

Qualité du logement : enjeu d'attractivité des territoires

Où fait-il bon se loger pour les Français ?

4 850 personnes interrogées,
en communes rurales,
villes moyennes et grandes
métropoles.

Baromètre 2019 - 3e édition



Méthodologie

L'enquête a été réalisée auprès de deux échantillons distincts :



2 000 personnes représentatives de la **population française**
âgée de 18 ans et plus



2 850 personnes représentatives de la **population**
âgée de 18 ans et plus **dans les 11 plus grandes métropoles françaises**
(Paris, Marseille, Lyon, Bordeaux, Lille, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Rennes)

Soit 4 850 individus interrogés au total.

La représentativité de l'échantillon a été assurée par la méthode des quotas

(sur des variables de sexe, âge et profession de la personne interrogée, auxquelles s'ajoutent la **région** et la **taille d'agglomération** pour l'échantillon représentatif de la population française)

Les interviews ont été réalisées via un questionnaire auto-administré en ligne du 06 au 17 mai 2019.

Qualiscore

**Un indice composite qui permet de noter sur 10
la qualité perçue du logement sur la base de 17 critères :**

- 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 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

01

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, loisirs, services publics, 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
systematiquement les métropoles et la région parisienne sur
l'ensemble des critères.

Qualiscore moyen par territoire

7,0/10



**Communes
rurales**

6,9/10



Villes moyennes

6,7/10



Métropoles

6,4/10



**Agglomération
parisienne**

(Paris intramuros : 6,2/10)

Moyenne nationale : 6,8

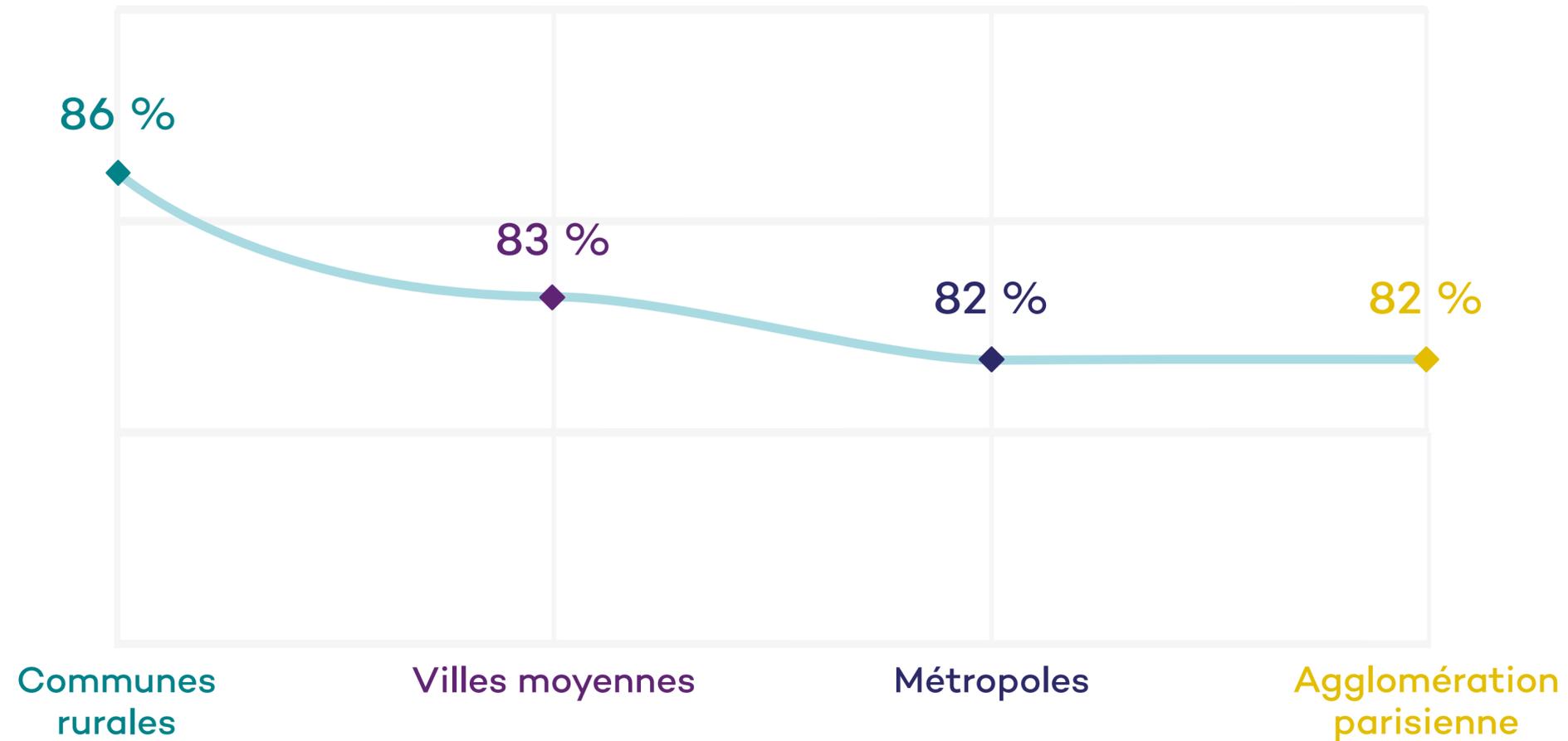
Note de satisfaction sur 10 du logement (Qualiscore)

Si l'on étudie les 5 critères qui contribuent le plus à la qualité globale au niveau national, on s'aperçoit que **les logements des communes rurales et moyennes enregistrent systématiquement un niveau de satisfaction supérieur.**

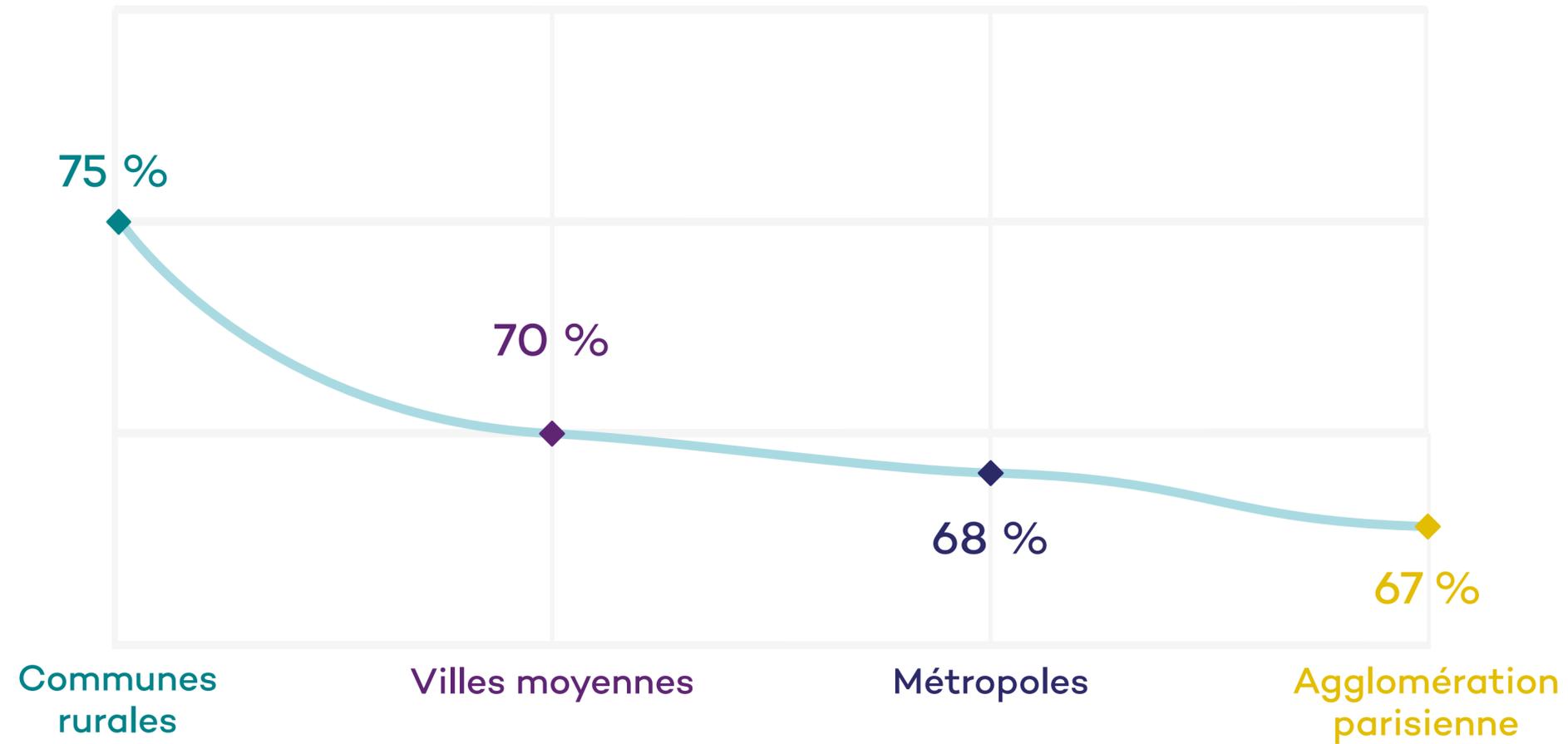
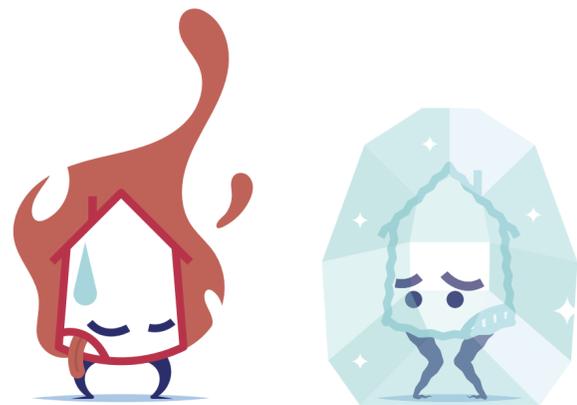
Les 5 critères de qualité les plus importants pour les Français :

- 1 • Qualité des installations sanitaires
- 2 • Confort thermique
- 3 • Qualité des matériaux de construction
- 4 • Qualité de l'aération / de la ventilation
- 5 • Isolation acoustique

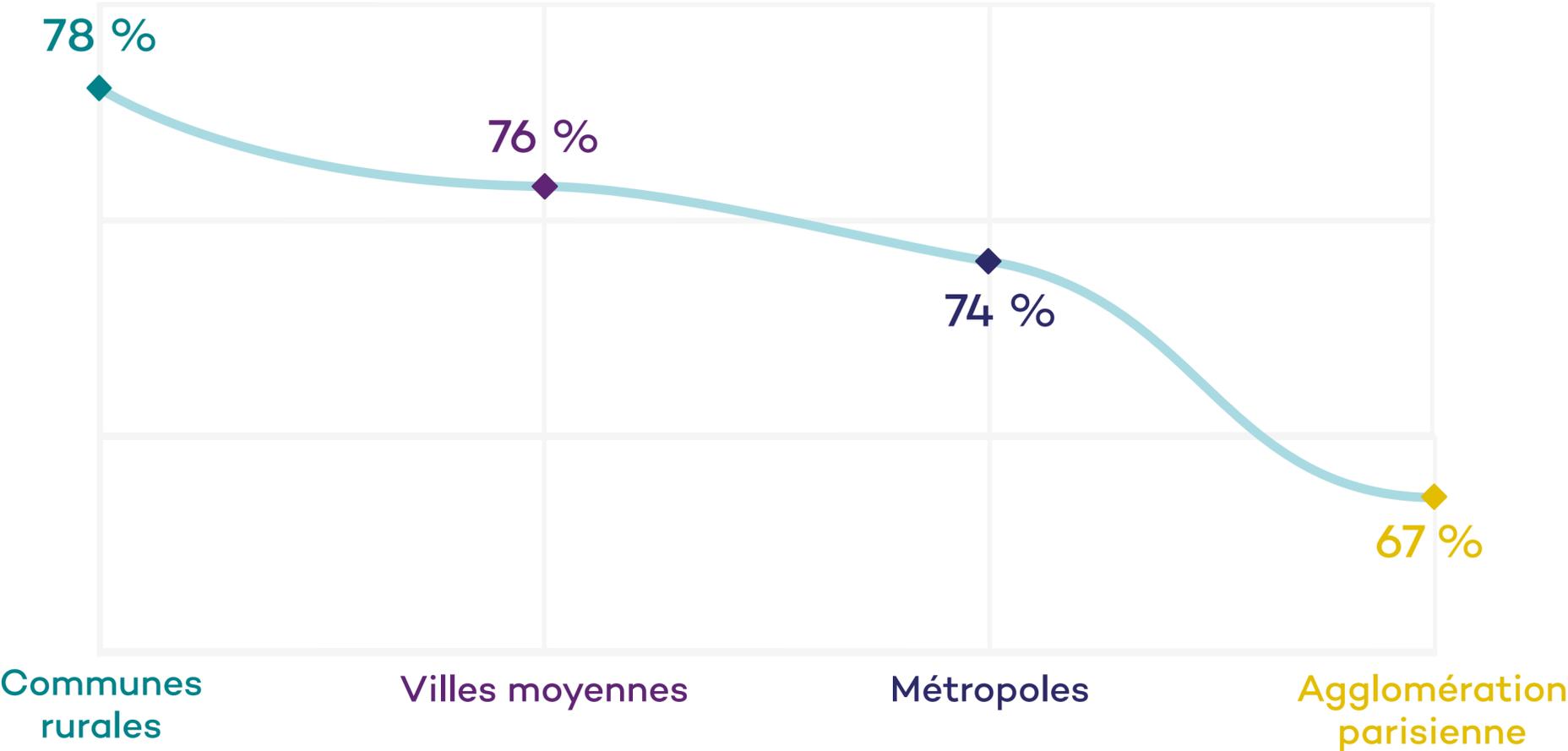
« Je suis satisfait de la qualité des installations sanitaires de mon logement »



