

La vacance du parc de logements à ST JUST-EN-CHAUSSEE

CHIFFRES CLÉS

290 logements vacants
soit **9,7 %** du parc de logements

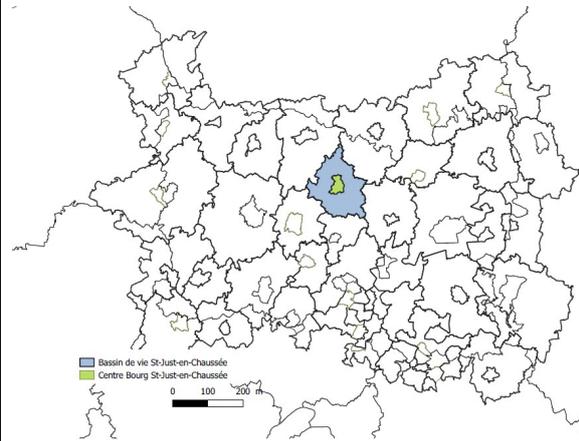
dont 71 logements sociaux soit 7,5% du parc de logement social

77 logements vacants depuis plus de 3 ans soit
2,6 % du parc de logements

70 logements vacants depuis 1 et 2 ans soit
2,3 % du parc de logements

143 logements vacants depuis moins d'1 an
soit **4,8 %** du parc de logements

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



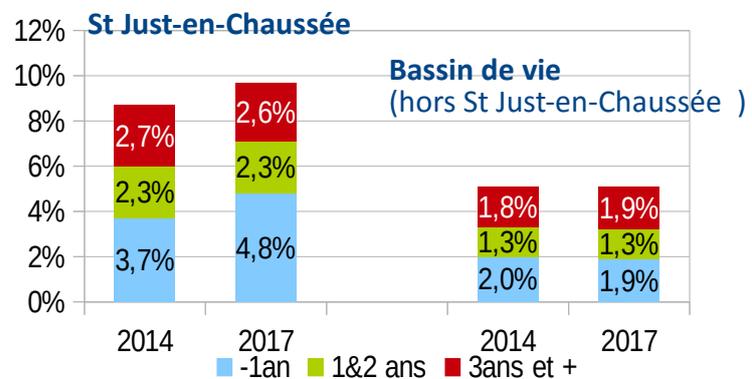
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, St Just-en-Chaussée compte 290 logements vacants sur un parc de 2 989 logements soit un taux de vacance de 9,7 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 1 point passant de 8,7 à 9,7 %, ce qui correspond à une augmentation de 11%.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **4,8%**. Il est supérieur à la moyenne observée sur les centres-bourgs de la zone d'étude (4 %) ainsi qu'à celui observé dans son bassin de vie (1,9%). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur St Just-en-Chaussée et diminue légèrement dans le bassin de vie.

