



## Métropole de Lyon : de petits logements neufs occupés par des locataires du secteur locatif privé

**A**u sein du SCoT de l'agglomération lyonnaise, la Métropole de Lyon concentre 97 % des emménagements dans un logement neuf en 2014. Huit personnes concernées sur dix habitaient déjà la métropole lyonnaise auparavant. Les arrivées depuis un autre SCoT de la région proviennent de multiples horizons. Celles depuis d'autres régions françaises sont diverses également, l'Île-de-France étant la principale région d'origine. La part de propriétaires parmi les ménages primo-occupants est faible, laissant une large place au secteur locatif privé. Faute de foncier disponible, l'habitat individuel est presque absent. Les appartements neufs sont de petite taille et, pour la moitié, ils hébergent des ménages d'une seule personne.

Thierry Geay, Aline Ferrante, Insee

En 2014, 8 100 emménagements dans un logement neuf ont été enregistrés dans la Métropole de Lyon. Ils représentent 97 % des mouvements du Sepal, schéma de cohérence territoriale (SCoT, *définitions*) qui intègre la métropole lyonnaise. Celle-ci rassemble 67 % de l'ensemble des emménagements dans le neuf enregistrés dans les quatre métropoles régionales.

Par ailleurs, la métropole concentre 96 % des logements commencés dans le SCoT (moyenne des années 2012 à 2014). Ils se répartissent à part égales entre le secteur Centre et le secteur Est (38 %). Ils sont un peu moins nombreux dans la partie ouest (24 %).

Le taux de déménagement dans un logement neuf, de 116 résidents sur 10 000, est supérieur à celui des trois autres métropoles régionales. 16 000 individus sont ainsi impliqués dans ces emménagements, soit 95 % des individus ayant intégré un logement neuf dans le SCoT.

### Une population déjà présente dans la métropole

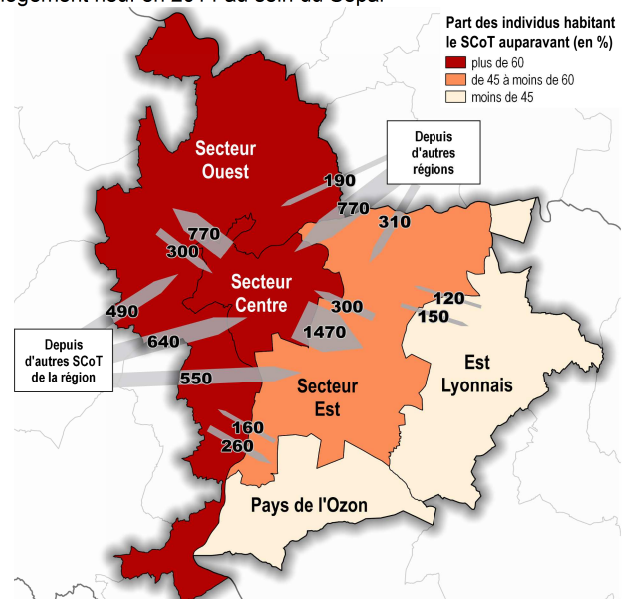
Huit individus sur dix emménageant dans un logement neuf habitaient déjà la métropole lyonnaise auparavant. Les arrivées depuis l'extérieur proviennent davantage d'un autre SCoT de la région, pour 1 700 d'entre eux, que d'une autre région (1 300). Les premières ont pour principale origine les SCoT de l'Ouest Lyonnais, du Beaujolais, de Sud Loire ou des Rives du Rhône et du Nord Isère. Les entrées depuis d'autres régions proviennent avant tout de l'Île-de-France (un quart des arrivées depuis une autre région). Viennent ensuite les régions voisines de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de Bourgogne-Franche-Comté.

Les échanges internes au territoire du SCoT sont principalement concentrés au sein de la Métropole. Ils montrent une tendance au départ depuis son centre vers les zones périphériques (*figure 1*). Depuis le territoire du secteur Centre, 1 470 individus ont à l'occasion de cet emménagement rejoint

le secteur Est et 770 le secteur Ouest. Le chemin inverse ne concerne que 300 individus depuis la partie est et autant depuis la partie ouest. Au jeu de ces échanges internes, le centre de la métropole enregistre un déficit de 1 650 personnes.

### 1 De nombreux départs du centre de la métropole

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



Note de lecture : 770 personnes qui résidaient auparavant au sein du secteur Centre ont emménagé dans un logement neuf du secteur Ouest.

Champ : seuls les flux de plus de 100 individus entrés dans un logement neuf sont représentés.

Source : Insee, Fidéli 2015-2016

### La location dans le secteur privé majoritaire

Près de la moitié des emménagements dans un logement neuf le sont en tant que locataires du secteur privé. Les autres se

répartissent à parts égales entre propriétaires (27 %) et locataires dans le secteur social (26 %). Il s'agit là du plus fort taux de locataire privé parmi les quatre métropoles régionales, plus de deux fois supérieur à celui observé à Grenoble Alpes Métropole ou Saint-Étienne Métropole (22 % et 21 % respectivement). Ce taux grimpe même jusqu'à 54 % dans le cœur de la métropole, accompagné du plus faible taux de propriétaire des territoires observés (16 %).

