

# Les logements neufs du Grand Amiénois attirent surtout ses habitants

Insee Analyses Hauts-de-France • n° 144 • Décembre 2022



Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2019, 7 400 ménages se sont installés dans un logement neuf du Pôle Métropolitain du Grand Amiénois (PMGA), soit 1 230 ménages en moyenne par an. Ils représentent 7,3 % de l'ensemble des emménagements sur le territoire. La commune d'Amiens attire à elle seule 3 100 ménages. Avant de s'installer dans une construction neuve, 9 ménages sur 10 résidaient déjà dans le Grand Amiénois et près de la moitié ont déménagé au sein de la même commune. Le pôle urbain amiénois, qui regroupe 55 % des emménagements dans le parc neuf du PMGA, accueille surtout des personnes seules et des familles monoparentales. Les espaces ruraux attirent quant à eux davantage de couples avec ou sans enfants. Le neuf leur permet souvent de devenir ou de rester propriétaires d'une maison individuelle. De manière générale, il contribue à améliorer les conditions d'habitat des locataires sociaux et à adapter la taille du logement suite aux aléas de la vie.

## En partenariat avec :



Un déménagement peut répondre à des besoins variés : devenir propriétaire, améliorer son cadre de vie, prendre son indépendance... Chaque année, 16 750 ménages s'installent dans un **logement ordinaire** du Grand Amiénois, dont 1 230 dans un **logement neuf**. Les installations dans le neuf ▶ **source** représentent ainsi 7,3 % de l'ensemble des emménagements, une proportion équivalente à la situation régionale. Au sein de ce territoire, le pôle urbain amiénois, composé de 11 communes, accueille à lui seul un peu plus de la moitié des emménagements ▶ **encadré**. Pour autant, la part des installations dans le neuf y est moins élevée (6,9 %) que dans les territoires ruraux de l'aire d'attraction d'Amiens (10,3 %).

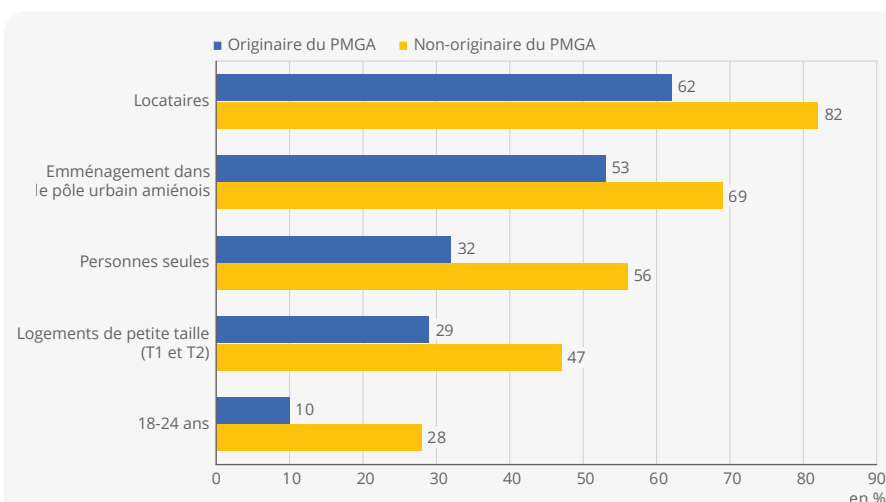
## Les constructions neuves se concentrent à Amiens

En 6 ans, 3 100 ménages ont emménagé dans un logement neuf de la commune d'Amiens, soit 42 % de l'ensemble des

installations dans le parc neuf au sein du Pôle métropolitain du Grand Amiénois (PMGA). De nombreux projets immobiliers y ont en effet éclos depuis 2014, sous l'impulsion notamment du dispositif Pinel. Celui-ci ouvre droit à des réductions d'impôt en cas d'investissement dans des logements neufs destinés à la location. Plus de la moitié de ces projets sont localisés dans 4 des 23 quartiers amiénois, situés au sud de la ville. Saint-Honoré Jeanne d'Arc (900 emménagements dans le neuf), Plein sud (300) et Sainte-Anne-Faubourg de Noyon (200) constituent

des quartiers en mutation sociale et urbaine depuis la fin des années 2000. Ils attirent plutôt de jeunes adultes, actifs et qualifiés avec des revenus plus élevés que la moyenne des ménages amiénois. Le quartier Saint-Honoré Jeanne d'Arc bénéficie notamment de l'attractivité des ZAC Intercampus et Paul Claudel ainsi que de la proximité du CHU. À l'inverse, dans le quartier Sud-Est, les 200 ménages qui se sont installés dans une construction neuve sont plus âgés et ont **un niveau de vie** en moyenne plus faible. En outre, ils investissent plus souvent dans une maison.

