



## S'installer dans un logement neuf : d'abord un choix de proximité

L'emménagement dans un logement neuf, quel qu'en soit le statut d'occupation, est avant tout un choix de proximité. La majorité des individus restent au sein de leur précédente zone d'habitation ou en demeurent proches lorsqu'ils s'installent dans du neuf. Cette installation offre assez fréquemment la possibilité d'accéder à la propriété, mais également celle d'intégrer un logement social, voire de quitter un logement social ancien pour un neuf. Les occupants de ces logements neufs sont plutôt jeunes. Ils vivent souvent seuls dans le SCoT de l'agglomération lyonnaise ou dans le Grand Clermont, en famille en Sud Loire (qui comprend la métropole stéphanoise) ou dans la Grande région de Grenoble. Certains en profitent pour accroître la taille de leur logement, d'autres, dans les cas de décohabitation, la réduisent. La grande majorité de ces emménagements concerne des appartements. Seul le SCoT de Sud Loire se démarque par davantage de logements individuels.

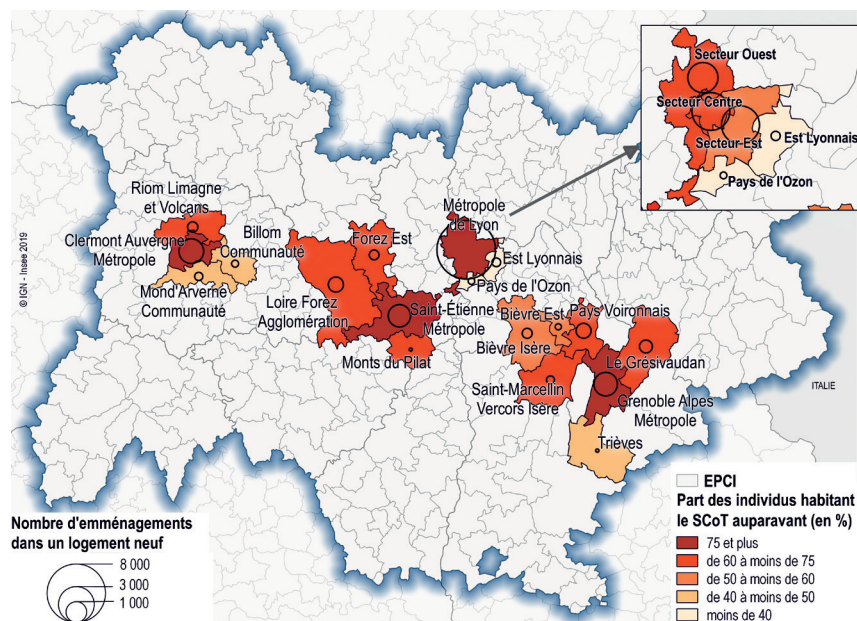
Thierry Geay, Aline Ferrante, Insee

La construction de logements neufs tente d'apporter une réponse aux besoins d'une population sans cesse croissante. Bien que de faible ampleur au regard du parc existant, elle transforme le parc de logements et engendre des migrations résidentielles spécifiques. La connaissance de ces mouvements est au cœur des préoccupations des acteurs locaux en matière d'aménagement du territoire. C'est d'autant plus le cas dans les espaces urbanisés et plutôt denses que sont les schémas de cohérence territoriale (SCoT, *sources et définitions*) des quatre métropoles régionales (*le mot des partenaires*).

Les SCoT du syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise (Sepal), du Grand Clermont, de la Grande région de Grenoble et de Sud Loire (qui comprend la métropole de Saint-Étienne) rassemblent 40 % des résidences principales et des habitants de la région. Ils sont principalement concentrés dans leurs métropoles. Dans cette zone, la mobilité résidentielle est forte. Le taux de déménagement constaté dépasse de 1,5 point celui du reste de la région (12,3 % contre 10,8 %) et atteint 13 % dans les métropoles. Au total, en 2014, 217 000 déménagements ont été réalisés vers des logements ordinaires (*sources et définitions*) du territoire.

