



baromètre Qualitel

Qualité du logement : enjeu d'attractivité des territoires

4 850 Français
interrogés



Où fait-il bon se loger pour les Français ?

- ◆ Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers
- ◆ Les 11 plus grandes métropoles face au défi de la qualité du logement



L'amélioration de la qualité de l'habitat, raison d'être de QUALITEL, ne peut se faire sans s'intéresser à la perception et l'usage de leur logement par les Français. C'est l'objectif du baromètre QUALITEL, réalisé en partenariat avec IPSOS depuis 2017, en proposant un état des lieux de la qualité des logements telle qu'elle est perçue par leurs habitants. Les résultats des différentes éditions du Baromètre QUALITEL permettent d'apporter un éclairage utile aux décideurs publics comme à l'ensemble des acteurs œuvrant à la qualité des logements.

Les précédentes publications du Baromètre Qualitel



Édition 2017



Focus confort thermique



Focus isolation acoustique



Édition 2018
Focus habitat connecté

édito



Bertrand DELCAMBRE
Président de l'Association
QUALITEL



La qualité perçue du logement, et la qualité de vie associée, sont des facteurs déterminants dans la vie des Français : elles conditionnent leur choix de vie, et en conséquence nos grands équilibres territoriaux.



Avec cette troisième édition de son Baromètre annuel, QUALITEL poursuit l'ambition tracée depuis 2017 : mesurer la « qualité de la vie à la maison » telle qu'elle est perçue par les Français. Pour cela, nous nous appuyons sur un **dispositif d'étude d'une robustesse inégalée sur la durée** - près de 5 000 personnes interrogées encore cette année, 80 questions posées.

Après nous être penchés, en 2018, sur l'impact des travaux de rénovation sur la qualité ressentie du logement et avoir mesuré les attentes et pratiques des Français en matière de maison connectée, nous avons décidé d'enquêter cette année sur les dynamiques territoriales.

Je voudrais ici partager avec vous au moins deux enseignements majeurs.

Premier enseignement : oui, la question territoriale est centrale quand on mesure la qualité ressentie du logement. **Sur la quasi-totalité des critères étudiés, les territoires ruraux et les villes moyennes devancent les métropoles.** Et on observe ce paradoxe (apparent) : si les habitants des communes rurales et moyennes sont, de loin, les plus insatisfaits de l'offre et des services mis à leur disposition (transports, commerces, accès internet...), ils déclarent aussi en masse qu'ils ne bougeraient « pour rien au monde » de chez eux. **La qualité perçue du logement, et la qualité de vie associée, sont des facteurs déterminants dans la vie des Français :** elles conditionnent leur choix de vie et en conséquence une partie de nos grands équilibres territoriaux.

Deuxième enseignement : on voit que **les grandes métropoles sont soumises au défi de la qualité du logement (pas seulement de la quantité !)**. Celles qui ont beaucoup construit avant 1980 souffrent d'une qualité perçue du logement globalement plus faible que les « nouvelles » métropoles. Pour certaines très grandes métropoles comme Paris, Lille ou Marseille, **la question de la rénovation du parc ancien est donc essentielle** : c'est à ce prix qu'elles maintiendront durablement leur attractivité.

Je vous souhaite une excellente lecture,

Bertrand DELCAMBRE

Qualité du logement: La fracture territoriale « à l'envers »

Si le Baromètre Qualitel 2019 confirme bien la différence de perception concernant les infrastructures ou l'accès aux services (transports, commerces...) en faveur des métropoles, il met aussi en lumière une autre réalité, peu connue ou, dans tous les cas, peu commentée : en matière de qualité perçue du logement, **la fracture territoriale doit se lire « à l'envers »** : les communes moyennes et rurales devancent quasi systématiquement les métropoles et la région parisienne **sur la satisfaction globale** (Qualiscore) comme **sur les critères de satisfaction détaillés**.

**Plus on habite dans une petite ville,
plus on est satisfait de son logement**

7,0/10



**Communes
rurales**

6,9/10



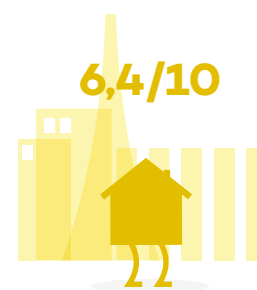
Villes moyennes

6,7/10



Métropoles

6,4/10



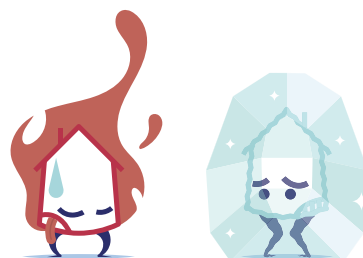
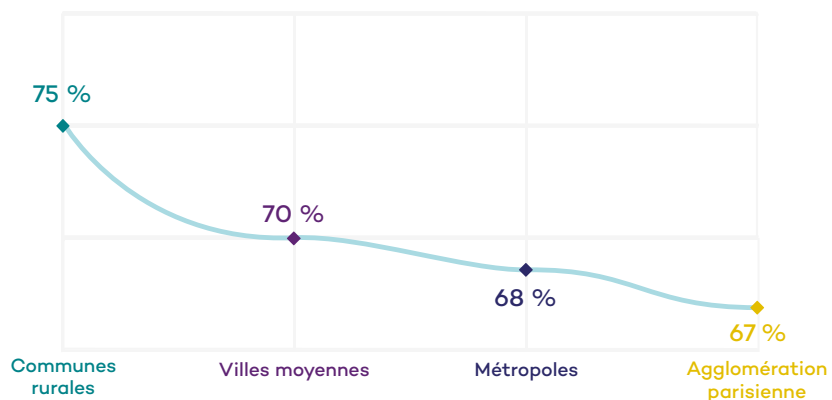
**Agglomération
parisienne**

(Paris intramuros : 6,2/10)