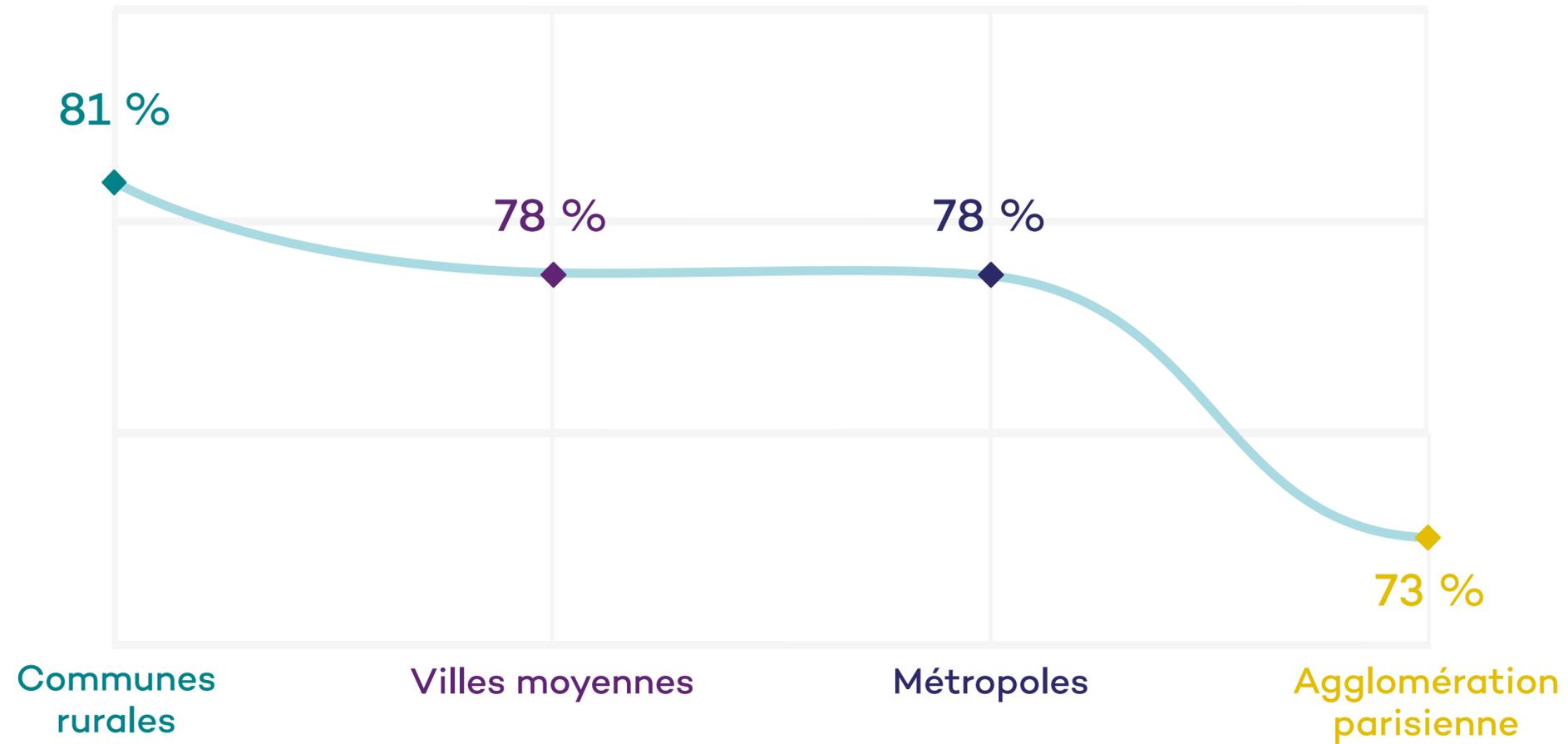
« Je suis satisfait du
confort thermique de mon logement »



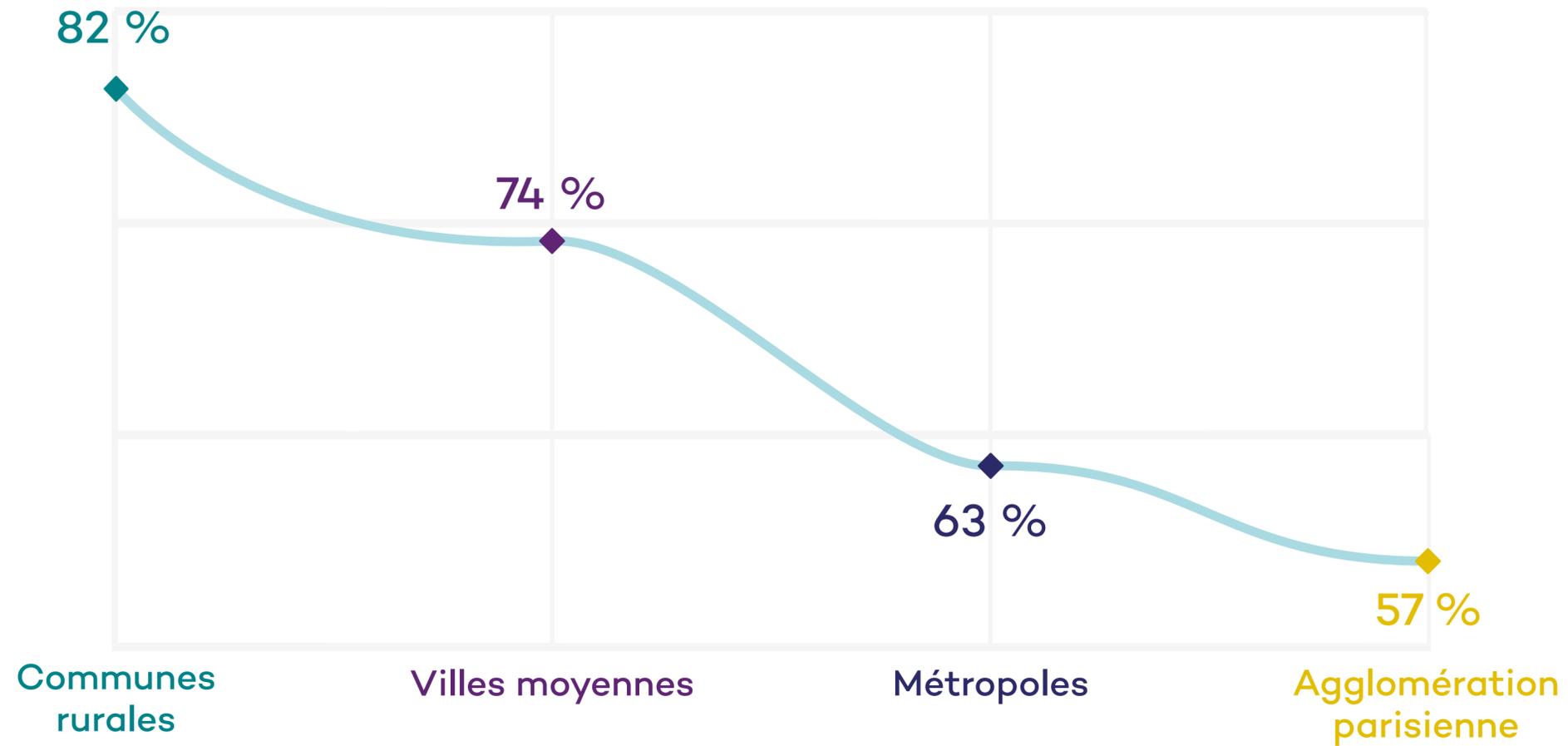
« Je suis satisfait de la qualité des matériaux de construction de mon logement »



« Je suis satisfait de l'aération et de la ventilation de mon logement »



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



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

5 facteurs explicatifs

01

Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers



Facteur 1

La surface du logement





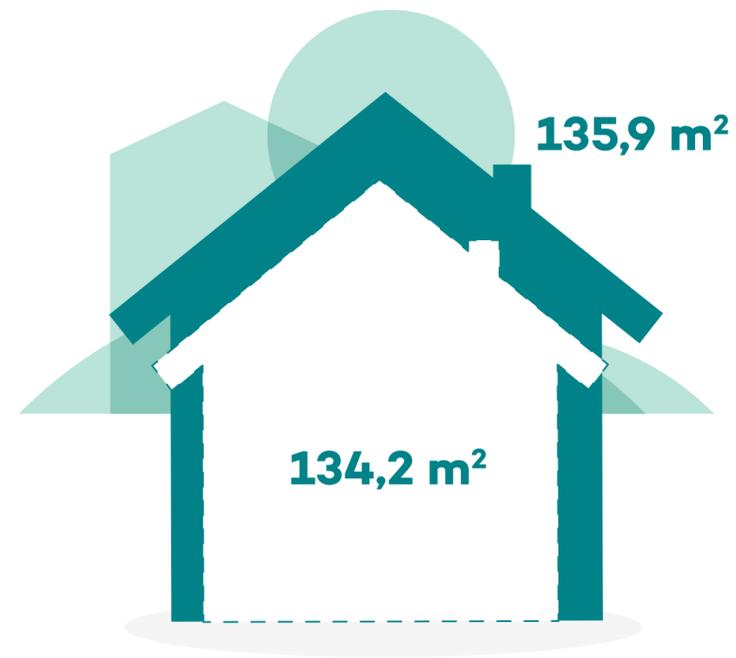
Les résidents des communes rurales et moyennes ont l'avantage simple de pouvoir choisir la taille de logement qui leur convient. **La taille jugée idéale d'un logement dans une commune rurale est quasiment identique à sa taille réelle.**



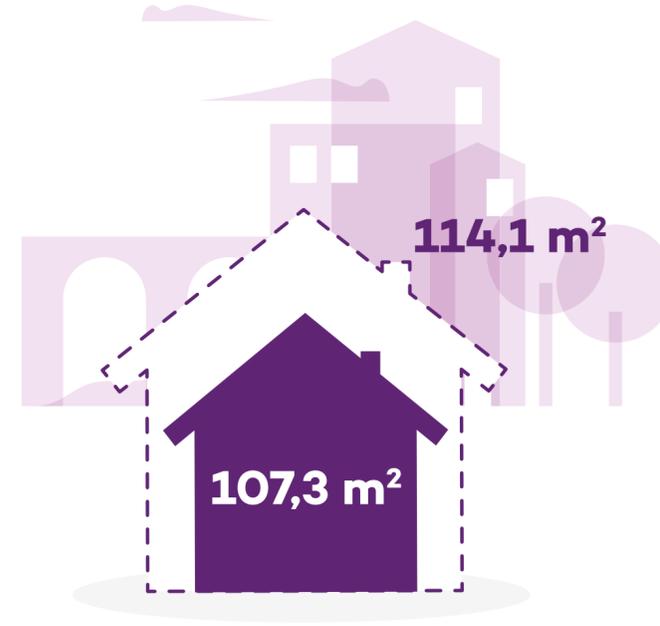
À contrario, beaucoup de métropolitains ressentent la frustration quotidienne de vivre dans un espace moins grand que celui rêvé.



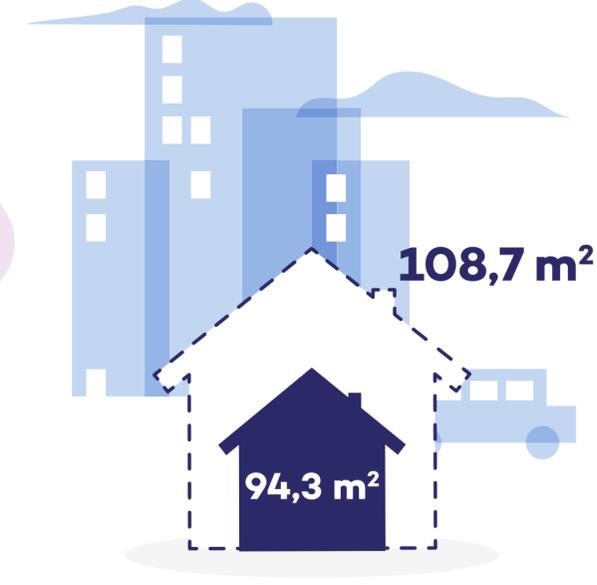
Taille réelle vs Taille idéale du logement selon les territoires



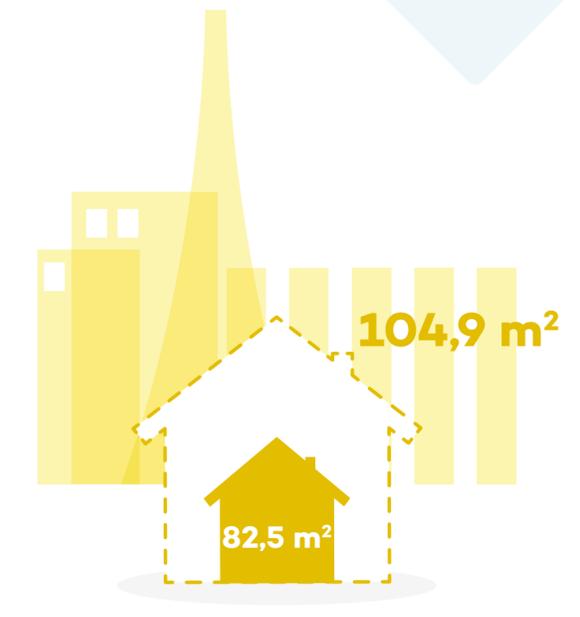
**Communes
rurales**



Villes moyennes



Métropoles



**Agglomération
parisienne**

● Taille réelle
○ Taille idéale

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

34,4 m²



**Communes
rurales**

33,3 m²



Villes moyennes

29,8 m²



Métropoles

25,9 m²



**Agglomération
parisienne**
(Paris intramuros : 23,1m²)

« Je souhaiterais avoir un logement plus grand »

28 %

des métropolitains
(hors agglomération parisienne)

contre
seulement

13 %

des ruraux



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.

