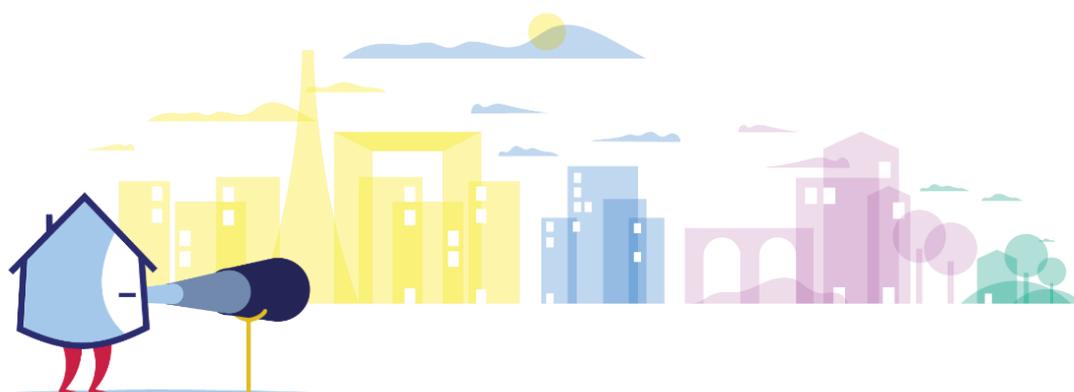


DOSSIER DE PRESSE

3^e EDITION DU BAROMETRE QUALITEL-IPSOS
Octobre 2019



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



CONTACTS PRESSE :

Le Bonheur est dans la Com' :

Ingrid Launay-Cotrebil

01 60 36 22 12

launay@bcomrp.com

FT Consulting:

Franck Thiebaut

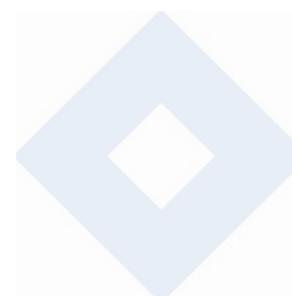
06 73 76 74 98

franckthiebaut@ft-consulting.net

SOMMAIRE



1. La Fracture territoriale à l'envers	p.3
a- Plus on habite dans une petite commune, plus on est satisfait de la qualité de son logement	p.3
b- La qualité du logement compte vraiment - elle impacte les comportements et les choix de vie, et donc les dynamiques territoriales	p.6
2. La qualité du logement nourrit (ou dessert) l'attractivité des 11 plus grandes métropoles.	p.7
a- Les « anciennes » métropoles tributaires de l'histoire	p. 7
b- La date de construction du logement est LE facteur explicatif principal de la qualité perçue	p.8
Méthodologie	p.11
A propos de l'Association QUALITEL	p.12

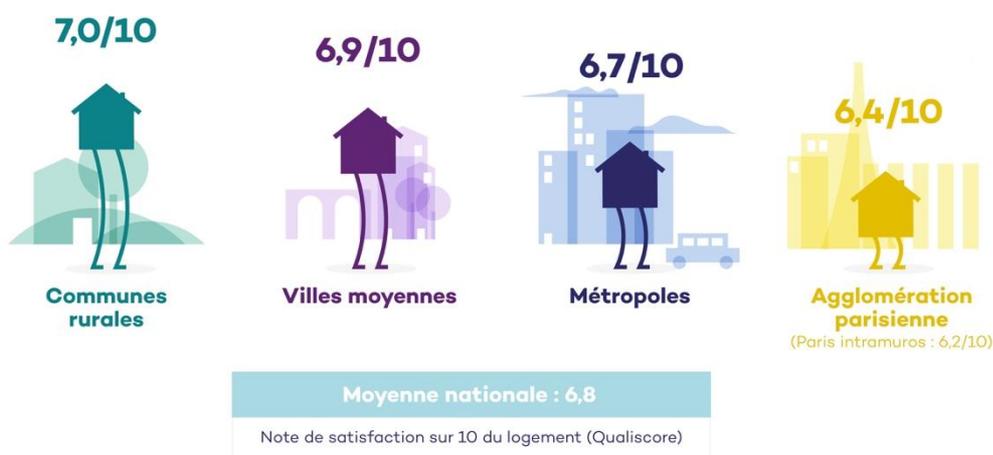


1. LA FRACTURE TERRITORIALE « À L'ENVERS »



- a. Plus on habite dans une petite commune, plus on est satisfait de la qualité de son logement.