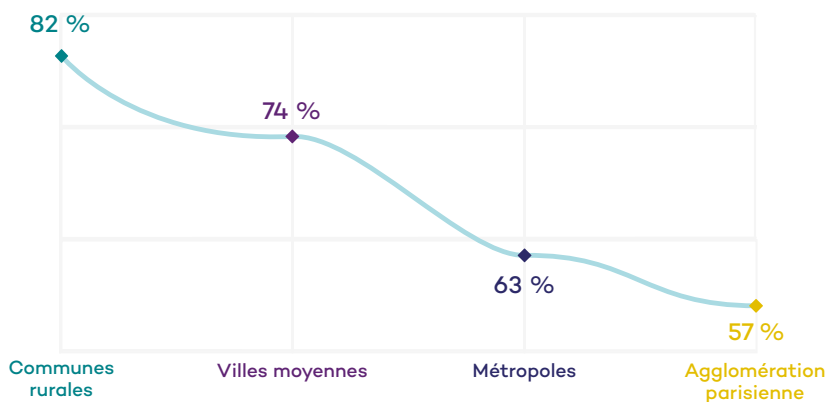
Qualiscore moyen par territoire (Note de satisfaction sur 10 du logement)

Moyenne nationale : 6,8

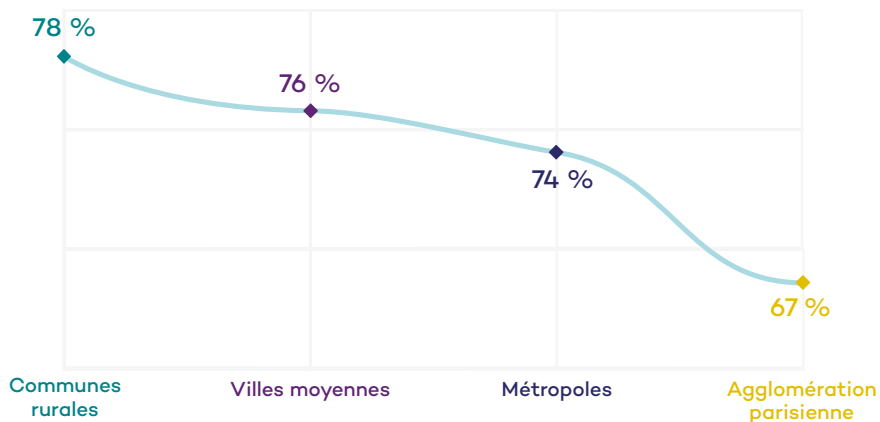
« Je suis satisfait du confort thermique de mon logement »



« Je suis satisfait de l'isolation acoustique de mon logement »



« Je suis satisfait de la qualité des matériaux de construction de mon logement »



◆

Quels sont les éléments qui expliquent la différence de qualité perçue entre les petites et les grandes villes ?

◆

**Le Baromètre permet d'identifier
5 facteurs explicatifs :**

Facteur 1

La surface du logement

Facteur 2

L'environnement immédiat

Facteur 3

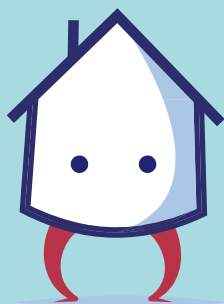
Le statut de l'occupant

Facteur 4

La typologie de l'habitat

Facteur 5

L'investissement personnel dans le logement



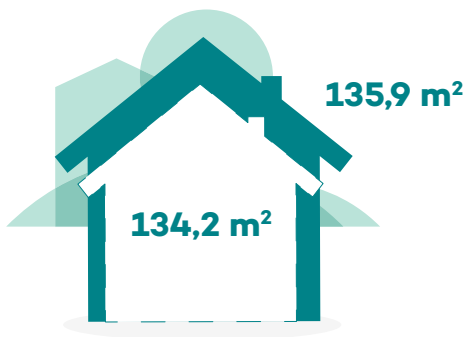
Facteur 1

La surface du logement

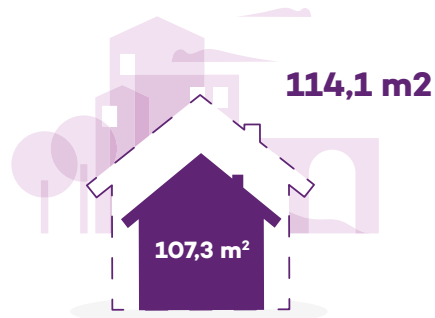
Les résidents des communes rurales et moyennes ont l'avantage de pouvoir choisir la taille de logement qui leur convient.



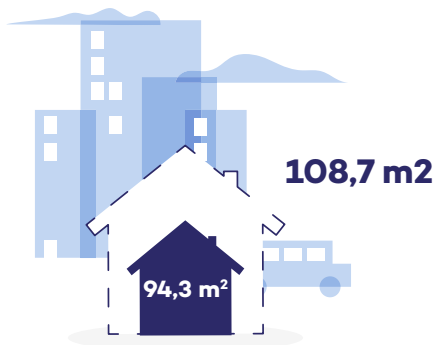
La taille jugée idéale d'un logement dans une commune rurale ou moyenne est quasiment identique à sa taille réelle