01

Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers



Facteur 2 L'environnement immédiat



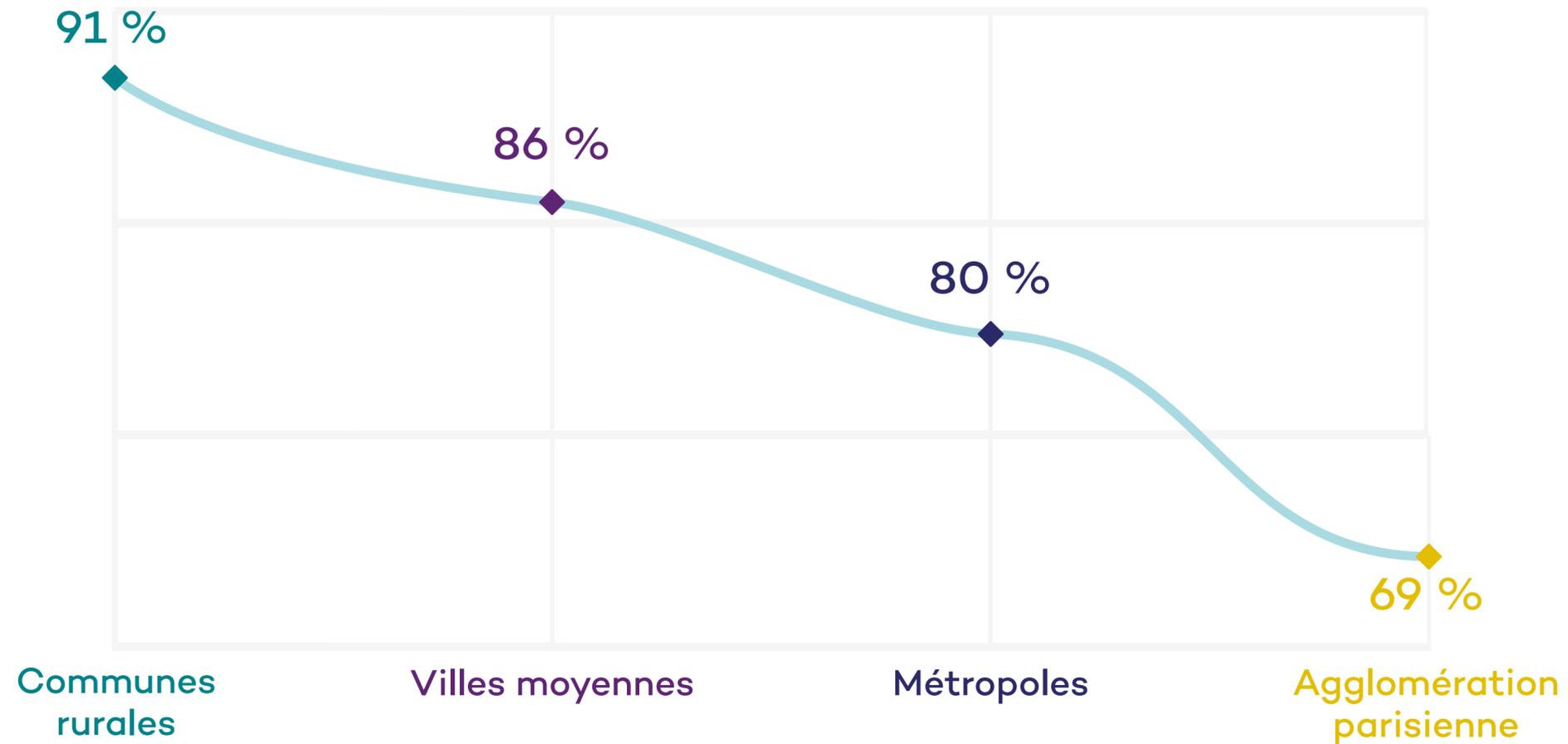


La plus faible densité urbaine dans les communes moyennes et rurales leur offre deux avantages concrets (et appréciés des habitants) : **une plus grande proximité de la végétation et une moindre nuisance sonore au quotidien.**

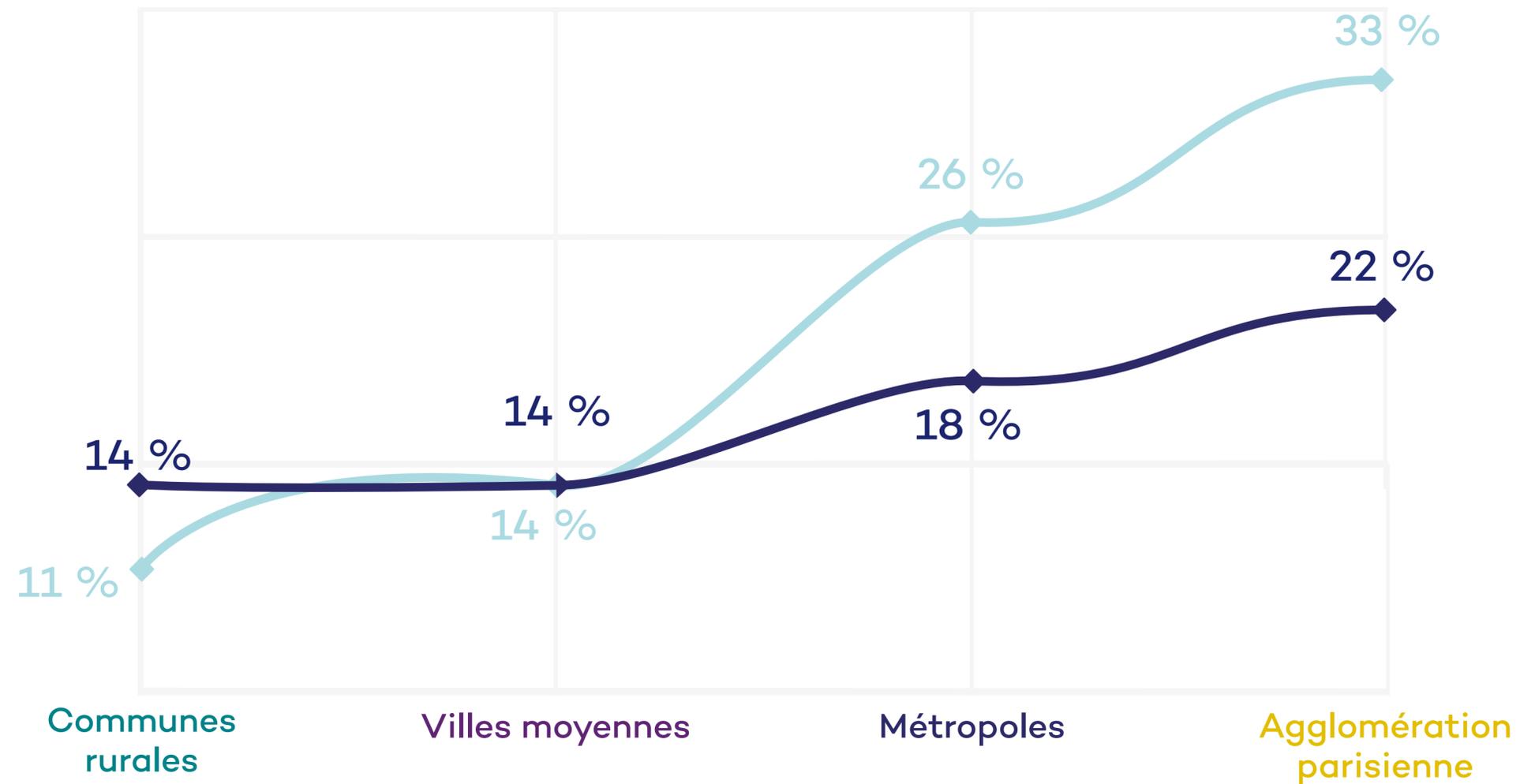


« Je suis satisfait de

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)

01

Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers



Facteur 3 Le statut de l'occupant



Le statut de l'occupant a une importance sur la qualité perçue



Car sur l'ensemble du territoire,
le qualiscore moyen donné à leur logement par les propriétaires est de **7,2/10** contre **6,0/10** pour **les locataires**.

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

Taux de propriétaires par type de territoire

75 %



**Communes
rurales**

65 %



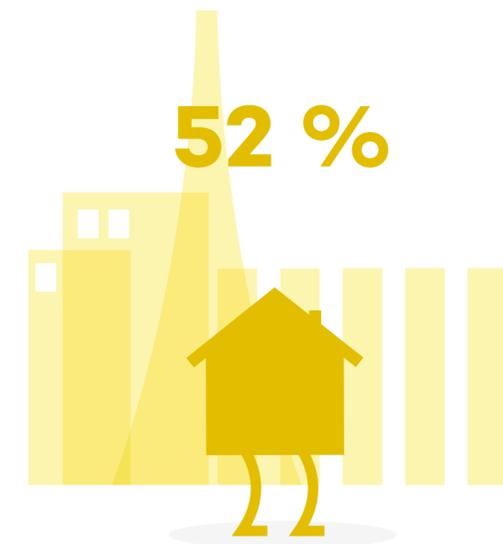
Villes moyennes

57 %



Métropoles

52 %



**Agglomération
parisienne**

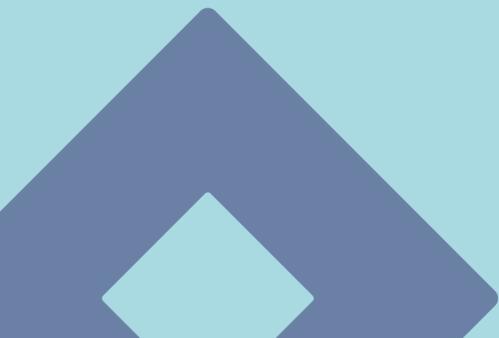
01

Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers



Facteur 4

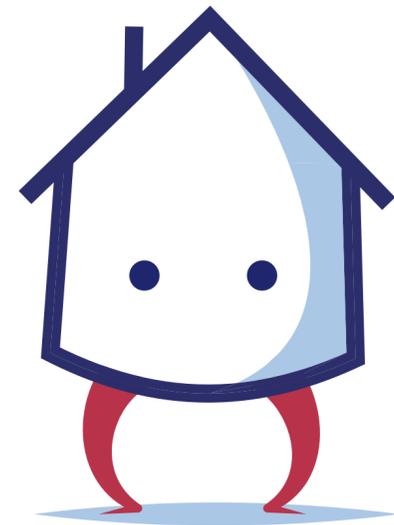
La typologie de l'habitat



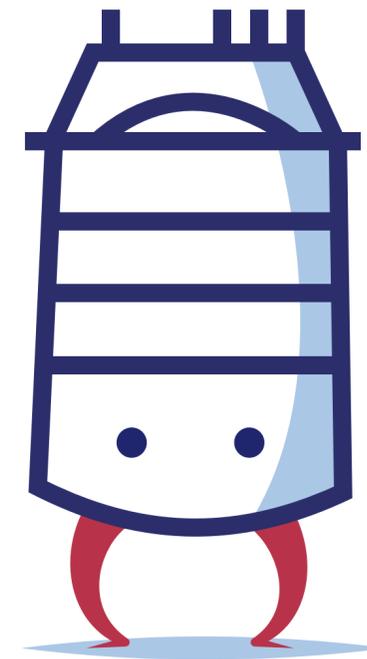
Le type d'habitat a une importance sur la qualité perçue

Ensemble du territoire

7,1
qualiscore moyen
des maisons



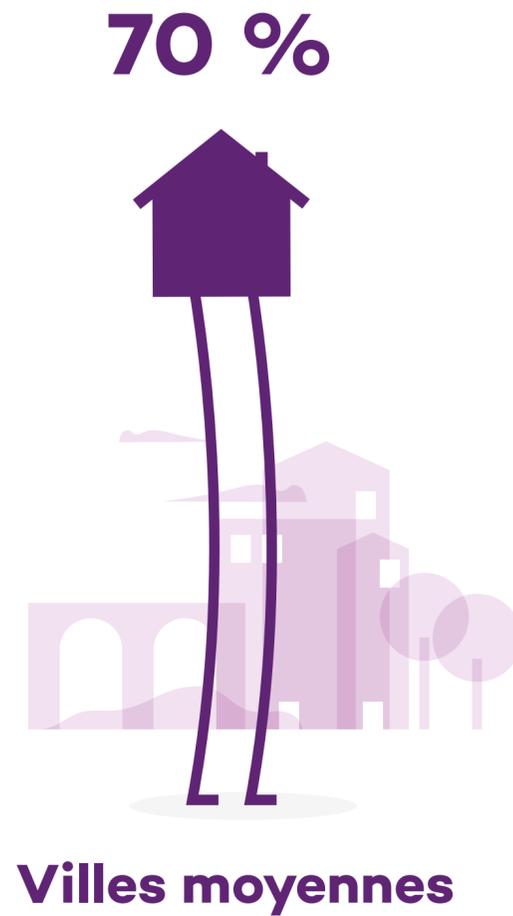
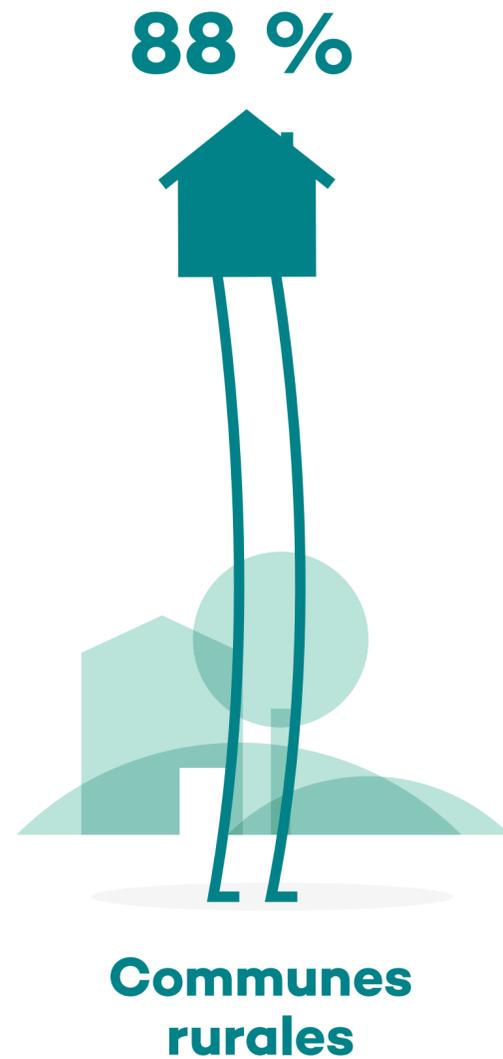
contre



6,3
qualiscore moyen
des appartements

Note de satisfaction sur 10 du logement (Qualiscore)

