



Saint-Étienne Métropole : davantage de maisons et des logements plus grands dans le neuf

Au sein du SCoT de Sud Loire, six emménagements sur dix dans un logement neuf ont lieu dans la métropole stéphanoise en 2014. 87 % des personnes concernées par ces mouvements y habitaient déjà auparavant. Les arrivées depuis un autre SCoT de la région restent des mouvements de proximité, arrivant principalement du SCoT de Lyon et de Jeune Loire. Celles depuis une autre région française sont très peu nombreuses, l'Occitanie étant la principale région d'origine. Par ailleurs, la métropole enregistre plus de départs que d'arrivées dans ses échanges avec les EPCI voisins. À l'entrée dans un logement neuf, près de la moitié des ménages primo-occupants sont propriétaires, et le taux d'accession à la propriété atteint 38 %. L'habitat individuel est très présent et explique que les logements soient en moyenne plus grands que dans les autres métropoles régionales.

Thierry Geay, Aline Ferrante, Insee

Avec 1 200 emménagements en 2014, Saint-Étienne Métropole concentre 60 % des mouvements dans le neuf de l'ensemble du schéma de cohérence territoriale (SCoT, *définitions*) du Sud Loire. Cette part est bien inférieure à celle des métropoles lyonnaise et clermontoise au sein de leur propre SCoT (97 % et 73 % respectivement). Ceci tient en grande partie à l'étendue géographique du Sud Loire, qui occupe plus de la moitié de son département.

Par ailleurs, Saint-Étienne Métropole compte 55 % des logements commencés dans le SCoT (moyenne des années 2012 à 2014). Les autres logements sont situés dans l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Loire Forez Agglomération (29 %) et dans celui de Forez Est (15 %).

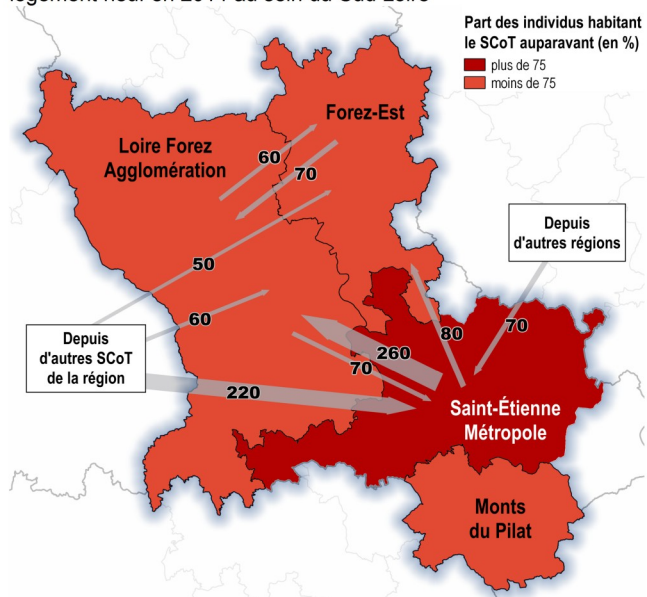
Le taux de déménagement dans un logement neuf est relativement modeste (75 individus pour 10 000 résidents). Au sein des métropoles de la région, un emménagement dans le neuf sur dix a lieu dans la métropole stéphanoise. 3 000 individus sont concernés, soit 61 % des individus ayant intégré un logement neuf dans le SCoT. C'est toutefois moins que le poids de la population de la métropole dans celle du SCoT (68 %).

Une population déjà présente dans la métropole

87 % des individus emménageant dans un logement neuf habitaient déjà la métropole auparavant. Les arrivées se font ensuite principalement depuis le syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise (Sepal), le SCoT de Jeune Loire ou l'EPCI de Loire Forez Agglomération, interne au SCoT (*figure 1*). Ces trois origines représentent la moitié des 400 mouvements en provenance de l'extérieur de la métropole. Les entrées depuis d'autres régions sont très faibles, avec un nombre un peu plus important en provenance d'Occitanie.

1 Plus d'arrivées dans la métropole depuis d'autres SCoT de la région

Destination et provenance des individus emménageant dans un logement neuf en 2014 au sein du Sud Loire



Note de lecture : 260 personnes qui résidaient auparavant au sein de Saint-Étienne-Métropole ont emménagé dans un logement neuf de l'EPCI de Loire Forez Agglomération.

Champ : seuls les flux de plus de 50 individus entrés dans un logement neuf sont représentés.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

Un emménagement dans le neuf pour être propriétaire

Près de cinq ménages sur dix arrivant dans un logement neuf l'occupent en tant que propriétaires. Le logement social concerne trois entrées sur dix. Enfin, les primo-occupants sont locataires du secteur privé dans deux cas sur dix. Ces constats sont identiques à ceux de la métropole grenobloise.

Dans la métropole de Saint-Étienne, le taux d'accession à la propriété (38 %) est supérieur à la moyenne des quatre métropoles régionales (29 %).

Ce taux est plus élevé dans les EPCI voisins, surtout dans les zones les plus rurales. Il atteint ainsi 68 % dans l'EPCI de Forez Est et 58 % dans celui de Loire Forez Agglomération.