### 1 Des emménagements dans un logement neuf alimentés majoritairement par des individus déjà résidents au sein des territoires

Nombre d'emménagements dans un logement neuf en 2014 et part des primo-occupants qui habitaient déjà le SCoT avant leur emménagement



Note de lecture : en 2014, 8 100 emménagements ont eu lieu dans un logement neuf situé dans la Métropole de Lyon. 80 % des personnes concernées habitaient déjà la Métropole auparavant. Au sein de la Métropole, 3 000 emménagements ont eu lieu dans un logement neuf situé dans le secteur Centre. 62 % des personnes concernées résidaient déjà dans ce secteur.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

Parmi eux, 15 000 emménagements, soit 6 %, concernent des primo-occupants d'un logement neuf, qu'ils soient propriétaires ou locataires, dans le parc privé ou le parc social. Plus de la moitié sont localisés dans le Sepal. Ceci est en adéquation avec l'offre des promoteurs immobiliers, qui mettent en chantier près de 16 000 logements neufs en moyenne par an. La promotion immobilière représente 35 % du total des logements commencés dans la région, et se situe très majoritairement dans le périmètre de l'une des quatre métropoles.

### Le choix de la proximité pour entrer dans le neuf

Les premiers occupants d'un logement neuf emménagent le plus souvent à proximité de leur lieu de résidence antérieure. Ainsi, 86 % d'entre eux habitaient déjà le même SCoT (figure 1). Ce constat est plus fort en Sud Loire (91 %) et dans la Grande région de Grenoble (90 %) que dans le Grand Clermont (87 %) et dans le Sepal (82 %), qui fonctionnent davantage comme des portes d'entrées extra-régionales. Ce phénomène de proximité est plus important pour ceux qui emménagent dans le neuf que pour l'ensemble des déménagements (73 % seulement). En effet, un emménagement dans le neuf, notamment en cas d'accession à la propriété, nécessite plus souvent une certaine connaissance du territoire et une attention particulière au marché immobilier local, ce qu'une arrivée de l'extérieur ne permet que rarement.

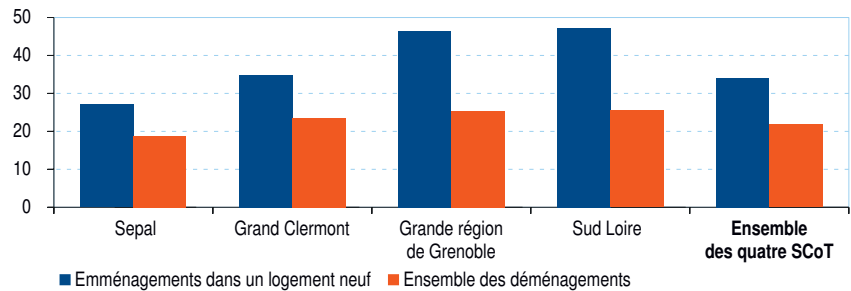
S'ils n'habitaient pas déjà le SCoT, les primo-occupants de logements neufs arrivent ensuite, pour 8 % d'entre eux, d'un autre SCoT de la région. Il s'agit souvent de territoires voisins, en particulier Ouest Lyonnais et Beaujolais pour le Sepal, Issoire Val d'Allier Sud et Livradois Forez pour le Grand Clermont, Nord Isère pour la Grande région de Grenoble, Jeune Loire et Ouest Lyonnais pour Sud Loire. Les échanges existent aussi entre les quatre SCoT du territoire étudié. Ils sont nombreux entre le Sepal et la Grande région de Grenoble comme entre le Sepal et Sud Loire.

