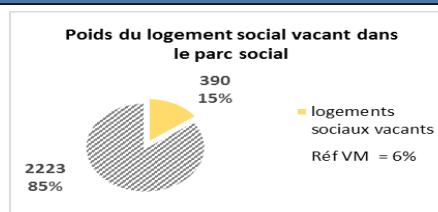
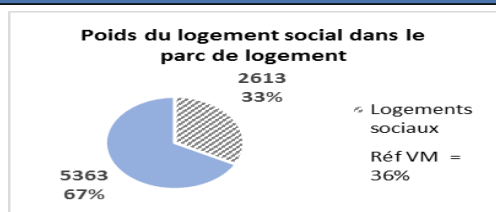
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

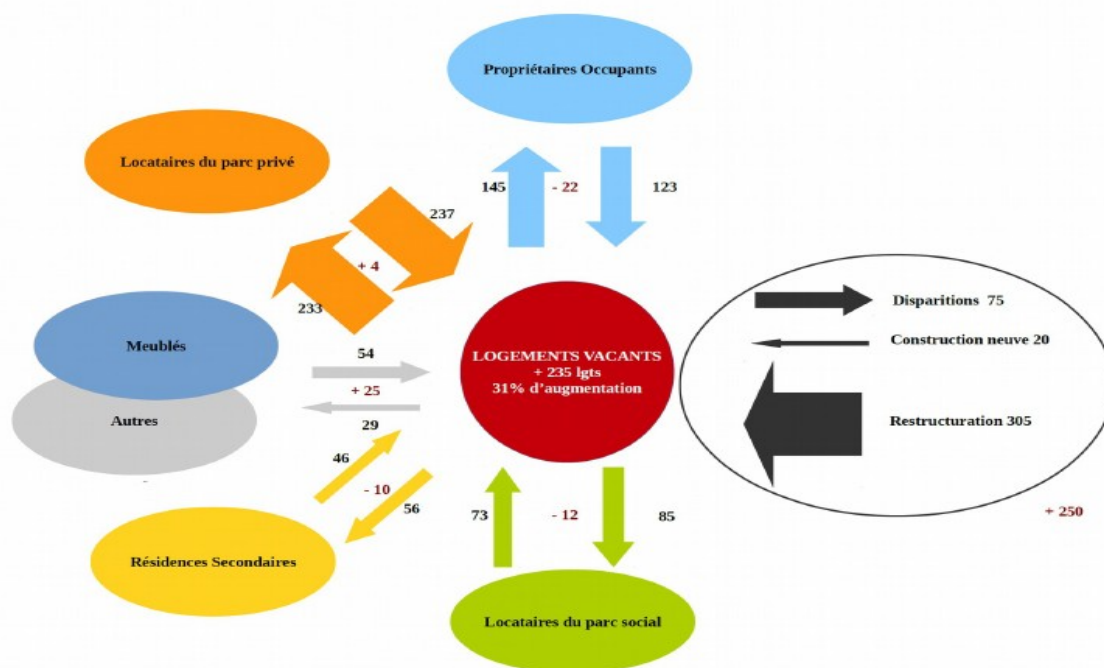
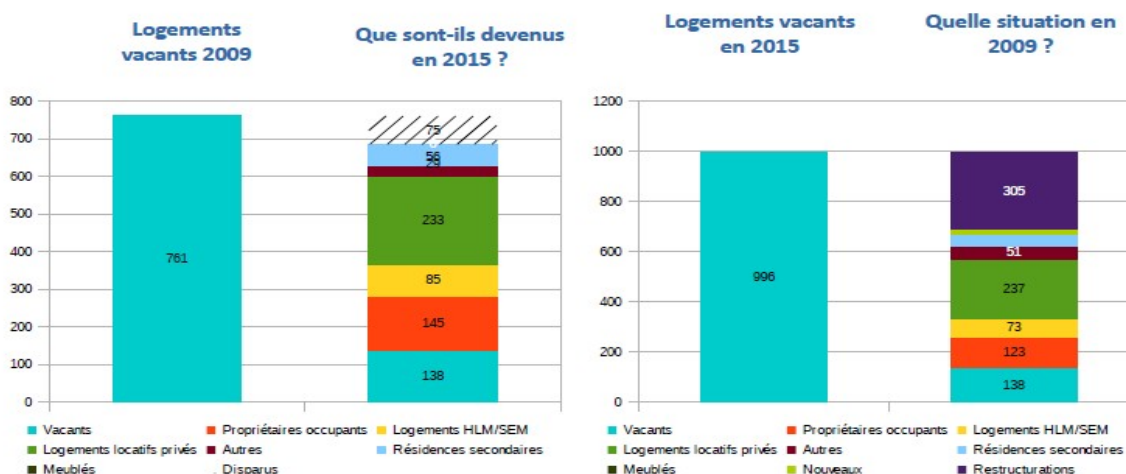