## ▶ 1. Caractéristiques des entrants dans un logement neuf du Grand Amiénois selon leur provenance



**Lecture** : 28 % des ménages non originaires du PMGA entrant dans un logement neuf du PMGA ont un référent fiscal âgé de 18 à 24 ans contre 10 % des ménages originaires du PMGA.

Source : Insee, Fidéli 2015-2020.

## Près de neuf premiers occupants sur dix vivaient déjà dans le Grand Amiénois

Parmi les premiers occupants d'un logement neuf du Grand Amiénois, 86 % y habitaient déjà et 43 % ont déménagé dans la même commune. Lorsqu'il s'agit d'une acquisition, une meilleure connaissance du territoire et du marché local, des délais souvent longs entre l'achat et la mise à disposition du logement ainsi qu'un suivi des travaux facilité peuvent expliquer cette proximité. Sur 6 ans, seuls 1 000 ménages ont emménagé dans un logement neuf du PMGA alors qu'ils n'y résidaient pas auparavant. Leur profil diffère de ceux qui y vivaient déjà. Il s'agit plus souvent de personnes seules (56 %), de jeunes de 18-24 ans (28 %) et de locataires (82 %) ► **figure 1**. Ils s'installent dans des logements plus petits (47 % dans un T1 et un T2) et majoritairement dans le pôle urbain amiénois (69 %) où est implanté le pôle universitaire. Le marché de l'emploi diversifié est également susceptible d'attirer de jeunes actifs.

Qu'ils soient originaires ou non du PMGA ► **figure 2**, les nouveaux arrivants dans le neuf intègrent autant de maisons que d'appartements alors que le parc de résidences principales est majoritairement composé de maisons (71 %). Cette particularité s'explique par la prédominance des constructions dans le neuf au sein du pôle urbain amiénois : 84 % des installations dans un logement neuf se font dans des appartements, soit 10 point de plus dans le parc ancien (73 %).

## Le marché du neuf investi par les jeunes couples

Dans le neuf, la moitié des premiers occupants ont un **référént fiscal** âgé de 25 à 39 ans ► **figure 3** alors que ces derniers représentent 44 % des emménagements dans l'ensemble du parc. Ces âges coïncident généralement avec le début de la vie conjugale et la naissance des enfants. Les couples, avec ou sans enfants, sont donc aussi proportionnellement plus nombreux à emménager dans le neuf (50 % des premiers occupants) que dans l'ensemble du parc (39 %). Leur niveau de vie est en moyenne plus élevé que celui de l'ensemble des ménages, ce qui facilite l'acquisition d'un bien. Ils sont ainsi plus souvent propriétaires de leur logement que les autres types de ménages. Les couples sans enfant se tournent davantage vers le pôle urbain amiénois, ceux avec enfants privilégient quant à eux les territoires ruraux, à la recherche d'espace.

À l'inverse, les personnes seules ne représentent que 35 % des arrivées dans le neuf contre 46 % dans l'ensemble du

parc. Les trois quarts emménagent dans le pôle urbain amiénois. Leur niveau de vie est en moyenne plus faible et elles sont plus souvent locataires.

## Déménager permet d'adapter le nombre de pièces

Dans le neuf comme dans l'ancien, déménager constitue souvent l'occasion d'adapter la taille du logement au nombre de personnes et aux besoins du ménage. Ainsi, dans le PMGA, 36 % des ménages s'installent dans un logement plus petit en déménageant dans le neuf, et quasiment autant dans un logement plus grand. Les petits logements (T1 et T2) sont occupés en grande majorité par des ménages jeunes dont le référént fiscal est âgé de moins de 40 ans. Emménager dans le neuf permet à la moitié d'entre eux de passer d'un T1 à un

T2. Inversement, les anciens occupants d'un logement d'au moins trois chambres (T4 et plus) réduisent souvent le nombre de pièces en déménageant dans le neuf. La moitié des 18 à 24 ans déménagent ainsi dans un T2 et un quart dans un T1 lorsqu'ils quittent le domicile familial pour leurs études ou un premier emploi. Un tiers des ménages dont le référént est âgé de 50-64 ans et la moitié des 65 ans ou plus optent plutôt pour un T3 après le déménagement, le plus souvent suite au départ des enfants et/ou à une rupture conjugale.

