

Provence-Alpes-Côte d'Azur



N° 56

Décembre 2017

Les premiers occupants de logements récents habitaient déjà à proximité

Les constructions de logements d'une année forment 1 % des résidences principales de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Proportionnellement plus nombreux autour des principales villes de la région, ces logements récents sont surtout occupés par des habitants qui résidaient auparavant dans la même commune ou à proximité.

Ces nouveaux logements accueillent fréquemment de jeunes actifs ayant des enfants. Les ménages qui s'y installent accèdent plus souvent à la propriété que lors d'un déménagement vers l'ancien. Les ménages locataires sont néanmoins majoritaires. Un déménagement s'accompagne souvent d'un changement dans la composition du ménage. À cette occasion, les décohabitations (séparation, installation d'un étudiant ou jeune actif) sont plus fréquentes que les mises en couples ou l'agrandissement de la famille.

La part des logements sociaux est légèrement plus importante dans les constructions récentes que dans l'ensemble du parc. Les logements récents sont en moyenne plus petits que l'ensemble des résidences principales et sont davantage composés d'appartements.

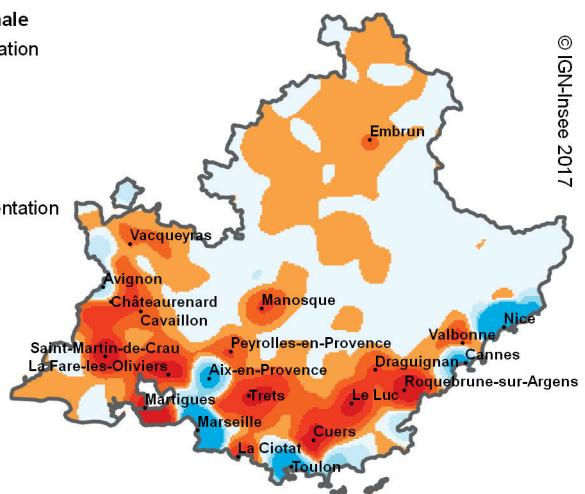
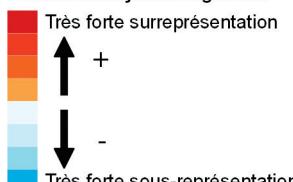
Sébastien Samyn, Insee

Accéder à un logement plus grand ou plus petit, à un meilleur cadre de vie, se séparer, prendre son indépendance, devenir propriétaire, les motifs de déménagement sont multiples. Les ménages choisissent dès lors de s'installer dans un logement pré-existant ou bien dans un logement achevé au cours de l'année précédente et dont ils seront les premiers occupants (*source et méthode*). Cette dernière catégorie de logements représente en Provence-Alpes-Côte d'Azur 1 % des résidences principales. Présents sur tout le territoire, les logements récents ne sont pas uniformément répartis. Ils sont plus fréquents autour des grandes villes et dans quelques villes « moyennes » comme Manosque, Draguignan ou encore Le Luc (*figure 1*).

1 Des logements récents plus fréquents dans les couronnes périurbaines et dans les villes moyennes

Surreprésentation lissée des logements récents occupés à titre de résidence principale par rapport à la moyenne régionale

Écart à la moyenne régionale



Lecture : les zones en rouge sont celles où la part des logements récents est supérieure à la moyenne régionale (1 %), celles en bleu là où elle lui est inférieure. Plus la couleur est foncée, plus le nombre de logements récents s'écarte du nombre théorique correspondant à la moyenne régionale.
Source : Insee, DGFiP, Fidéli 2014-2015

provenant de la même commune ou des environs proches. Avant de déménager, 82 % des premiers habitants des logements récents résidaient déjà dans la même intercommunalité, dont 63 % dans la même commune (*figure 2*). Cette proportion est plus faible si l'on considère l'ensemble des personnes qui ont emménagé dans la région, vers un logement ancien ou récent (48 %). Ainsi, la construction de nouveaux logements dans une commune n'est pas nécessairement synonyme d'arrivées de nouveaux habitants.

