

Baromètre Qualitel-Ipsos 2019 - Qualité du logement : la fracture territoriale « à l'envers »

<https://www.ipsos.com/fr-fr/barometre-qualitel-ipsos-2019-qualite-du-logement-la-fracture-territoriale-lenvers>
Ipsos – octobre 2019

L'Association Qualitel publie la troisième édition de son Baromètre annuel consacré à la Qualité du logement, en partenariat avec Ipsos. L'étude, d'une ampleur inédite, avec 80 questions et 4 850 personnes interrogées, explore les perceptions des Français sur le logement, selon le type de territoire habité : communes rurales, villes moyennes, métropoles et agglomération parisienne.

Le thème de la fracture territoriale a largement alimenté la chronique au cours des derniers mois, marqués par des tensions sociales d'une nature inédite : le Baromètre Qualitel 2019 confirme bien le déficit d'infrastructures ou d'accès aux services (transports, commerces...) perçu par les Français résidant dans les communes moyennes ou rurales. En revanche, l'étude met aussi en lumière une autre réalité, peu connue ou pour le moins peu commentée : en matière de qualité du logement, la fracture territoriale doit se lire « à l'envers ».

Plus on habite dans une petite commune, plus on est satisfait de la qualité de son logement **La moyenne nationale du Qualiscore, indice synthétique de 17 critères de satisfaction autour de la qualité du logement, se situe à 6,8/10**

Cependant, on constate que ce niveau de qualité perçue décroît à mesure que la taille de la commune grandit : le Qualiscore s'élève ainsi à 7 dans les communes rurales, 6,9 dans les villes moyennes, 6,7 dans les métropoles de plus de cent mille habitants et 6,4 dans l'agglomération parisienne.

Ces chiffres résultent de la conjugaison de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- la surface du logement : dans les communes rurales, la surface jugée idéale pour un logement est de 134 m², soit quasiment identique à la surface réelle, 135 m². Dans une ville moyenne, elle est de 114 m², là encore assez proche de la superficie réelle, 107 m². *A contrario*, les habitants des grandes villes sont frustrés de vivre dans un espace moins important que celui rêvé : 94 m² réels contre 109 m² souhaités dans les métropoles, et 82 m² réels contre 105 m² en agglomération parisienne ;
- les nuisances acoustiques, liées à la densité urbaine : les habitants de l'agglomération parisienne sont par exemple trois fois plus susceptibles d'être dérangés par des bruits venant des logements voisins ou de la rue : 33 % sont « gênés, de jour comme de nuit », par des bruits venant du voisinage contre 11 % des habitants des communes rurales ;
- la qualité intrinsèque du logement : les logements des communes rurales et moyennes devancent systématiquement ceux des grandes villes (jusqu'à 25 points d'écart observés) sur les 5 critères qui contribuent le plus à la perception globale de la qualité : confort thermique, installations sanitaires, qualité des matériaux, isolation acoustique, aération.

La qualité du logement compte vraiment, elle apparait comme un « avantage compétitif » pour les territoires ruraux et les villes moyennes, pesant sur les grands équilibres démographiques et territoriaux

La qualité du logement est une contrepartie effective - et appréciée - au fait de vivre dans un territoire moins dynamique économiquement et moins densément peuplé. Le déficit perçu d'équipements et de services publics ne provoque ainsi pas forcément, chez les habitants des communes rurales et moyennes, l'envie de rejoindre une grande ville mieux pourvue, comme en témoignent certains résultats du Baromètre 2019 :

- les résidents des communes rurales et moyennes sont davantage insatisfaits de l'offre de services et commerces dans leurs communes, de la qualité de la connexion internet ou de l'accessibilité aux transports : 55 % des ruraux et 33 % des habitants de ville moyenne sont par exemple insatisfaits de l'accès aux transports, contre 14 et 11 % en métropole et en agglomération parisienne ;
- mais pour autant, c'est dans les petites et moyennes villes qu'on trouve le plus de Français qui déclarent ne vouloir changer de logement « pour rien au monde » : 38 % dans les communes rurales et 32 % dans les villes moyennes, contre 25 % pour les métropoles et 22 % pour l'agglomération parisienne ;
- les résidents des communes rurales et moyennes jugent aussi de façon écrasante que s'ils avaient le choix, ils préféreraient habiter une commune rurale ou une ville moyenne plutôt qu'une grande ville (91 et 90 % !). C'est d'ailleurs aussi le cas d'une nette majorité des résidents de métropoles (78 %) et de l'agglomération parisienne (59 %) ;

- dans ces territoires, le logement mobilise davantage d'investissement personnel et joue un rôle social plus important : on y est plus souvent propriétaire, on réalise davantage de travaux. On constate également que plus la ville dans laquelle on réside est petite, plus on se dit « attaché à son logement », c'est ce que déclarent 83 % des habitants de communes rurales, 78 % des habitants de villes moyennes, 74 % des habitants de métropoles et 70 % des habitants de l'agglomération parisienne. Et ce phénomène concerne également les jeunes : 85 % des moins de 35 ans des communes rurales se disent attachés à leur logement contre 66 % pour les métropoles ;
- la qualité perçue du logement joue logiquement sur la volonté de rester ou au contraire de déménager : les Français qui veulent déménager « à court terme » - tous territoires confondus - donnent une note de qualité de 5,4/10 à leur logement, contre 7,7/10 pour ceux qui ne changeraient « pour rien au monde » ;
- la qualité du logement nourrit (ou dessert) l'attractivité des 11 plus grandes métropoles : parmi les 11 plus grandes métropoles françaises, cinq ont un parc de logement « 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 impacte nettement la qualité perçue du logement :

Les métropoles « nouvelles » recueillent les meilleures notes de qualité globale : à Rennes, le Qualiscore est de 6,9/10 et de 6,8 à Toulouse, Montpellier et Bordeaux.

Les « anciennes » métropoles enregistrent quant à elle des scores plus bas : 6,2 pour Paris, 6,4 pour Lille et 6,5 pour Marseille. Seule Nice fait exception parmi les métropoles « anciennes » avec un Qualiscore de 6,9. 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 pour renforcer leur attractivité.

Fiche technique

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. 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).