

## LES FRANÇAIS ET LEUR HABITAT

### Perception de la densité et des formes d'habitat

*Principaux enseignements du sondage réalisé  
pour l'Observatoire de la Ville  
du 10 au 12 janvier 2007*



 OBSERVATOIRE  
DE LA VILLE

---

**Contacts TNS Sofres :**  
**Département Stratégies d'Opinion / Société**  
Guénaëlle GAULT / Laurence BEDEAU  
☎ 01 40 92 45 27 / 46 83  
48 JC 44



138, avenue Marx Dormoy  
92129 Montrouge cedex  
France

Tél. : 33 (0)1 40 92 66 66  
Fax : 33 (0)1 40 92 46 60  
Site Web : [www.tns-sofres.com](http://www.tns-sofres.com)

A la demande de l'**Observatoire de la Ville**, TNS Sofres a **réalisé, du 10 au 12 janvier 2007**, une enquête d'opinion auprès d'un **échantillon national de 1000 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus**, constitué selon la méthode des quotas (sexe, âge, profession du chef de ménage) avec stratification géographique (catégorie d'agglomération croisée par la région). Les entretiens ont été réalisés en **face à face**, au domicile des personnes interrogées.

**Dans le cadre du 1<sup>er</sup> débat de l'Observatoire sur les enjeux liés à l'évolution des villes sur le plan économique, social et sociétal, cette étude fait le point sur la relation que les Français entretiennent avec leur habitat et, au-delà, avec la ville d'aujourd'hui ... et celle de demain.**

**Les attentes exprimées à l'égard de l'habitat et les perceptions de la densité rendent compte d'un désir paradoxal d'intimité et de vivre ensemble. D'où, notamment, l'ambivalence de la notion de densité.**

## Type d'habitation, lieux de vie : entre idéal et contraintes, des Français plutôt satisfaits

Les Français satisfaits de vivre dans leur ville

**Neuf Français sur dix se disent satisfaits de vivre dans la ville ou la commune dans laquelle ils habitent actuellement**, dont 48% *très satisfaits*.

**D'une façon générale, les foyers les plus modestes sont plus souvent mécontents que les autres**, 13% se déclarant *pas très* ou *pas du tout satisfaits*, pour 8% en moyenne. Les employés sont moins nombreux que la moyenne des Français à s'estimer satisfaits de leur lieu d'habitation, 14% exprimant une insatisfaction sur ce sujet. Le sentiment est également plus partagé parmi les habitants des espaces ruraux isolés, 18% déclarant une insatisfaction, dont 10% ne sont pas du tout satisfaits. Par ailleurs, les communes présentant les taux de chômage et de logement social les plus forts génèrent également une satisfaction un peu plus en retrait, même si celle-ci reste majoritaire. A noter encore, la satisfaction est moins franche parmi les partisans de l'extrême droite (FN et MNR) : 23% déclarent leur mécontentement, dont 11% affirment carrément n'être pas du tout satisfaits de leur ville ou commune de résidence.

Près de neuf Français sur dix séduits par l'habitat individuel

Nous avons présenté à chaque répondant sept visuels distincts représentant chacun un type d'habitation bien spécifique. Nous leur avons demandé de choisir, parmi ces images<sup>1</sup>, l'habitat qui ressemble le plus à celui dans lequel ils habitent.

**Résultats de cet exercice : Deux tiers des Français déclarent vivre dans un habitat de type individuel** (maison ou petit habitat de ville). En effet, **29%** désignent la **maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire** comme le type d'habitation ressemblant le plus à celui dans lequel ils habitent, et un sur cinq indique la **maison individuelle isolée** ou le **petit habitat individuel en ville**.

**Or, lorsqu'on demande aux Français, parmi les sept types d'habitation qui leur sont proposés, celui dans lequel ils souhaiteraient habiter, c'est la maison individuelle isolée qui remporte le plus de suffrages : un peu plus d'un Français sur deux (56%)**. Vient ensuite la maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire (20% des répondants) et le petit habitat individuel en ville (11%). A des niveaux de citations moindres on trouve l'habitat haussmannien (5%), le petit / moyen habitat

<sup>1</sup> Les sept visuels ont été dessinés par Bertrand Warnier, architecte-urbaniste, membre du comité d'experts de l'Observatoire de la Ville.  
Les sept visuels sont présentés en annexes de ce document.

collectif en ville (3%), les grands ensembles d'habitat collectif de tours et de barres (1%) et le grand immeuble (1%).