En conséquence, très peu d'occupants de logements neufs proviennent d'une autre région (6 % des primo-occupants), l'Île-de-France étant la principale région d'origine. La part de ces entrées est un peu supérieure dans le Sepal (8 %) et dans le Grand Clermont (6,5 %), mais reste bien inférieure aux 14 % d'entrants enregistrés dans l'ensemble des déménagements.

À l'intérieur de ces SCoT, le phénomène de proximité reste vrai à l'échelle de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), en particulier de leur métropole. Toutefois, en cas de changement de territoire au sein d'un même SCoT, les métropoles sont fréquemment au centre des mouvements. Les départs depuis ces dernières

## 2 L'accession à la propriété est plus fréquente dans le neuf

Taux d'accession à la propriété selon le SCoT en 2014 (en %)



Note de lecture : dans le Sepal, lors d'un emménagement dans un logement neuf, 27 % des locataires sont devenus propriétaires. Ce n'est le cas que de 19 % dans l'ensemble des déménagements.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

vers le reste du SCoT sont de deux à quatre fois plus nombreux que les mouvements inverses, reflétant un phénomène de périurbanisation, alors que l'offre de logements commencés est majoritairement concentrée dans les métropoles.

Ces trajectoires semblent liées principalement à des effets prix favorables à l'extérieur des métropoles. L'écart moyen est de -10 % dans le collectif et de -20 % dans l'individuel lors d'un achat, et reste significatif sur les loyers à la location. Ces prix immobiliers plus abordables sont liés à une plus grande disponibilité du foncier à l'extérieur des métropoles et à une production neuve importante relativement au parc de logements existant dans ces espaces.

### Quatre primo-occupants sur dix sont propriétaires

La répartition est équilibrée entre les logements neufs occupés par leurs propriétaires et ceux mis en location par des investisseurs. En effet, en 2014, 38 % des primo-occupants d'un logement neuf sont propriétaires et 37 % sont locataires privés. Enfin, les locataires d'un logement social représentent 25 % des ménages emménageant dans un logement neuf.

Cette proportion de propriétaires se trouve à mi-chemin entre celle enregistrée à l'issue de l'ensemble des déménagements (23 %), et

celle constatée dans l'ensemble du parc des résidences principales (55 %).

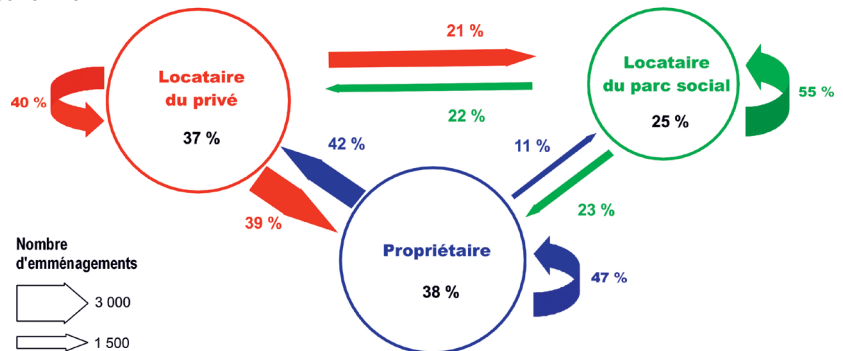
Dans l'ensemble de ces SCoT, le taux d'accession à la propriété (sources et définitions) (parmi les individus initialement locataires) atteint 34 % (figure 2), soit 13 points de plus que dans l'ensemble des déménagements. Des mesures favorables à ce type d'accession (prêt à taux zéro réservé au neuf jusqu'en 2015, frais de notaire réduits voire pris en charge par les promoteurs) portent ce type de projet.

Le Sepal présente un taux d'accession de seulement 27 %, quand celui-ci est proche de 50 % dans la Grande région de Grenoble et en Sud Loire. Ces différences s'expliquent autant par le coût de l'immobilier propre à chaque secteur que par la plus grande superficie couverte par ces deux derniers SCoT qui permet de s'installer en périphérie tout en restant dans le périmètre du SCoT.

