



Clermont Auvergne Métropole : davantage de locataires du parc social dans les logements neufs

Au sein du SCoT du Grand Clermont, la métropole concentre sept logements commencés sur dix et autant d'emménagements dans un logement neuf en 2014. Les trois quarts des personnes concernées habitaient déjà la métropole clermontoise. Les arrivées depuis un autre SCoT de la région et celles depuis une autre région française sont presque équivalentes. Les premières arrivent principalement des SCoT du Livradois-Forez et d'Issoire-Val d'Allier Sud. Les secondes proviennent principalement des régions Île-de-France et Nouvelle-Aquitaine. En revanche, la métropole enregistre plus de départs que d'arrivées dans ses échanges avec les EPCI voisins. Le logement social tient une place particulièrement importante avec 39 % des premiers emménagements dans le neuf, le double de la part qu'il occupe dans l'ensemble du parc de résidences principales.

Thierry Geay, Aline Ferrante, Insee

Avec 1 450 emménagements en 2014, Clermont Auvergne Métropole capte 73 % des mouvements dans le neuf de l'ensemble du schéma de cohérence territoriale (SCoT, *définitions*) du Grand Clermont. Cette part reste bien inférieure à celle occupée par la métropole lyonnaise au sein de son SCoT (97 %). En revanche, elle est nettement supérieure à celles qu'occupent Saint-Étienne et Grenoble dans leur SCoT respectif, dont les territoires sont géographiquement plus étendus. Par ailleurs, les logements commencés dans la métropole correspondent à 71 % de ceux démarrés dans le SCoT (pour la moyenne des années 2012 à 2014). Les autres constructions neuves démarrées se situent dans l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Riom Limagne et Volcans (14 %), suivi par Mond'Arverne Communauté (9 %) et Billom Communauté (6 %). Le taux de déménagement dans un logement neuf est assez élevé et place Clermont-Ferrand au deuxième rang parmi les quatre métropoles régionales (108 individus ont emménagé dans un logement neuf pour 10 000 résidents, contre 116 dans la métropole lyonnaise). La métropole clermontoise rassemble alors 12 % de l'ensemble des emménagements dans le neuf enregistrés dans les quatre métropoles régionales.

Ainsi, 3 100 individus ont emménagé dans un logement neuf situé dans la métropole, soit 68 % de ceux ayant intégré un logement neuf dans le SCoT. Cette part est cohérente avec le poids de la population de la métropole dans le SCoT.

Des mouvements de proximité, mais pas seulement...

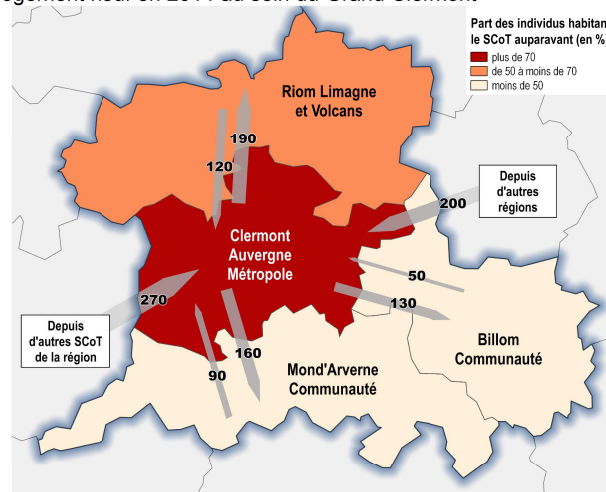
Au sein de la métropole clermontoise, 77 % des individus emménageant dans un logement neuf y habitaient déjà auparavant. C'est dix points de moins que dans l'ensemble du SCoT (87 %). La métropole constitue de fait une porte d'entrée extra-régionale, au même titre que celle de Lyon. En conséquence, les « entrées » sont autant le fait d'arrivées

depuis un autre SCoT de la région que depuis une autre région. Les premières ont pour principales origines les SCoT du Livradois-Forez et d'Issoire-Val d'Allier Sud. Les entrées depuis d'autres régions sont plus importantes depuis l'Île-de-France et la Nouvelle-Aquitaine.

Les échanges internes au territoire du SCoT sont nombreux et montrent une tendance au départ depuis la métropole clermontoise (480 individus) pour emménager dans un logement neuf des EPCI voisins au sein du SCoT (*figure 1*). Le mouvement inverse concerne deux fois moins de personnes.

1 Des départs de la métropole vers les EPCI voisins

Destination et provenance des individus emménageant dans un logement neuf en 2014 au sein du Grand Clermont



Note de lecture : 190 personnes qui résidaient auparavant au sein de Clermont Auvergne Métropole ont emménagé dans un logement neuf de l'EPCI Riom Limagne et Volcans.

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

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

Le neuf laisse la part belle au logement social

Le logement social tient une place particulièrement importante dans la métropole de Clermont, avec 39 % des entrées dans un logement neuf (figure 2). Les entrées dans le secteur locatif privé sont équivalentes, alors que la part des propriétaires est faible (24 %). Ce dernier taux est le plus bas parmi les quatre métropoles régionales, deux fois moins important que celui de Grenoble Alpes Métropole (47 %).

