



Vers de nouvelles formes d'habiter ?

Comprendre les aspirations des Français à l'égard de leur logement

Synthèse

Octobre 2023

Alors que les effets du changement climatique s'intensifient et face à la nécessité de préserver les sols et la biodiversité, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une cible intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espace d'ici à 2031. Pour atteindre le ZAN, la loi encourage l'optimisation des espaces urbanisés en promouvant notamment la densification des villes.

Dès lors, les acteurs de l'aménagement sont invités à imaginer de nouvelles façons de construire la ville, en conjuguant sobriété, qualité urbaine et qualité de vie des habitants. « Créer une ville dense qui soit durable et désirable » pour paraphraser les « 3D » d'un rapport récent de l'ADEME (2022).

Par ailleurs, nos modes de vie et notre rapport au logement évoluent rapidement, influencés par des facteurs tels que les nouveaux modèles de travail, les transformations des structures familiales et le vieillissement de la population. Les modes de vie contemporains et les nouvelles formes de travail, influencent la manière dont les gens perçoivent leur chez-soi et les espaces partagés. Les attentes en matière de flexibilité, de services, commerces et transports en commun évoluent.

D'autres facteurs, comme les préoccupations croissantes concernant l'environnement et la santé, les aspirations au bien-être et à une meilleure qualité de vie sont au cœur des aspirations de nombreuses personnes. Cela peut se traduire par des choix de logement axés sur le confort, la convivialité et la possibilité de vivre dans un environnement qui correspond à ces valeurs.

L'ensemble de ces éléments crée un paysage en constante évolution dans le domaine de la fabrique de la ville que la Chaire REALITES x Audencia – Faire vivre l'intelligence des territoires explore depuis 2018 à travers différents travaux.

Avec cette 1^{ère} édition de l'enquête « **Vers de nouvelles formes d'habiter ? Comprendre les aspirations des Français à l'égard de leur logement et de leur lieu de vie** », la Chaire souhaite à répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les priorités des Français en ce qui concerne leur logement et leur cadre de vie, notamment en termes de caractéristiques, de services et de commodités ?
- Dans quelle mesure leur perception de la densité urbaine affecte-t-elle leur satisfaction par rapport à leur lieu de vie actuel mais aussi leurs préférences en matière de logement et de cadre de vie idéal ?
- Quel est l'attrait des Français pour les nouvelles formes d'habiter (mutualisation d'espace, habitat intergénérationnel etc.) et quels sont les facteurs qui influencent ces aspirations ?

Les résultats de cette enquête sont destinés à éclairer les décisions en matière d'aménagement urbain, de construction et de politiques publiques pour créer des environnements de vie plus en phase avec les préférences et les besoins des citoyens.

Une attention particulière a été portée aux réponses des habitants des agglomérations de 20 000 à 200 000 habitants (hors agglomération parisienne) qui constituent les villes de tailles intermédiaires cible des travaux de recherche de la Chaire REALITES x Audencia.

Cette enquête est complétée par un second volet, centré sur la perception de la densité urbaine et les paramètres influençant son appréciation par les usagers dans différents contextes urbains. Les villes moyenne du Grand Ouest ont servi de cadre de référence pour ce volet de l'étude.

Méthodologie

Les données présentées dans cette étude s'appuient sur une enquête auprès d'un échantillon de 2000 personnes représentatif de la population de France métropolitaine âgée de 18 à 75 ans. L'enquête a été réalisée en ligne par L'ObSoCo sur le panel Bilendi du 20 au 30 juin 2023. La représentativité de l'échantillon a été établie suivant la méthode des quotas selon les critères suivants : âge, sexe, région et taille de l'agglomération de résidence, catégorie socioprofessionnelle et niveau de diplôme.

L'intervalle de confiance

Chaque chiffre produit lors d'une enquête est soumis à un intervalle de confiance, une « marge d'erreur » potentielle lorsque l'on souhaite extrapoler le résultat de l'enquête à l'ensemble de la population étudiée. Pour un résultat de 2% mesuré sur auprès d'un échantillon de 2000 personnes, l'intervalle de confiance est de 0,6 points. Cela signifie que le résultat « réel » au sein de la population étudiée est compris entre 1,4% et 2,6%. Pour le même échantillon, quand on obtient un résultat de 50%, l'intervalle de confiance est de 2,2 points – soit un résultat « réel » compris entre 47,8% et 52,2%.