Très peu d'occupants des logements récents viennent d'une autre région : 6 % contre 15 % pour l'ensemble des emménagements. Cela peut être lié aux délais de livraison d'un logement neuf qui imposent une installation préalable dans la région. Une meilleure connaissance du marché local du neuf par les habitants de la commune peut aussi expliquer ce phénomène. Ces nouveaux arrivants en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont principalement originaires d'Île-de-France, d'Occitanie et d'Auvergne-Rhône-Alpes. Presque deux tiers d'entre eux s'installent dans les agglomérations d'Aix-Marseille, Nice, Toulon et Avignon.

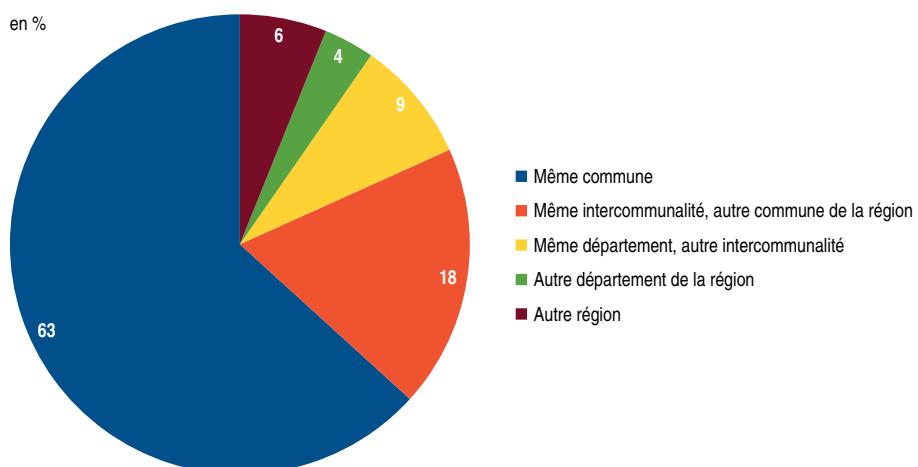
Plutôt occupés par de jeunes actifs avec enfants

Les logements récents sont surtout occupés par des adultes entre 25 et 39 ans et des enfants de moins de 12 ans. Ces tranches d'âge représentent 54 % des occupants de logements récents alors qu'elles ne comptent que pour 31 % de la population régionale (*figure 3*). Elles correspondent aux jeunes actifs accompagnés ou non de jeunes enfants, population la plus mobile. La spécificité des emménagements vers les logements récents réside dans la proportion plus grande d'enfants de moins de 12 ans. Ces derniers forment 20 % des premiers occupants de logements récents contre 15 % de l'ensemble des personnes ayant emménagé. À l'inverse, les personnes de 50 ans ou plus, qui sont moins mobiles, emménagent plus rarement dans un logement récent : 16 % alors qu'ils représentent 41 % des habitants de la région.

Les couples avec enfants sont ainsi proportionnellement plus nombreux dans les logements récents (27 % contre 16 % de tous les ménages qui ont emménagé dans la région). En revanche, les familles monoparentales n'emménagent pas plus souvent dans le récent que dans l'ancien (10 % des ménages).

Les logements récemment construits accueillent proportionnellement plus de salariés et moins de retraités. La part des ménages avec au moins un salarié est de 78 % dans les logements récents,

2 Près de deux occupants de logements récents sur trois habitaient déjà dans la commune
Répartition des occupants de logements récents selon leur origine géographique