Dans le Sepal et le Grand Clermont, l'accès au statut de propriétaire est également plus fréquent lorsque l'emménagement se fait à proximité du lieu de résidence précédent. Quatre locataires sur dix qui intègrent un logement neuf sans changer de SCoT accèdent à la propriété, tandis que, parmi les nouveaux arrivants dans le territoire, ils ne sont que 15 %. Ce constat ne se retrouve pas dans les territoires de la Grande région de Grenoble et de Sud Loire. Dans ces

## 3 Un quart des primo-occupants sont locataires d'un logement social neuf

Statut d'occupation des primo-occupants avant et après leur emménagement dans un logement neuf en 2014



Note de lecture : parmi l'ensemble des primo-occupants d'un logement neuf, 25 % le sont d'un logement social, 37 % sont locataires du parc privé et 38 % sont propriétaires. Sur 100 ménages locataires du privé avant l'emménagement dans un logement neuf, 40 restent locataires du privé mais dans un nouveau logement neuf, 39 deviennent propriétaires d'un logement neuf et 21 intègrent un logement social neuf.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

derniers, la part d'accédants à la propriété reste importante même chez les entrants (37 % et 44 % respectivement), favorisée également par l'étendue de leur périmètre géographique et par le niveau de prix observé.

### La construction neuve alimente les entrées en logement social

En 2014, l'offre de logement neuf permet à un quart des primo-occupants d'être locataires d'un logement social. C'est davantage qu'à l'issue de l'ensemble des déménagements dans ces SCoT (17 % sont locataires sociaux) et plus que dans l'ensemble du parc de résidences principales où cette part s'établit à 16 %.

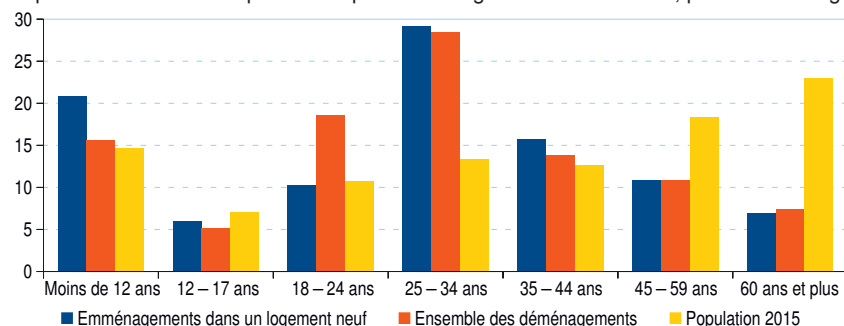
Relativement à l'ensemble du parc, l'importance du logement social dans la construction neuve est très sensible dans le Grand Clermont (avec 30 % de logement social dans le neuf contre seulement 14,5 % dans le parc des résidences principales) ou en Sud Loire. L'écart est moins fort dans la Grande région de Grenoble (20,5 % de logement social dans le neuf contre 13,5 % dans l'ensemble du parc de logements) et dans le Sepal (25,5 % de locataires sociaux dans le neuf contre 19,5 % dans le parc de logements). Ainsi, plus de six logements sociaux sur dix, mis pour la première fois à la location en 2014 dans les quatre SCoT considérés, proviennent de la construction neuve. Le reste est constitué des divers programmes en réhabilitation remis à disposition. Ce rattrapage fait écho aux modalités fixées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Celle-ci introduit l'obligation d'un pourcentage de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Par ailleurs, la construction neuve peut contribuer à améliorer les conditions d'habitat des locataires sociaux en permettant des trajectoires résidentielles au sein du parc social. Plus de la moitié des ménages primo-occupants d'un logement social neuf étaient déjà locataires du parc social (*figure 3*). Cette situation est tout à fait similaire à celle constatée dans l'ensemble des déménagements (49 % des cas). Les individus provenant du parc locatif privé forment ensuite la majeure partie des entrées en logement social neuf. Cela permet sans doute, à l'instar des déménagements dans l'ensemble du parc social, de proposer un niveau de loyer plus en adéquation avec les capacités financières des ménages aux ressources modestes.