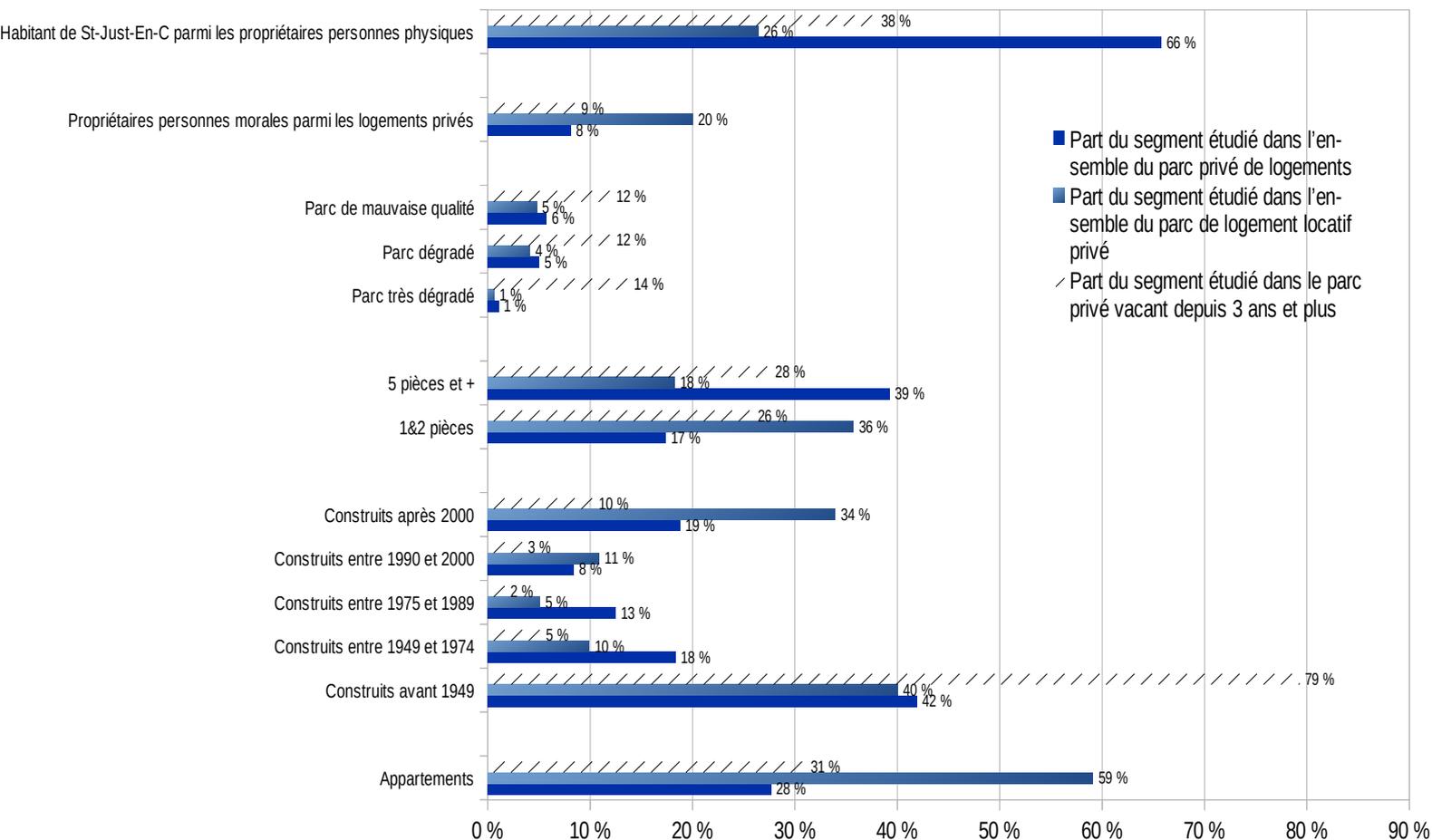
Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **2,6 %** et est supérieur à celui observé sur les centres-bourgs de la zone d'étude (2,4 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (1,9%). Ce taux diminue légèrement entre 2014 et 2017 sur St Just-en-Chaussée et augmente légèrement dans le bassin de vie.



Taux de vacance selon sa durée à St Just-en-Chaussée 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).

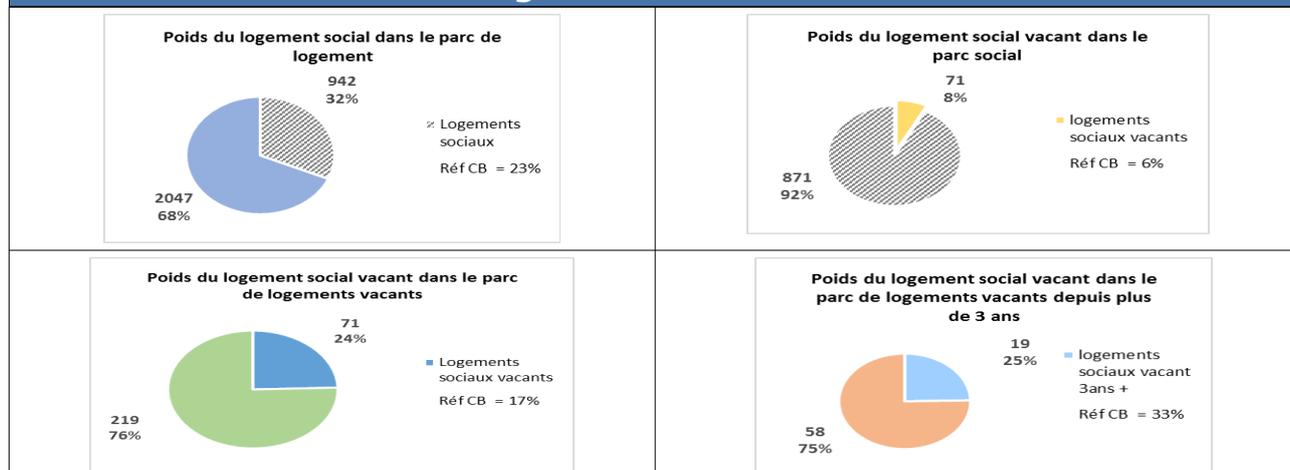
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