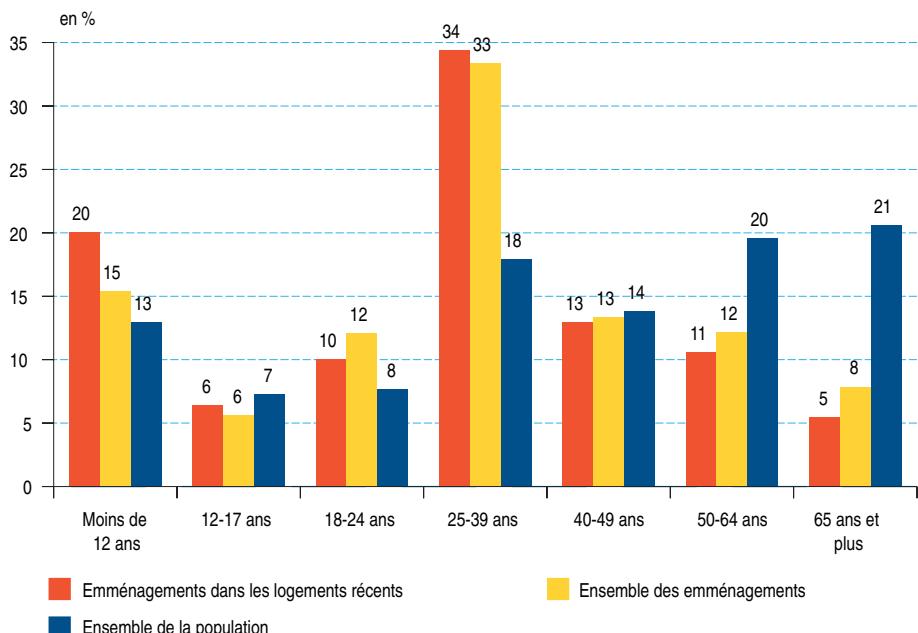


Lecture : 63 % des occupants de logements récents en Provence-Alpes-Côte d'Azur habitaient déjà la commune avant leur emménagement.

Source : Insee, DGFIP, Fidéli 2014-2015

3 Plus d'enfants de moins de 12 ans dans les ménages s'installant dans un logement récent

Répartition selon la tranche d'âge des premiers occupants de logements récents, de l'ensemble des personnes ayant emménagé dans la région et de l'ensemble de la population régionale



Lecture : les enfants de moins de 12 ans forment 20 % des occupants de logements récents, contre 15 % des personnes ayant emménagé et 13 % de l'ensemble de la population régionale.

Source : Insee, DGFIP, Fidéli 2014-2015

contre 70 % pour l'ensemble des emménagements. Les ménages composés de chômeurs ou ayant de faibles revenus sont, quant à eux, proportionnellement moins nombreux que dans l'ensemble des emménagements (8 % contre 13 %).

Un accès à la propriété plus fréquent dans le récent que dans l'ancien...

Un peu moins de la moitié des ménages s'installant dans un logement récent en sont propriétaires : 23 % étaient déjà propriétaires de leur résidence antérieure et 23 % le sont devenus. Cet accès à la propriété est bien plus fréquent que pour

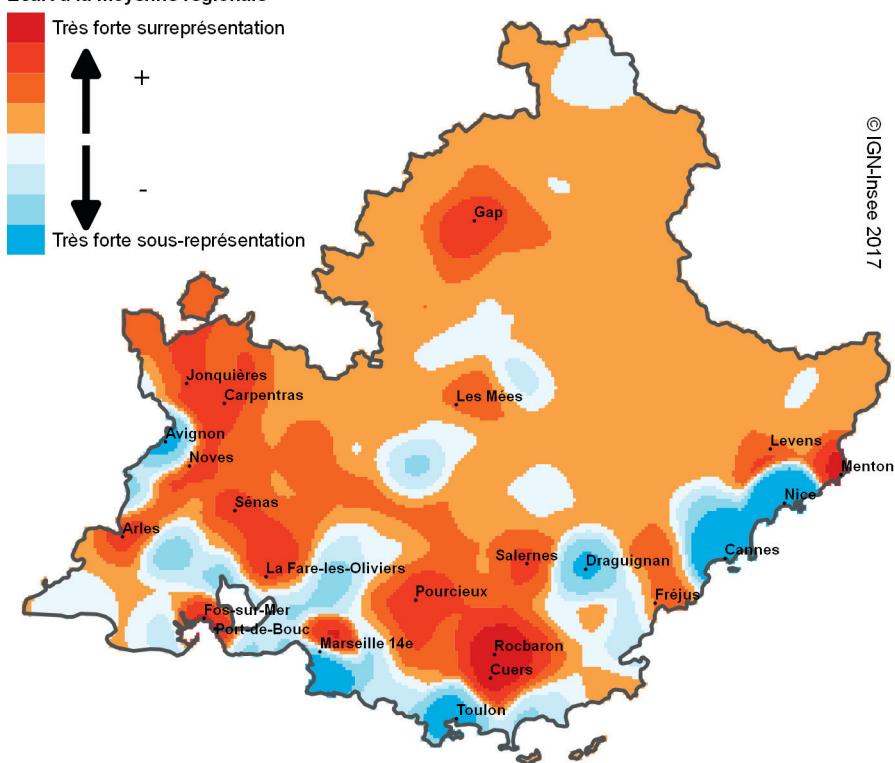
l'ensemble des emménagements tous types de logements confondus (17 %). De plus, à l'image d'autres régions très urbanisées comme l'Île-de-France et les Hauts-de-France, la part des accès à la propriété dans le neuf est moins importante dans la région qu'au niveau national (28 %).