Proportion de maisons en fonction du territoire

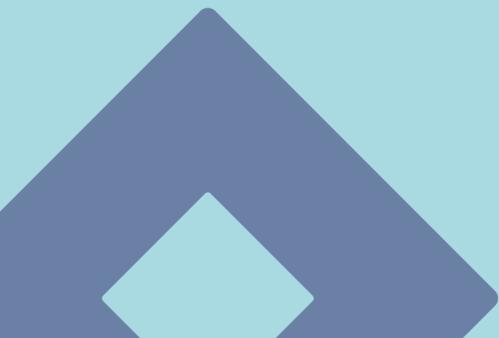


01

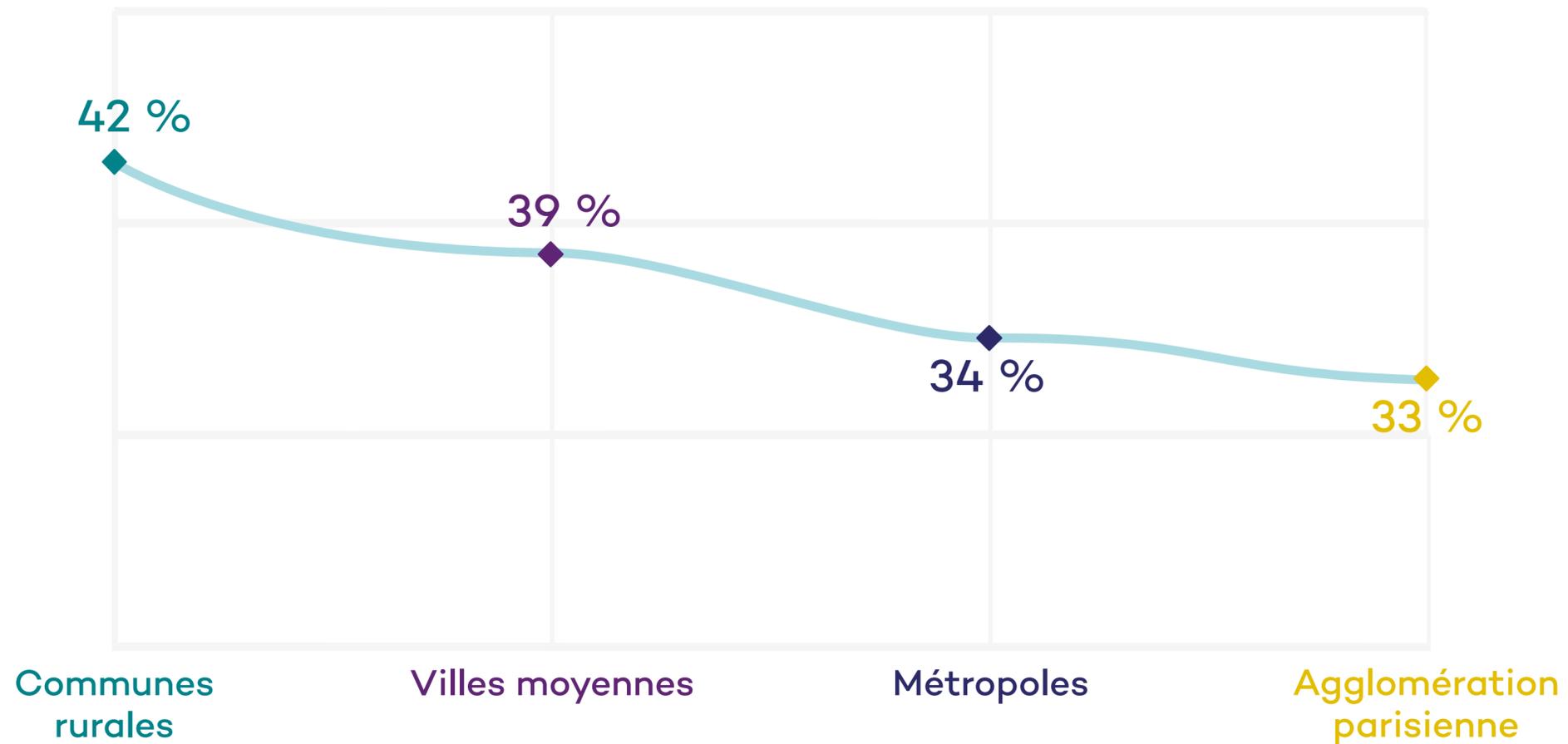
Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers



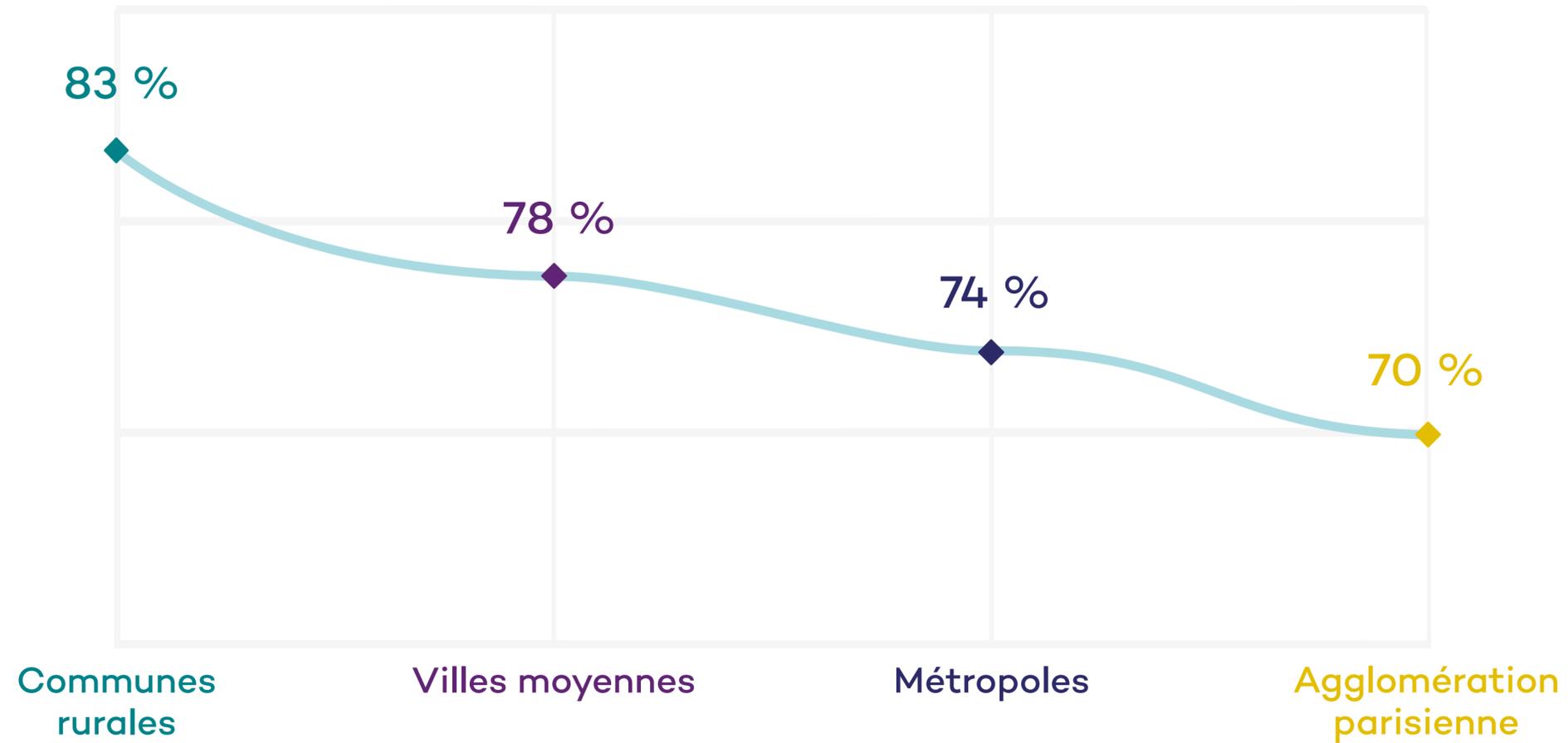
Facteur 5 L'investissement personnel dans le logement



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

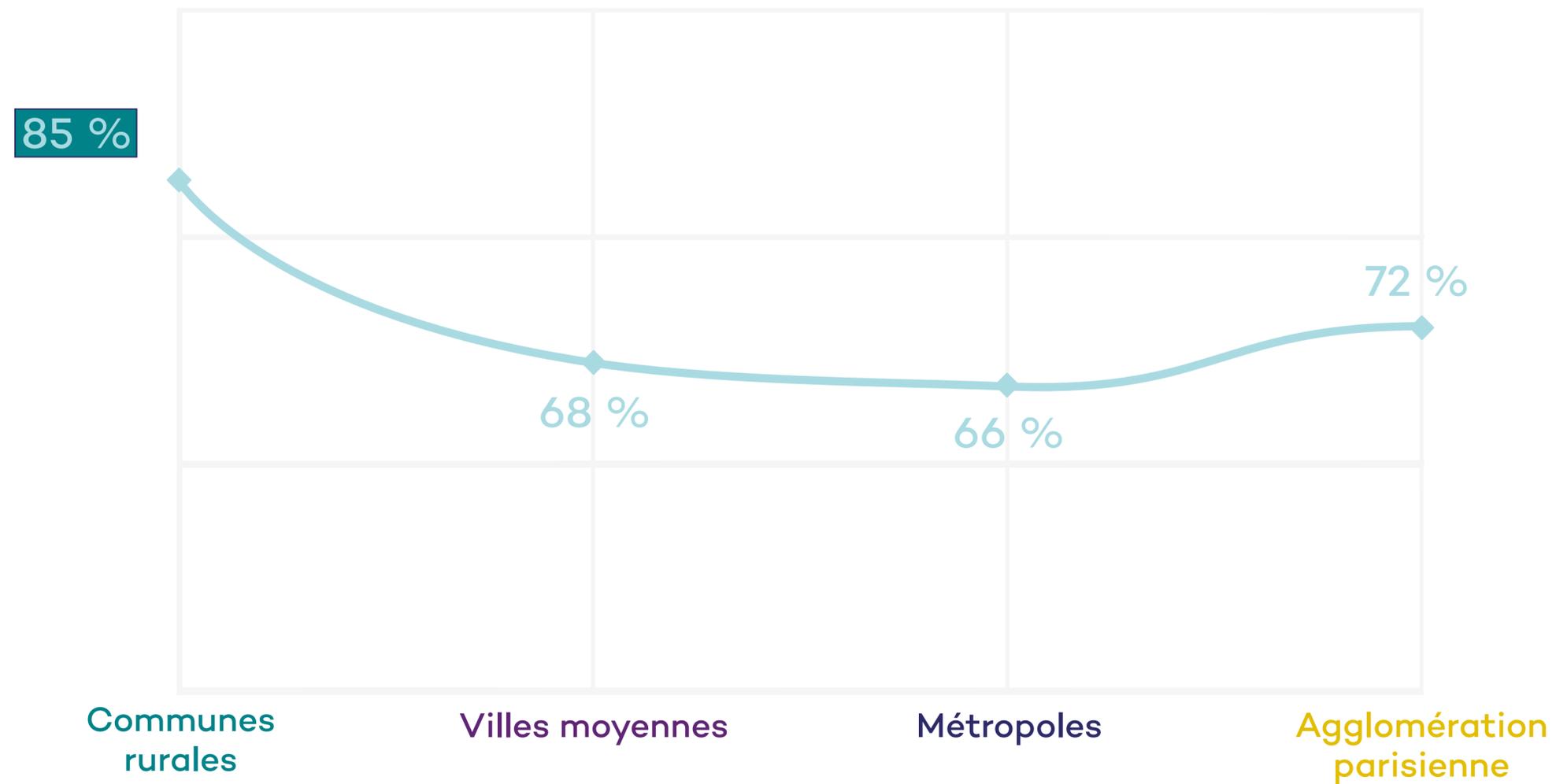


« Je suis attaché à mon logement »



L'attachement à son logement dans les communes rurales est vrai aussi pour les jeunes

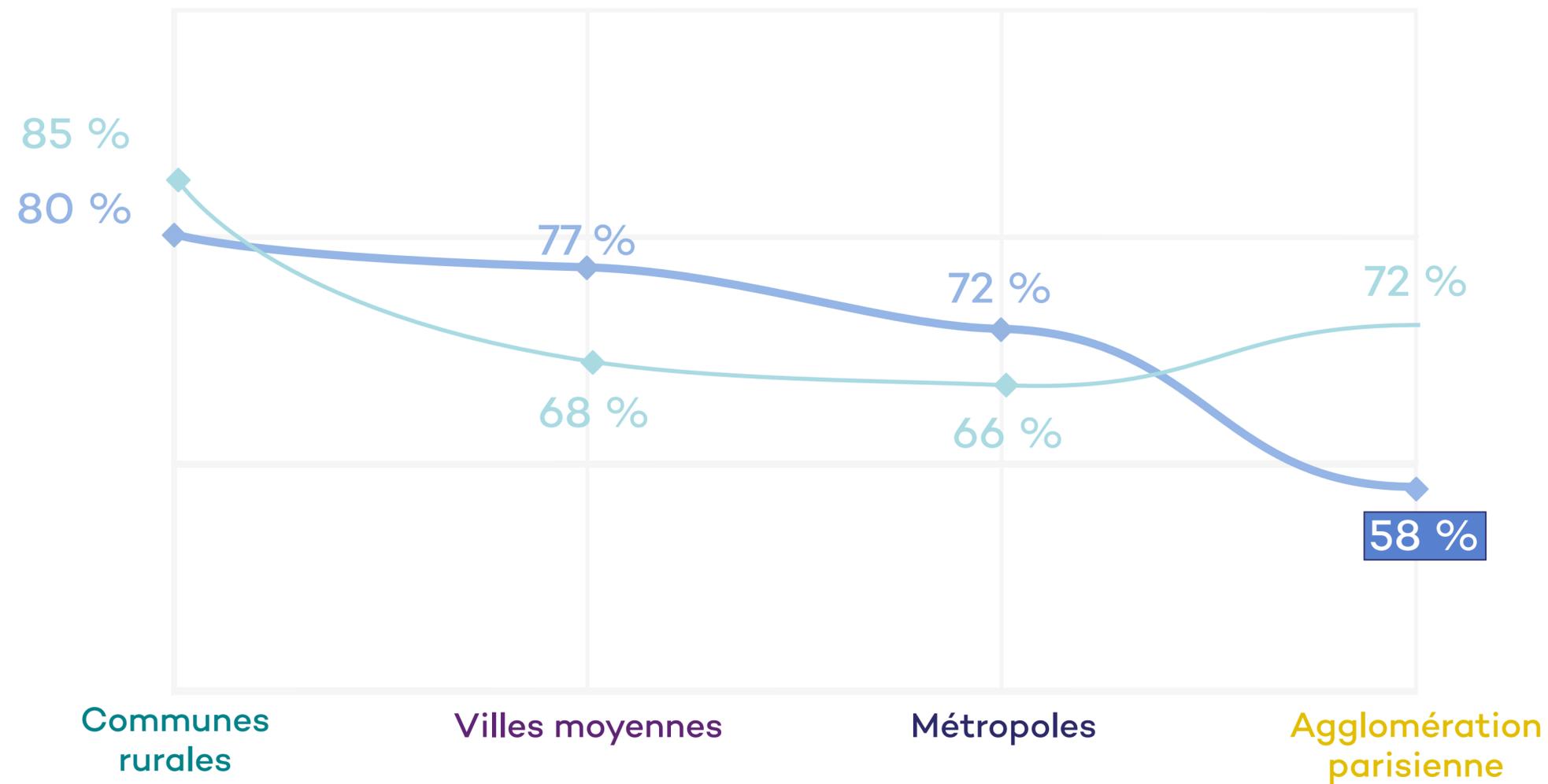
« Je suis attaché à mon logement »