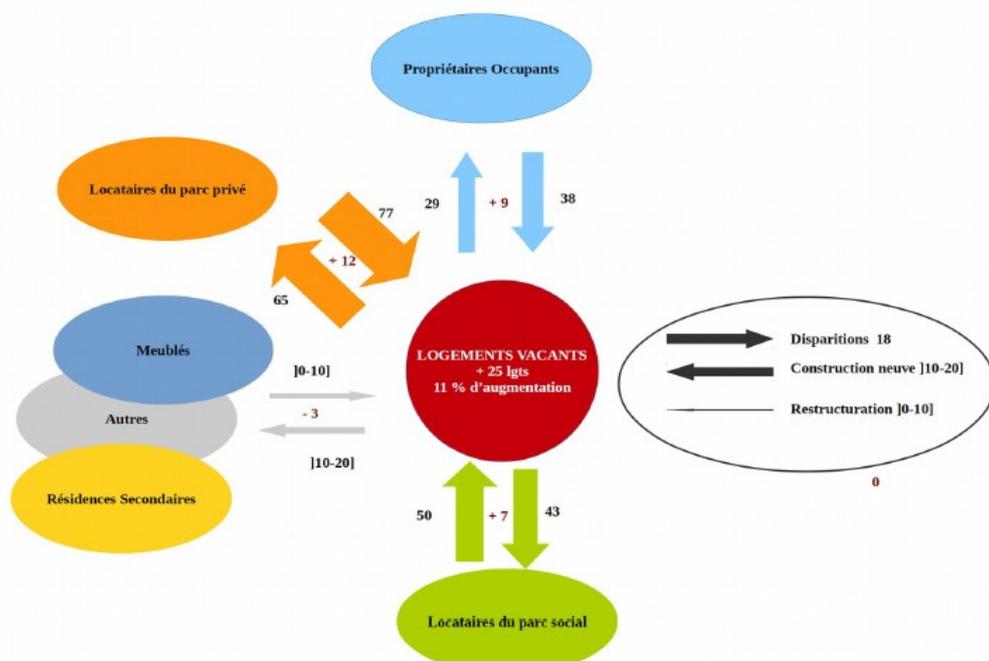
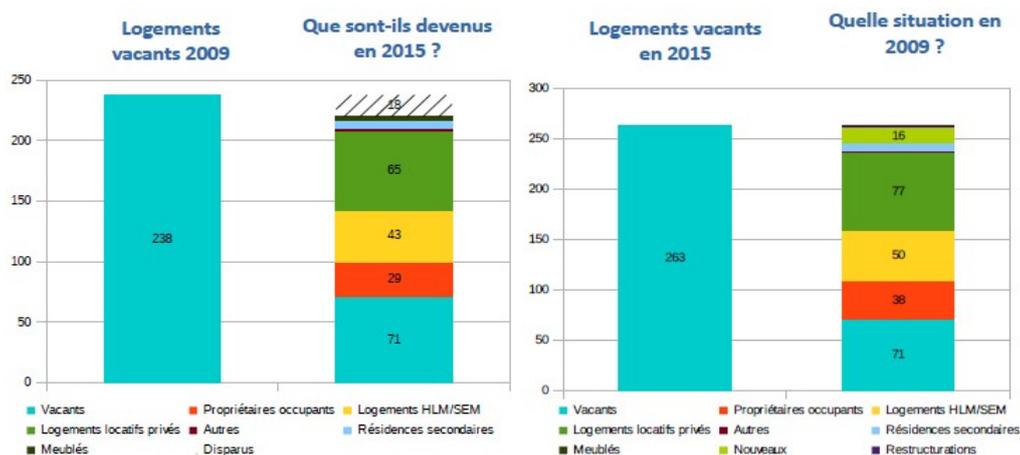