Un grand nombre d'emménagements dans le secteur social

34 % des entrants dans un logement neuf intègrent un logement social, bien au-delà de la part de logements sociaux dans le parc de résidences principales (21 %).

Pour 40 % des ménages emménageant dans un logement social neuf, il s'agit d'une entrée dans un nouvel habitat social alors qu'ils en occupaient déjà un. 13 % étaient propriétaires et 47 % sont issus du locatif privé.

Plus de jeunes familles avec enfants

Un ménage emménageant dans un logement neuf de Saint-Étienne Métropole compte en moyenne plus d'individus que ceux des autres métropoles régionales. Ainsi, les ménages de trois personnes et plus représentent 45 % des ménages ayant intégré un logement neuf à Saint-Étienne, contre 37 % à Grenoble, 33 % à Clermont-Ferrand et seulement 26 % à Lyon. Inversement, c'est aussi la métropole où les ménages d'une personne sont les moins nombreux (26 %). Au final, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,6 personnes (2,3 à Grenoble, 2,2 à Clermont-Ferrand et 2,0 à Lyon).

Un emménagement type dans la métropole stéphanoise

Dans la métropole stéphanoise, l'équivalent de 75 personnes sur 10 000 ont emménagé dans un logement neuf en 2014. Il s'agit souvent de couples avec enfants (34 %) ou sans (24 %), principalement salariés (37 %). Le logement intégré est un appartement (55 %), plutôt de grande taille. Il compte trois chambres (36 %). Les ménages primo-accédants en sont souvent propriétaires occupants (45 %). 87 % habitaient déjà le territoire de Saint-Étienne Métropole.

À l'occasion de ce déménagement, la taille de leur ménage n'a pas varié (66 %). Cette opération permet généralement d'augmenter le nombre de pièces (38 % des cas) ou de le conserver à l'identique (33 %).

Dans la métropole ligérienne, plus de la moitié des individus emménageant dans un logement neuf ont entre 25 et 34 ans (27 %) ou sont des enfants de moins de 12 ans (26 %). Ainsi, les couples avec enfants prédominent avec une part de 34 % des ménages.

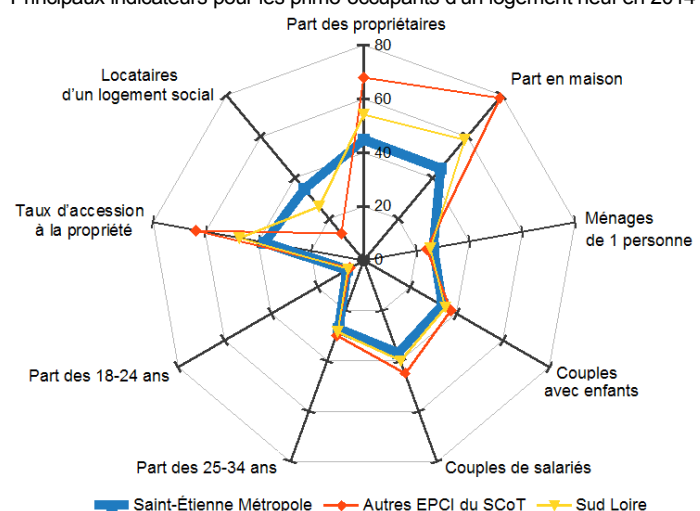
Une métropole où la présence de maisons est forte

Au sein de la métropole, les emménagements dans un appartement neuf restent plus fréquents que ceux en maison. Ils s'équilibrent davantage (55 % contre 45 %) par rapport à l'ensemble du Sud Loire où l'habitat individuel est plus présent (figure 2). Mais le passage vers un habitat individuel (28 % des cas) est plus fréquent que dans les autres métropoles de la région.

Du fait de la part importante des maisons, les logements neufs sont de plus grande taille en moyenne. La part des logements de trois chambres ou plus atteint 55 % (contre 61 % dans l'ensemble du Sud Loire). Elle est très inférieure à Grenoble (39 %), Clermont-Ferrand (38 %) et surtout Lyon (22 %).

2 À Saint-Étienne Métropole, 45 % des emménagements dans le neuf se font en maison

Principaux indicateurs pour les primo-occupants d'un logement neuf en 2014



Note de lecture : 45 % des logements neufs de la Métropole de Saint-Étienne sont occupés par leurs propriétaires. Cette part est de 68 % dans les autres EPCI du SCoT. Sur l'ensemble du Sud Loire, elle est de 54 %.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

Source et définitions

La présente étude 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.). Cette source 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.

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). Ainsi, le SCoT de Sud Loire regroupe les EPCI de Saint-Étienne Métropole, de Forez Loire Agglomération, de Forez Est et des Monts du Pilat.

Un **primo-occupant** correspond à un individu entrant le premier 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 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.

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

ISSN : 2493-1462

©Insee 2019

Pour en savoir plus

- « S'installer dans un logement neuf : d'abord un choix de proximité », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 82, juin 2019
- « 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 parc privé », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 59, juin 2019
- « Grenoble Alpes Métropole : des primo-occupants de logement neuf plus souvent propriétaires », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 60, juin 2019