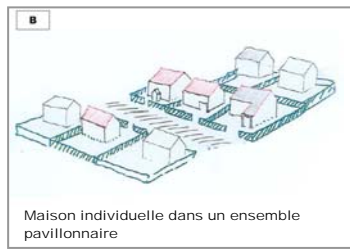
**La maison individuelle isolée séduit : quelle que soit la catégorie de population, elle est le premier choix des Français ... mais dans des proportions inégales.**

**Ceci, notamment, parce que les moyens de l'arbitrage intimité / vivre ensemble ne sont pas les mêmes à tout âge et à toute structure familiale.**

Les jeunes familles, à la recherche de place – à l'intérieur comme à l'extérieur – privilégient plus que la moyenne des Français ce type d'habitat (71%). A l'inverse, les seniors retraités sont moins de quatre sur dix à choisir la maison individuelle isolée, à un âge où le désir d'intimité doit composer avec la contrainte de la mobilité et la nécessité d'un accès facile et rapide aux services.

**La hiérarchie des choix varie également en fonction de la catégorie socioprofessionnelle et de la classe économique-sociale :** l'habitat haussmannien, quatrième au classement des Français, est la deuxième option des foyers les plus aisés (17%), et des cadres supérieurs et professions intellectuelles (14%).

Habitat occupé



29%

Maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire



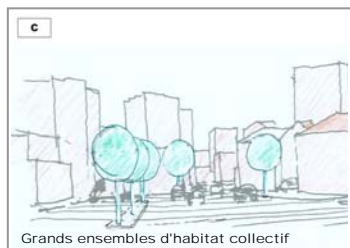
20%

Maison individuelle isolée



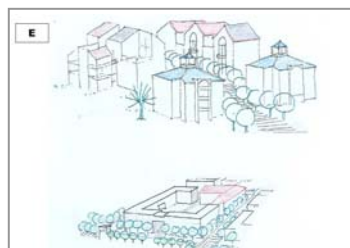
19%

Petit habitat individuel en ville



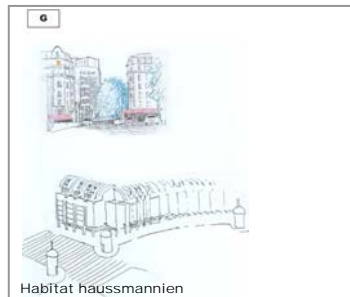
9%

Grands ensembles d'habitat collectif