Que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, l'accès à la propriété intervient le plus souvent entre 30 et 49 ans et concerne fréquemment des couples avec enfants. C'est plus rare pour les ménages composés d'un adulte vivant seul avec ou sans enfants, surtout s'il s'agit d'une femme.

4 Un accès à la propriété plus fréquent dans les zones périurbaines

Surreprésentation lissée des ménages accédant à la propriété dans un logement récent par rapport à la moyenne régionale

Écart à la moyenne régionale



Lecture : les zones en rouge sont celles où la part des ménages devenant propriétaires en emménageant dans un logement récent est supérieure à la moyenne régionale (23 %), celles en bleu là où elle lui est inférieure. Plus la couleur est foncée, plus le nombre d'accéssions à la propriété s'écarte du nombre théorique correspondant à la moyenne régionale.

Source : Insee, DGFIP, Fidéli 2014-2015

Celles qui élèvent seules leurs enfants accèdent ainsi moins souvent à la propriété dans le neuf que les hommes (13 % contre 19 %).

Les ménages accèdent plus souvent à la propriété dans le neuf là où le foncier est disponible et à prix abordable. Il peut s'agir de zones périurbaines ou de communes abritant de grands espaces industriels, mais aussi de communes où le niveau de vie de la population est relativement faible. L'accès à la propriété est également très marqué dans quelques zones du littoral (*figure 4*). Dans le premier cas, les ménages achètent surtout des maisons, dans le second des appartements.

Globalement, 62 % des ménages qui deviennent propriétaires dans le parc récent achètent une maison, contre 50 % dans l'ensemble des emménagements. Les achats de maisons neuves sont particulièrement fréquents dans les zones périurbaines de Vaucluse et du Var, notamment à Carpentras et Cuers, ainsi qu'à Arles, Fos-sur-Mer et Port-de-Bouc. Ils concernent également les accès à la propriété dans les zones rurales.

De l'autre côté, 38 % des accédants achètent un appartement récemment construit. Quatre zones urbaines sur le littoral sont particulièrement concernées : certains arrondissements au nord de Marseille (12^e, 13^e et 14^e), Fréjus – Saint-Raphaël, Antibes et enfin Menton.