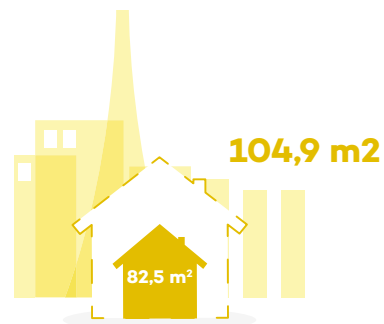
Communes rurales



Villes moyennes



Métropoles



Agglomération parisienne

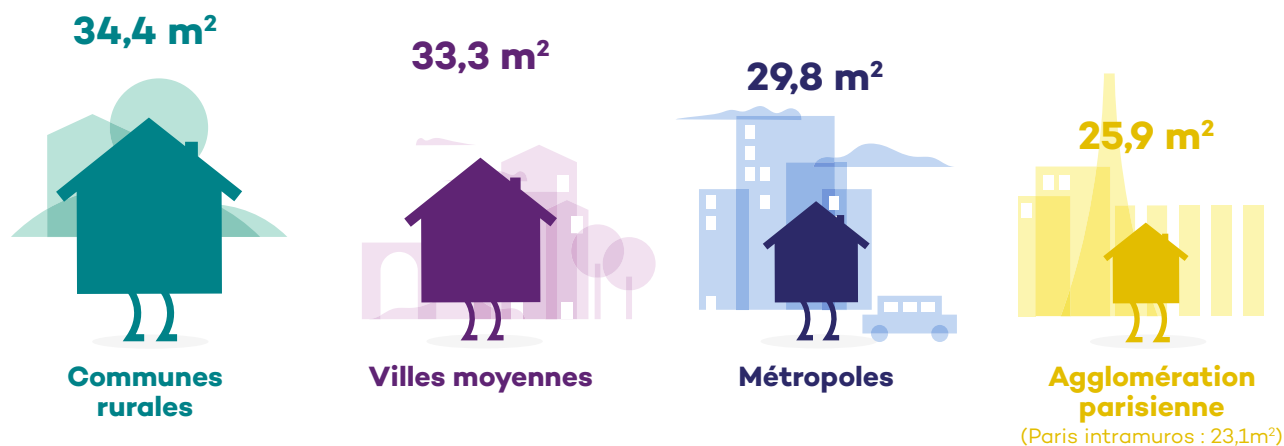


Taille réelle du logement

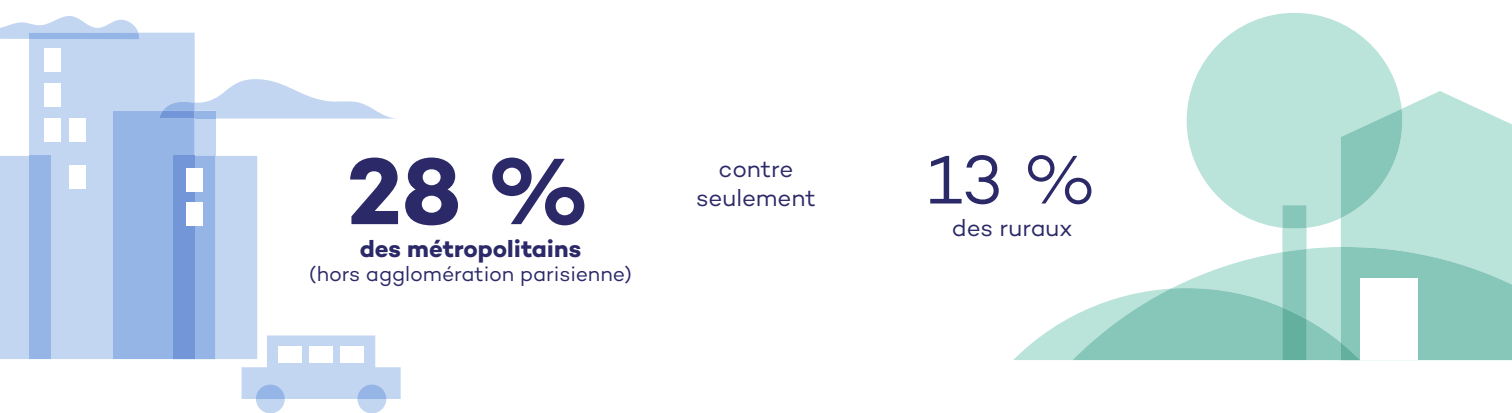


Taille idéale du logement

La superficie moyenne des pièces principales (salon, séjour) est bien supérieure dans les petites villes



« Je souhaiterais avoir un logement plus grand »



Conséquence :

1/3 des métropolitains et des franciliens se disent insatisfaits de la capacité de rangement de leur logement. C'est l'item d'aménagement intérieur qui enregistre le plus fort taux d'insatisfaction.

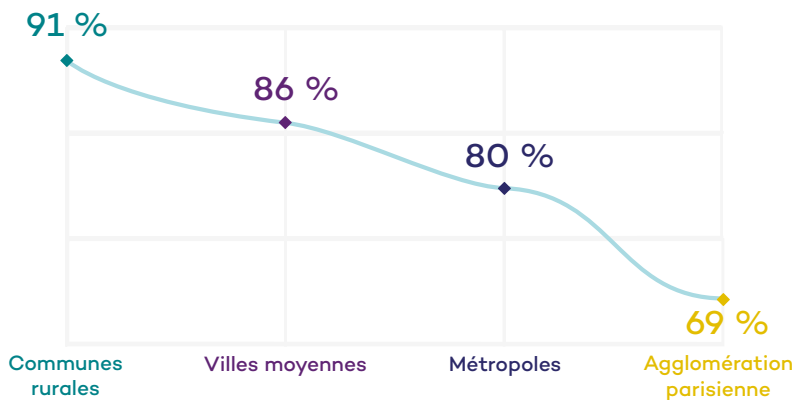
Facteur 2

L'environnement immédiat

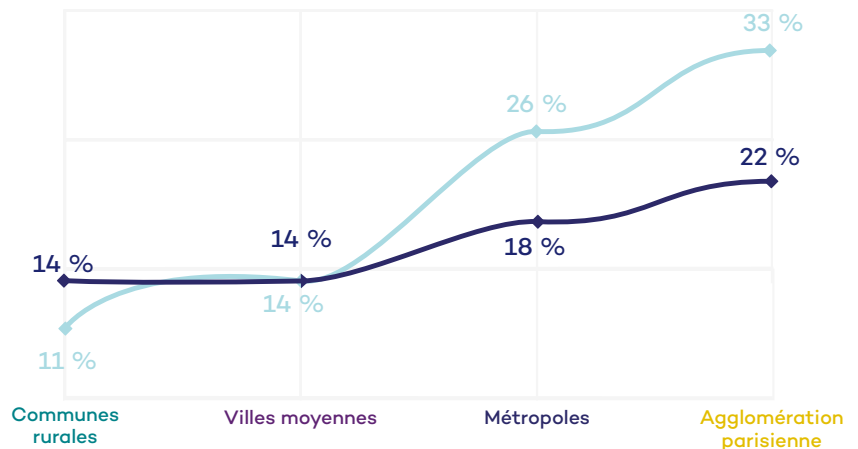
La plus faible densité urbaine dans les communes moyennes et rurales leur offre deux avantages concrets (et appréciés des habitants) : une plus grande proximité de la végétation et une moindre nuisance sonore au quotidien.