La construction neuve peut enfin permettre à une part non négligeable de locataires sociaux d'accéder à la propriété (23 %), contre seulement 15 % à l'issue de l'ensemble des déménagements. Cette opportunité est plus forte dans la Grande région de Grenoble et en Sud Loire, où le taux d'accèsion à la propriété des locataires sociaux s'installant dans du neuf s'élève à 30 %.

## 4 Plus d'enfants parmi les ménages primo-occupants de logements neufs

Répartition des individus primo-occupants d'un logement neuf en 2014, par tranche d'âge (en %)



Note de lecture : la population des 25-34 ans constitue 29 % des individus emménageant dans un logement neuf ; ils sont 28 % parmi l'ensemble des individus ayant déménagé en 2014, et 13 % dans l'ensemble de la population  
Sources : Insee, Fidéli 2015-2016, Recensement de la population 2015

### Une affaire de jeunes, seuls ou en famille

Les logements neufs sont le plus souvent occupés par de jeunes adultes (25-34 ans) lors de la première occupation. Rassemblant au total près de trois individus sur dix (*figure 4*), ces jeunes sont un peu plus présents parmi les primo-occupants d'un logement neuf que dans l'ensemble de la population qui déménage. Cette dernière se caractérise par l'importance des 18-24 ans, plus mobiles en moyenne. L'autre particularité des emménagements dans le neuf provient de la surreprésentation des enfants (21 % dans le neuf contre 16 % dans l'ensemble des déménagements pour les moins de 12 ans) qui accompagnent ces jeunes adultes.

En Sud Loire et dans la Grande région de Grenoble, la part des jeunes couples avec enfants est majoritaire. Ils représentent un ménage sur trois parmi les primo-occupants de logements neufs. Cette part est deux fois plus élevée que dans l'ensemble des déménagements. En revanche, dans le SCoT lyonnais, les ménages de personnes seules sont les plus nombreux (45 %). Ce flux est alimenté par l'attractivité de la Métropole de Lyon pour les jeunes adultes, notamment en matière d'offre d'études supérieures et de possibilités de premier emploi. Cette tendance est aussi observée dans une moindre mesure dans le Grand Clermont.

En revanche, les seniors sont peu présents parmi les primo-occupants d'un logement neuf. Les 60 ans et plus y représentent moins d'un dixième des individus, soit une part équivalente à celle observée dans l'ensemble des déménagements.

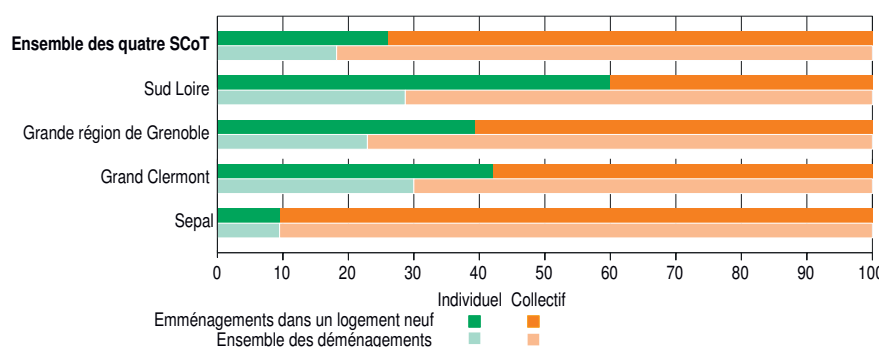
### La majorité des emménagements dans le neuf concernent des appartements

Parmi les premiers emménagements dans le neuf, 75 % concernent un appartement (*figure 5*), bien que ce type de logement ne représente que 65 % de l'ensemble des résidences principales. Cette propension à habiter dans un logement collectif s'explique par l'offre des promoteurs et des bailleurs sociaux. En effet, en moyenne, trois appartements sont commencés pour une seule maison, dans le contexte incitatif de la loi SRU qui vise à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés.

