

La vacance du parc de logements à SAINT-MAXIMIN

CHIFFRES CLÉS

97 logements vacants
soit **7,2 %** du parc de logements

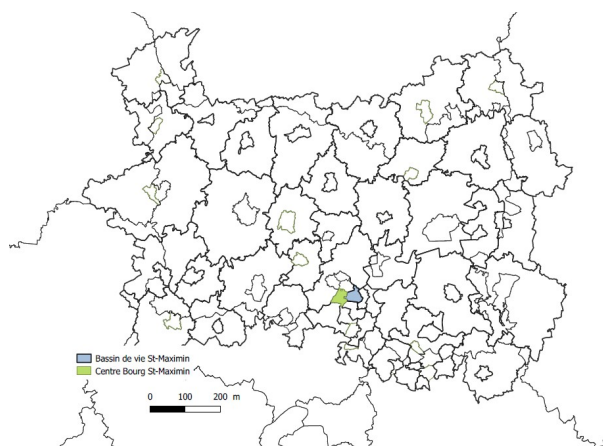
dont 9 logements sociaux soit 1,6% du parc de logement social

22 logements vacants depuis plus de 3 ans soit
1,6 % du parc de logements

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

36 logements vacants depuis moins d'1 an soit
2,7 % du parc de logements

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



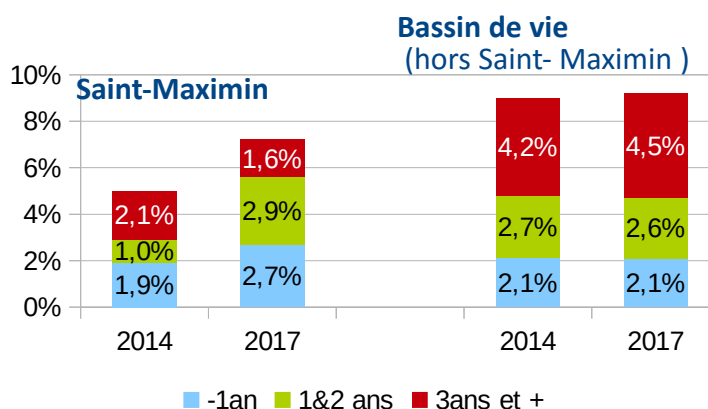
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Saint-Maximin compte 97 logements vacants sur un parc de 1 352 logements soit un taux de vacance de 7,2 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 2,2 points passant de 5 à 7,2 %, ce qui correspond à une augmentation de 45 %.

Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **2,7 %**. Il est inférieur à la moyenne observée sur les centres-bourgs de la zone d'étude (4 %) et supérieur à celui observé dans son bassin de vie (2,1 %). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur Saint-Maximin et reste stable dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **1,6%** et est inférieur à celui observé sur les centres-bourgs de la zone d'étude (2,4%) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (4,5%). Ce taux diminue entre 2014 et 2017 sur Saint-Maximin et augmente dans le bassin de vie.