« Je suis satisfait de la présence de végétation ou de verdure à proximité immédiate de mon logement »



« De jour comme de nuit, je suis gêné par les bruits provenant... »



◆ des logements voisins ◆ de la rue (voitures, passants, animaux)

Facteur 3

Le statut de l'occupant



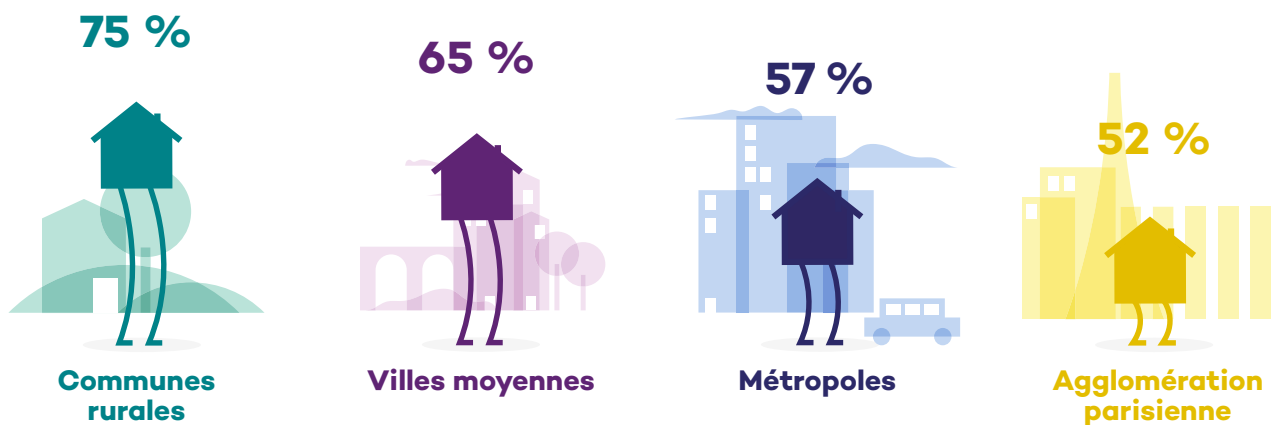
Les propriétaires sont plus satisfaits de la qualité de leur logement que les locataires



Sur l'ensemble du territoire, le qualiscore moyen donné à leur logement par les propriétaires est de **7,2/10** contre **6/10** pour les locataires.

Selon l'Insee, on dénombre 39,9% de locataires en France (Insee 2017).

Or, on trouve (beaucoup) plus de propriétaires dans les petites et les moyennes villes



Taux de propriétaires par type de territoire

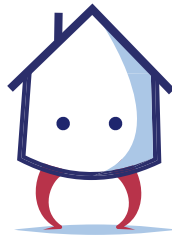
Facteur 4

La typologie de l'habitat



Le type d'habitat
a une importance sur la qualité perçue

7,1
qualiscore moyen
des maisons



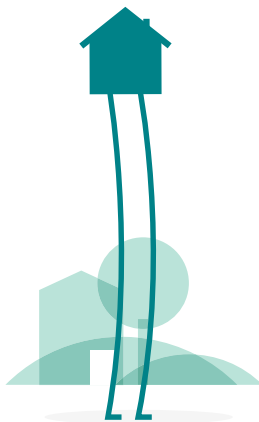
contre



6,3
qualiscore moyen
des appartements

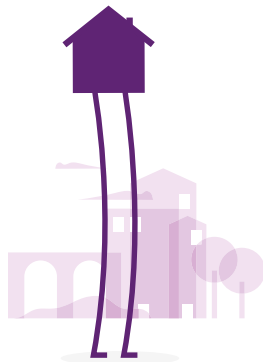
Or, on trouve beaucoup plus de maisons
dans les communes rurales et moyennes

88 %



**Communes
rurales**

70 %



Villes moyennes

45 %



Métropoles

26 %



**Agglomération
parisienne**

Taux de maisons par type de territoire

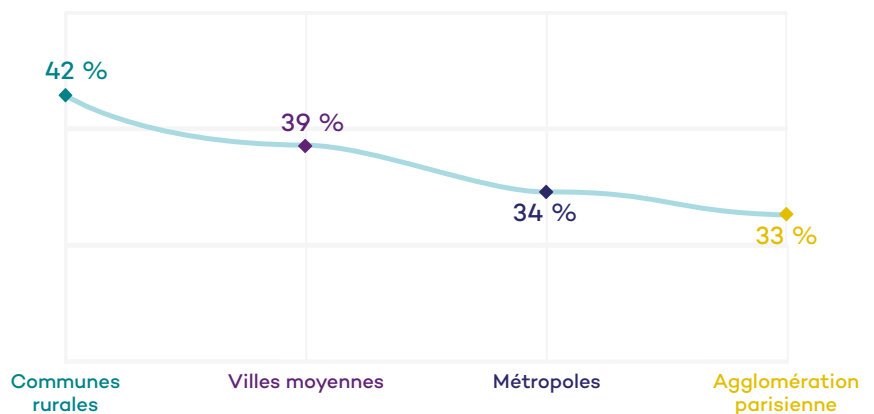
Facteur 5

L'investissement personnel dans le logement

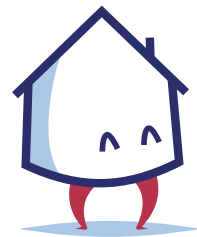
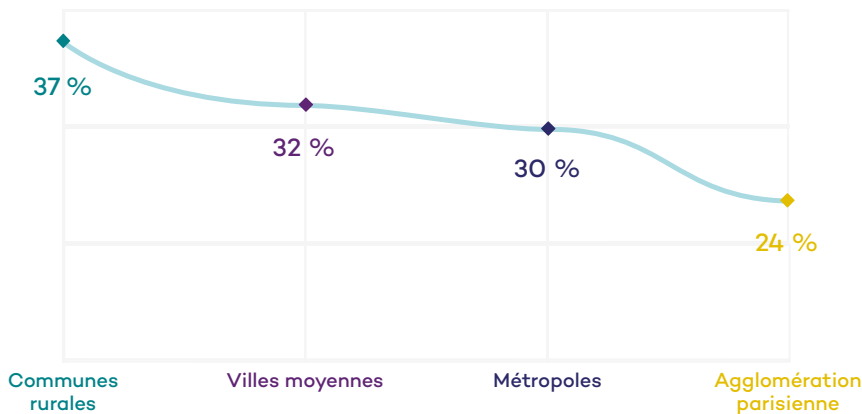
Les habitants de communes rurales réalisent davantage de travaux de rénovation, et ils s'en disent fiers. Ils sont aussi nettement plus nombreux à se dire attachés à leur logement.