Qualiscore par territoire – Méthodologie en annexe



Cette meilleure qualité perçue du logement dans les communes moyennes et rurales a des origines multifactorielles.

Facteur 1 - La surface du logement

Les résidents des communes rurales et moyennes ont l'avantage déterminant de pouvoir choisir la taille de logement qui leur convient : la taille idéale d'un logement dans une commune rurale est quasiment identique à sa taille réelle (134 vs 135 m²), celle d'un logement dans une ville moyenne est estimée à 114 m², soit 7 m² seulement de plus que la superficie réelle des logements (107 m²). A contrario, beaucoup de métropolitains doivent vivre avec la frustration quotidienne de vivre dans un espace moins important que celui rêvé (94 m² réels contre 109 m² souhaités).

Facteur 2 - L'environnement immédiat et la moindre densité urbaine (et donc la moindre nuisance visuelle et sonore)

Les habitants de l'agglomération parisienne sont trois fois plus susceptibles d'être dérangés par des bruits venant des logements voisins ou de la rue : **33 % entendent de jour comme de nuit, des bruits venant du voisinage** contre 11 % des habitants des communes rurales.



Facteur 3 – Le statut de l’occupant

Dans la France des petites et moyennes communes, le taux d’occupants propriétaires est sensiblement plus élevé : 75% et 66% contre 57% dans les métropoles. Or, le statut de l’occupant a une importance sur la qualité perçue : le Qualiscore moyen donné à leur logement par les propriétaires est de 7,2/10 contre 6/10 pour les locataires.

Facteur 4 - La qualité intrinsèque du logement (confort thermique, meilleure qualité des matériaux de construction, meilleure isolation acoustique)

Sur les 5 critères qui contribuent le plus à la perception globale de la qualité, les logements des communes rurales et moyennes devancent systématiquement ceux des grandes villes : **jusqu’à 25 points de satisfaction supplémentaires.**

<i>% satisfaction</i>	Communes rurales	Villes moyennes	Métropoles	Agglomération Parisienne
 Confort thermique	75%	70%	68%	67%
 Qualité des installations sanitaires	86%	83%	82%	82%
 Qualité des matériaux de construction	78%	76%	74%	67%
 Isolation acoustique	82%	74%	63%	57%
 Qualité de l’aération / de la ventilation	81%	78%	78%	73%

Facteur 5 - La façon de vivre son logement : l’investissement personnel dans les travaux, et l’attachement à son logement...

L’investissement personnel dans son logement est également un critère important : 37 % des habitants de communes rurales jugent que les travaux de rénovation et d’aménagement sont « un motif de fierté », contre 32% pour les habitants des villes moyennes, 30 % pour les habitants des métropoles et 24 % pour les Franciliens. Et de fait, ils réalisent davantage de travaux, ce qui contribue directement à l’amélioration globale de la qualité perçue de l’habitat : 42 % des habitants des communes rurales et 39% des habitants des villes moyennes ont réalisé des travaux au cours des dix dernières années contre 34 % de la population des métropoles et 33 % en agglomération parisienne.



Cette fierté a sans un aucun doute un impact sur la relation personnelle à son logement, puisque ces mêmes habitants de communes rurales s'y sentent attachés à 83%, contre 74% dans les métropoles et 70% en agglomération parisienne.

« Je suis attaché à mon logement »



Et c'est vrai aussi pour les plus jeunes dans les communes rurales. En revanche, et c'est à relier avec l'écart entre la surface réelle et idéale de son logement, les 35-59 ans de l'agglomération parisienne sont les moins attachés à leur logement.