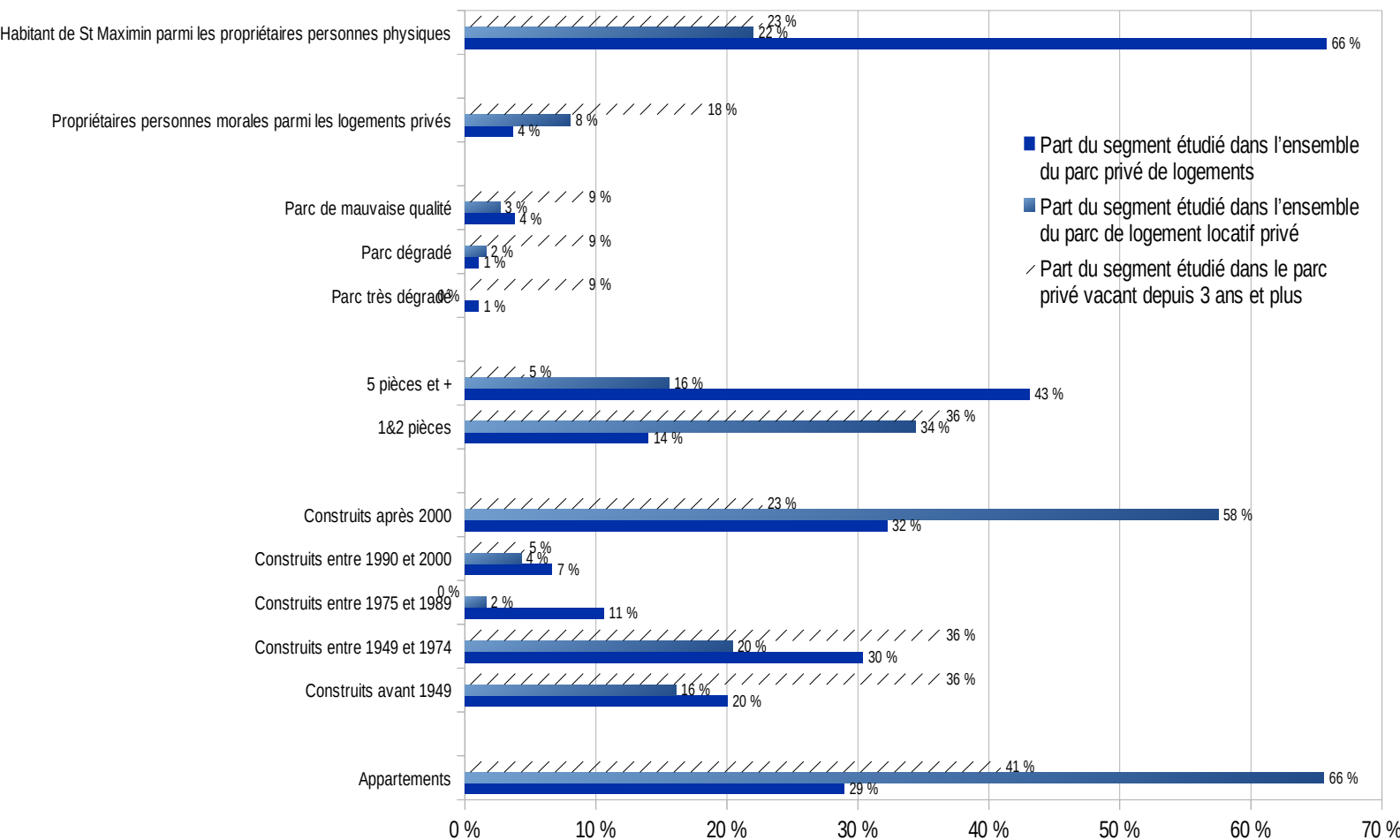


Taux de vacance selon sa durée à Saint-Maximin et dans le reste du bassin de vie

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFI/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).

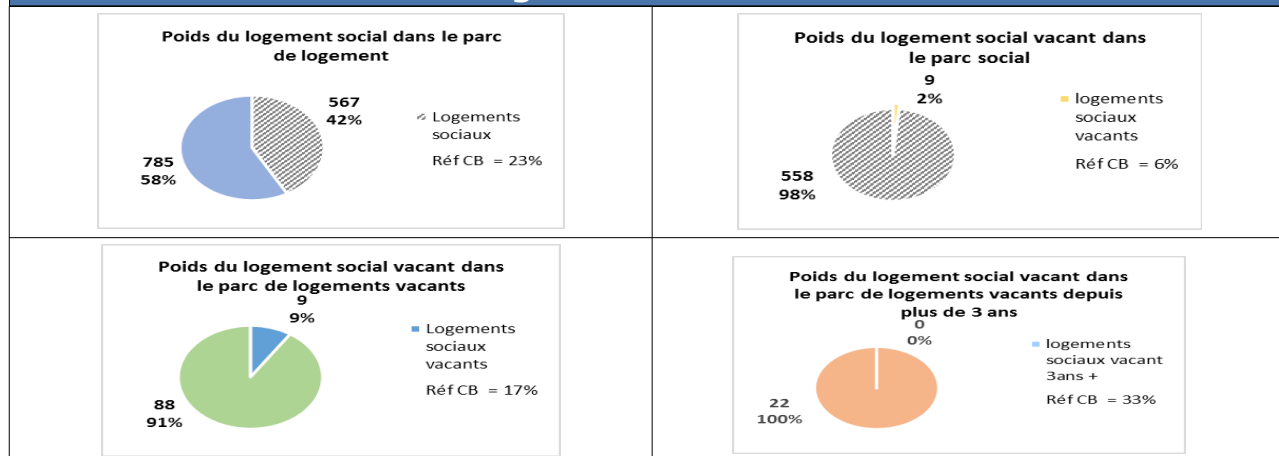
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