...mais les locataires restent majoritaires

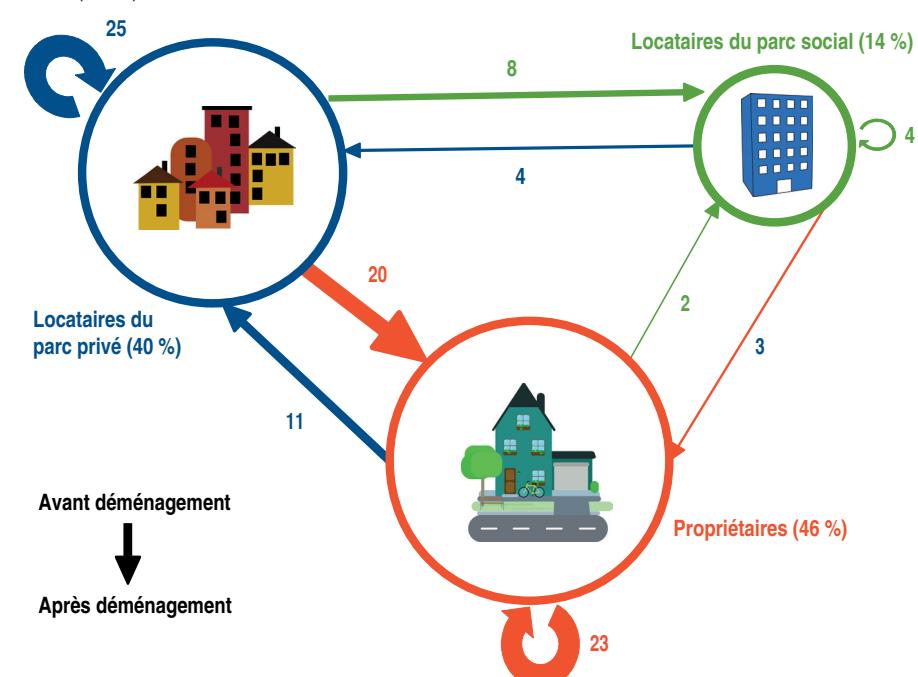
Les ménages locataires du parc privé et du parc social sont toutefois majoritaires dans les logements récents (54 %), tout particulièrement dans les grandes agglomérations de la région et dans leur périphérie proche. Dans les espaces de moindre densité, les propriétaires occupants, déjà majoritaires dans l'ensemble du parc, le sont davantage dans les logements récents.

Si les locataires de logements récents vivent majoritairement en appartement, 16 % d'entre eux occupent une maison. Ces situations sont fréquentes en périphérie d'Avignon et d'Orange et dans une moindre mesure dans le Var (Roquebrune-sur-Argens) et les Alpes-de-Haute-Provence (Digne et Oraison).

Enfin, en emménageant dans le récent, on peut devenir locataire en provenance d'un ménage propriétaire (*figure 5*). Cette situation n'implique toutefois pas forcément un « déclassement ». Il s'agit en effet pour moitié d'étudiants ou de jeunes actifs qui quittent le domicile familial et forment ainsi un nouveau ménage. Pour un autre quart, ce sont des personnes seules qui s'installent dans un logement récent après une séparation.

5 Les locataires du parc privé et du parc social sont majoritaires dans les logements récents

Répartition des ménages emménageant dans les logements récents selon leur parcours résidentiel (en %)



Lecture : à l'issue de leur emménagement dans un logement récent, 46 % des ménages sont propriétaires, 40 % sont locataires du parc privé et 14 % sont locataires du parc social. Par ailleurs, pour 100 ménages ayant emménagé dans un logement récent, 20 sont propriétaires et ont une personne de référence qui appartenait auparavant à un ménage locataire du parc privé.

Source : Insee, DGFIP, Fidéli 2014-2015

Les décohabitations plus fréquentes que les mises en couples à l'occasion d'un déménagement

Les déménagements s'accompagnent souvent d'un changement dans la composition des ménages.

Dans 28 % des cas, le nombre de personnes du ménage diminue. Cela s'explique surtout par des phénomènes de décohabitation : principalement des étudiants et des jeunes actifs qui quittent le domicile familial et des couples qui se séparent. La baisse peut aussi provenir d'un décès. Les personnes seules et les familles monoparentales sont ainsi particulièrement représentées parmi les ménages dont la taille a diminué. Les ménages issus d'une séparation sont proportionnellement les plus nombreux dans les cinq villes principales de la région (Marseille, Nice, Toulon, Aix-en-Provence et Avignon).

À l'inverse, dans 12 % des cas, le nombre de personnes du ménage augmente au moment du déménagement. Le plus souvent, cela traduit la constitution d'un couple ou la naissance du premier enfant. *In fine*, un ménage ayant emménagé dans un logement récent se compose en moyenne de 2,32 personnes. Cette taille varie fortement selon les territoires : de 2,04 dans la métropole Nice-Côte d'Azur à 2,84 dans la communauté de communes du Pays d'Apt Luberon, par exemple. Ainsi, la construction de 1 000 nouvelles résidences principales dans le Pays d'Apt permet de loger 800 personnes de plus que dans la métropole niçoise.