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

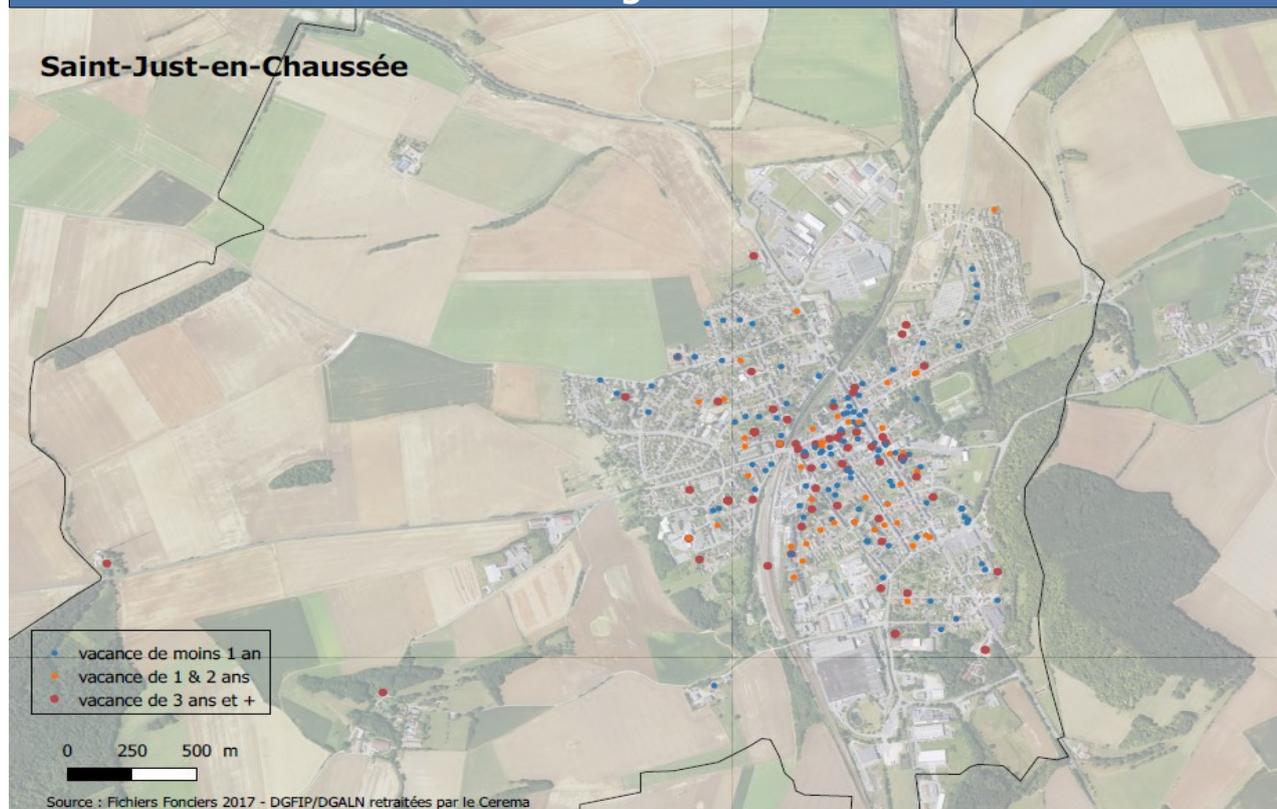
Alors que 77 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 65 ont connu une évolution inverse, soit **une croissance de 12 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Un constat similaire peut être fait avec **le parc des propriétaires occupants (+9 logements 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

St Just-en-Chaussée se caractérise par une vacance de longue durée supérieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui reste stable entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, St Just-en-Chaussée se singularise.

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 propriétaires personnes physiques habitant St Just-en-Chaussée
- les logements de 5 pièces et plus

À l'inverse, les propriétaires personnes morales sont sous-représentés.

Le poids du **logement social vacant** est légèrement plus important que dans les autres centre-bourgs du département. Le poids du logement social vacant dans le parc de logements vacants depuis plus de 3 ans y est légèrement plus faible.

Du point de vue du marché logement, St Just-en-Chaussée se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique supérieur à la moyenne entre 2009 et 2015. Les prix immobiliers y sont toutefois inférieurs à la moyenne des villes étudiées.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

St Just-en-Chaussée : 0,6

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

St Just-en-Chaussée : 1,8

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

St Just-en-Chaussée : +9 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

St Just-en-Chaussée : 21 206€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

St Just-en-Chaussée : 130 000 €

Villes étudiées : 185 756€