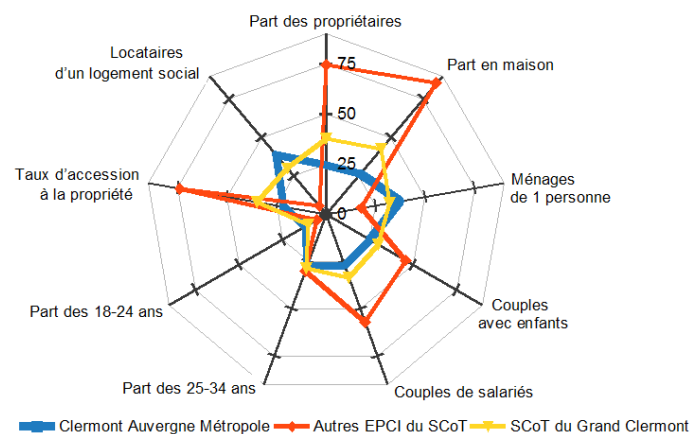
La part du logement social parmi les entrées dans un logement neuf est ainsi plus de deux fois supérieure à celle constatée dans l'ensemble du parc de résidences principales (18 % seulement).

Pour 40 % des ménages emménageant dans un logement social neuf, il s'agit simplement d'une mutation car ils occupaient déjà un logement social auparavant. Les autres étaient pour 41 % dans le secteur locatif privé et 19 % étaient propriétaires.

Le taux d'accession à la propriété est alors bas (22 %), très inférieur à la moyenne du Grand Clermont (35 %), et plus faible que dans les quatre métropoles de la région (29 %). Il reste cependant très élevé dans les trois EPCI périphériques, compris entre 62 % (Mond'Arverne) et 78 % (Riom Limagne et Volcans).

2 Le logement social se concentre dans la métropole

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



Note de lecture : 24 % des logements neufs de la métropole de Clermont-Ferrand sont occupés par leurs propriétaires. Cette part atteint 74 % dans les autres EPCI du SCOt. Sur l'ensemble du SCOt du Grand Clermont, elle est de 38 %.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

Un emménagement type dans la métropole clermontoise

Dans la métropole clermontoise, l'équivalent de 108 personnes sur 10 000 résidents ont emménagé dans un logement neuf en 2014. Les trois quarts habitaient déjà le territoire. Il s'agit généralement de ménages d'une seule personne (37 %), le plus souvent salariée (41 %). Le logement est un appartement (74 %) de taille moyenne qui compte deux chambres (33 %). La plupart de ces primo-occupants sont locataires de ce logement issu du secteur social (39 %). À l'occasion de ce déménagement, la taille de leur ménage est restée stable pour 63 % d'entre eux. Le nombre de pièces du nouveau logement est en général inférieur (36 % des cas) ou identique à l'ancien (33 %).

De jeunes familles avec enfants, mais aussi des étudiants

Une moitié des individus emménageant dans un logement neuf est composée de jeunes adultes entre 25 et 34 ans (28 %) et d'enfants de moins de 12 ans (21 %).

12 % des entrées dans un logement neuf sont également le fait de jeunes de 18 à 24 ans, fruit d'une certaine attractivité auprès des étudiants. Même si ce taux est moins important que dans la métropole lyonnaise, c'est deux fois plus que la part relevée dans celles de Saint-Étienne et de Grenoble.

Ainsi, les personnes seules représentent 37 % des primo-occupants d'un logement neuf dans la métropole clermontoise, suivis par les couples avec enfants (24 %) et ceux sans enfant (21 %).

Cette part assez élevée de personnes seules s'installant dans les logements neufs du territoire contribue à ce que la taille moyenne des ménages primo-occupants ne dépasse pas 2,2 personnes. Elle se rapproche ainsi de celle de la métropole lyonnaise (2,0).

Moins d'emménagements en appartement qu'à Lyon ou Grenoble

Au sein de la métropole clermontoise, les emménagements dans le neuf concernent fréquemment des appartements (74 %), mais moins souvent que dans les métropoles lyonnaise et grenobloise. Cette part est aussi plus élevée que celle qu'occupent les appartements dans l'ensemble du parc de logements (60 %). Mais dès que l'on quitte le périmètre métropolitain, la maison redevient reine avec une part comprise entre 79 % et 88 % selon les EPCI. Le passage d'un habitat collectif vers une maison est globalement peu fréquent (13 % des cas dans la métropole). Les passages inverses, d'une maison vers un habitat collectif sont beaucoup plus nombreux (24 %), du fait des mouvements de décohabitation touchant les plus jeunes. ■

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 du Grand Clermont regroupe les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, de Riom, Limagne et Volcans, de Mond'Arverne Communauté et de Billom Communauté.

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
- « 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
- « Saint-Étienne Métropole : davantage de maisons et des logements plus grands dans le neuf », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 61, juin 2019