### Dans le sillage de la loi SRU, le logement social reste présent

Si la part des emménagements en logement social (26 %) est la plus basse des quatre métropoles régionales, elle reste légèrement au-dessus des obligations fixées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cette part du logement social est supérieure à celle présente dans le parc de résidences principales (20 %).

Pour 48 % de ces mouvements, le ménage occupait déjà précédemment un logement social. Les autres étaient pour 39 % locataires dans le secteur privé et 13 % étaient propriétaires, une partie d'entre eux correspondant à des décohabitations de jeunes venant étudier ou travailler sur la métropole.

### Un public jeune, particulièrement au centre de la métropole

Un primo-occupant de logement neuf sur deux est un adulte de 25 à 34 ans (31 %) ou un enfant de moins de 12 ans (18 %). Mais cette proportion n'est pas homogène selon les secteurs de la métropole. Conforme à la moyenne dans le secteur Centre, elle est inférieure dans le secteur Ouest (43 %), à la population plus vieillissante, et au contraire supérieure dans le secteur Est (53 %).

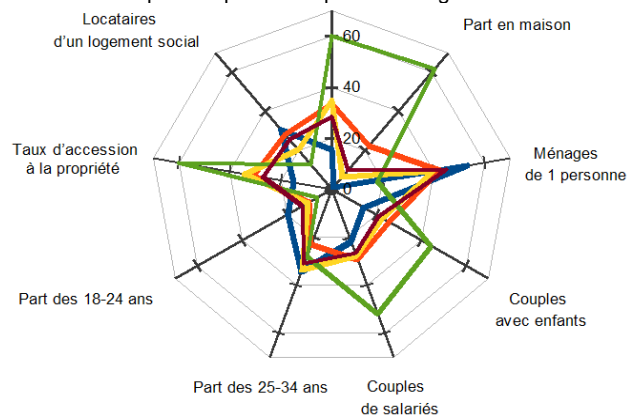
La part des jeunes de 18 à 24 ans (13 %) est supérieure à celle des autres métropoles régionales, fruit d'une réelle attractivité auprès des étudiants. C'est la partie centrale de la métropole qui les attire le plus (20 %), alors que leur part est limitée à 10 % dans les deux autres secteurs.

Malgré une présence importante de couples, avec ou sans enfants, les ménages de personnes seules prédominent (46 %) parmi les primo-occupants dans la métropole lyonnaise. Ils sont même 53 % dans le secteur Centre (figure 2). Dans les secteurs est et ouest, il y a un relatif équilibre entre les ménages en couple et ceux de personnes seules.

Cette forte proportion de personnes seules contribue à ce que la taille moyenne des ménages emménageant dans un logement neuf soit légèrement inférieure à 2 personnes.

## 2 De nombreuses personnes seules emménagent dans le centre de la métropole

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



■ Secteur Centre ■ Secteur Ouest ■ Secteur Est ■ Autres EPCI ■ Sepal  
 Note de lecture : 16 % des logements neufs dans le secteur Centre sont occupés par leurs propriétaires. Cette part atteint 60 % dans les autres EPCI du SCoT. Sur l'ensemble du Sepal, elle est de 28 %.  
 Source : Insee, Fidéli 2015-2016

### Peu de place pour la construction individuelle

Au sein de la métropole lyonnaise, les emménagements dans un appartement atteignent 92 %. Dans le secteur Centre, on arrive même à 99 %. Dans le secteur Est, c'est encore 94 %, mais seulement 78 % dans la partie ouest de l'agglomération. Le passage vers un habitat individuel est alors chose rare (5 % des cas). Les passages d'une maison à un habitat collectif sont beaucoup plus nombreux (21 %), en raison des mouvements de décohabitation touchant les jeunes. ■

### Un emménagement type dans la métropole lyonnaise

Dans la métropole lyonnaise, l'équivalent de 116 personnes sur 10 000 ont emménagé dans un logement neuf en 2014. Il s'agit principalement d'une personne seule (46 %), souvent salariée (43 %). Le logement intégré est un appartement (92 %) plutôt de petite taille. Il ne compte qu'une seule chambre, voire aucune (43 %). La plupart sont occupés par des locataires du secteur privé (47 %). 80 % habitaient déjà la Métropole de Lyon. À l'occasion de ce déménagement, la taille de leur ménage n'a généralement pas varié (56 %). Le logement neuf comporte souvent moins de pièces que le précédent (44 % des entrées dans le neuf).

## 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 l'agglomération lyonnaise regroupe la Métropole de Lyon, la communauté de communes de l'Est Lyonnais et la communauté de communes du Pays de l'Ozon.

Pour une analyse plus fine, la Métropole de Lyon est découpée en trois « secteurs » correspondant à une ou plusieurs conférences territoriales des maires (CTM). Les neuf CTM, correspondant à des bassins de vie, sont regroupés comme suit :

- Secteur Centre : Lyon et Villeurbanne
- Secteur Est : Porte des Alpes, Portes du Sud et Rhône Amont
- Secteur Ouest : Lônes et coteaux du Rhône, Ouest Nord, Plateau Nord, Val de Saône et Val d'Yzeron

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
- « 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