◆ Moins de 35 ans

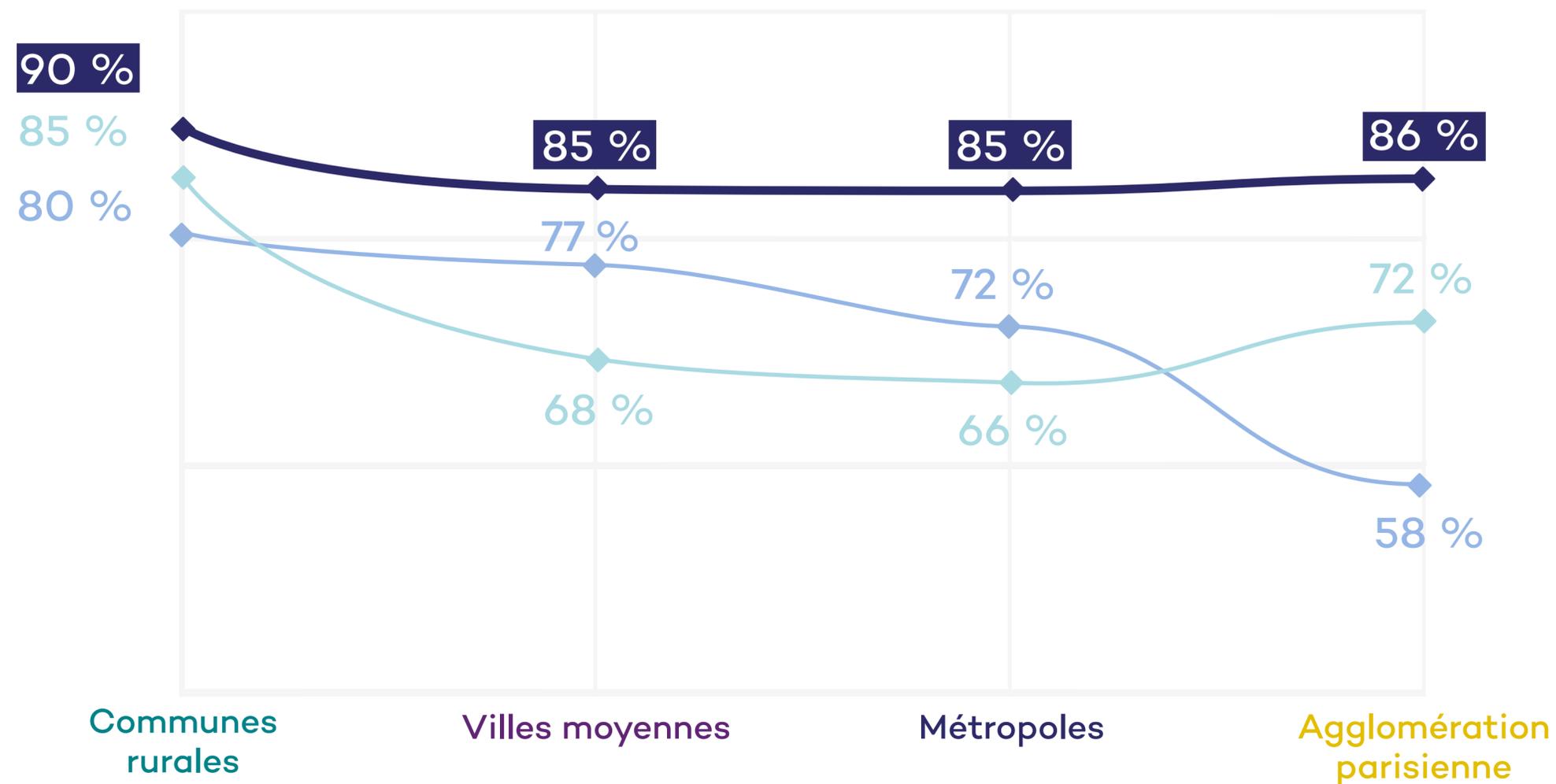
Ce qui n'est pas le cas pour les 35-59 ans en agglomération parisienne

« Je suis attaché à mon logement »



Les plus de 60 ans sont les plus attachés à leur logement quel que soit le territoire

« Je suis attaché à mon logement »



01

Qualité du logement : la fracture territoriale à l'envers



Équilibre territorial : Pourquoi la qualité du logement compte VRAIMENT



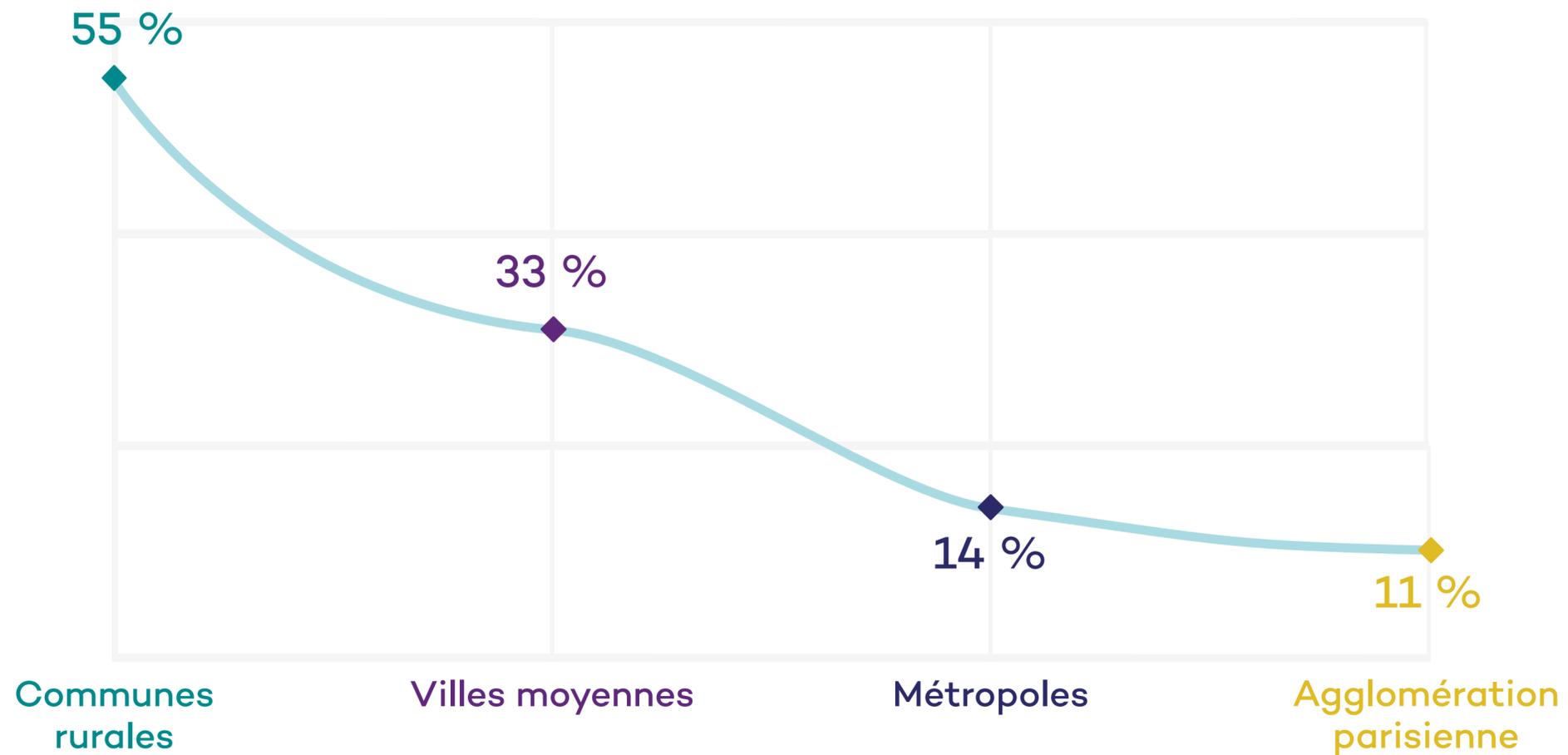
La qualité du logement a un impact sur les choix de vie et le souhait de déménagement

Les Français résidant dans les communes rurales et moyennes, même s'ils sont moins bien lotis en matière de services, infrastructures et équipements (transports, santé, loisirs), sont plus nombreux que les autres à affirmer qu'ils « ne changeraient de logement pour rien au monde ».

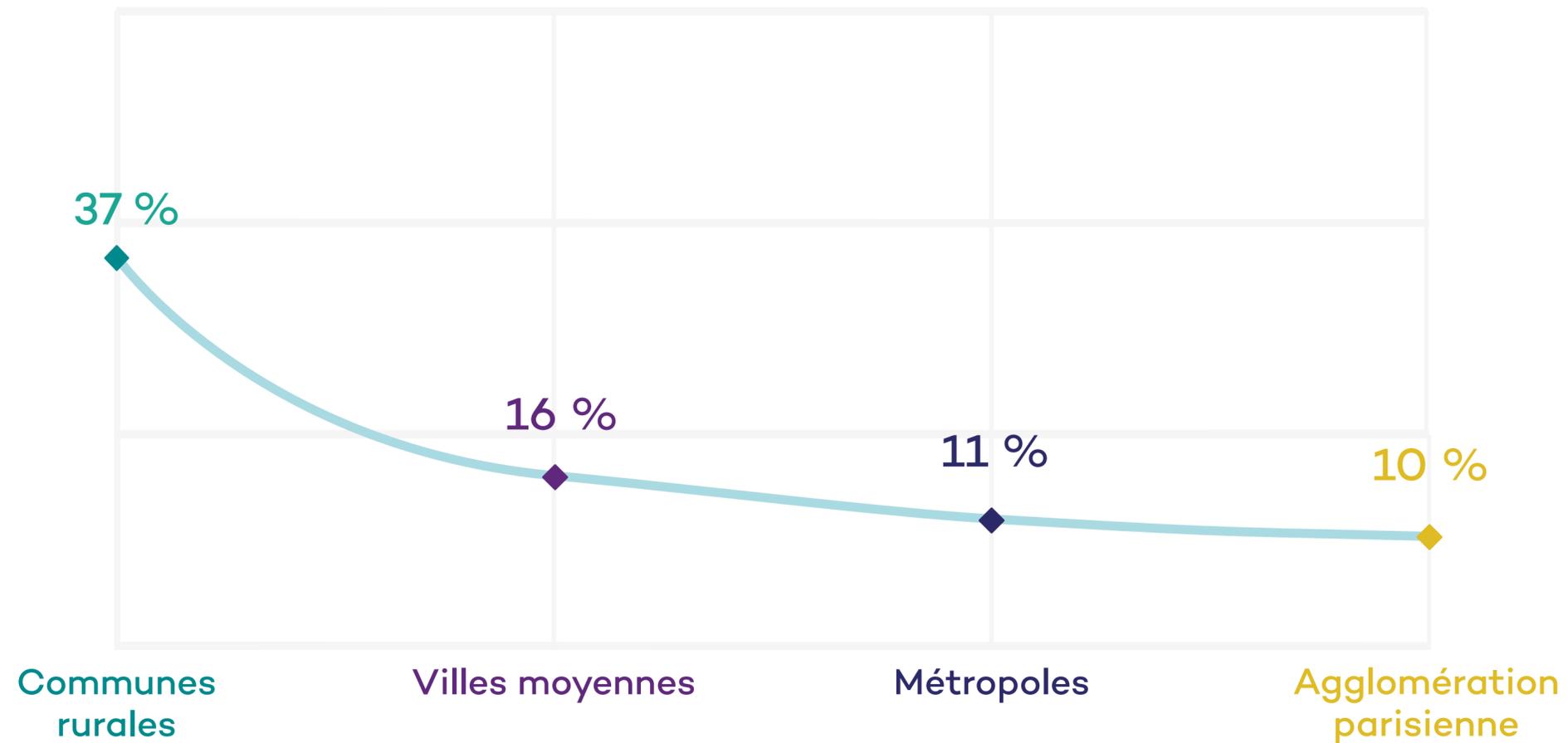
Et ceci est directement corrélé à la qualité perçue de son logement : les Français qui veulent déménager « à court terme » ont un qualiscore moyen de **5,4/10**, contre **7,7/10** pour ceux qui déclarent qu'ils ne changeraient de logement « pour rien au monde ».