« J'ai réalisé des travaux de rénovation au cours des 10 dernières années dans mon logement »



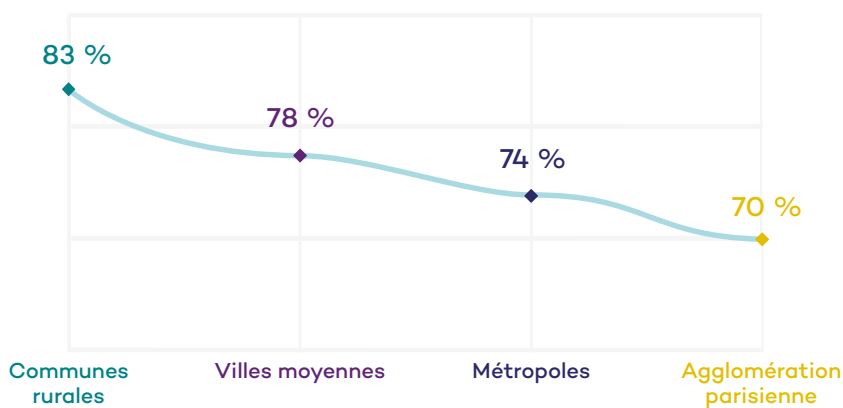
« L'embellissement / les travaux réalisés dans mon logement sont un motif de fierté »





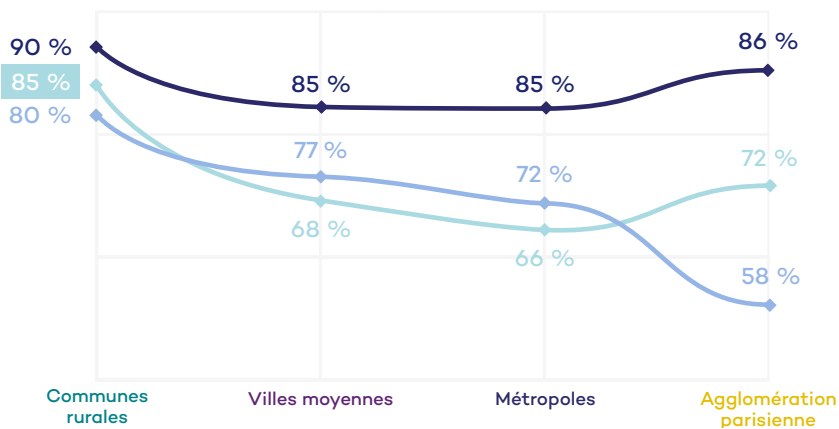
Les habitants des communes rurales sont les plus attachés à leur logement.

« Je suis attaché à mon logement »



Et c'est également vrai pour les plus jeunes

« Je suis attaché à mon logement »



◆ Moins de 35 ans ◆ 35-59 ans ◆ 60 ans et +

Équilibre territorial :

◆ Pourquoi la qualité du logement compte VRAIMENT ◆

La qualité du logement a un impact sur les choix de vie et le souhait de déménagement.

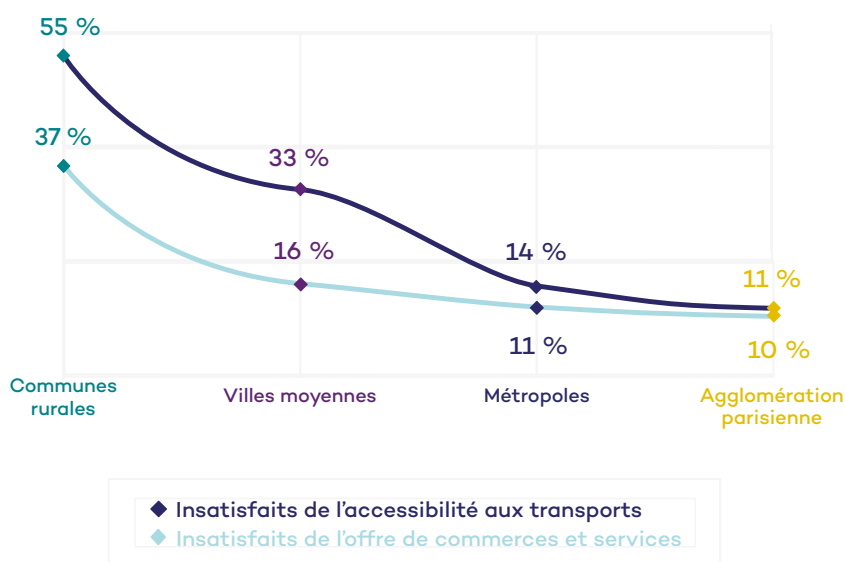
Les Français résidant dans les communes rurales et moyennes sont moins bien lotis en matière de services, d'infrastructures et d'équipements (transports, santé, loisirs).

Pour autant, ces handicaps ne provoquent pas, chez les habitants des communes rurales et moyennes, l'envie de déménager ou de changer de type de territoire.

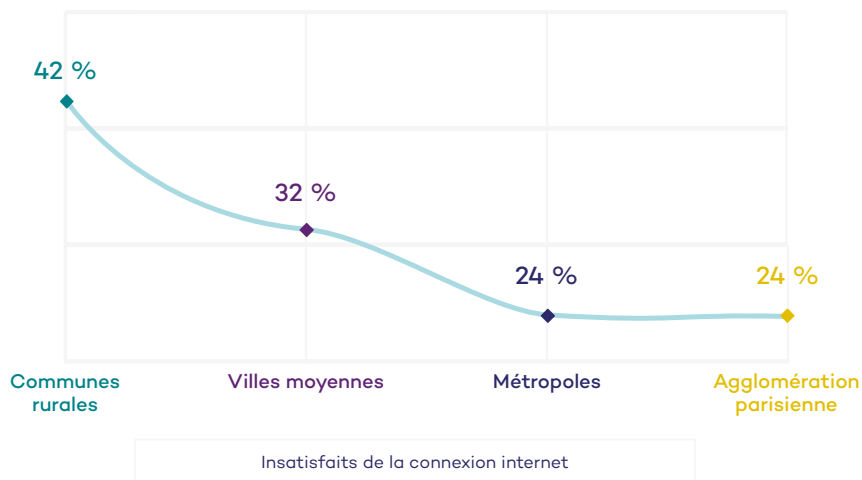
Les résidents des communes rurales et moyennes sont davantage insatisfaits...