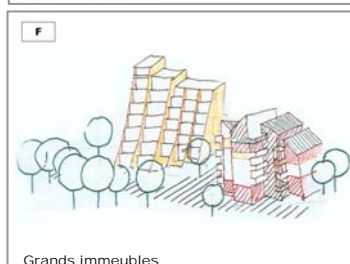
9%

Petit / Moyen habitat collectif en ville



6%

Habitat haussmannien



4%

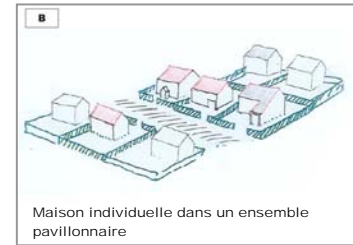
Grands immeubles

Habitat souhaité



56%

Maison individuelle isolée



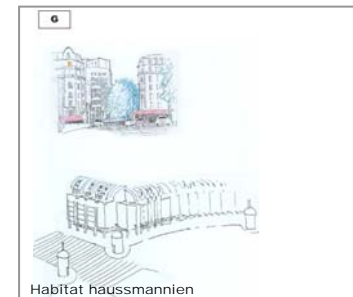
20%

Maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire



11%

Petit habitat individuel en ville



5%

Habitat haussmannien



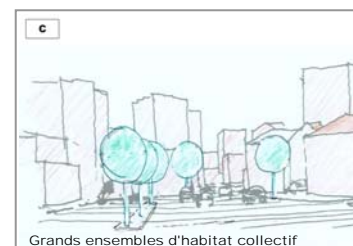
3%

Petit / Moyen habitat collectif en ville



1%

Grands immeubles



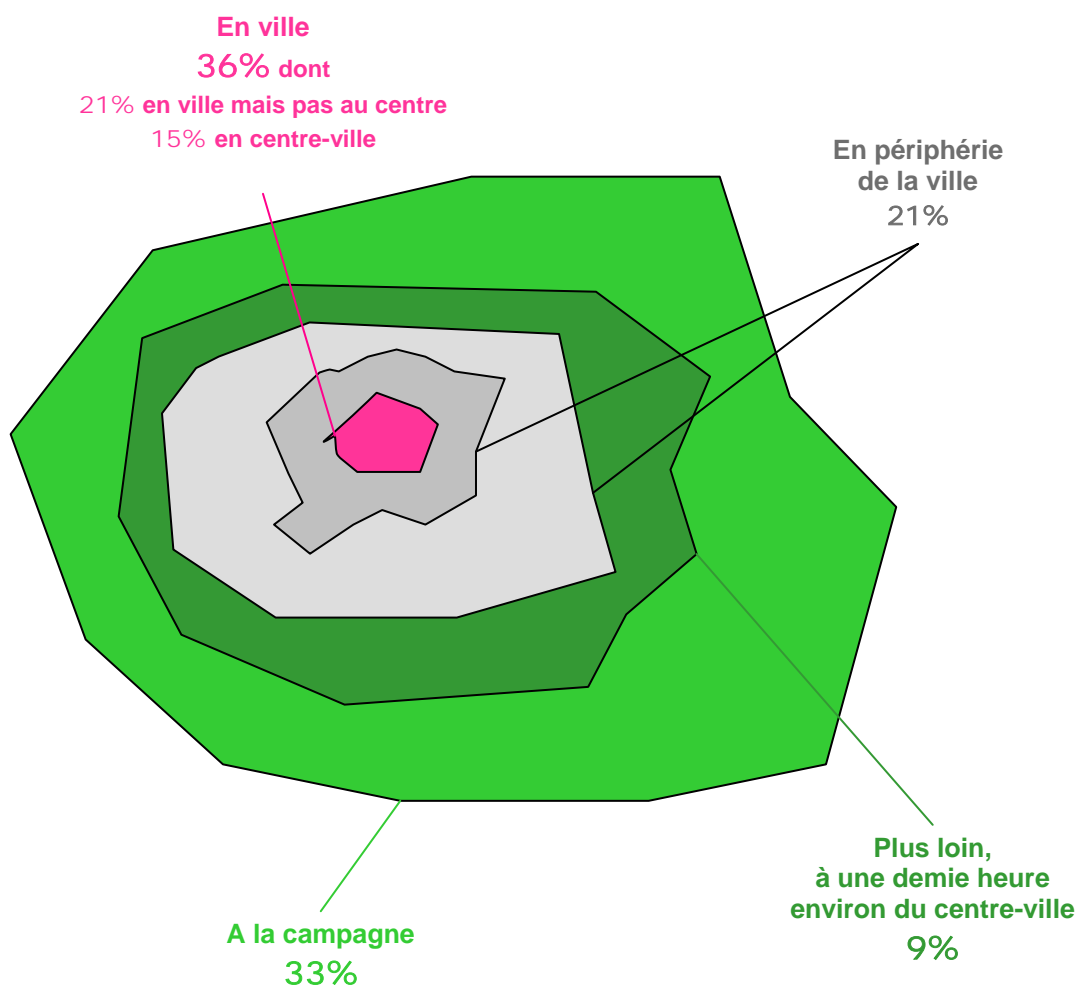
1%

Grands ensembles d'habitat collectif

Le Français : rat des villes ou rat des champs ?

En toute cohérence avec ces chiffres, **un Français sur trois (33%) habiterait plutôt à la campagne, 21% en périphérie de la ville mais pas en ville, 9% plus loin, à une demie heure environ du centre-ville.**

Ainsi, **un peu plus d'un Français sur trois ferait le choix de la ville**, dont 15% au centre-ville même. La ville emporte plutôt l'adhésion des 65 ans et plus et le centre ville celle des cadres et professions intellectuelles (22%) et des classes les plus aisées (24%). Les habitants de l'agglomération parisienne privilégient la ville (33% en ville mais pas au centre et 31% en centre-ville). Enfin, le centre-ville est plus souvent l'option de ceux qui sont propriétaires d'un appartement (39%).