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

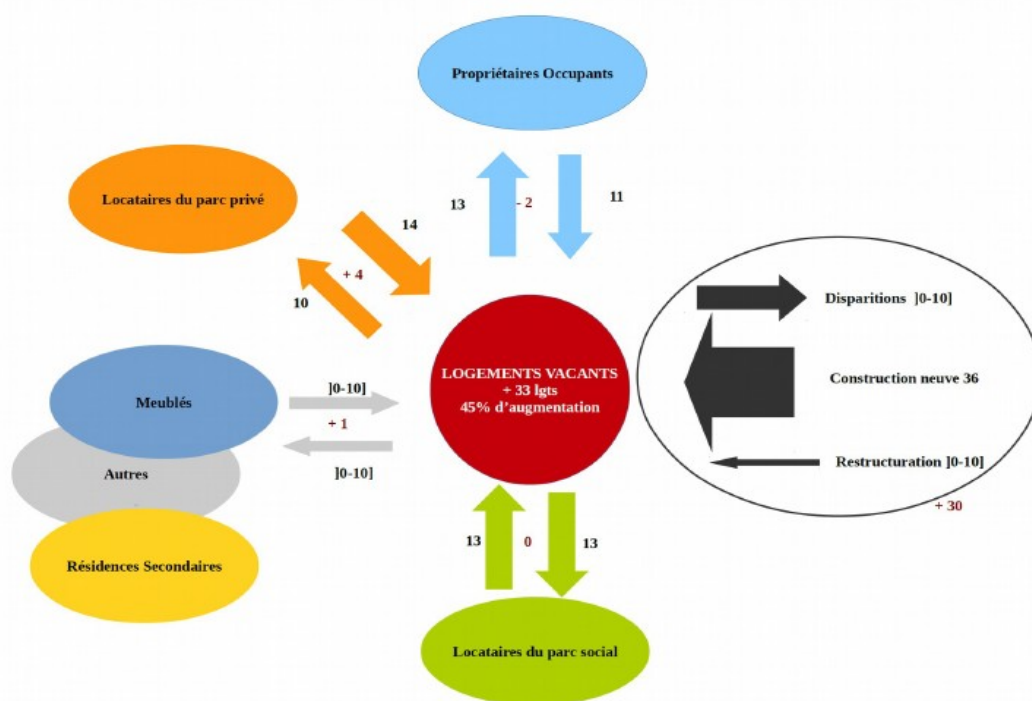
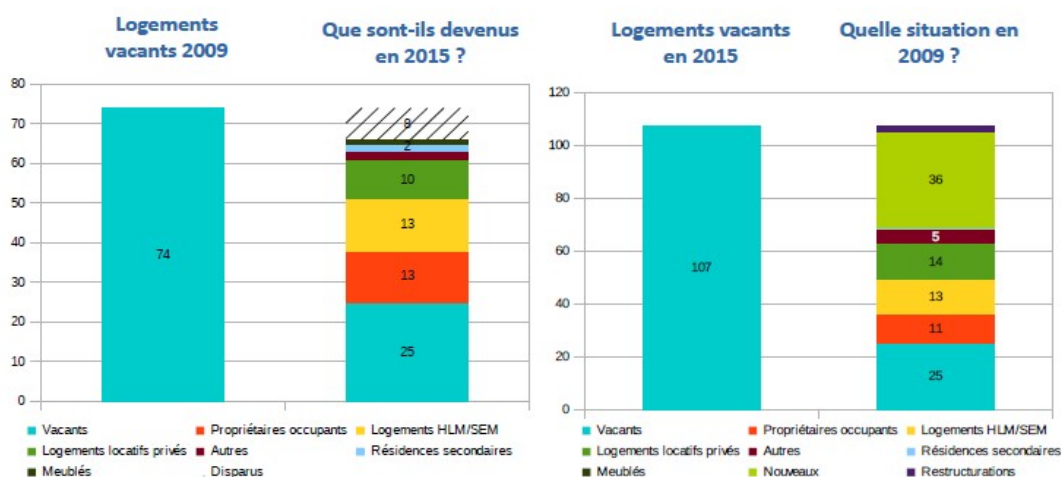


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

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.