## Autant de propriétaires que de locataires privés ou sociaux

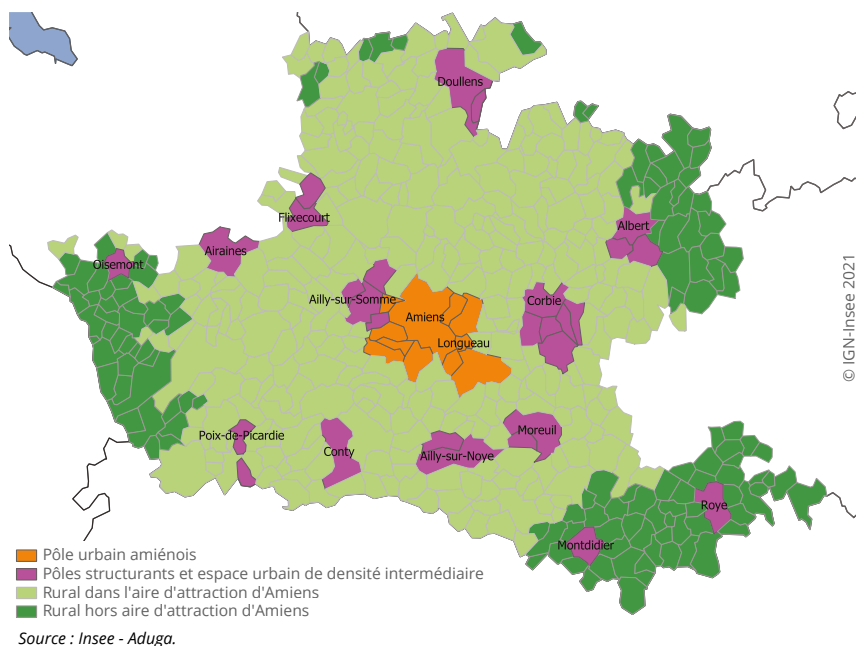
Les deux tiers des ménages qui s'installent dans un logement neuf en sont locataires, à parts égales dans le parc social (33 %) et privé (32 %). Il

### ► Encadré - Quatre espaces structurent le Grand Amiénois

Le **Pôle métropolitain du Grand Amiénois (PMGA)** abrite 6,5 % des ménages des Hauts-de-France. Le **zonage** utilisé dans l'étude croise la typologie communale du Grand Amiénois définie dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** et la **grille de densité communale à 4 niveaux de l'Insee** :

- **Le pôle urbain amiénois** correspond à l'unité urbaine d'Amiens dont les communes sont éligibles au dispositif Pinel en zone B1 (Amiens, Boves, Cagny, Camon, Dreuil-lès-Amiens, Dury, Longueau, Pont-de-Metz, Rivery, Saleux, Salouël). Il rassemble 46 % des ménages et 55 % des emménagements dans le neuf du PMGA ;
- **Les « pôles structurants et l'espace urbain de densité intermédiaire »** (Montdidier, Albert, Conty...) regroupent 18 % des ménages et 15 % des installations dans des constructions neuves du Grand Amiénois ;
- **Le « rural de l'aire d'attraction d'Amiens »** se compose des communes (hors pôles structurants) de l'aire d'influence amiénoise, c'est-à-dire des communes rurales dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle amiénois. Ce territoire accueille 29 % des ménages et 27 % des emménagements vers des logements neufs du PMGA ;
- **Le « rural hors aire d'attraction d'Amiens »** est constitué des communes en dehors de l'influence d'un pôle ou appartenant à une aire d'attraction de moins de 50 000 habitants. Il regroupe 7 % des ménages et 3 % des installations dans le neuf.