Des souhaits cohérents

**D'une façon générale, les Français formulent des souhaits cohérents qui associent logiquement types et zones d'habitat compatibles** : ainsi, ceux qui habiteraient plutôt à la campagne sont plus nombreux parmi ceux qui habiteraient une maison isolée s'ils en avaient le choix (45%), ceux qui résideraient plutôt en périphérie de la ville mais pas en ville retiendraient plutôt une maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire (33%), les Français qui feraient le choix de la ville mais pas de son centre désignent plutôt le petit habitat individuel en ville (32%), enfin le centre-ville est la zone d'habitation privilégiée des répondants qui choisissent le petit/moyen habitat collectif en ville ou l'habitat haussmannien (respectivement 44% et 67%).

**Par ailleurs, le modèle de la maison isolée, idéal d'un Français sur deux, ne doit pas faire oublier que dans l'ensemble les Français semblent plutôt satisfaits du type d'habitat dans lequel ils vivent.** En effet, lorsque l'on compare le type d'habitation occupé et le type d'habitation souhaité, on constate, d'une façon générale, qu'une **partie significative des individus souhaitent vivre dans un habitat qui ressemble ... à celui qu'ils habitent aujourd'hui**. Toutefois, il ne faut pas sous-estimer la difficulté à dire et assumer un habitat dissonant avec l'image que l'on veut donner de soi. Cela étant, 30% déclarent, sans qu'on leur ait suggéré la réponse, qu'ils ne souhaitent pas quitter leur logement. Ils sont près d'un sur deux parmi ceux qui habitent une maison individuelle isolée. Bien entendu, l'écart entre le souhait et la situation actuelle reste important, notamment parmi les occupants de grands ensembles d'habitat collectif de tours et de barres, qui sont un peu plus d'un sur deux à préférer la maison individuelle isolée, seulement 4% à retenir leur habitat actuel dans le cas où il pourrait choisir et 6% à déclarer spontanément qu'ils ne souhaitent pas quitter leur logement.

**On le constate, c'est à la fois un type d'habitat, un lieu et par conséquent un mode de vie que l'on choisit. Ce choix n'est par ailleurs jamais définitif. Les Français définissent, ajustent et corrigent leurs souhaits et leurs choix en fonction du cycle de vie.**

Si l'habitat individuel est privilégié par une majorité de Français, c'est également la campagne ou a minima la périphérie de la ville qui séduisent deux Français sur trois. Ces résultats rendent compte de la **difficulté de rendre attractifs les tissus urbains denses. Cette difficulté renvoie-t-elle à un refus de la ville, de ses types d'habitat (habitat collectif), des modes de sociabilité associés et des modes de vie qu'elle implique ?**

## Désir d'intimité et de vivre ensemble : le couple impossible ?

Si on affine les motivations, on se rend compte que pour le plus grand nombre il s'agit bien plus de bénéficier des qualités d'espace, de lumière, d'accès à la nature qui sont autant de traits types associés à la maison. Toutefois, s'exprime également une forte demande de services urbains, de proximité et de mouvement qui caractérisent plutôt le tissu urbain dense. **D'une façon générale, on constate donc un désir paradoxal d'intimité et de vivre ensemble qui interroge plus qu'elle ne disqualifie les densités urbaines.**

Partir pour ... un logement plus vert et plus grand

**Ce qui motiverait les Français à quitter leur logement actuel serait un jardin (23% des citations), une pièce en plus (22%) ou une vue agréable et dégagée (19%).**

Viennent ensuite un meilleur accès aux commerces et aux loisirs (13% des citations), un environnement moins bruyant (9%), un meilleur accès aux transports en commun (8%), un parking, un garage (7%) et à des niveaux de citations moindres des voisins qui leur ressemblent (5%), un environnement plus sûr (4%), une cave et une meilleure luminosité (3%).

D'une façon générale, ce sont donc l'environnement privatif ou immédiat et un gain de place significatif à l'intérieur du logement qui pourraient motiver un départ.

**La hiérarchie n'est cependant pas homogène et varie fortement en fonction du lieu d'habitat, du type d'habitation occupé mais également de l'âge et de la taille du foyer.** C'est très logiquement les foyers de plus de quatre personnes et les jeunes familles retiennent en premier la pièce en plus (34% et 41% des citations), devant le jardin (respectivement 26% et 36% de citations). Un meilleur accès aux commerces et aux transports arrive au contraire en tête des citations lorsque l'on vit dans des espaces ruraux sous influence urbaine ou dans une agglomération de moins de 2000 habitants (25% des citations) et a fortiori dans une maison isolée (25%).