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

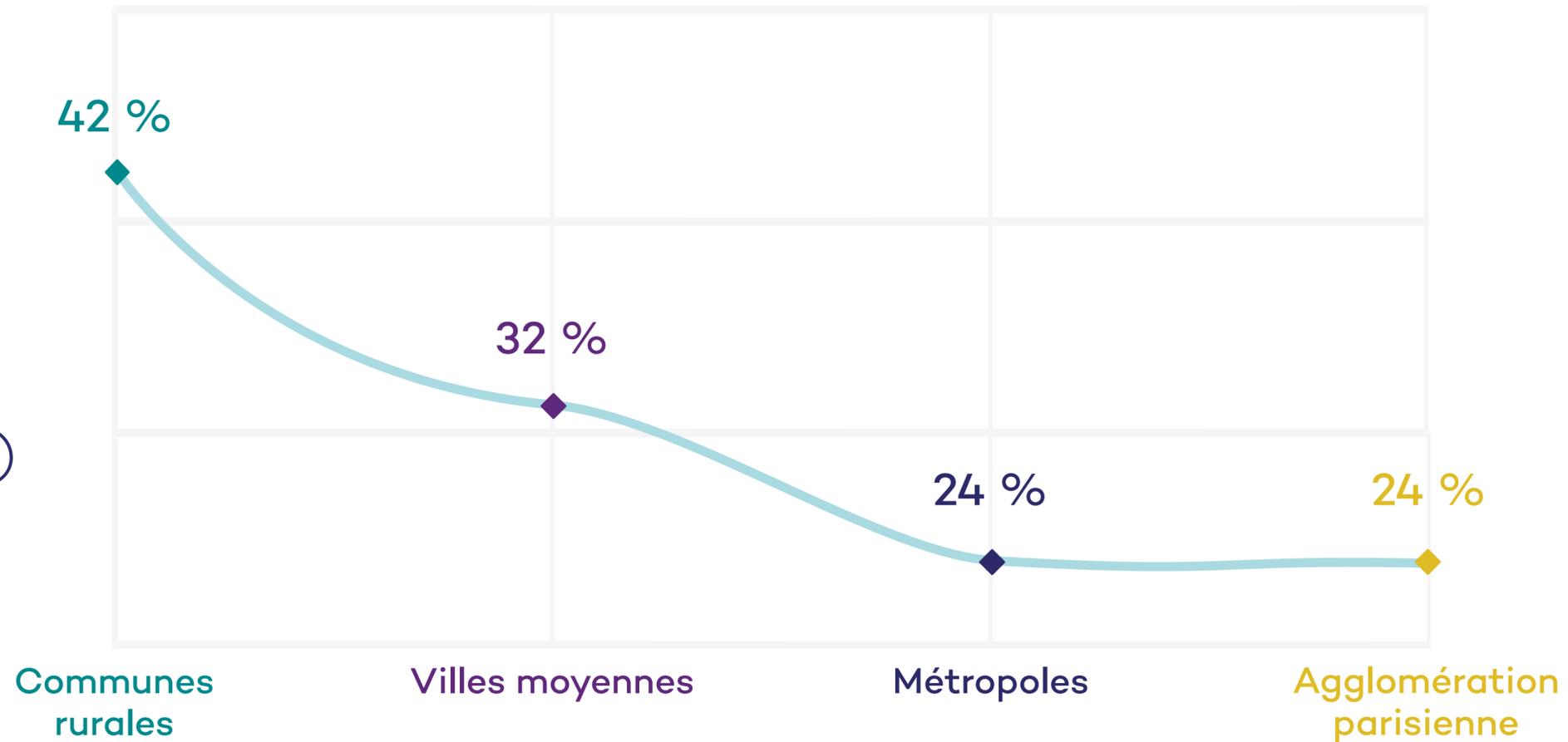
« Je suis insatisfait de l'accessibilité aux transports dans ma commune »

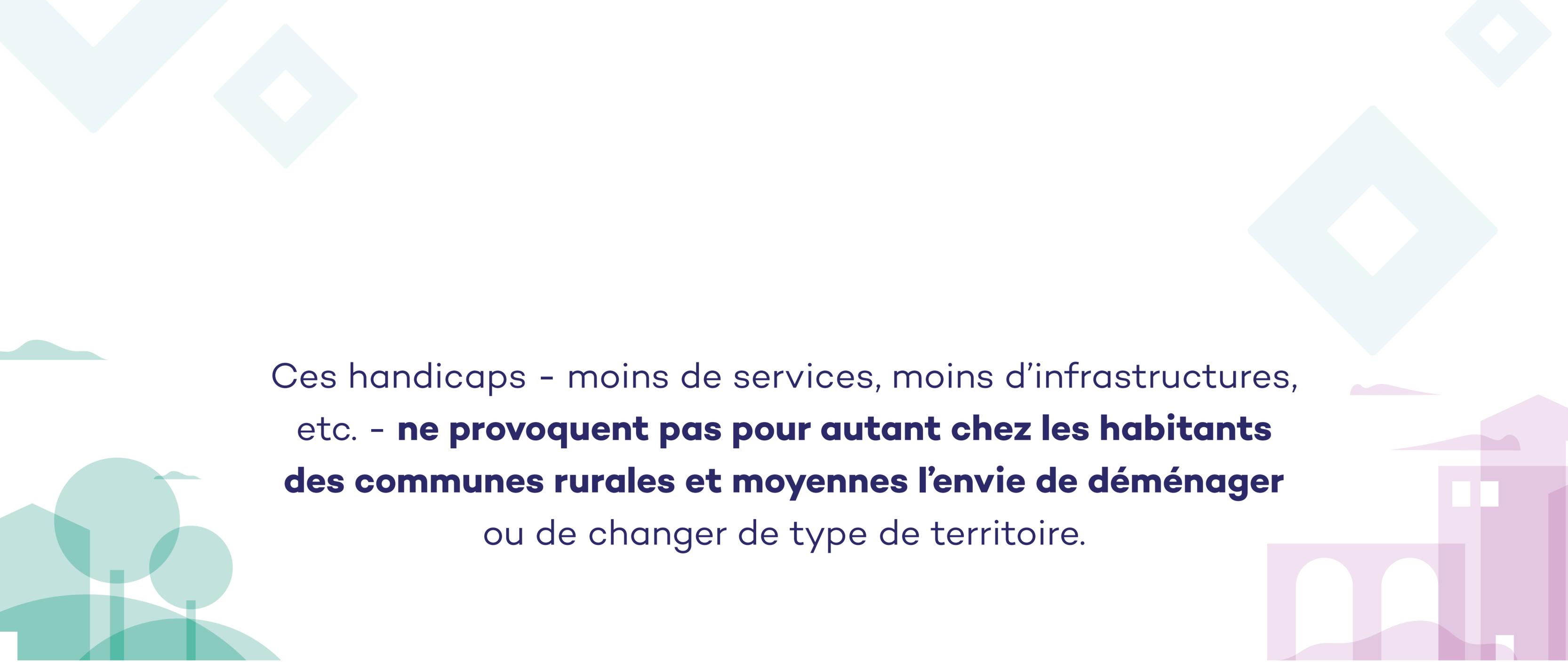


« Je suis insatisfait de l'offre de commerces et de services dans ma commune »



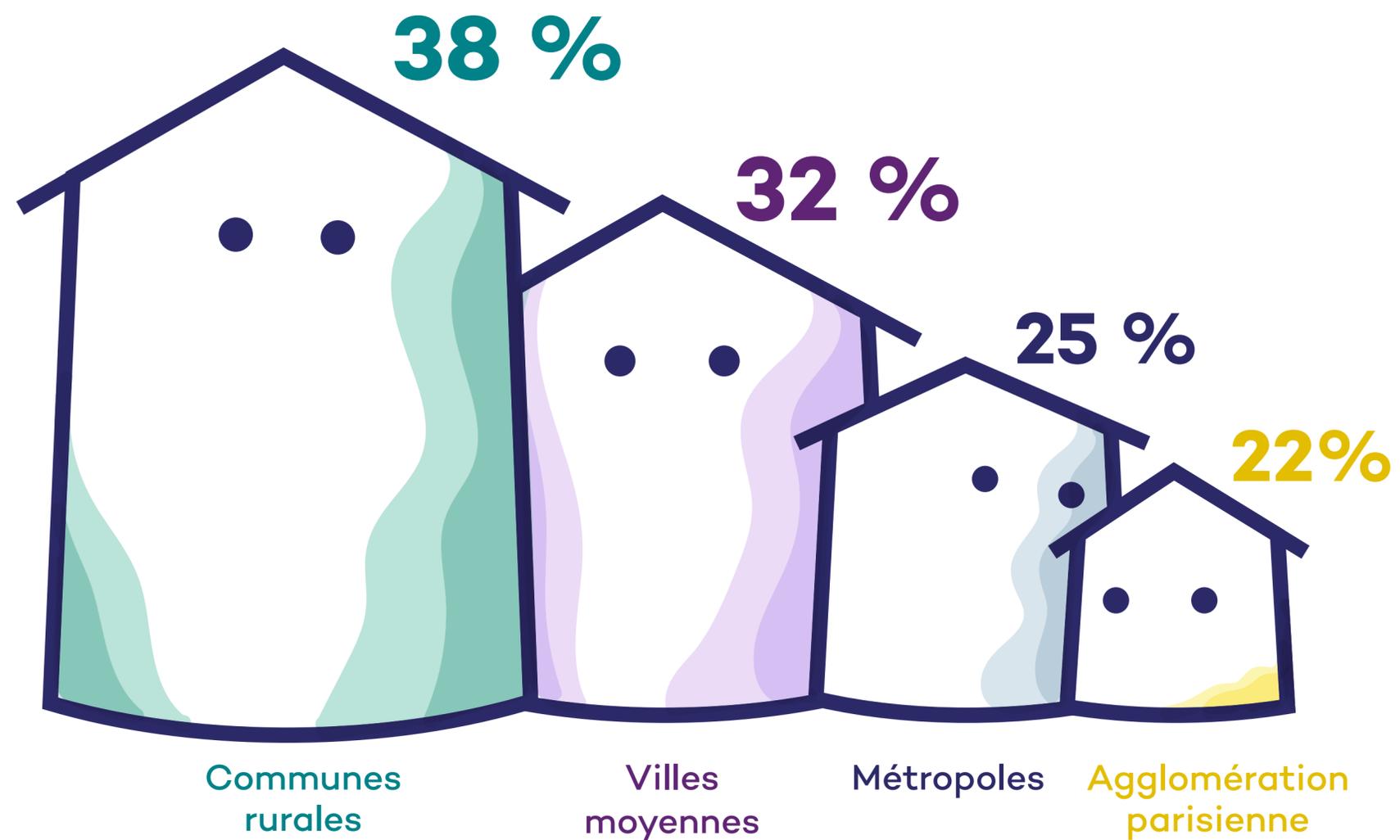
« Je suis insatisfait de ma connexion internet »





Ces handicaps - moins de services, moins d'infrastructures, etc. - **ne provoquent pas pour autant chez les habitants des communes rurales et moyennes l'envie de déménager** ou de changer de type de territoire.

« Je ne changerais de logement pour rien au monde »



« Je souhaite changer de logement à court ou moyen terme »



Le souhait de déménagement est directement lié à la qualité du logement

Qualiscore moyen
des personnes qui déclarent vouloir
« **changer de logement à court terme** » :

5,4/10

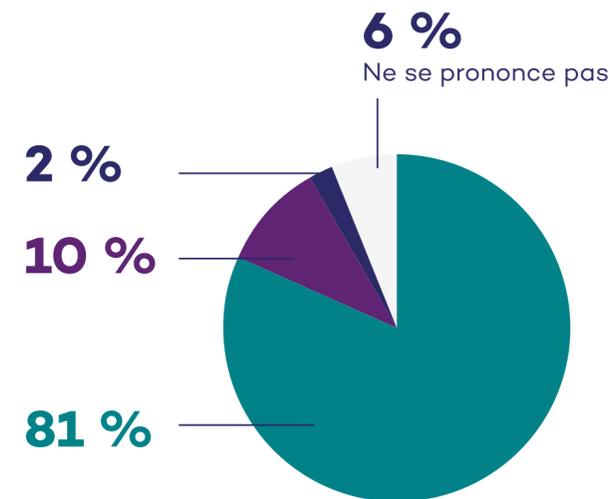
Qualiscore moyen
des personnes qui déclarent « **ne changer
de logement pour rien au monde** » :

7,7/10

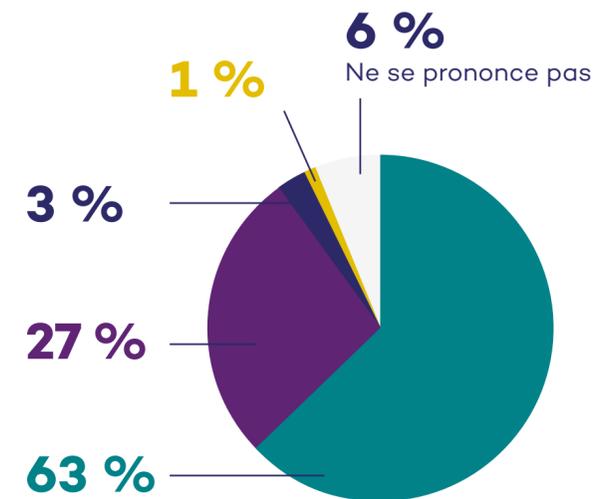


Note de satisfaction sur 10 du logement (Qualiscore)

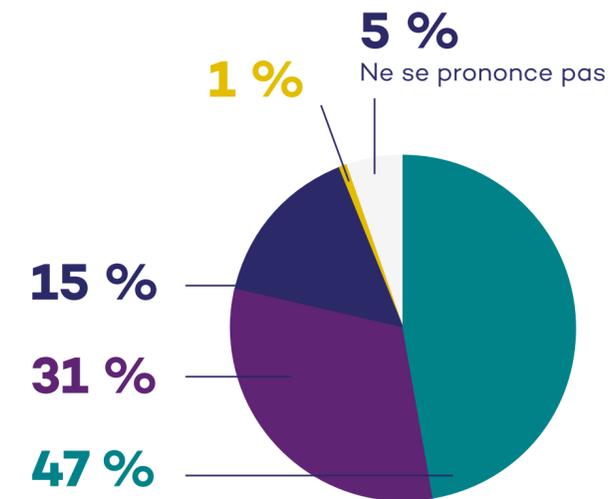
« Si j'avais le choix, je préférerais habiter dans... »



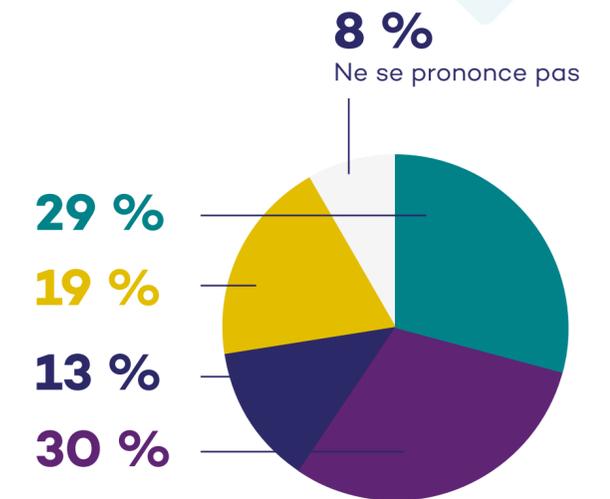
Habitants des communes rurales



Habitants des villes moyennes



Habitants des métropoles



Habitants de l'agglomération parisienne

02

Les 11 plus grandes ♦ métropoles face au défi ♦ de la qualité du logement

PARIS - MARSEILLE - LYON - BORDEAUX - LILLE - TOULOUSE - NICE - NANTES - RENNES - STRASBOURG - MONTPELLIER

La situation des 11 plus grandes métropoles n'est pas univoque.
On peut globalement distinguer **deux groupes de métropoles**, qui ont des problématiques bien distinctes en matière de qualité du logement.