### ► 2. Le Pôle Métropolitain du Grand Amiénois



### ► 3. Répartition des emménagements dans le neuf selon le type de territoire du PMGA et les caractéristiques socio-démographiques des premiers occupants

	Emménagements dans un logement neuf (en %)				Emménagements dans l'ensemble du parc (en %)	
	Pôle urbain amiénois	Pôles structurants et espace urbain de densité intermédiaire	Rural	Ensemble Pôle métropolitain du Grand Amiénois		
<b>Tranche d'âge</b>	18-24 ans	19	7	4	13	21
	25-39 ans	42	52	65	51	44
	40-49 ans	16	20	16	16	16
	50 ans et plus	23	21	15	20	19
<b>Type de ménage</b>	Personne seule	49	23	15	35	46
	Couple sans enfant	18	22	27	21	19
	Couple avec enfant(s)	16	38	48	29	20
	Famille monoparentale et autre	17	17	10	15	15
<b>Statut d'occupation</b>	Locataire du parc social	52	24	3	33	18
	Locataire du parc privé	39	19	24	31	59
	Propriétaire	9	56	73	36	20
<b>Niveau de vie</b>	Moins de 15 000 euros	38	26	13	29	37
	De 15 000 à moins de 25 000 euros	47	53	49	48	43
	25 000 euros ou plus	15	21	38	23	20

**Lecture :** 49 % des ménages ayant emménagé dans un logement neuf du pôle urbain amiénois sont des personnes seules.

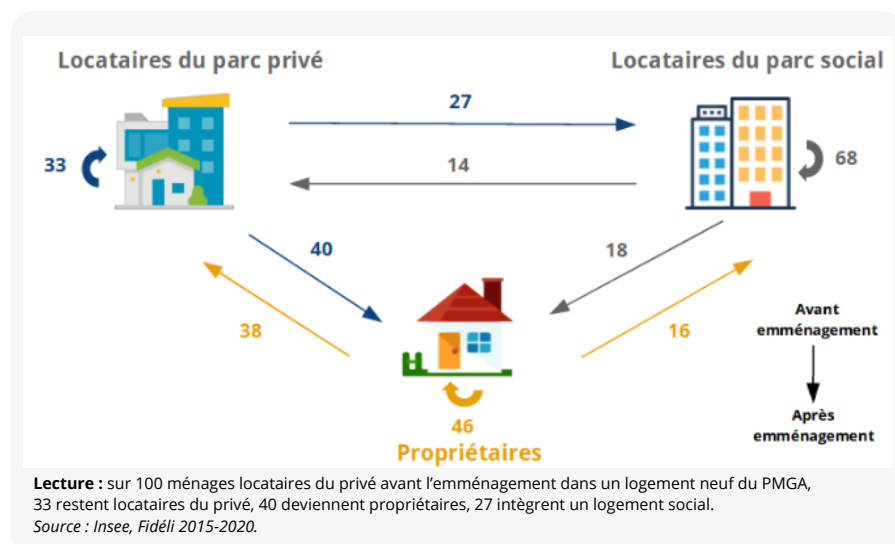
Source : Insee, Fidéli 2015-2020.

s'agit d'une spécificité du logement neuf puisque, dans l'ensemble du parc (logements anciens et neufs), les arrivants dans le locatif privé sont nettement majoritaires (60 % des emménagements) par rapport à ceux du parc social (19 %), ou aux propriétaires (21 %). Cet accès préférentiel à la propriété et au parc social dans le neuf s'explique notamment par des dispositifs légaux (**prêt social de location-accession**), des incitations locales (fixation d'un seuil de 30 % de logements sociaux pour les nouveaux programmes libres à Amiens) ou encore des montages opérationnels (vente par les promoteurs d'une partie des lots neufs aux organismes de logement social).

### L'accès à la propriété est plus fréquent dans le neuf

Quatre locataires du parc privé sur dix deviennent propriétaires en déménageant dans le neuf ► **figure 4**. C'est deux fois plus que ceux qui emménagent comme propriétaires dans l'ensemble du parc. Dans une moindre mesure, la construction neuve permet aussi aux locataires sociaux d'acquérir un logement (18 % contre 11 % ailleurs). Cette plus forte accession à la propriété dans le neuf est favorisée par de nombreuses mesures incitatives : prêts à taux zéro, frais de notaires réduits ou pris en charge par les promoteurs, exonération de taxe foncière dans les deux ans suivant l'achèvement. À l'inverse, 38 % des ménages anciennement propriétaires sont devenus locataires du parc privé en emménageant dans le neuf, nettement moins que dans l'ensemble du parc (63 %). Il s'agit généralement de jeunes qui quittent le domicile familial pour suivre leurs études ou occuper un premier emploi, de personnes seules à la suite d'une séparation, ou de familles monoparentales.