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

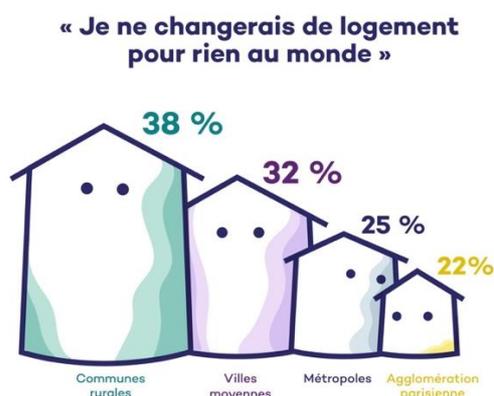
« Je suis attaché à mon logement »



b. La qualité du logement compte vraiment - elle impacte les comportements et les choix de vie, et donc les dynamiques territoriales

La qualité du logement a un impact sur les choix de vie et le souhait de mobilité. Les Français qui veulent déménager « à court terme » donnent à leur logement 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 ».

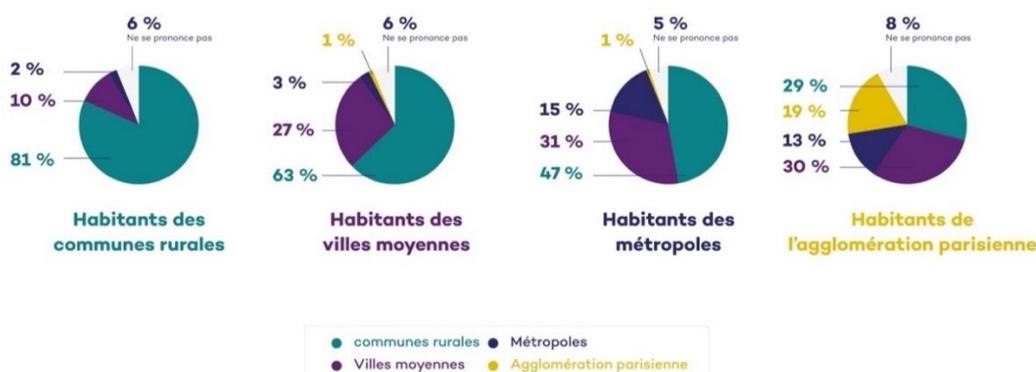
Or précisément, c'est dans les petites et moyennes villes qu'on trouve le plus de Français qui déclarent ne vouloir bouger pour rien au monde (38 % dans le rural et 32 % dans les villes moyennes).



La qualité du logement – et la qualité de vie induite – est donc un élément d'attractivité (ou a minima de maintien des populations) pour des territoires périphériques ou ruraux malgré de possibles difficultés économiques ou une offre de services et équipements publics jugée insatisfaisante.

Les communes petites et moyennes sont plébiscitées par l'ensemble des Français. Ils affirment majoritairement, quel que soit leur territoire de résidence, qu'ils préféreraient, « s'ils avaient le choix », habiter dans une ville moyenne ou une commune rurale. L'agglomération parisienne recueille les suffrages de seulement ... 19% des Franciliens.