**D'une façon générale, le jardin manque aux Français qui n'en ont pas, et les commerces et transports à ceux qui en sont éloignés !**

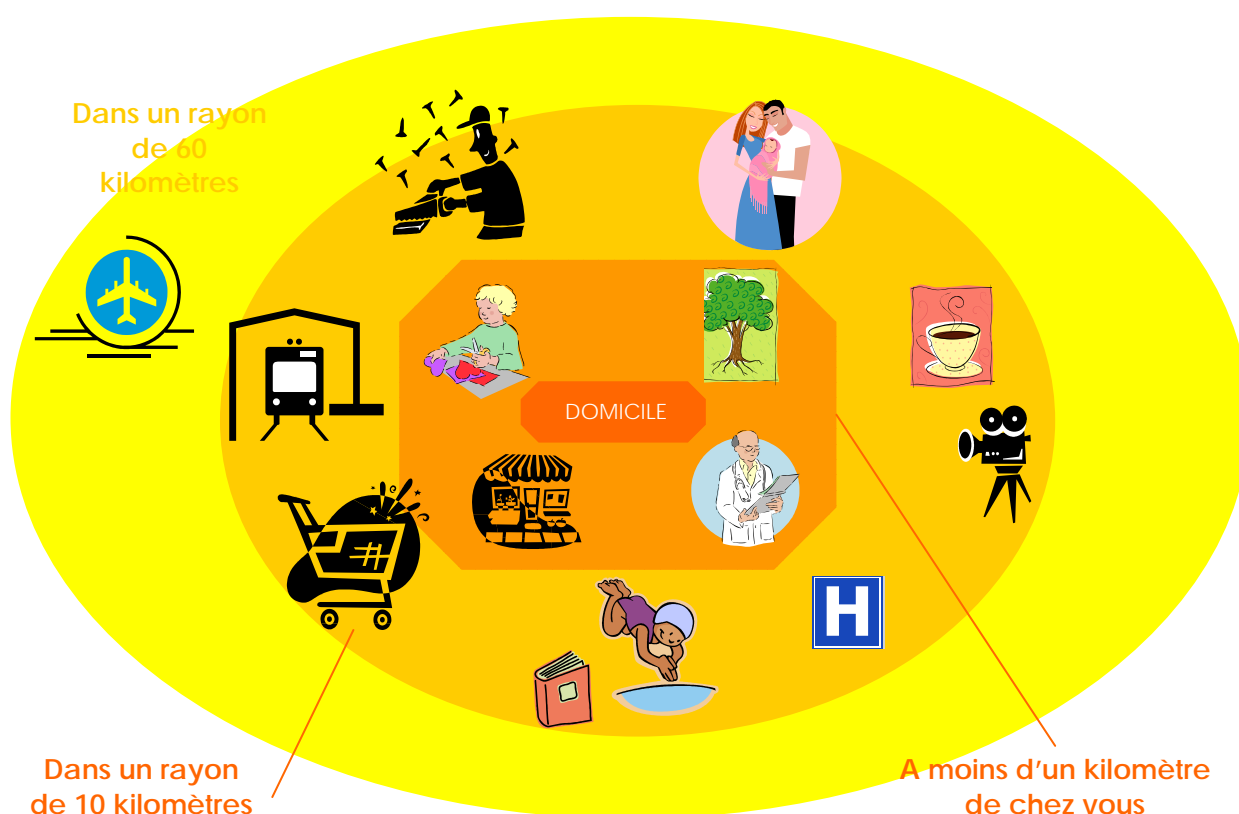


## L'essentiel à portée de main

**Concrètement, lorsqu'on propose aux Français de dessiner la carte de leur environnement et de situer les structures et services par rapport à leur domicile, c'est sans ambiguïté qu'ils placent des espaces verts à moins d'un kilomètre de chez eux (82%).** La proximité est essentielle, quelles que soient les classes d'âge, la situation de famille, le niveau de revenus et le type d'habitat occupé. Dans le même périmètre, viennent ensuite, pour près de deux tiers des Français, **les services quotidiens essentiels – école, modes de garde et commerces – et le médecin.** C'est le choix de sept à huit Français sur dix lorsque leur mobilité est réduite et contrainte, par exemple les familles au sein desquelles on trouve des enfants de moins de 15 ans et les seniors.