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

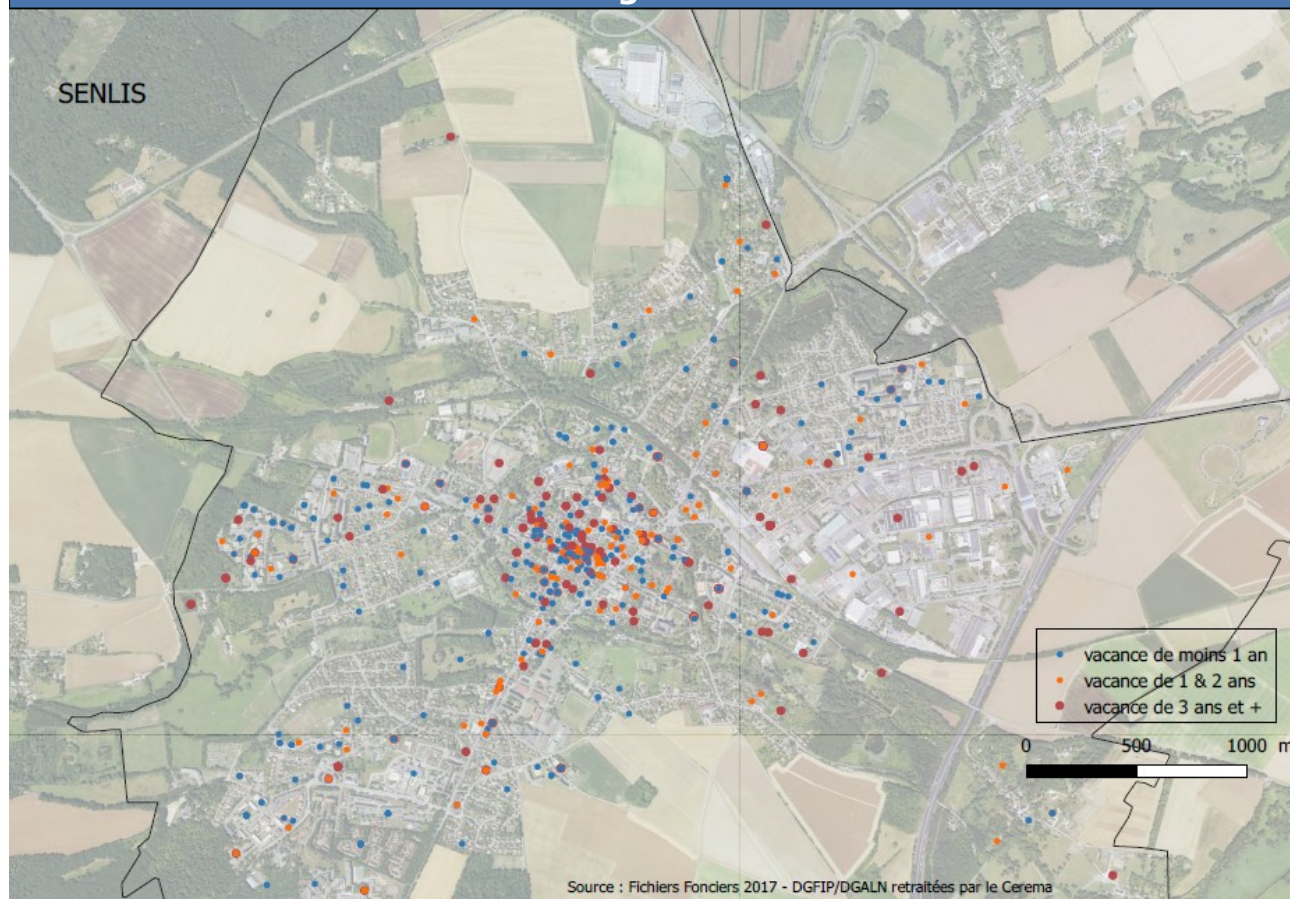
Alors que 237 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 233 ont connu une évolution inverse, soit une **croissance de 4 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le parc des propriétaires occupants quant à eux diminuent (-22 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

Senlis se caractérise par une vacance de longue durée bien supérieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente fortement entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, Senlis se rapproche de la ville de Formerie.

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 de mauvaise qualité
- les propriétaires personnes morales

Les logements 1&2 pièces et 5 pièces et plus sont similaires au parc locatif privé.

Le poids du **logement social vacant** à Senlis est le plus élevé des villes moyennes du département. Il en est de même pour le poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans.

Du point de vue du marché logement, valorisée du point de vue des prix de l'immobilier et, bien que dans une moindre mesure, du point de vue des revenus, Senlis connaît en même temps un dynamisme démographique faible. L'activité du marché y demeure soutenue en particulier sur le segment du logement collectif.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Senlis : 3,8

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

Senlis : 2,7

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

Senlis : +2 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Senlis : 31 319€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Senlis : 322 000 €

Villes étudiées : 185 756€