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



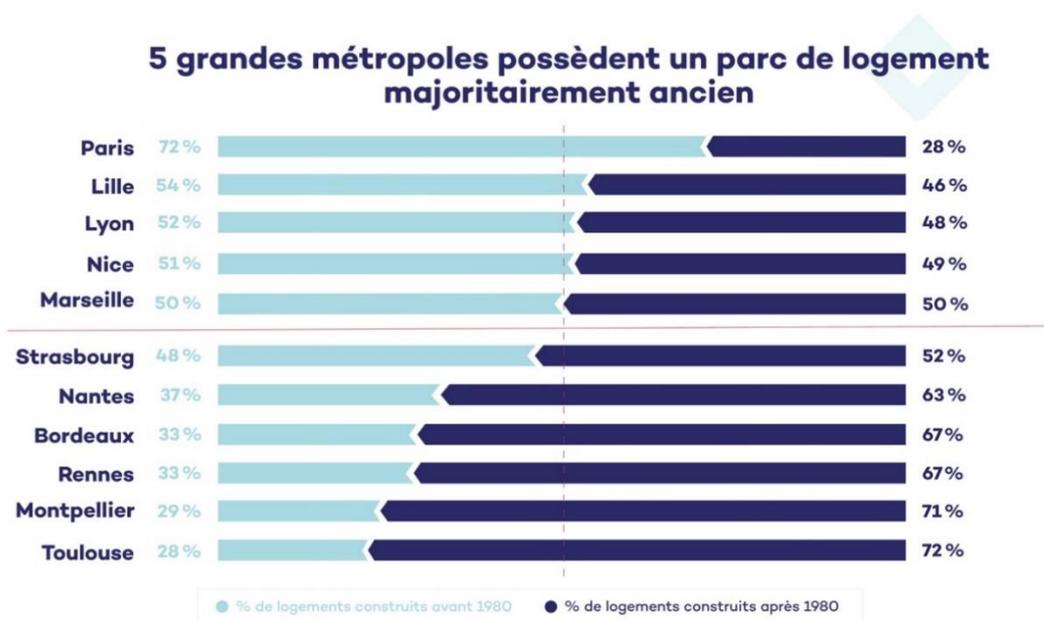
2. LA QUALITE DU LOGEMENT NOURRIT (OU DESSERT) L'ATTRACTIVITE DES 11 PLUS GRANDES METROPOLES.



Le Baromètre permet de constater que la situation des 11¹ plus grandes métropoles n'est pas univoque.

a. Les « anciennes » métropoles tributaires de l'histoire

On distingue 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.