Dans un rayon de 10 kilomètres autour du domicile, deux Français sur trois souhaitent trouver un hôpital et un sur deux un supermarché, des équipements de loisirs (piscine publique, terrain de sports, bibliothèque), un cinéma et une gare TGV : les services et structures de la mobilité et du loisir. Deux Français sur cinq évaluent également à 10 kilomètres la bonne distance entre le domicile et les cafés et restaurants, ses amis, sa famille, et son travail. Plus de 10% des répondants signalent pour chacun de ces éléments que la distance à leur domicile n'a pas d'importance pour eux.

Enfin, accessible mais suffisamment loin pour ne pas représenter une source de nuisance au domicile, l'aéroport est situé dans un rayon de 60 kilomètres par 53% des Français, au-delà par 14%, et 21% estiment que cela n'a pas d'importance pour eux.



Globalement, c'est la fréquence du besoin et l'importance perçue de la facilité d'accès à la structure ou au service qui déterminent la distance souhaitée.

Par ailleurs, on le constate, la maison isolée qui remporte tant de suffrages et semble figurer l'habitat idéal d'un Français sur deux doit être entourée d'écoles, de modes de garde, de commerces, de médecins, ... Autant de services et structures dont la présence est favorisée par un tissu urbain dense.

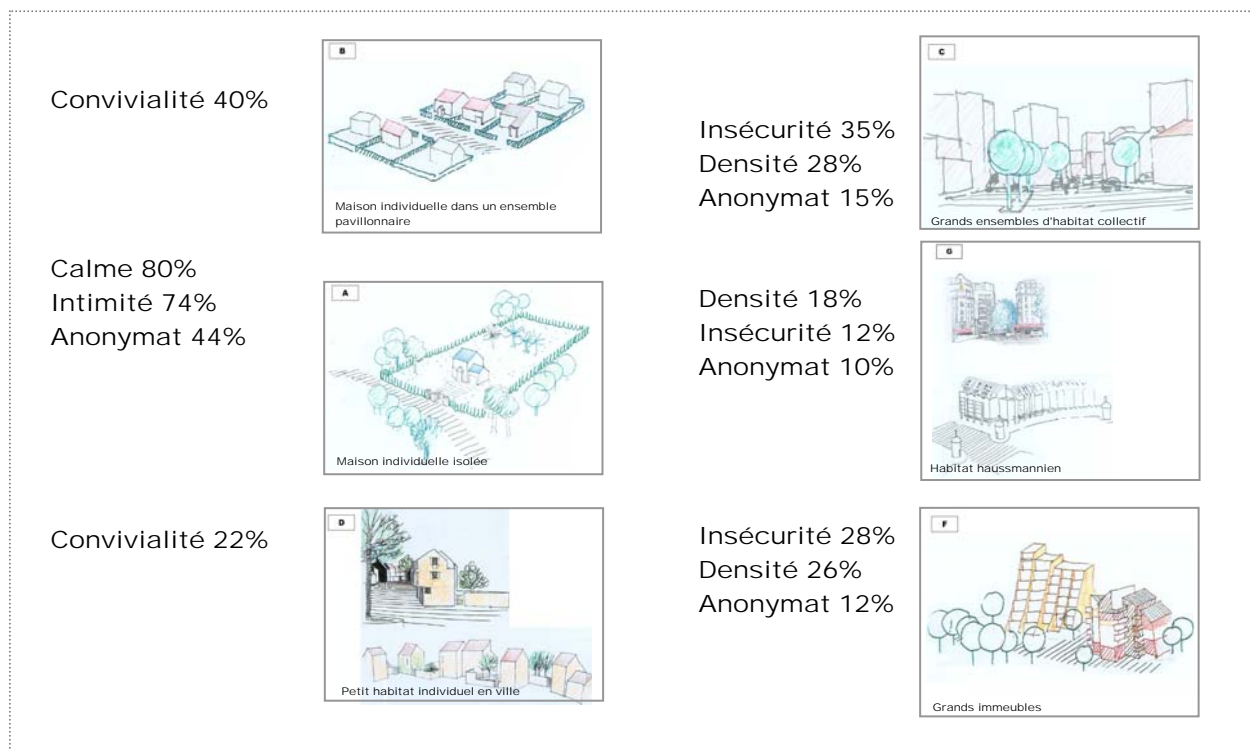
Un besoin d'individuel, donc, tout relatif.