- 1 -

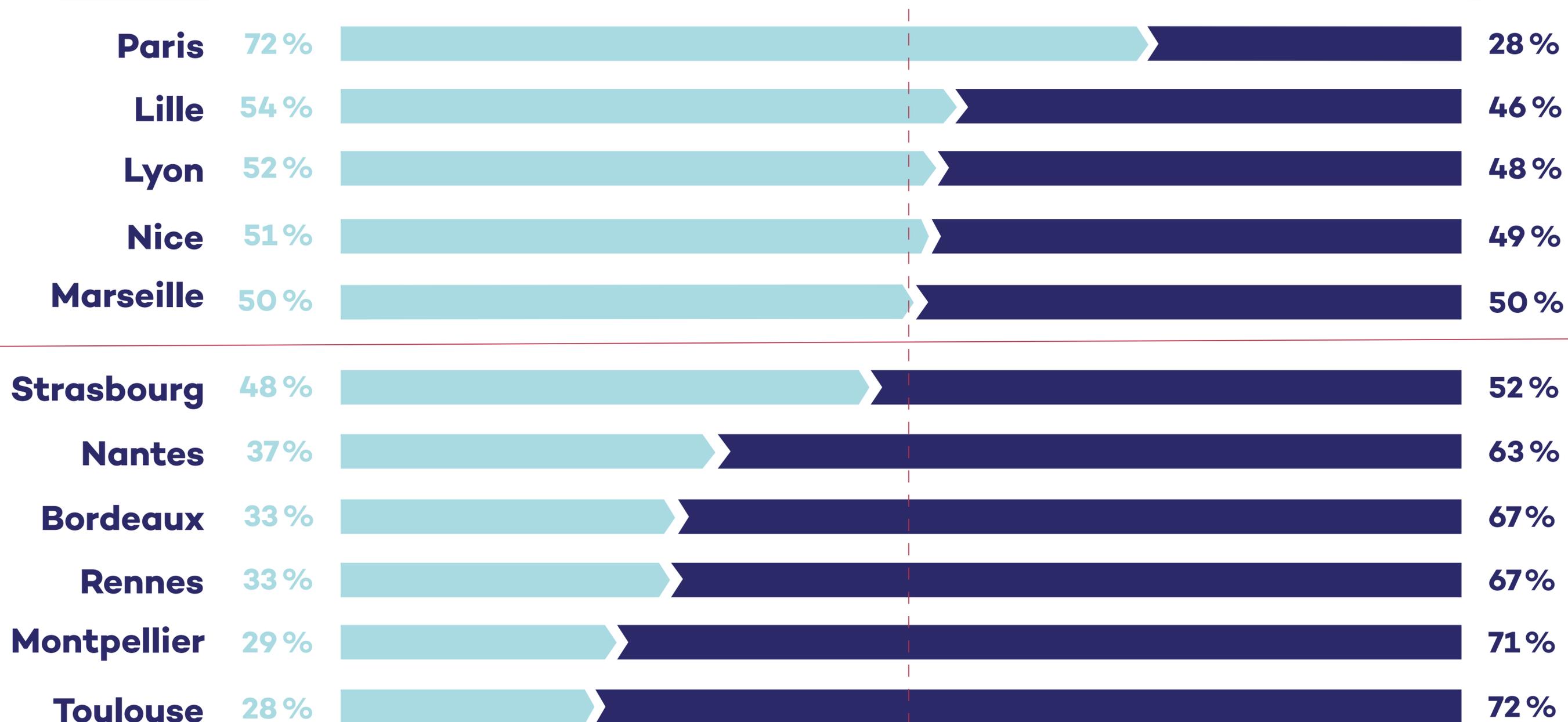
Il y a d'abord les métropoles qui ont connu une forte croissance de leur parc de logement après-guerre, entre 1945 et 1980 (Paris, Lyon, Lille, Marseille, Nice).

Ces métropoles sont en partie « prisonnières » de ce stock de logements faiblement qualitatifs car construits à une époque où les exigences normatives étaient beaucoup plus faibles.

- 2 -

À contrario, on trouve des « nouvelles » métropoles qui ont connu une forte croissance démographique au cours des dernières décennies et qui bénéficient d'un parc de logement récent, bâti majoritairement après 1980. **Elles enregistrent un niveau de qualité du logement plus élevé que les « vieilles » métropoles.**

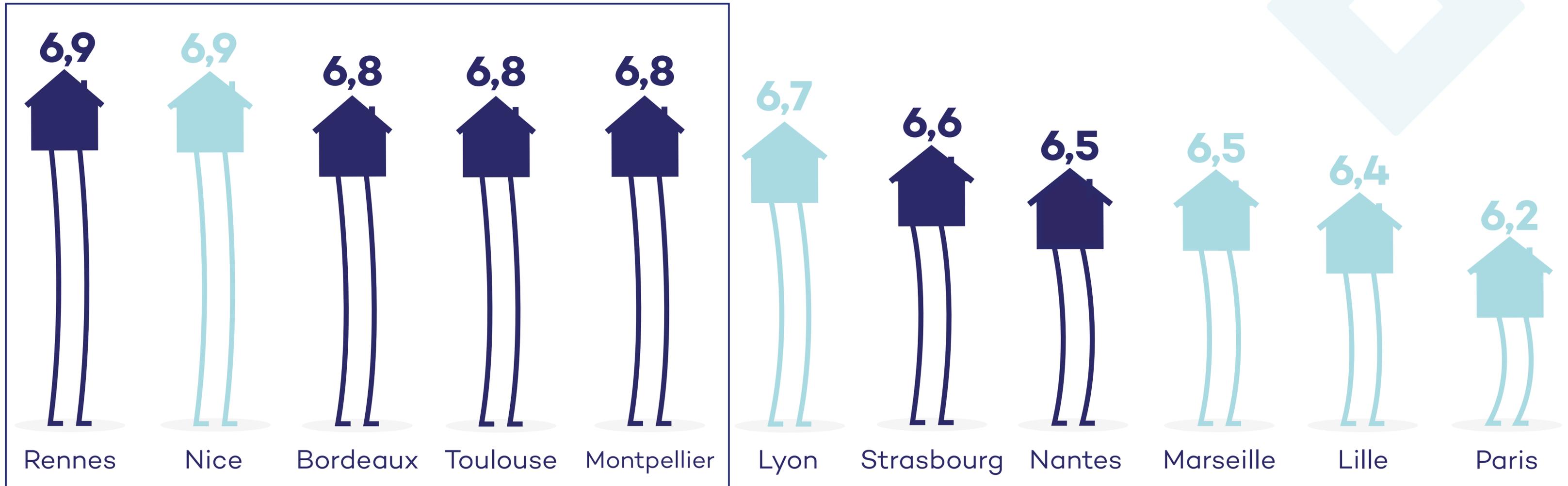
5 grandes métropoles possèdent un parc de logement majoritairement ancien



**L'ancienneté du parc impacte la qualité perçue du logement :
4 des 6 métropoles « nouvelles » recueillent les meilleures
notes de qualité globale.
Nice faisant figure d'exception.**



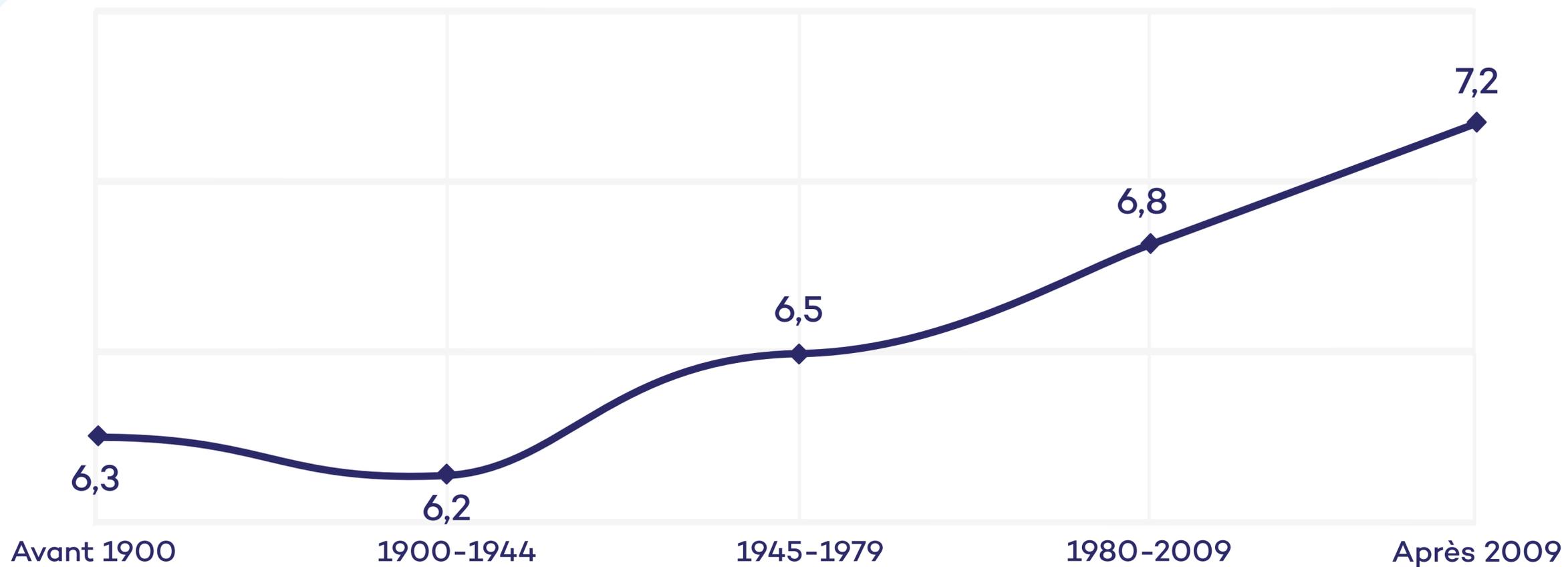
Qualiscore des 11 grandes métropoles Villes "nouvelles" et villes "anciennes"



Note de satisfaction sur 10 du logement (Qualiscore)

- Métropoles avec une majorité de logements d'avant 1980
- Métropoles avec une majorité de logements d'après 1980

Qualiscore (note sur 10) des habitants des 11 grandes métropoles / âge du logement

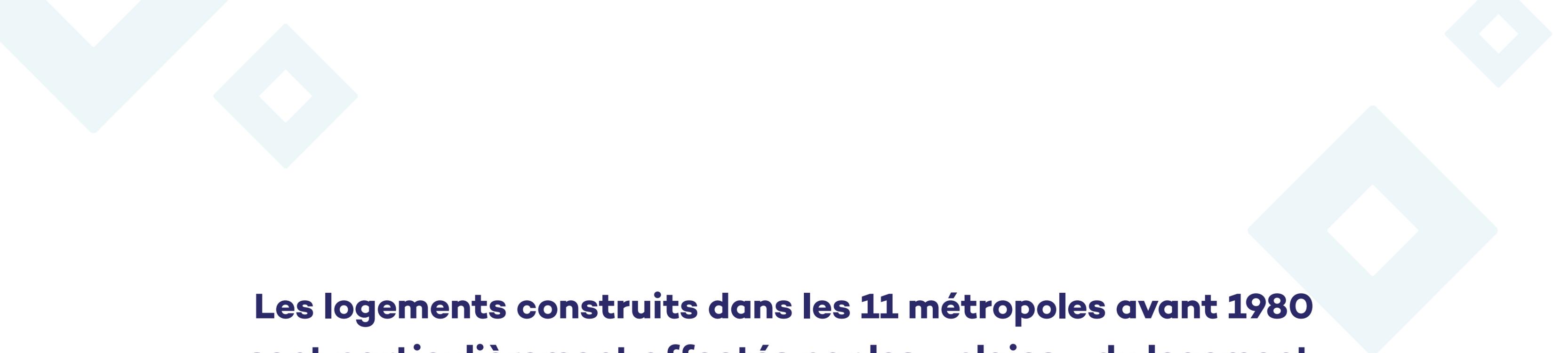


◆ Qualiscore population 11 métropoles

Les métropoles les plus dynamiques bénéficient donc d'un cercle vertueux : attractives en elles-mêmes (pour leur qualité de vie et leur dynamisme économique) elles sont aussi capables de proposer davantage de logements récents et donc une meilleure qualité moyenne de l'habitat... **Ce qui renforce d'autant leur attractivité.**

À contrario, les métropoles plus « anciennes » sont confrontées à l'immense défi de la rénovation de leur parc ancien. C'est une condition pour maintenir à terme leur attractivité.

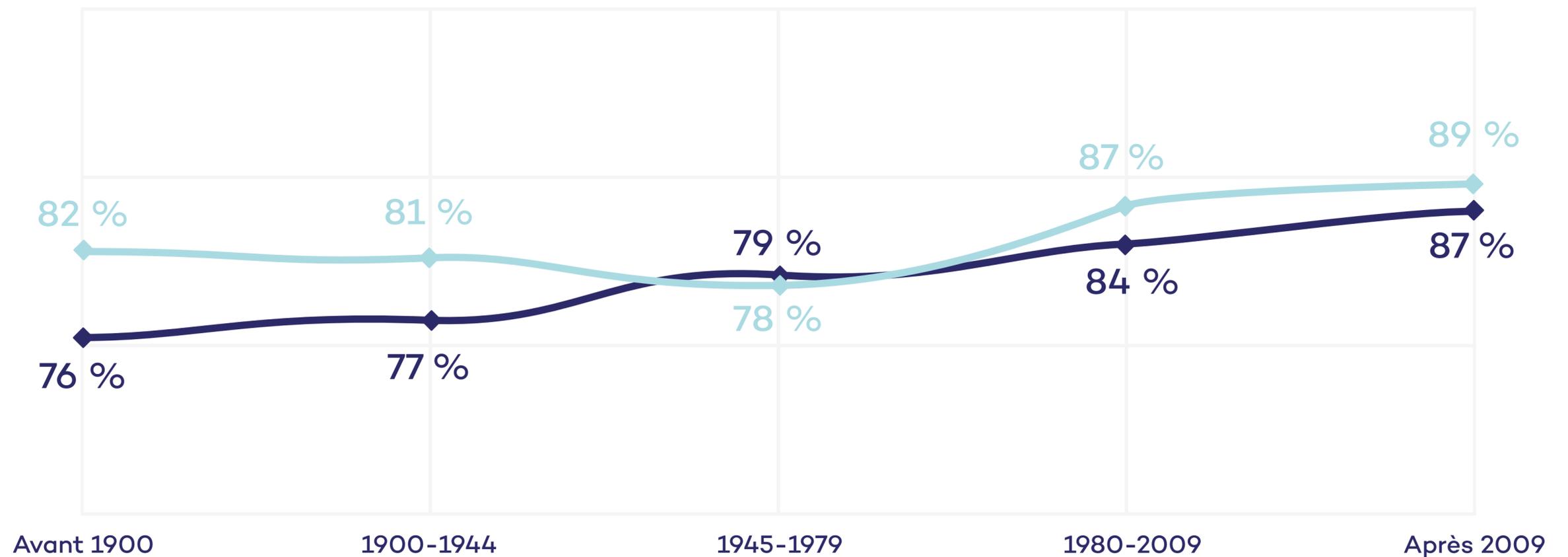
Les logements construits dans les 11 plus grandes métropoles avant 1980 souffrent de (presque) tous les maux