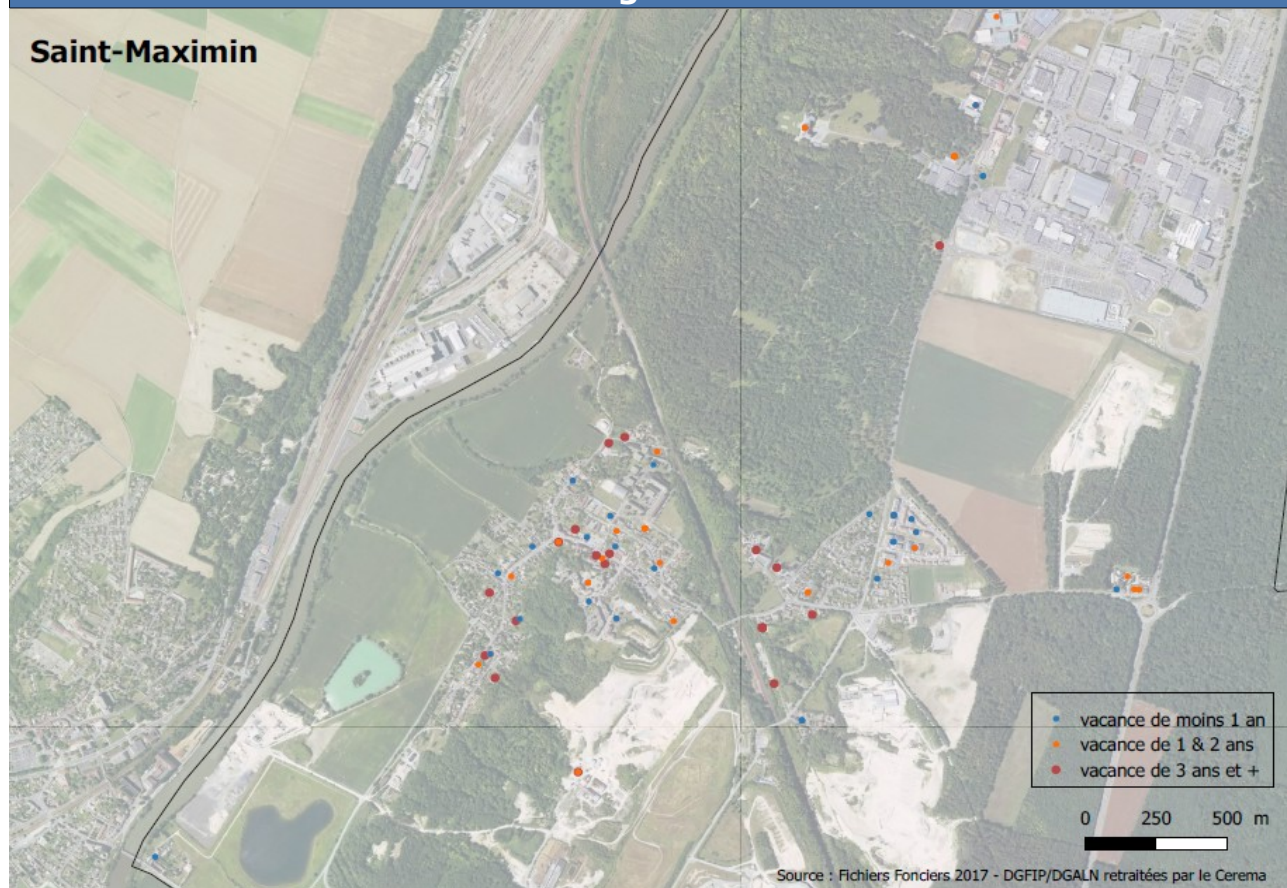
Alors que 14 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 10 ont connu une évolution inverse, soit **une croissance de 4 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux **diminuent (-2 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

Saint-Maximin se caractérise par une vacance de longue durée inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes moyennes et centres-bourgs du département qui baisse entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, Saint-Maximin se rapproche des villes de Chantilly, Creil et Clermont.

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 et entre 1949 et 1974
- le parc dégradé, très dégradé et de mauvaise qualité
- les propriétaires personnes morales

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

Le poids du **logement social vacant** est moins important que dans les autres centre-bourgs du département. Il n'existe pas de logement social vacant depuis plus de 3 ans.

Du point de vue du marché logement, le nombre de ménages connaît la croissance la plus importante des villes étudiées. Le marché est très actif, en particulier sur le segment du logement collectif. Les revenus sont un peu supérieurs à la moyenne des villes étudiées.

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Saint-Maximin : 0,8

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

Saint-Maximin : 4,0

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

Saint-Maximin : +25 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Saint-Maximin : 28 211€

Villes étudiées : 25 384€

Prix médian des maisons anciennes

Saint-Maximin : 217 000 €

Villes étudiées : 185 756€