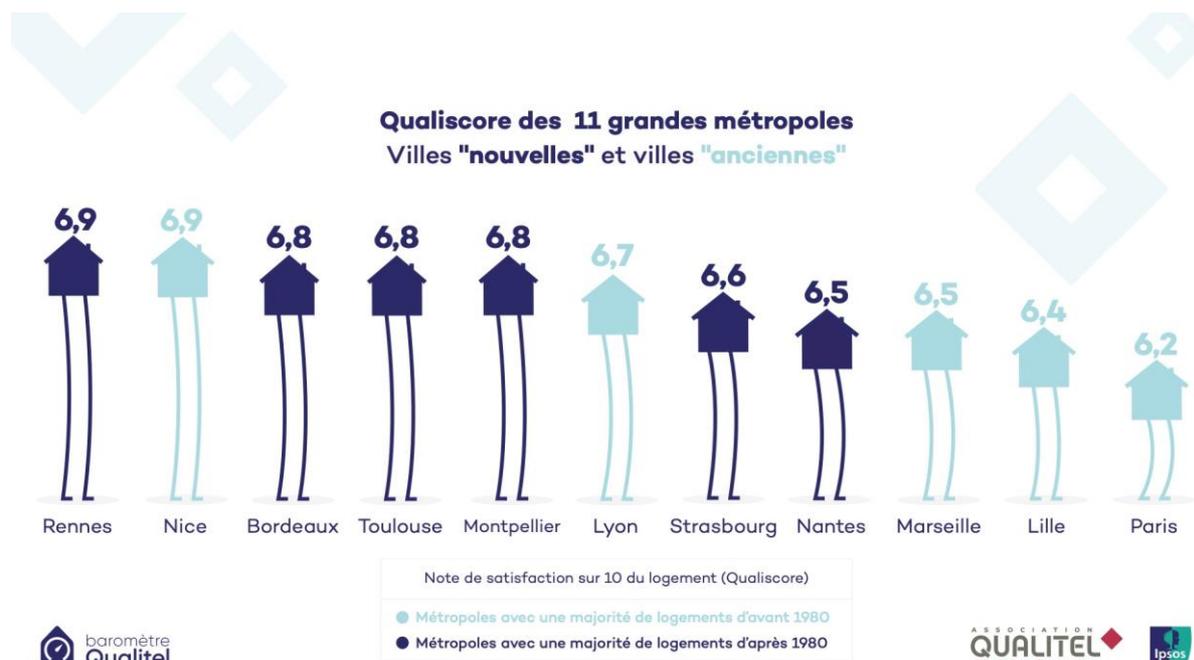


Ces métropoles sont en partie « prisonnières » de ce stock de logements faiblement qualitatifs car construits à une époque où la tertiarisation et l'urbanisation impliquaient de construire rapidement et à coût réduit, avec des exigences réglementaires beaucoup plus faibles. Dans ces métropoles, les logements construits après 1980 constituent moins de la moitié du parc global. En conséquence, **la note moyenne de qualité perçue y est inférieure à la moyenne nationale (à l'exception de Nice).**

A contrario, les « nouvelles » métropoles qui ont connu une croissance démographique rapide au cours des dernières décennies, comme Rennes, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, possèdent un parc de logement construit aux deux-tiers après 1980. **Elles enregistrent un niveau de qualité du logement globalement plus élevé que les métropoles ayant un parc plus ancien.**

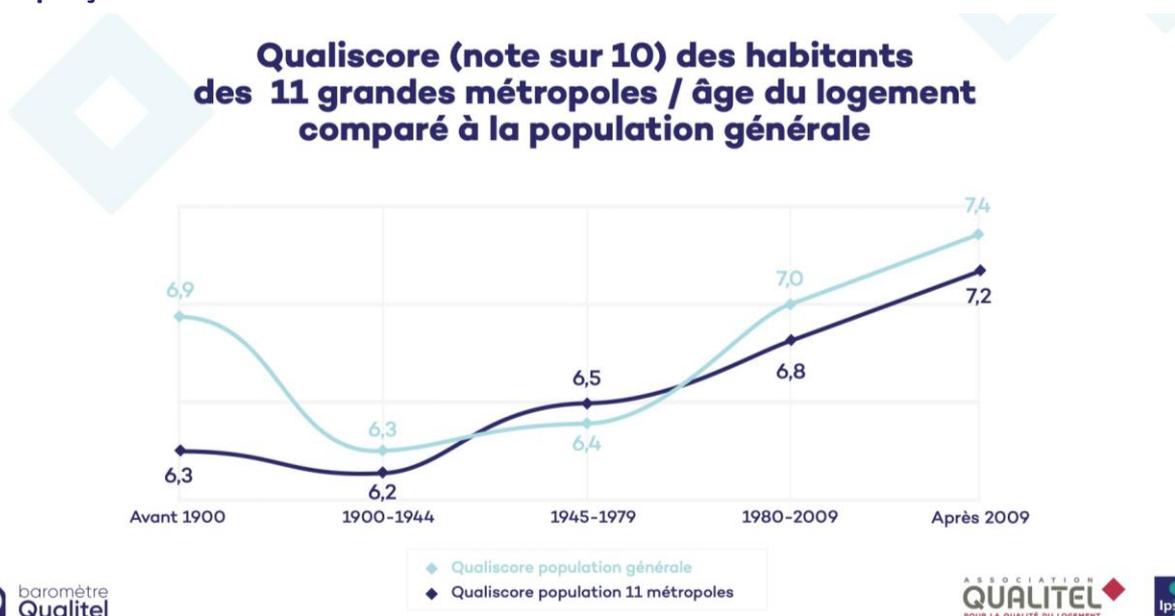
¹ Paris, Lyon, Marseille, Lille et Nice, Rennes, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Strasbourg