Dans le Sepal, au caractère très urbain, 90 % des emménagements dans le neuf se font vers un appartement (pour un parc existant de 78 %). Dans le Grand Clermont et la Grande région de Grenoble, la part des entrées en appartement ne représente que 60 % des mouvements. Enfin, en Sud Loire, le choix d'une maison est plus facile et représente six emménagements sur dix. Cela s'explique par un foncier disponible plus important, des prix plus abordables et un territoire où le rural tient une plus grande place.

## 5 Un quart des primo-occupants emménagent dans une maison neuve

Répartition des emménagements en logements neufs et de l'ensemble des déménagements selon le type (collectif ou individuel), par SCoT en 2014 (en %)



Source : Insee, Fidéli 2015-2016



Dans près de sept cas sur dix, un emménagement dans un logement neuf ne se traduit pas par un changement de type de logement. Le passage du collectif vers un habitat individuel est alors rare (13 % des emménagements). L'intégration d'un habitat collectif (depuis un habitat individuel) est plus fréquente (19 %). Elle concerne principalement des situations de décohabitation des jeunes entrant sur les territoires des SCoT, à la poursuite d'études ou pour occuper leur premier emploi. Une variation du type de logement est d'ailleurs beaucoup plus fréquente lorsqu'on habitait auparavant hors de la zone. Un entrant sur deux en change pour seulement un sur quatre parmi les individus déjà résidents. Sud Loire montre pour autant un visage particulier avec un passage vers un habitat individuel particulièrement présent, qui touche à parts quasi équivalentes les entrants dans le SCoT et ceux qui y habitaient déjà.

### L'emménagement dans le neuf est l'occasion d'adapter la taille du logement à celle du ménage

Dans la zone d'étude, les ménages occupant pour la première fois un logement neuf sont, en moyenne, plus grands (2,2 personnes) que ceux observés à l'issue de l'ensemble des déménagements (1,6 personne).

D'une part, dans six emménagements sur dix, le ménage compte le même nombre de personnes

avant et après l'entrée dans le neuf. Dans cette configuration, choisir du neuf est le plus fréquemment une opportunité pour agrandir son logement (quatre cas sur dix). Sinon, un nombre de pièces identique est conservé dans plus de trois cas sur dix, quel que soit le SCoT. Les situations résiduelles où la taille du logement diminue restent plus rares, et sont plutôt rencontrées dans le Sepal.

L'agrandissement du logement conduit dans trois quarts des situations au gain d'une pièce supplémentaire, celui de deux pièces supplémentaires formant principalement le reste des cas. C'est toutefois légèrement plus fréquent en Sud Loire, en lien avec l'arrivée dans une maison et des prix moyens assez inférieurs.

D'autre part, dans un tiers des emménagements, l'entrée dans le neuf s'accompagne d'une diminution de la taille du ménage, de manière comparable à ce qui est observé à l'issue de l'ensemble des déménagements. À cette occasion, la taille du logement suit la même trajectoire six fois sur dix et reste la même pour deux cas sur dix. Lorsque les emménagements concernent des personnes arrivant de l'extérieur des SCoT, il s'agit plus fréquemment de ménages dont la taille diminue. Leur nouveau logement est alors très souvent plus petit que celui qu'ils ont quitté. ■

### Le mot des partenaires

Les agences d'urbanisme sont des organismes publics d'étude et de réflexion sur l'aménagement et le développement des grandes agglomérations françaises et de leurs territoires proches.