La densité paradoxale

### Les Français perçoivent intuitivement le paradoxe de leurs attentes.

En effet, si intimité et calme sont les versants positifs de la maison individuelle isolée, près d'un Français sur deux lui attribue également son revers : l'anonymat. Au contraire, la maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire est surtout conviviale, l'isolement étant rompu par un environnement immédiat, comme pour le petit habitat individuel en ville.

Les Français associent les grands ensembles d'habitats collectifs de tours et de barres, les grands immeubles et l'habitat haussmannien à l'insécurité, la densité et l'anonymat. D'une façon générale l'habitat collectif semble faire peur, et ce d'autant plus qu'il est haut (les niveaux de citations sur les items négatifs sont plus importants pour les grands ensembles de tours et de barres et le grand immeuble, respectivement 35% et 28% des Français leur associant l'insécurité). C'est aux formes d'habitat que les Français accordent le moins de suffrages qu'ils associent également la densité.



**Spontanément et en premier, la densité génère des représentations négatives qui se déclinent en nuisances** (35% des citations) : nuisances sur la qualité de vie (22% des citations) avec un espace de vie restreint, l'insécurité, la peur, la solitude et l'anonymat auxquelles renvoient la foule ; nuisance sur la santé (5% des citations), en termes de fatigue, stress ; nuisance sur l'environnement (2% des citations), la densité générant trafic et pollution. L'appréhension objective de la notion n'est pourtant pas absente, la densité humaine et les tentatives de définition objective de la densité représentant chacune 22% et 21% des réponses. Viennent ensuite une évocation des formes d'habitat (14%) et de l'organisation de l'espace (4%).

D'une façon générale, les nuisances de la densité sont fortement représentées parmi les classes aisées (45% de citations), les cadres et professions intellectuelles (40%) et les diplômés de l'enseignement supérieur (44%).

**Au final, près de deux tiers des Français (65%) pensent que la densité est quelque chose de négatif, dont 17% déclarent qu'elle est quelque chose de très négatif. Cette perception est homogène, bien qu'également surreprésentée parmi les classes aisées (74% des répondants).**

## La ville de demain : portrait plutôt pessimiste

**Trois Français sur cinq (60%) pensent que dans une dizaine d'années les gens vivront plutôt moins bien qu'aujourd'hui dans les villes** (30% pensent le contraire et 10% n'ont pas d'opinion sur le sujet). Une attitude relativement cohérente avec la façon dont les Français envisagent actuellement leur avenir collectif.

**Ce pessimisme est partagé mais inégalement** : sensiblement moins présent parmi les cadres et professions intellectuelles (42% pensent que les gens vivront mieux), mais le fait de sept jeunes sur dix (69% des 18-24 ans), les plus nombreux à anticiper une dégradation de la qualité de vie dans les villes.

D'une façon générale, **le souhait de la zone d'habitation est corrélé aux aspirations que l'on a pour la ville de demain** : ainsi constate-t-on que les Français qui souhaiteraient vivre en centre-ville sont près de deux sur cinq à croire en une amélioration de la qualité de vie dans les villes, quand ceux qui font le choix de la campagne sont plus nombreux que la moyenne à prévoir sa détérioration.

**Cette crainte se nourrit du portrait d'une ville que 73% des Français décrivent plus peuplée et dans le même temps plus anonyme (68%), mais également plus animée (63%)**. Les répondants se représentent avec difficultés l'organisation du tissu urbain : plus dense mais également plus étalée (respectivement 64% et 60% de répondants). Une ville tentaculaire ?

Plus animée (63%) la ville de demain sera également plus dangereuse pour un Français sur deux. Par ailleurs, la ville sera plus écolo, et selon toute vraisemblance le terrain d'un développement urbain durable, notamment en terme de maîtrise de la demande d'énergie, de développement des modes de transports en commun non polluants, mais pour autant plutôt moins verte... tout n'étant pas possible ! Enfin, l'esthétique de la ville de demain partage les Français, 45% pensant qu'elle sera plus belle et 44% qu'elle le sera plutôt moins.

**En tout état de cause, la ville de demain est le lieu de désirs et de peurs contradictoires, un terrain d'opportunités mais également de contraintes qui, en fonction des choix et des réflexions de ses principaux acteurs, est susceptible de prendre des visages différents. Il s'agit, en tout état de cause, de réduire les dissonances et contradictions des Français eux-mêmes.**