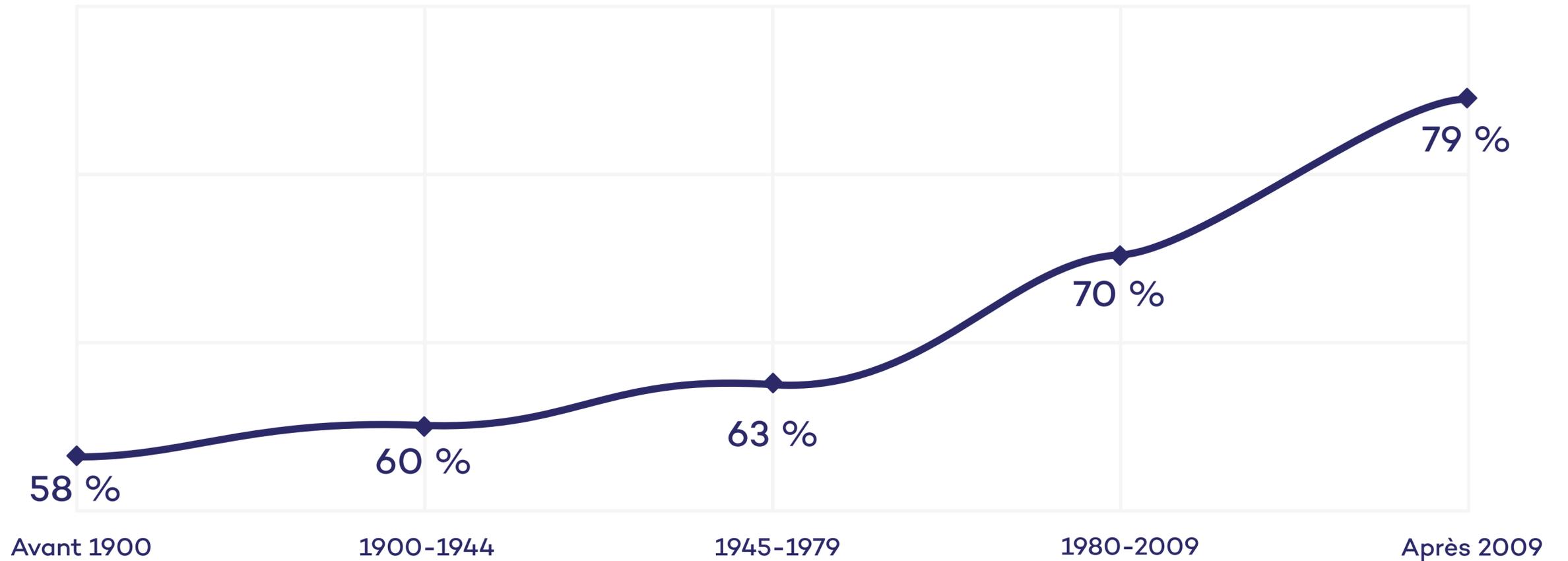
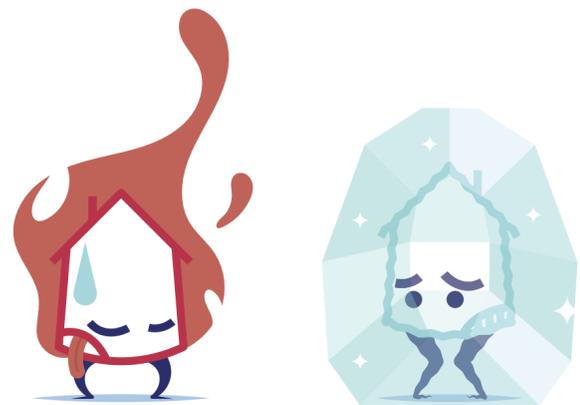
Les logements construits dans les 11 métropoles avant 1980 sont particulièrement affectés par les « plaies » du logement, c'est à dire les irritants ou les défauts qui pèsent le plus sur le ressenti des résidents – la mauvaise isolation thermique, les nuisances acoustiques, la qualité des matériaux de construction.



« Je suis satisfait des installations sanitaires de mon logement »

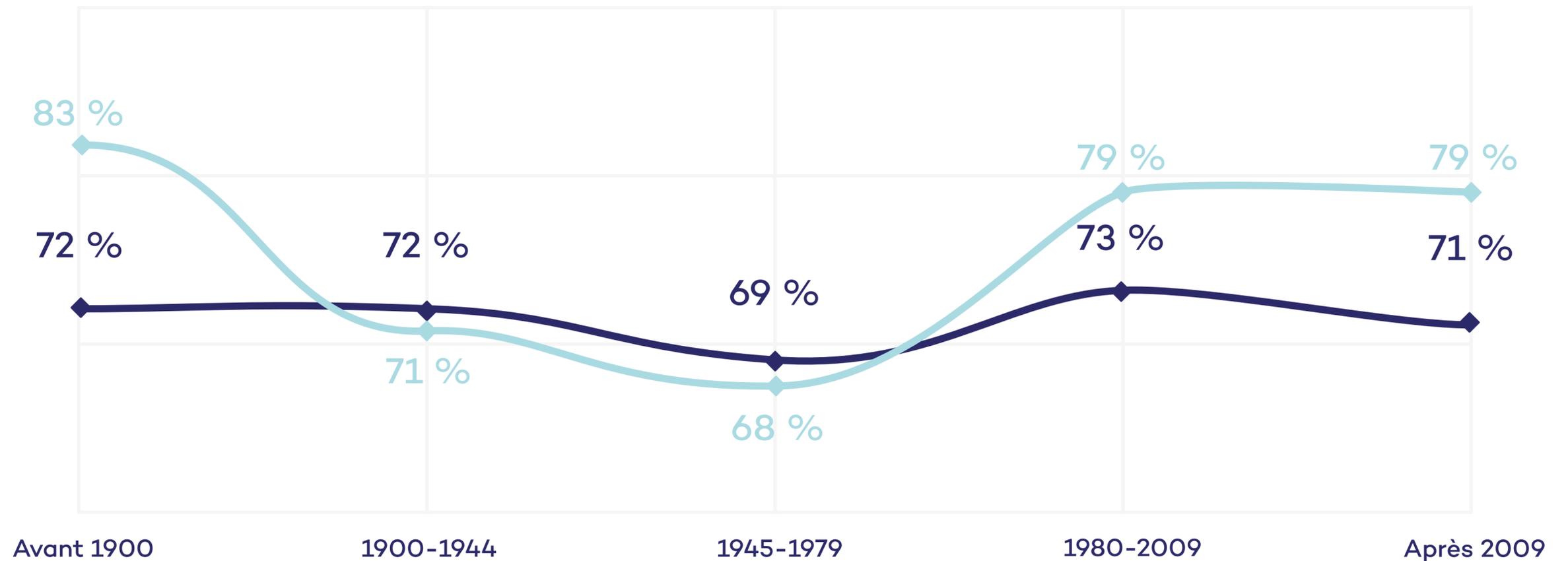


« Je suis satisfait de la qualité du confort thermique de mon logement »

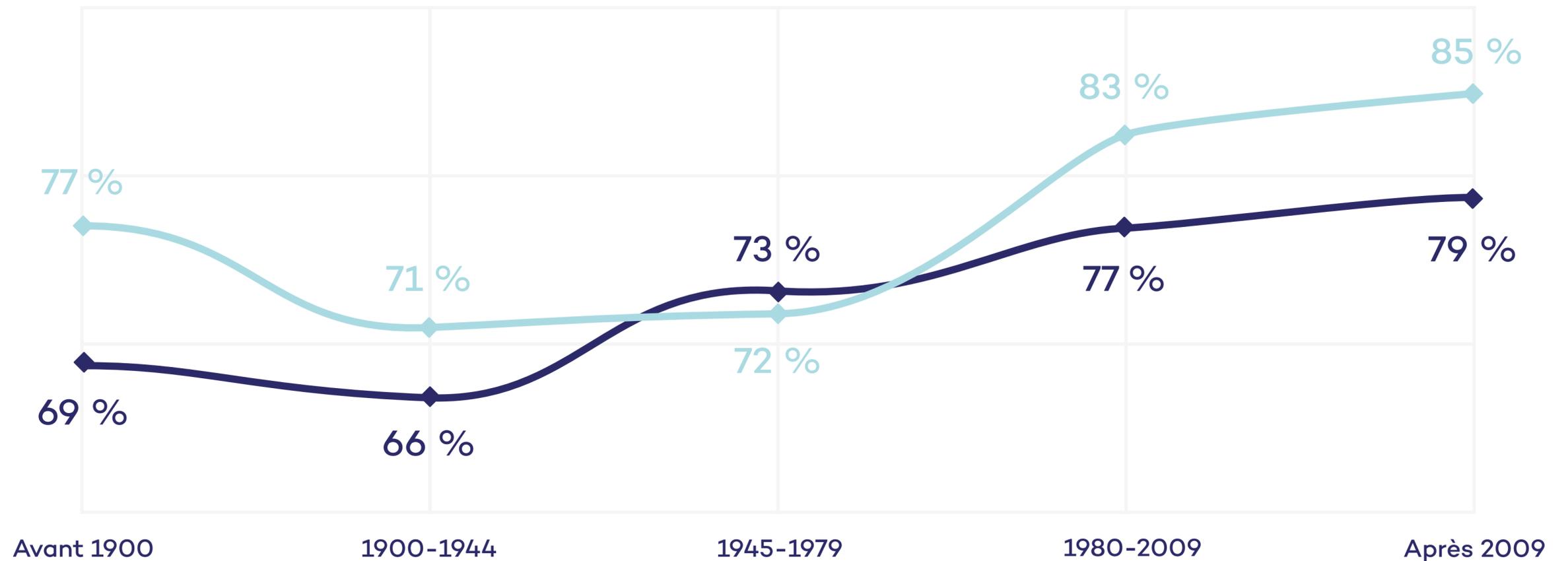


◆ Population 11 métropoles

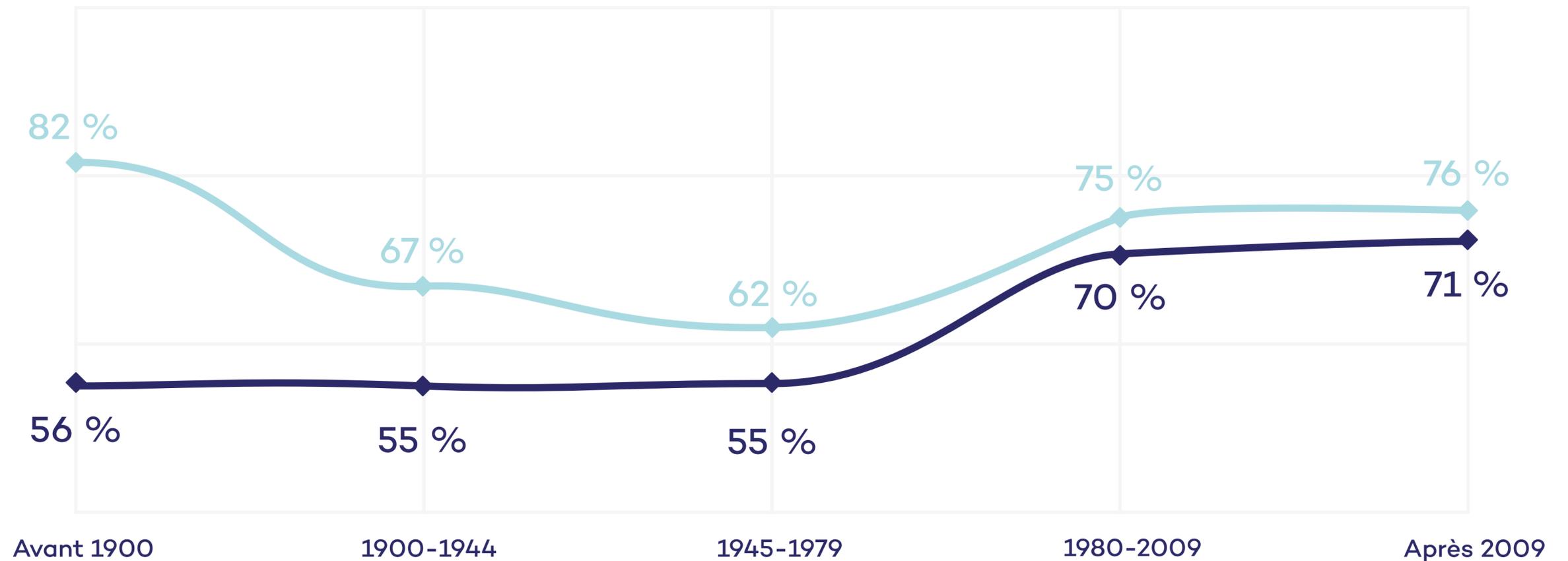
« Je suis satisfait de la qualité des matériaux de construction de mon logement »



« Je suis satisfait de
**l'aération et de la ventilation
de mon logement »** »



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



Pour ces métropoles « anciennes », le défi en matière de qualité du logement est important. **Compte-tenu de la densité déjà forte de ces communes, la construction de logements neufs ne saurait être la seule solution. Il faut donc prioritairement axer les efforts sur la rénovation du parc de logement existant.**

Désormais, tous les Français peuvent calculer le Qualiscore de leur logement et comparer leurs résultats à ceux du baromètre sur :

jevaluemonlogement.org



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



Groupe Qualitel



@GroupeQualitel



Groupe Qualitel



Groupe Qualitel

Conception & rédaction



EVIDENCE

Création & production

Spintank

Contact presse

Le Bonheur est dans la Com'

Ingrid Launay-Cotrebil

launay@bcomrp.com

01 60 36 22 12

FT&Consulting

Franck Thiebaut

franckthiebaut@ft-consulting.net

06 73 76 74 98

Mesurez le Qualiscore de votre logement
et comparez vos résultats à ceux du Baromètre sur

jevaluemonlogement.org