...de l'accessibilité aux transports et de l'offre de commerces et de services dans leur commune...



...et de leur connexion internet.

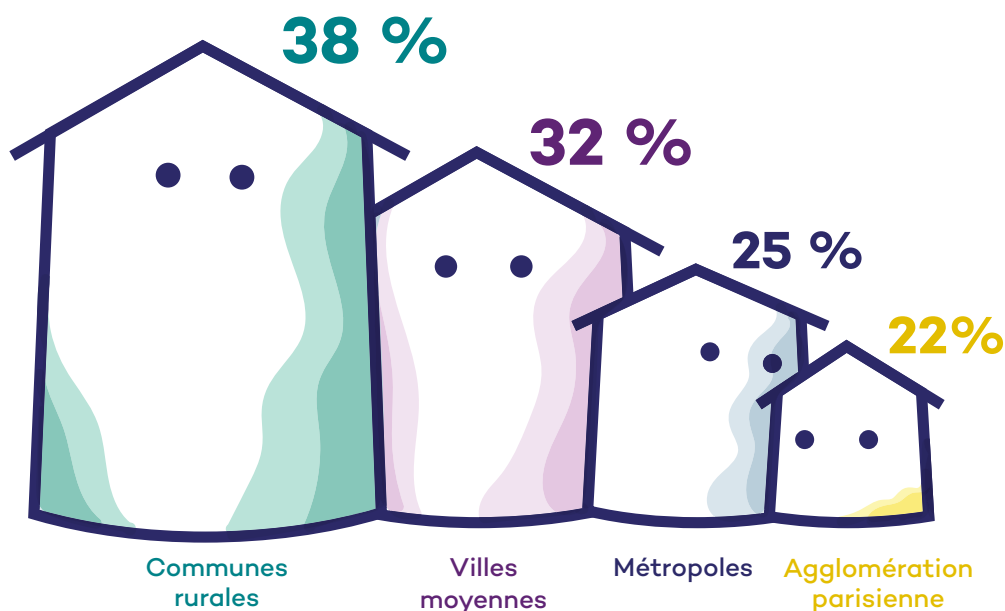


La qualité du logement joue sur la volonté de rester ou de déménager

C'est dans les petites et moyennes villes que l'on trouve le plus de Français qui déclarent « ne vouloir bouger pour rien au monde ».



« Je ne changerais de logement pour rien au monde »



Et ceci est directement corrélé à la qualité perçue de son logement: les Français qui veulent déménager « à court terme » ont un qualiscore moyen de **5,4/10**, contre **7,7/10** pour ceux qui déclarent qu'ils ne changeraient de logement « pour rien au monde ».

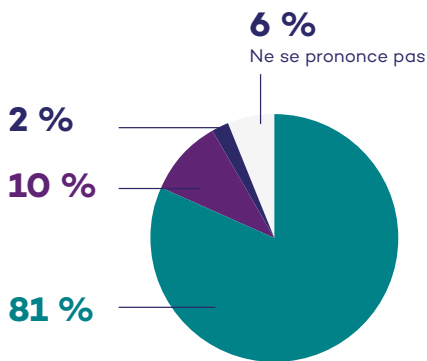
La qualité du logement - et la qualité de vie induite - est donc un élément d'attractivité fort pour les territoires.

Où les Français aimeraient-ils habiter ?

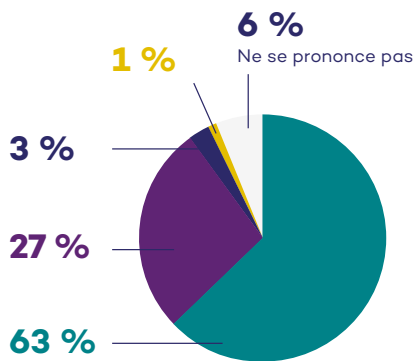
Les communes petites et moyennes sont plébiscitées par l'ensemble des Français. 90% des habitants des villes moyennes préfèrent les communes moyennes ou rurales. C'est le cas aussi de 78% des métropolitains.



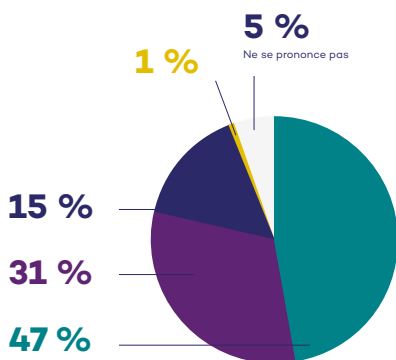
« Si j'avais le choix, je préférerais habiter dans... »