### ► 4. Statut d'occupation des primo-occupants avant et après leur emménagement dans un logement neuf du Grand Amiénois



En emménageant dans le neuf, 3 ménages sur 10 qui louaient auparavant dans le parc privé deviennent locataires sociaux. De plus, 7 ménages sur 10 du parc social restent locataires sociaux. La construction neuve, en complément de la réhabilitation du parc social, contribuerait ainsi à améliorer les conditions d'habitat de leurs locataires. Cet accès important au logement social concerne surtout les ménages qui déménagent dans le pôle urbain amiénois.

### Des départs vers les espaces ruraux pour devenir propriétaires

Les trois quarts des locataires qui quittent le pôle urbain amiénois pour s'installer dans un logement neuf des zones rurales de l'aire d'attraction d'Amiens deviennent propriétaires ; 80 % de ceux qui étaient déjà propriétaires le restent. Le constat est identique pour les ménages qui vivaient déjà dans cet espace rural :

en déménageant dans un logement neuf, 77 % des locataires accèdent à la propriété et 75 % des propriétaires conservent leur statut. Au contraire, les ménages qui s'installent dans un logement neuf du pôle amiénois acquièrent nettement moins souvent leur logement. Seuls 12 % des locataires déjà présents dans le pôle urbain deviennent propriétaires. Ce taux chute même à 5 % pour ceux qui ne sont pas originaires du Grand Amiénois. Parallèlement, plus des trois quarts des propriétaires passent à un statut de locataire (essentiellement des étudiants et des jeunes actifs quittant le domicile parental). ●

Géraldine Caron, Sophie Éblé, Laurent Lefèvre (Insee Hauts-de-France)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► Définitions

Le **Pôle Métropolitain du Grand Amiénois** (ou « Grand Amiénois ») est une structure interterritoriale située dans le département de la Somme (se substituant à l'ancien Pays du Grand Amiénois). Créé le 3 août 2018, il se compose de 8 intercommunalités regroupant 466 communes et 382 000 habitants (soit 68 % de la population de la Somme). Un comité syndical (52 élus) et un bureau (11 élus) assurent son administration.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document de planification destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat.

La **grille communale de densité** de l'Insee s'appuie sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune en découpant le territoire en carreaux de 1 kilomètre de côté. Elle repère ainsi des zones agglomérées. C'est l'importance de ces zones agglomérées au sein des communes qui va permettre de caractériser celles-ci en :

- communes densément peuplées,
- communes de densité intermédiaire,
- communes peu denses,
- communes très peu denses.

Les communes densément peuplées et les communes de densité intermédiaire constituent l'espace urbain ; les communes peu denses et les communes très peu denses constituent l'espace rural.

Le **réfèrent fiscal** d'un ménage est le membre identifié comme payeur de la taxe d'habitation.

Le **prêt social de location-accession** (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements dans le cadre d'une opération de location-accession.

Un **logement ordinaire** est un logement occupé à titre de résidence principale. Il est défini 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...).

Un **logement neuf** est un logement dont la construction s'est achevée dans l'année ou au cours de l'année précédente. Les autres logements sont considérés comme anciens ou récents.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

## ► Source

Cette étude s'appuie sur le Fichier Démographique sur les Logements et les Individus (Fidéli). Cette source de données, mise à jour annuellement, est issue de divers fichiers fiscaux (taxe d'habitation, fichier d'imposition des personnes...). Elle permet d'analyser les migrations résidentielles et notamment les emménagements des premiers occupants de constructions neuves. La source permet de repérer tous les logements connus au titre de la taxe d'habitation. Sont donc absents du champ les communautés (foyers, casernes, gendarmeries, Crous, maisons de retraite...). Les bases 2015 à 2020 ont été mobilisées pour analyser les mobilités vers ces résidences principales entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2019. Pour connaître le profil de leurs occupants, leurs caractéristiques ont été comparées à celle de l'ensemble des ménages ayant emménagé dans le Grand Amiénois, tous logements confondus.

## ► Pour en savoir plus

- « Le Grand Amiénois : un pôle métropolitain qui attire les jeunes », *Insee Flash Hauts-de-France* n° 140, septembre 2022.
- « Des constructions de logements favorisant l'accès au parc social et l'acquisition d'une maison », *Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 90, décembre 2020.
- « S'installer dans le neuf : d'abord un choix de proximité », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 82, juin 2019.
- « Les premiers occupants de logements récents habitaient déjà à proximité », *Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 56, décembre 2017.