Des collaborations antérieures entre l'Insee Auvergne-Rhône-Alpes et le réseau des agences d'urbanisme de la région (Urba3, puis Urba4 après la fusion des régions) ont permis la production d'un *Insee Analyses* régional et de focus territoriaux sur la qualité de vie en 2015, mais aussi la réalisation de l'Atlas Auvergne-Rhône-Alpes en 2017. Ces collaborations permettent de conjuguer expertise statistique et connaissances locales, en offrant des regards croisés sur les territoires d'observation et d'analyse des agences.

La configuration de la région ainsi que le fort ancrage territorial des agences renforcent la nécessité de penser la problématique de la solidarité des territoires et le phénomène de périurbanisation à une échelle plus large.

Ce nouveau partenariat entre l'Insee et Urba4 a ainsi pour objectif de produire un regard nouveau sur les parcours résidentiels, permettant de mesurer les échanges entre les principales métropoles mais aussi de distinguer les spécificités de chaque territoire.

L'étude consiste à décrire les primo-occupants de logements neufs (c'est-à-dire les personnes entrant pour la première fois dans un logement dont la date d'achèvement correspond à 2014) afin d'apporter un éclairage sur les raisons qui les ont poussés à opter pour ce type de logement.

Réseau des agences d'urbanisme  
d'Auvergne-Rhône-Alpes

## Sources et définitions

La présente étude ne concerne que l'entrée dans des **logements ordinaires**, définis par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

Elle s'appuie sur le **fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)**, source de données issue de divers fichiers fiscaux (taxe d'habitation, fichier d'imposition des personnes, etc.). Mis à jour annuellement, il fournit une information très récente et utile à l'analyse des migrations résidentielles. Il permet notamment de connaître le profil des premiers occupants des logements récents, repérés lorsqu'ils payent la taxe d'habitation pour la première fois. On s'intéresse ici aux emménagements dans ces logements neufs en 2014. Pour connaître le profil de leurs premiers occupants, sont mobilisées les données de Fidéli des millésimes 2015 et 2016. La situation des ménages ayant emménagé dans un logement récent est comparée à celle de l'ensemble des ménages ayant déménagé dans la zone d'étude, tous logements confondus.

La **source Sit@del** permet un décompte du nombre de logements commencés à une date donnée.

La **source RPLS** est utilisée pour analyser le parc social et suivre la mise en location des logements sociaux.

Un **primo-occupant** correspond à un individu entrant dans un logement neuf (construction dont la date d'achèvement correspond ici à 2014), quel que soit son statut d'occupation (locataire social ou du privé ou propriétaire).

Le **taux d'accession** à la propriété est ici calculé en rapportant le nombre de ménages entrant dans un logement neuf avec le statut de propriétaire au nombre de ménages qui n'étaient pas propriétaires auparavant.

Un **schéma de cohérence territoriale (SCoT)** est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. Il est composé de plusieurs intercommunalités (EPCI).

### Insee Auvergne-Rhône-Alpes

165, rue Garibaldi - BP 3184  
69401 Lyon cedex 03

Directeur de la publication :  
Jean-Philippe Grouthier

Rédaction en chef :  
Aude Lécroart  
Philippe Mossant

Mise en page :  
Agence Elixir, Besançon

Crédits photos : Fotolia

ISSN : 2495-9588 (imprimé)

ISSN : 2493-0911 (en ligne)

© Insee 2019

## Pour en savoir plus

- « Clermont Auvergne Métropole : davantage de locataires du parc social dans les logements neufs », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 58, juin 2019
- « Métropole de Lyon : de petits logements neufs occupés par des locataires du secteur locatif privé », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 59 juin 2019
- « Grenoble Alpes Métropole : des primo-occupants de logements neufs plus souvent propriétaires », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 60, juin 2019
- « Saint-Étienne Métropole : davantage de maisons et des logements plus grands dans le neuf », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 61, juin 2019
- « Déménager du cœur des grandes agglomérations pour habiter autrement », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 69, novembre 2018