Plus de logements sociaux dans le parc récent

Les logements sociaux sont proportionnellement plus nombreux dans les logements récents que dans l'ensemble

Source et méthode

Cette étude s'appuie sur le **fichier démographique des logements et des 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 logements construits en 2012 et 2013. Pour connaître le profil de leurs premiers occupants, sont mobilisées les données de Fidéli des millésimes 2014 et 2015. La situation des ménages ayant emménagé dans un logement récent est comparée à celle de l'ensemble des ménages ayant emménagé dans la région, tous logements confondus.

des résidences principales : 14 % contre 11 % (*figure 5*). Cette proportion est cependant inférieure à celle de la France (16 %) et place la région loin derrière l'Île-de-France et les Hauts-de-France (27 % chacune). Malgré des disparités locales importantes, la région dans son ensemble reste encore éloignée des objectifs de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et de la loi Duflot (17 % de logements sociaux dans l'ensemble du parc, compte tenu du profil des communes de la région).

La part des logements sociaux dans le parc récent est particulièrement forte dans deux arrondissements de Marseille (3^e et 15^e), dans certaines villes de taille moyenne comme Salon-de-Provence ou Draguignan, ainsi que dans les communes du pourtour de l'étang de Berre. Dans ces communes, plus d'un quart des logements récents appartiennent au parc social. Ces logements représentent parfois plus du tiers des constructions récentes comme à Draguignan (37 %), Salon-de-Provence (39 %) ou encore dans le 3^e arrondissement de Marseille (58 %). Pour un ménage vivant dans le parc privé, accéder à un logement social neuf est plus fréquent qu'accéder à un logement social préexistant (10 % contre 6 % dans l'ensemble des emménagements).

Deux tiers des logements récents sont des appartements

Les logements récemment construits sont à 63 % des appartements contre 61 % dans l'ensemble du parc de résidences principales. C'est beaucoup plus qu'en France métropolitaine, où 50 % des logements récents sont des appartements. Taille et type de logements étant très liés, les logements récents sont en moyenne plus petits. Les deux-pièces sont plus nombreux (25 % contre 19 % dans l'ensemble des logements occupés), tandis que les quatre-pièces ou plus sont sous-représentés (37 % contre 44 %).

Les appartements récents sont fréquemment occupés par des étudiants et de jeunes actifs (18-29 ans), des actifs en seconde partie de carrière et des retraités (45 ans et plus). Les maisons individuelles accueillent quant à elles plutôt des familles avec enfant dont la personne de référence a entre 30 et 44 ans.

Quitter un appartement pour une maison individuelle concerne 16 % des ménages dans les logements récents. Ce type de déménagement est très fréquent en zone rurale, où il touche un tiers des logements récents. Il est deux fois plus important chez les ménages comptant au moins un salarié (23 % contre 9 % chez les non-salariés). ■

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur
17 rue Menpenti
CS 70004
13395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication : Alberto Lopez
Rédacteur en chef : Jérôme Domens

Mise en page : Agence Elixir, Besançon

Crédits photos
CRT Côte d'Azur - Robert Palomba

Dépot légal : décembre 2017
ISSN : 2274-8199 (version imprimée)
ISSN : 2417-1395 (version en ligne)
© Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Insee 2017

Pour en savoir plus

- Artaud D., Chauvet N., Laffond, D., « En Paca, le nombre de logements augmente trois fois plus vite que la population », *Insee Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 23, janvier 2016
- Chauvet N., Pougnard J., Picon J., Verre L., « Métropole Aix-Marseille Provence – Habiter autrement et toujours plus loin ? », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 32, mai 2016
- Chauvet N., Pougnard J., « Provence-Alpes-Côte d'Azur – Le cadre de vie, moteur des déménagements », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 36, octobre 2016
- « Les conditions de logement en France – Édition 2017 », *Insee Références*, février 2017