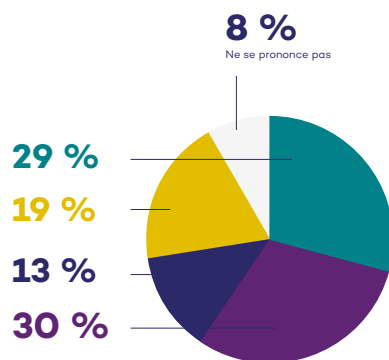
Habitants des communes rurales



Habitants des villes moyennes



Habitants des métropoles



Habitants de l'agglomération parisienne

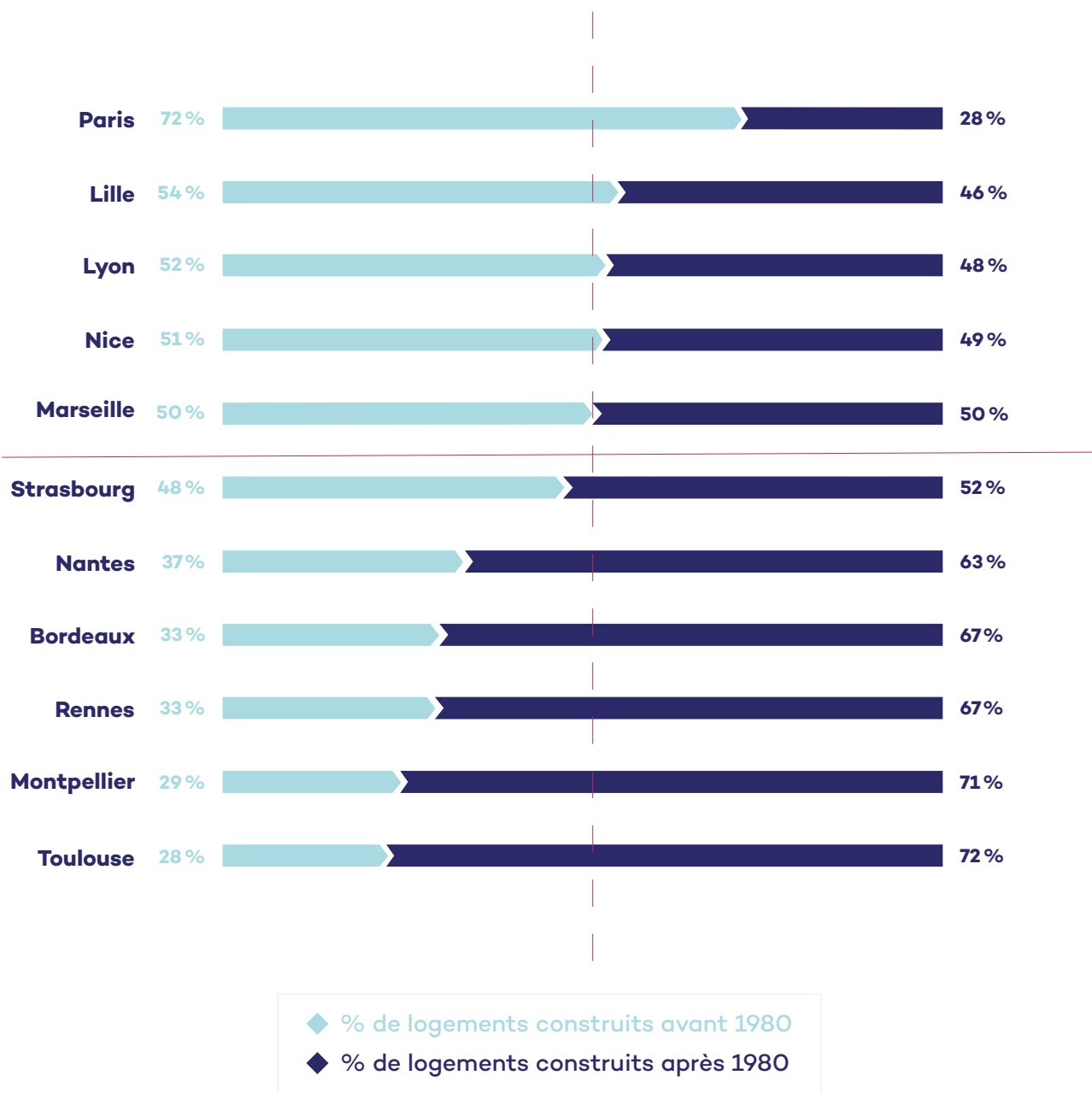


La qualité du logement nourrit (ou dessert) l'attractivité des 11 plus grandes métropoles

Parmi les 11 plus grandes métropoles françaises, 5 ont un parc de logements « ancien », construit majoritairement avant 1980 : Paris, Lyon, Marseille, Lille et Nice. Les 6 autres ont une majorité de logements construits après 1980 : Rennes, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Strasbourg.

Or, l'ancienneté du parc de logements a un impact sur la qualité perçue par les habitants. Pour les métropoles les plus anciennes, l'enjeu de la rénovation est décisif pour rester attractives.