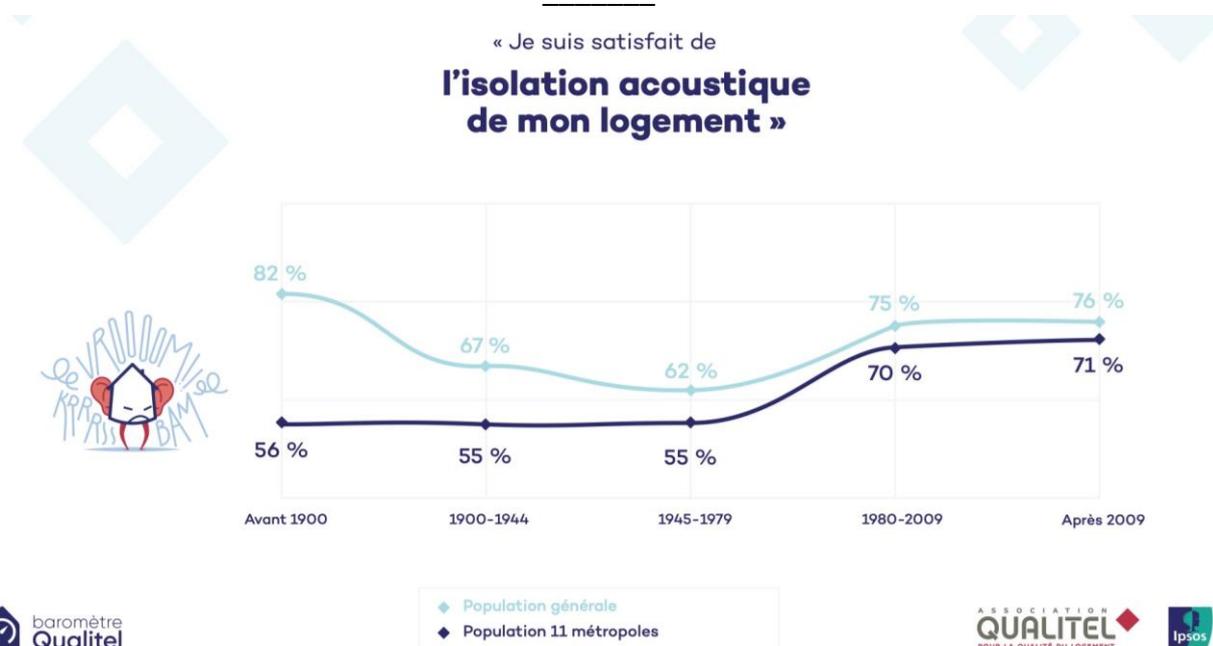
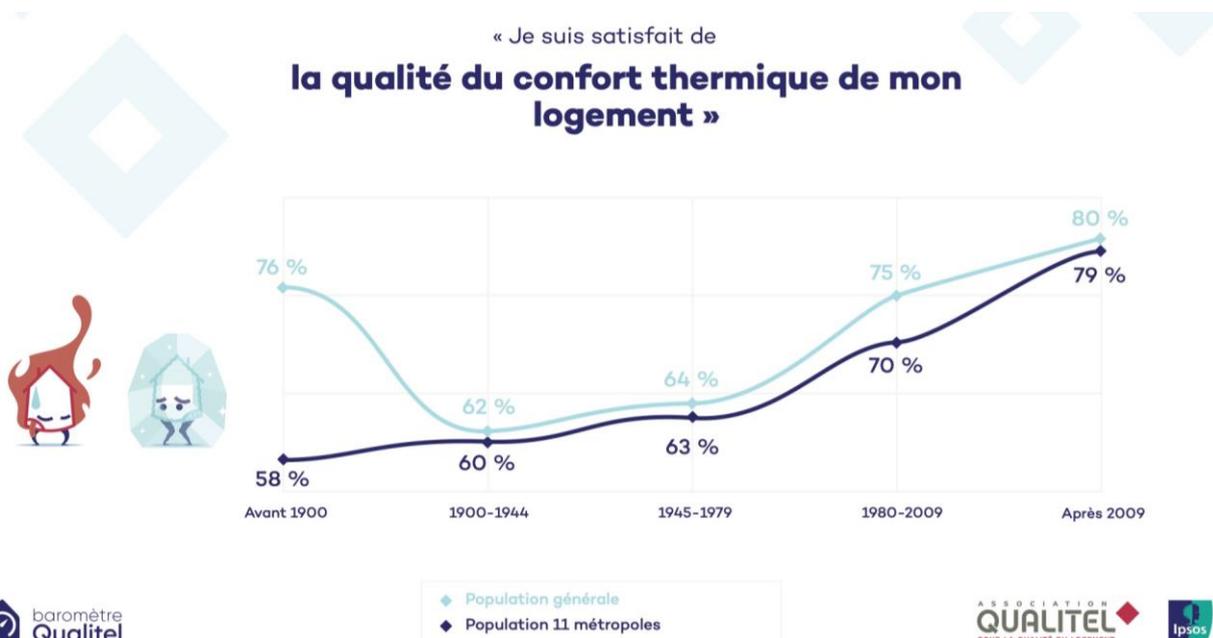


Les « nouvelles » métropoles bénéficient d'un cercle vertueux : attractives par elles-mêmes (pour des raisons économiques, géographiques ou de qualité de vie), elles sont en mesure d'offrir en plus aux nouveaux arrivants une qualité moyenne de logement supérieure aux autres métropoles, ce qui nourrit d'autant leur attractivité.

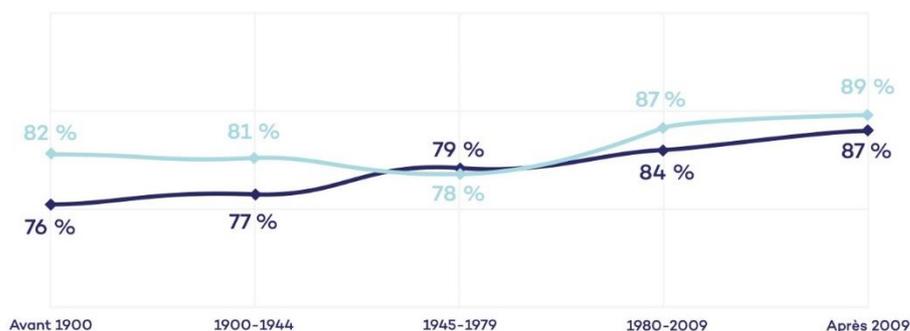
b. La date de construction du logement est LE facteur explicatif principal de la qualité perçue



Les logements construits entre 1945 et 1980 sont particulièrement affectés par les « plaies » du logement, facteurs irritants ou défauts pesant le plus sur le ressenti des résidents : mauvaise isolation thermique, nuisances acoustiques, qualité des installations sanitaires, qualité de l'aération :



« Je suis satisfait des
installations sanitaires »



L'immense défi de la rénovation des logements

« 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. » Bertrand DELCAMBRE, Président de l'Association QUALITEL



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 ;
- **2850 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.

Définition des territoires pour cette étude

- **Commune rurale** : commune rurale appartenant à une unité urbaine de moins de 2 000 habitants
- **Ville moyenne** : commune appartenant à une unité urbaine de 2 000 à 99 999 habitants
- **Métropole** : 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

D'après les définitions INSEE :

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

A propos de l'Association QUALITEL

Depuis plus de 40 ans, 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.

Elle exerce pour cela 4 missions complémentaires : l'information du grand public, la certification de la qualité et des performances du logement, la formation, l'évaluation et l'expertise. Elle développe également des programmes de recherche pour mieux comprendre les problématiques liées au bâtiment et anticiper les évolutions techniques et les attentes des occupants.

Indépendante depuis sa création en 1974, l'Association QUALITEL est une structure unique en France. Son conseil d'administration rassemble tous les acteurs concernés par le logement : associations de consommateurs, organisations professionnelles impliquées dans l'habitat et pouvoirs publics.

www.qualitel.org

www.facebook.com/groupequalitel/

twitter.com/groupeQUALITEL

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