5 grandes métropoles possèdent un parc de logements majoritairement ancien

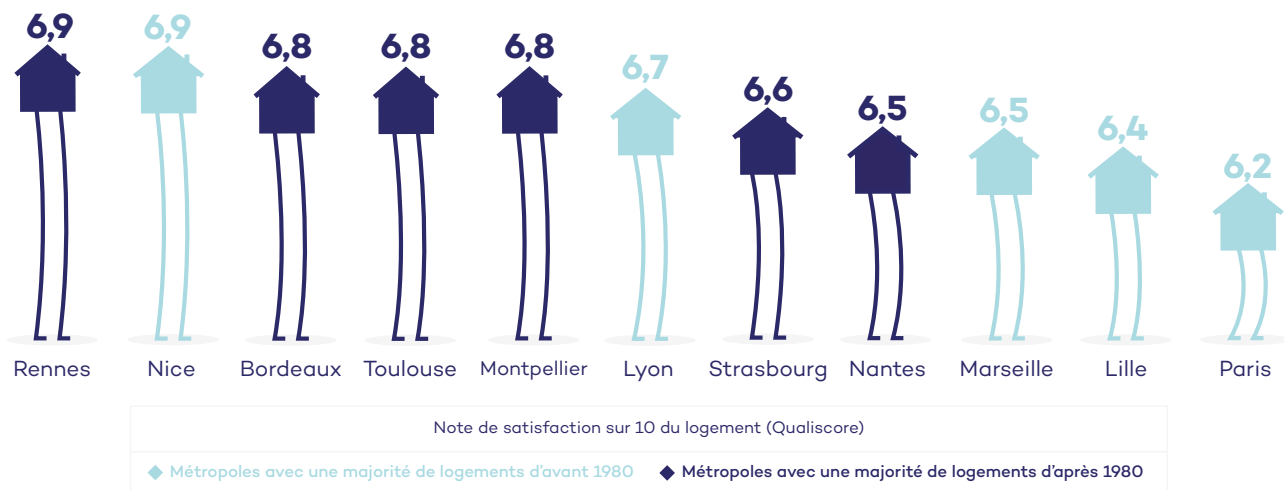


L'ancienneté du parc impacte la qualité perçue du logement

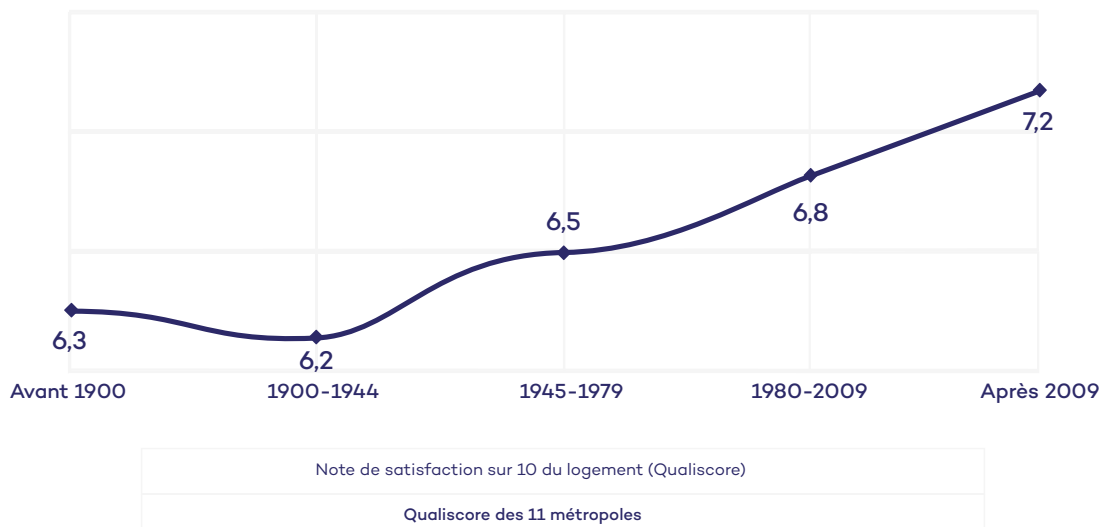


Parmi le top 5, quatre villes «nouvelles» recueillent les meilleures notes de qualité globale. Alors que les «anciennes» (Marseille, Lille, Paris) enregistrent un score plus bas.

Qualiscore des 11 grandes métropoles, villes « nouvelles » et villes « anciennes »



Toutes métropoles confondues, plus on habite un logement récent, plus on est satisfait de la qualité de son habitat



Méthodologie

L'enquête a été réalisée auprès de 2 échantillons :

- **2 000 personnes** représentatives de la population française âgées de 18 ans ou plus à l'échelle nationale
- **2 850 personnes** représentatives de la population française âgées de 18 ans ou plus dans les 11 plus grandes métropoles (Paris, Marseille, Lyon, Bordeaux, Lille, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Rennes)

Soit 4 850 personnes interrogées.

La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, fonction de la personne interrogée, auxquelles s'ajoutent la région et la taille d'agglomération pour l'échantillon représentatif de la population française à l'échelle nationale). Les interviews ont été réalisées par questionnaire auto-administré en ligne du 06 mai au 17 mai 2019.

Définitions des territoires pour cette étude

- **Communes rurales** : Commune avec une unité urbaine de moins de 2 000 habitants
- **Villes moyennes** : Commune appartenant à une unité urbaine de 2 000 à 99 999 habitants
- **Métropoles** : Commune appartenant à une unité urbaine de 100 000 à 1 999 999 habitants
- **Agglomération parisienne** : Commune appartenant à l'unité urbaine de Paris

Définition des 11 métropoles

- Paris : intra-muros
- Marseille : Unité Urbaine
- Lyon : Unité Urbaine
- Bordeaux : Unité Urbaine
- Lille : Unité Urbaine
- Toulouse : Unité Urbaine
- Nice : Unité Urbaine
- Nantes : Unité Urbaine
- Strasbourg : Aire urbaine
- Montpellier : Aire urbaine
- Rennes : Aire urbaine

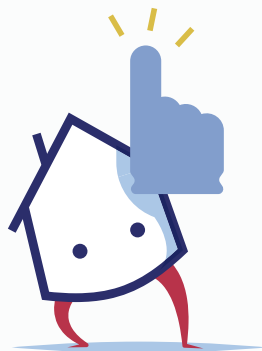
- **Unité urbaine** : désigne une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres.
- **Aire Urbaine** : désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Comment le Qualiscore est-il calculé ?

Le Qualiscore est un indice composite conçu par les équipes scientifiques d'Ipsos. Il permet de noter la qualité perçue du logement sur la base de dix-sept critères. Une note sur 10 est obtenue en pondérant le poids de chacun de ces critères en fonction de sa contribution à la satisfaction globale (test de Fisher) et en fonction de l'intensité de la satisfaction exprimée par les répondants, sur une échelle de 4 allant de « très satisfait » à « très insatisfait ».

Les 17 critères du Qualiscore :

- L'isolation acoustique
- La sécurité des immeubles, parcelles ou lotissements
- L'aération ou la ventilation
- Le niveau d'humidité
- Le niveau de consommation en énergie(s)
- La luminosité naturelle
- La qualité de la vue sur l'extérieur
- La qualité de la végétation/de la verdure à proximité du logement
- La qualité des installations sanitaires
- Le nombre et la taille des fenêtres
- La sécurité électrique
- Le confort thermique
- La qualité de la connexion internet
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées et/ou âgées
- La qualité des matériaux de construction
- L'agencement intérieur
- Le niveau des dépenses hors loyer / remboursement d'emprunt



Depuis 1974, Qualitel défend la qualité du logement pour tous

L'Association QUALITEL fait progresser, aux côtés des professionnels du logement, la qualité de l'habitat neuf et existant et participe à sa valorisation auprès des usagers. Indépendante depuis sa création, l'Association QUALITEL est une structure unique en France. Son conseil d'administration rassemble autour de l'objectif « Qualité », tous les acteurs concernés par le logement : associations de consommateurs, organisations professionnelles impliquées dans l'habitat et pouvoirs publics.





Retrouvez les résultats de l'étude sur
www.qualitel.org/barometre2019



Mesurez le Qualiscore de **vo**tre logement
et comparez vos résultats à ceux du
Baromètre sur **jevaluemonlogement.org**



Groupe Qualitel



@GroupeQualitel



Groupe Qualitel



Groupe Qualitel

CONTACT PRESSE :

LE BONHEUR EST DANS LA COM'
Ingrid Launay-Cotrebil
01 60 36 22 12
launay@becomrp.com

FT&CONSULTING
Franck Thiebaut
06 73 76 74 98
franckthiebaut@ft-consulting.net



baromètre
Qualitel

ASSOCIATION
QUALITEL
POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT