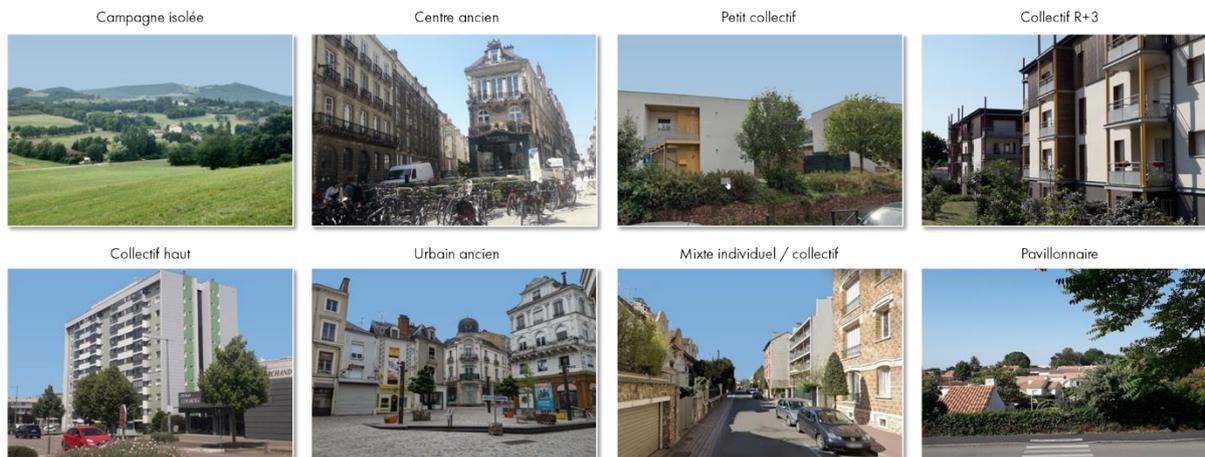
Résultats %	2	3	5	6	8	10	13	15	20	25	28	30	35	40	45	50
Intervalle de confiance	0.6	0.7	1.0	1.0	1.2	1.3	1.5	1.6	1.8	1.9	2.0	2.0	2.1	2.1	2.2	2.2
Résultats %	98	97	95	94	92	90	87	85	80	75	72	70	65	60	55	50

Sommaire

Le rapport au logement et au cadre de vie.....	5
Un Français sur 4 insatisfait de son logement.....	6
12% des Français estiment leur logement sous-occupé.....	6
Les priorités des Français pour leur logement : la taille, l'isolation thermique et l'espace extérieur.....	7
Les ¾ des Français satisfaits de leur lieu de vie.....	7
1/3 des Français estiment insuffisante l'offre de services, commerces, transports et espaces de convivialité au sein de leurs lieux de vie.....	8
La satisfaction à l'égard de son lieu de vie est influencée par la manière dont on perçoit sa densité.....	8
 Les ambiguïtés de la densité	9
La proximité aux aménités.....	11
L'importance accordée aux liens sur le territoire	12
L'aspiration au vert.....	12
 Le lieu de vie idéal.....	13
L'attrait pour le périurbain et le village	13
Les petits collectifs : alternatives à l'habitat individuel ?.....	14
La modularité du logement en question	15
Un attrait non négligeable pour la mutualisation.....	16
 Portraits de Français selon leur rapport au cadre de vie	17
La Ville apaisée – 30% de la population.....	18
La Ville effervescente – 7% de la population	19
La Ville accessible – 14% de la population	19
Le Rural assumé – 11% de la population	20
Le Rural isolé – 10% de la population.....	20
Le Périurbain convivial – 18% de la population.....	21
Le Pavillonnaire installé – 9% de la population	21

Le rapport au logement et au cadre de vie

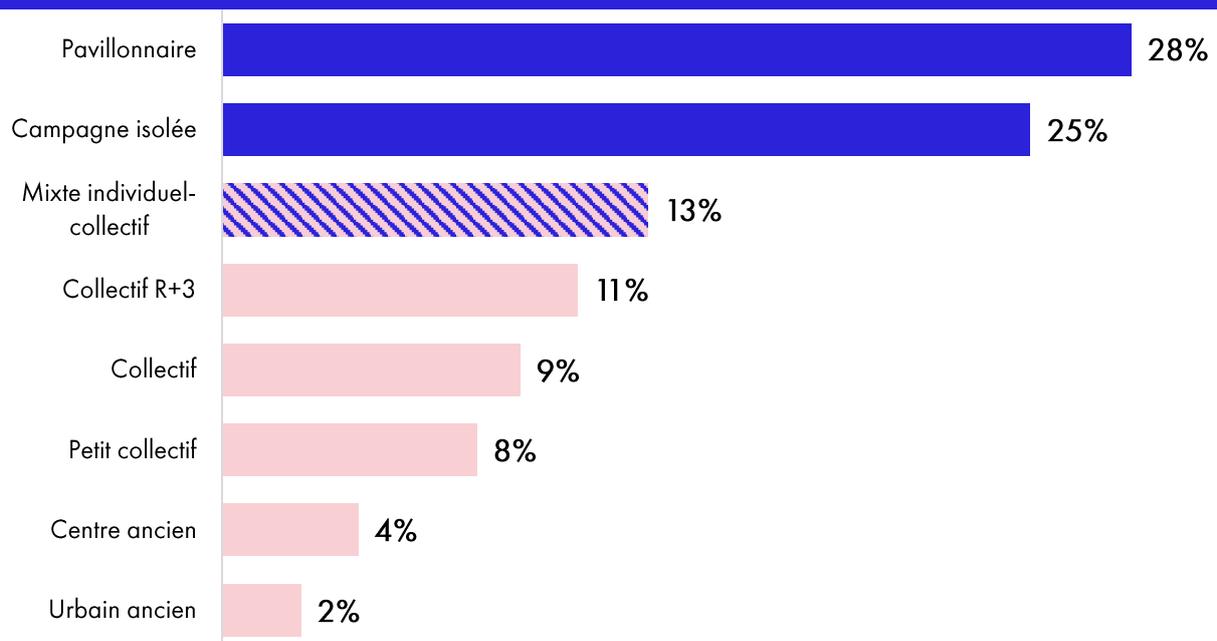
Afin de mieux cerner le contexte dans lequel s'inscrivent les représentations des Français interrogés, nous leur avons soumis 8 images représentant différents types de formes urbaines, en leur demandant de sélectionner celle qui se rapprochait le plus de leur lieu de vie actuel. Seules les photos ci-dessous étaient affichées, les dénominations n'étant pas visibles afin de ne pas influencer leurs réponses.



53% des répondants indiquent ainsi que leur lieu de vie actuel se rapproche des images représentant une prédominance d'habitat individuel (28% dans le pavillonnaire et 25% dans la campagne), 13% ont sélectionné la représentation d'un mixte habitat individuel / collectif et 34% les images représentant une dominante d'habitat collectif.

Parmi les images suivantes, laquelle se rapproche le plus du lieu où vous habitez ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

Un Français sur 4 insatisfait de son logement

Invités à exprimer, au moyen d'une note de 0 à 10, leur satisfaction à l'égard de leur logement actuel, **34% des Français** interrogés ont donné une note supérieure ou égale à 9, témoignant d'une **très forte satisfaction**. A l'inverse, un quart a donné une note inférieure à 7, dont 8% une note comprise entre 0 et 4. Ce sont donc **près d'un Français sur 10** qui se déclarent **très insatisfaits** de leur logement. Une insatisfaction très corrélée à la **taille** du logement, plus forte dans les zones **denses** du territoire et chez les **locataires du secteur public**.

De fait, une proportion équivalente (26%) de Français estime son logement **inadapté à son mode de vie** et à ses besoins. En cause ? **La taille** du logement tout d'abord : le sentiment d'inadaptation du logement est 2 à 6 fois plus important chez les habitants de studios ou 2 pièces (18%) que chez ceux vivant dans un 3 ou 4 pièces (9%) ou dans un logement de 5 pièces ou plus (3%). La **présence d'un espace extérieur**, et notamment d'un jardin influence également le sentiment d'adaptation du logement aux besoins et plus largement la satisfaction à l'égard de celui-ci. En conséquence, la perception d'un logement inadapté aux besoins augmente avec la taille de l'agglomération de résidence et est plus importante au sein des lieux de vie denses.

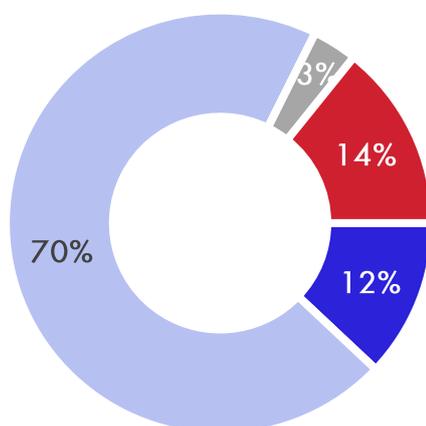
12% des Français estiment leur logement sous-occupé

La question de l'adaptation du logement aux besoins interroge donc la question de la sur ou sous-occupation de celui-ci. En ce sens, les résultats de l'enquête révèlent que si 70% des Français estiment que le nombre de pièces qui composent leur logement est adapté au nombre de personnes dans leur foyer, **14% déclarent leur logement sur-occupé**, quand une proportion quasiment équivalente (12%) le considère comme **sous-occupé**. Un sentiment de sous-occupation cependant assez éloigné des critères définis par l'INSEE (une pièce de séjour pour le ménage + 1 pièce par personne composant le ménage) : les Français dont le logement comporte 3 pièces de plus que le nombre de personnes dans le foyer ne sont que 25% à estimer leur logement sous-occupé. Ce taux passe néanmoins à 42% à partir de 4 pièces de plus que le nombre d'occupants du logement.

Le sentiment de **suroccupation** du logement est quant à lui plus important chez les **25-44 ans** (22% estiment leur logement suroccupé), les **couples avec enfant(s)** et augmente avec la taille de l'agglomération de résidence. Sans surprise, la suroccupation implique un **manque d'intimité** : si 30% des Français indiquent qu'il leur arrive souvent (7%) ou parfois (23%) de manquer d'intimité là où ils habitent, ce sentiment concerne 52% des Français dont le logement est sur-occupé.

Par rapport au nombre de personnes qui composent votre foyer et à vos besoins, considérez-vous que votre logement...?

Base totale, n = 2000



- Est sous-occupé (le logement comporte un nombre de pièces supérieur aux besoins du répondant)
- Correspond aux besoins du répondant (le nombre de pièces du logement est idéal)
- Ne savent pas
- Est sur-occupé (le logement comporte un nombre de pièces insuffisant par rapport aux besoins du répondant)

Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, *Vers de nouvelles formes d'habiter ?* ; 2023

Les priorités des Français pour leur logement : la taille, l'isolation thermique et l'espace extérieur

En conséquence, la question de la taille du logement occupe une place importante dans les **envies de changement** des Français à l'égard de leur habitat. Interrogés sur ce qu'ils changeraient dans leur logement s'ils en avaient la possibilité, 15% des Français mentionnent ainsi le **nombre et la taille des pièces**. C'est notamment le cas des Français qui estiment leur logement inadapté à leurs besoins (24%). Vient ensuite le **confort thermique**, évoqué dans 8% des réponses, à égalité avec le fait de bénéficier d'un **espace extérieur** ou d'agrandir l'existant.

Notons cependant que **27% des Français** interrogés indiquent qu'ils ne **changeraient rien** dans leur logement. C'est notamment le cas des Français qui s'en disent satisfaits (32%), à l'inverse des insatisfaits (10%).

Les 3/4 des Français satisfaits de leur lieu de vie

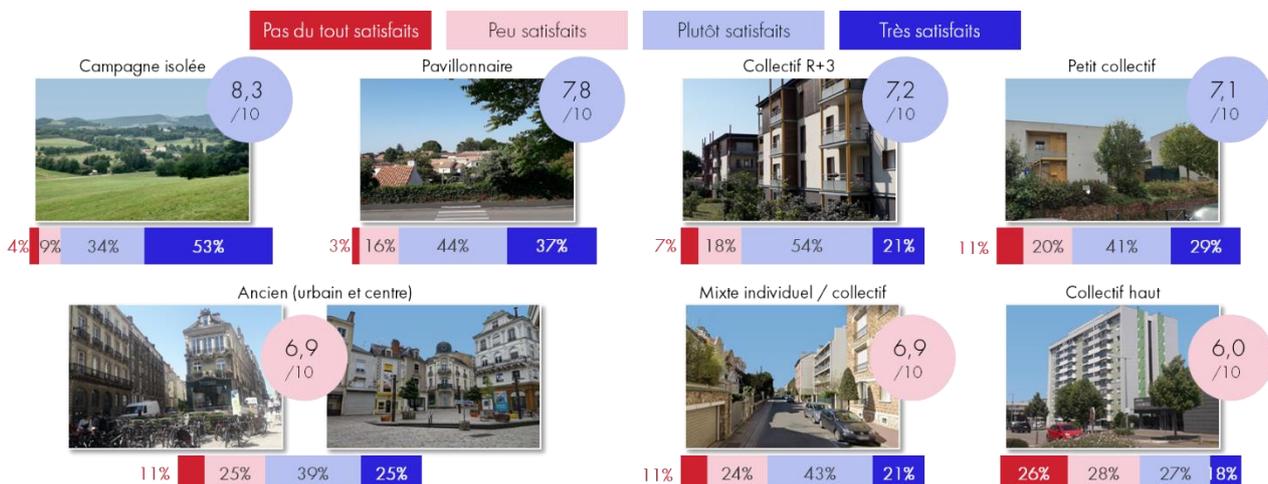
Comme pour leur logement, nous avons demandé aux Français interrogés d'exprimer, au moyen d'une note de 0 à 10, leur satisfaction à l'égard de leur quartier, de l'endroit où ils habitent.

Là encore, on trouve **74% de Français satisfaits de leur lieu de vie** (dont 34% de très satisfaits), pour 26% d'insatisfaits, dont 8% de très insatisfaits.

Le croisement de ces réponses avec les images sélectionnées pour qualifier le lieu de vie révèlent **l'influence de la densité de celui-ci sur son appréciation** : les Français dont le lieu de vie se rapproche de l'image de la campagne isolée sont ainsi 53% à se dire très satisfaits de leur lieu de vie, pour seulement 18% de ceux ayant sélectionné l'image du collectif haut.

Dans quelle mesure êtes-vous satisfait(e) de votre quartier, de l'endroit où vous habitez ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

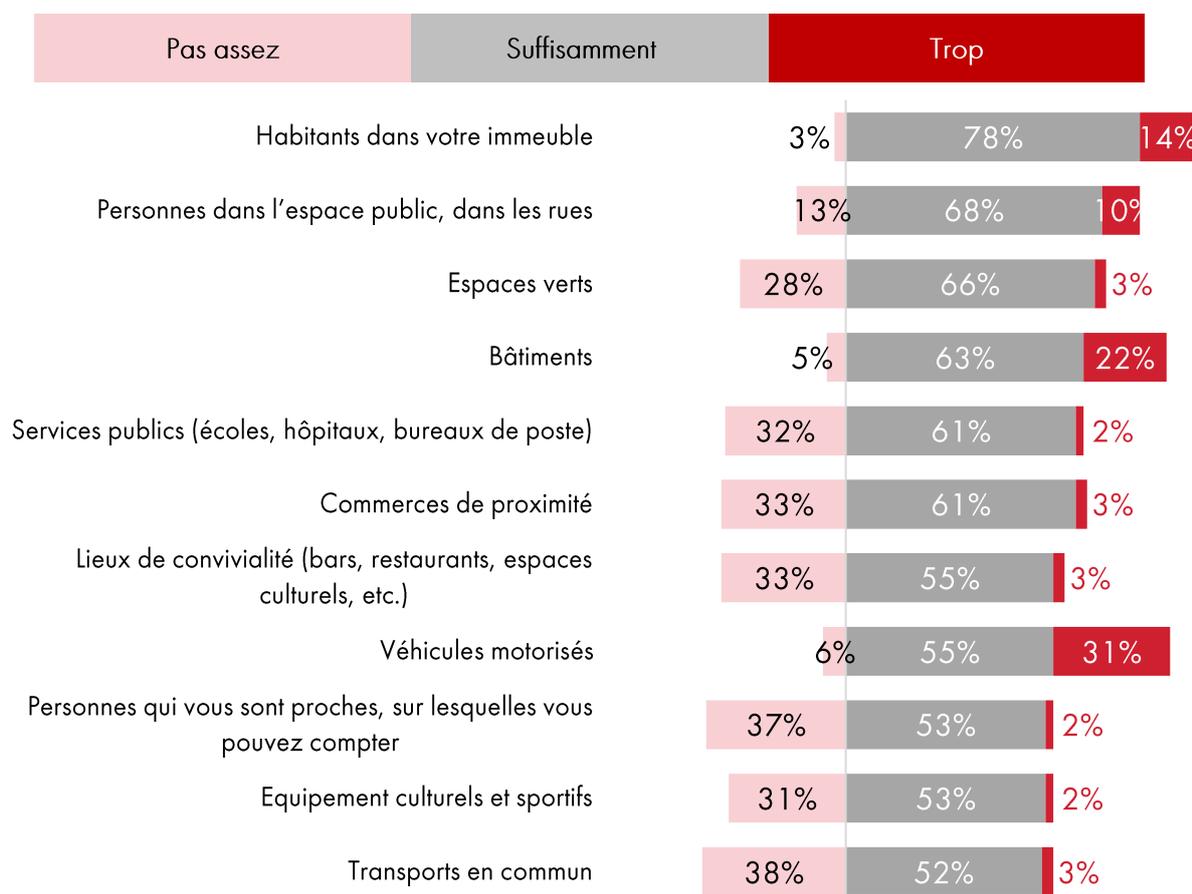
Parmi les éléments concourant à la satisfaction à l'égard du lieu de vie, **la vie de quartier**, le **calme** et la **proximité des aménités** reviennent plus particulièrement dans les verbatim des personnes interrogées. A l'inverse, chez les Français insatisfaits de leur cadre de vie, les principaux reproches ont trait aux difficultés rencontrées avec le **voisinage**, au **bruit**, aux problèmes de **stationnement** ou encore à la **hauteur des bâtiments**.

1/3 des Français estiment insuffisante l'offre de services, commerces, transports et espaces de convivialité au sein de leurs lieux de vie

De fait, les attentes en matière d'aménités sur le lieu de vie sont importantes. Interrogés sur leur sentiment à l'égard de ce qui fait défaut ou est au contraire en quantité excessive au sein de leur lieu de vie, 38% des Français estiment qu'il n'y a pas assez de transports en commun, 33% qu'il leur manque des commerces et services de proximité ou des lieux de convivialité, des services publics (32%) ou encore des équipements culturels et sportifs (31%). Des constats encore plus marqués chez les personnes se déclarant insatisfaites de leur lieu de vie. A l'inverse, 31% des Français estiment qu'il y a trop de véhicules motorisés là où ils vivent, et 22% un nombre trop important de bâtiments. Là encore, ces constats sont plus accentués chez les Français insatisfaits de leur lieu de vie (respectivement 43% et 38%). Enfin, ces derniers sont 43% à regretter un manque d'espaces verts.

Là où vous habitez, diriez-vous qu'il y a trop, suffisamment ou pas assez de...?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

La satisfaction à l'égard de son lieu de vie est influencée par la manière dont on perçoit sa densité

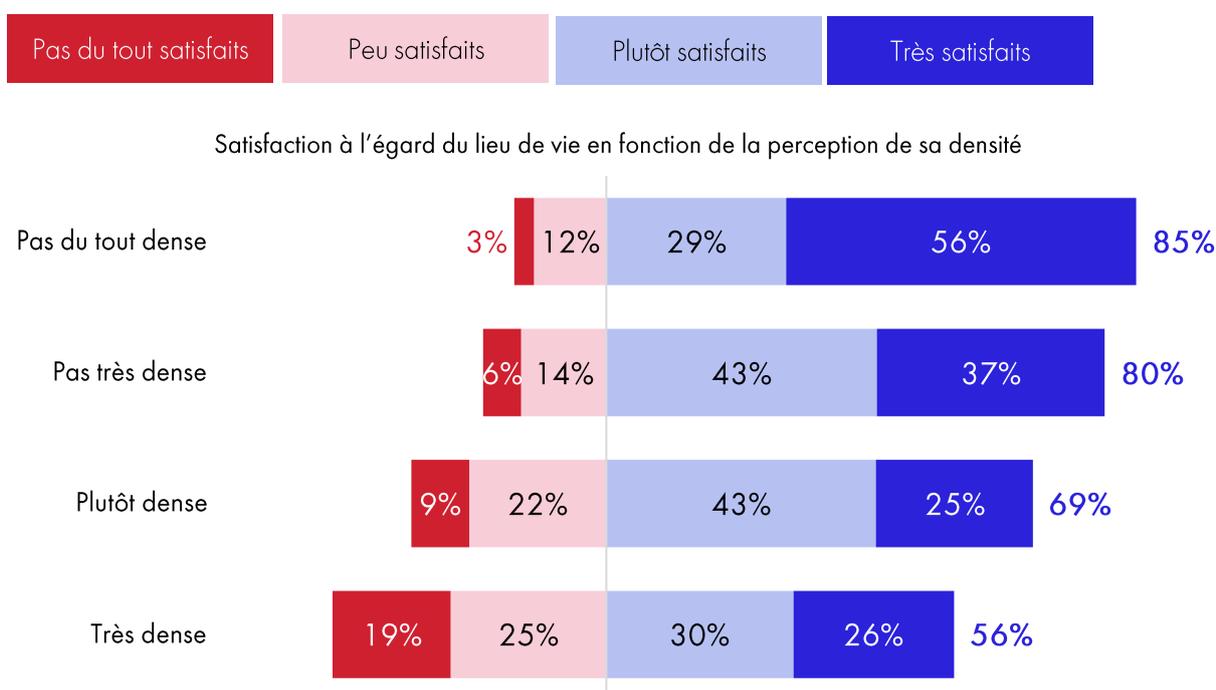
Interrogés sur leur sentiment à l'égard de la densité de leur lieu de vie, les Français sont partagés : 52% estiment vivre dans un environnement dense (dont 8% très dense) quand 48% expriment le sentiment inverse, dont 13%

qui considèrent que leur lieu de vie n'est pas du tout dense. La perception de la densité est sans surprise très reliée à la taille de l'agglomération de résidence, mais également à la **taille de son immeuble** : 9% des répondants vivant dans un immeuble de 4 étages ou moins estiment ainsi vivre dans un environnement dense, pour 20% de ceux qui habitent un immeuble de 8 étages ou plus.

La perception de la densité de son lieu de vie influence en outre la satisfaction à l'égard de celui-ci : si 56% des Français estimant vivre dans un environnement pas du tout dense se disent très satisfaits de leur lieu de vie, ils ne sont plus que 26% chez ceux déclarant habiter un environnement très dense.

Là où vous habitez, avez-vous l'impression de vivre dans un environnement dense ? / Dans quelle mesure êtes-vous satisfait(e) de votre quartier, de l'endroit où vous habitez ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

Les ambiguïtés de la densité

La densité, avant tout synonyme de concentration

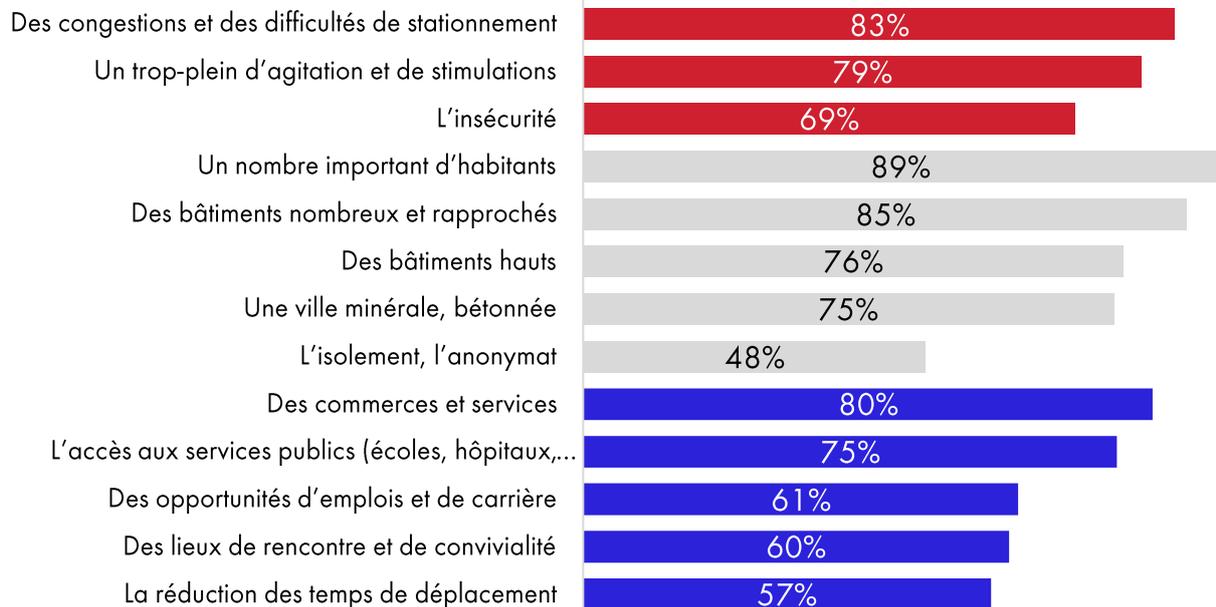
Dès lors, quelles représentations les Français ont-ils de la densité ?

Si les aspects liés au bâti ont leur importance (85% des Français associent la ville dense à des bâtiments nombreux et rapprochés, en 2^{ème} position des représentations), la densité est reliée aux **activités** et la **concentration** d'habitants. Ainsi, les Français associent avant tout la densité à un nombre important d'habitants (89% de réponses), mais également aux congestions et difficultés de stationnement (83%), aux commerces et aux services (80%) ou encore au trop-plein d'agitations et de stimulations (79%).

En bas de tableau, la ville dense évoque l'isolement et l'anonymat à moins de la moitié (48%) des Français, quand 57% la relie à une réduction des déplacements.

Qu'évoque pour vous une ville dense ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, *Vers de nouvelles formes d'habiter ?* ; 2023

Interrogés via une question ouverte sur les **aspects négatifs** de la densité urbaine, une proportion importante (31%) de Français indiquent ne pas savoir répondre quand 9% indiquent qu'ils n'en perçoivent aucun. Une posture plus marquée chez les Parisiens et les étudiants.

Dans les réponses apportées par ceux qui se sont exprimés, on retrouve les sujets de **congestion** et de **concentration**, et donc plus largement la question du **rapport aux autres habitants** : les nuisances sensorielles (bruits, odeurs, saleté, etc.), l'insécurité, la surpopulation et la pollution arrivent en tête des aspects négatifs de la densité, devant les considérations liées aux formes urbaines et au bâti.

A l'inverse, parmi les **aspects positifs** de la densité urbaine, la **proximité** des équipements et des services, ainsi que les **facilités de déplacement** arrivent en tête des éléments évoqués par les Français. Notons toutefois que près d'un tiers (32%) indique n'identifier **aucun aspect positif** à la densité urbaine, quand 31% n'ont pas su quoi répondre.

La densité serait donc synonyme de concentration, pour le meilleur (l'accès aux services, aux transports, à la convivialité) et pour le pire (le bruit, les nuisances et la promiscuité).

Des constats que l'on retrouve dans les réponses apportées sur la caractérisation du lieu de vie : parmi les Français estimant vivre dans un territoire dense, **64% indiquent être gênés par le bruit**, 42% considèrent qu'il y a **trop de véhicules motorisés** et 34% **trop de bâtiments** au sein de leur lieu de vie. Pour autant, **seuls 17% estiment qu'il y a trop de personnes dans l'espace public** ou au sein de leur immeuble. Un ressenti de la densité par conséquent davantage lié aux conséquences de la densité de population et aux formes urbaines qu'à la densité de population elle-même. A l'inverse, 16% des Français indiquant vivre dans un environnement peu dense estiment qu'il n'y a pas assez de personnes dans l'espace public. C'est cependant surtout le manque de transports en commun, de commerces de proximité ou de lieux de convivialité (bars, restaurants, espaces culturels, etc.) qui est déploré par les Français vivant dans des territoires qu'ils jugent peu denses.

La proximité aux aménités

Si la proximité aux aménités influence la satisfaction à l'égard de son lieu de vie, l'étude révèle des **attentes importantes et diverses en la matière**. La boulangerie arrive en tête des commerces et services de proximité, avec 85% des Français qui aimeraient y accéder en moins de 10 minutes à pied depuis leur domicile. Viennent ensuite une desserte en transports en commun (70%), un espace vert (73%), une pharmacie (79%), une supérette (75%) et un cabinet médical (71%).

Des **attentes en matière de proximité** aux aménités qui **s'accroissent avec la taille d'agglomération** et la densité du lieu de vie des répondants.

Dans l'idéal, quels seraient les équipements / services que vous souhaiteriez avoir à proximité de votre domicile ?

Base totale, n = 2000

% de Français souhaitant bénéficier d'équipements/services à moins de 10 minutes à pied du domicile en fonction de la taille d'agglomération de la commune de résidence

	Ensemble	Agglomération de 20 000 à 100 000 hab.	Agglomération de 100 000 à 200 000 hab.	Agglomération de plus de 200 000 hab.
Une boulangerie	85%	84%	86%	92%
Une pharmacie	79%	82%	83%	89%
Une supérette/ une épicerie	75%	72%	79%	83%
Un parc, un espace vert	73%	73%	81%	82%
Un cabinet médical	71%	72%	75%	77%
Une desserte en transports en commun ou une gare	70%	70%	73%	83%
Un supermarché	61%	67%	64%	72%
Une école	56%	55%	67%	57%
Un bar, un bar-tabac ou un café	54%	52%	59%	59%
Des restaurants	53%	45%	49%	69%
Une aire de jeux pour enfants	52%	49%	60%	54%
Des équipements sportifs	44%	41%	54%	47%
Des équipements culturels	40%	45%	39%	55%

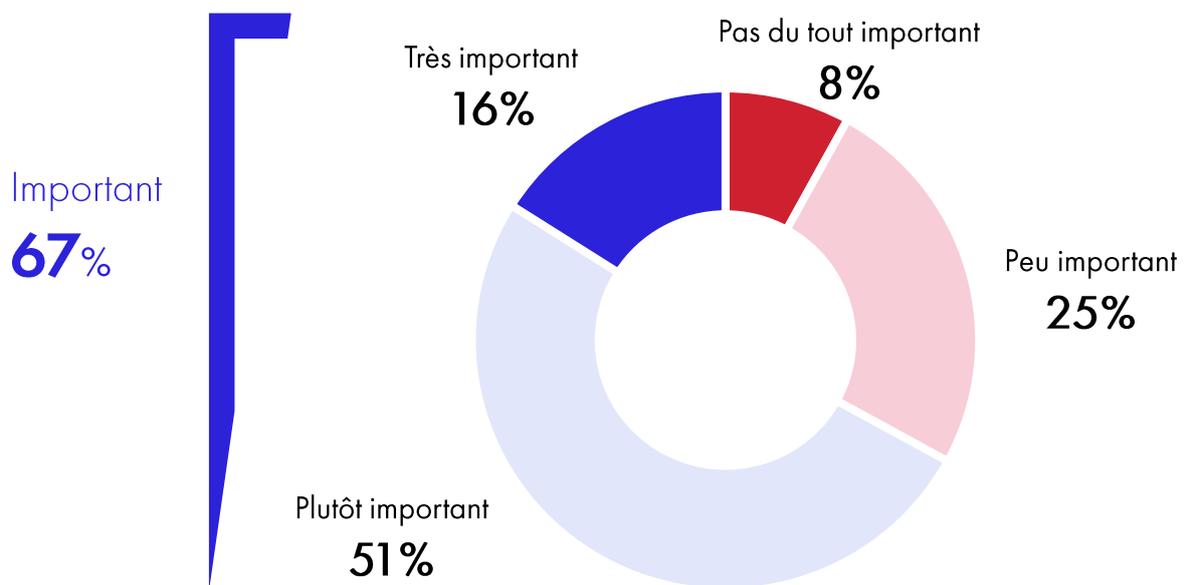
Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

L'importance accordée aux liens sur le territoire

Si la proximité des autres habitants sur le territoire peut parfois constituer une gêne, notamment dans les environnements les plus denses, les Français restent toutefois en attente de liens avec les autres au sein de leurs lieux de vie. Ainsi, 67% d'entre eux indiquent qu'il est important, voire très important (16%) d'avoir des échanges réguliers avec les habitants de leur territoire. De fait, les Français entretiennent de **plutôt bonnes relations avec leur voisinage** : 59% déclarent qu'ils leur arrivent de se rendre des services entre voisins (prêt de matériel, garde d'enfants, garde d'animaux, etc.), dont 15% souvent. Un peu moins de la moitié (46%) partagent des moments de convivialité entre voisins (dont 9% souvent) quand 63% déclarent ne jamais rencontrer de difficultés avec leurs voisins. Si la **qualité des relations entre voisins apparaît plus élevée dans les territoires peu denses**, elle a également une **influence sur la satisfaction à l'égard du lieu de vie** : 39% des Français très satisfaits de leur lieu de vie font état de très bonnes relations de voisinage pour seulement 6% de ceux qui se déclarent très insatisfaits.

Dans quelle mesure trouvez-vous important d'avoir des échanges réguliers avec les habitants de votre quartier/de votre commune ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

L'aspiration au vert

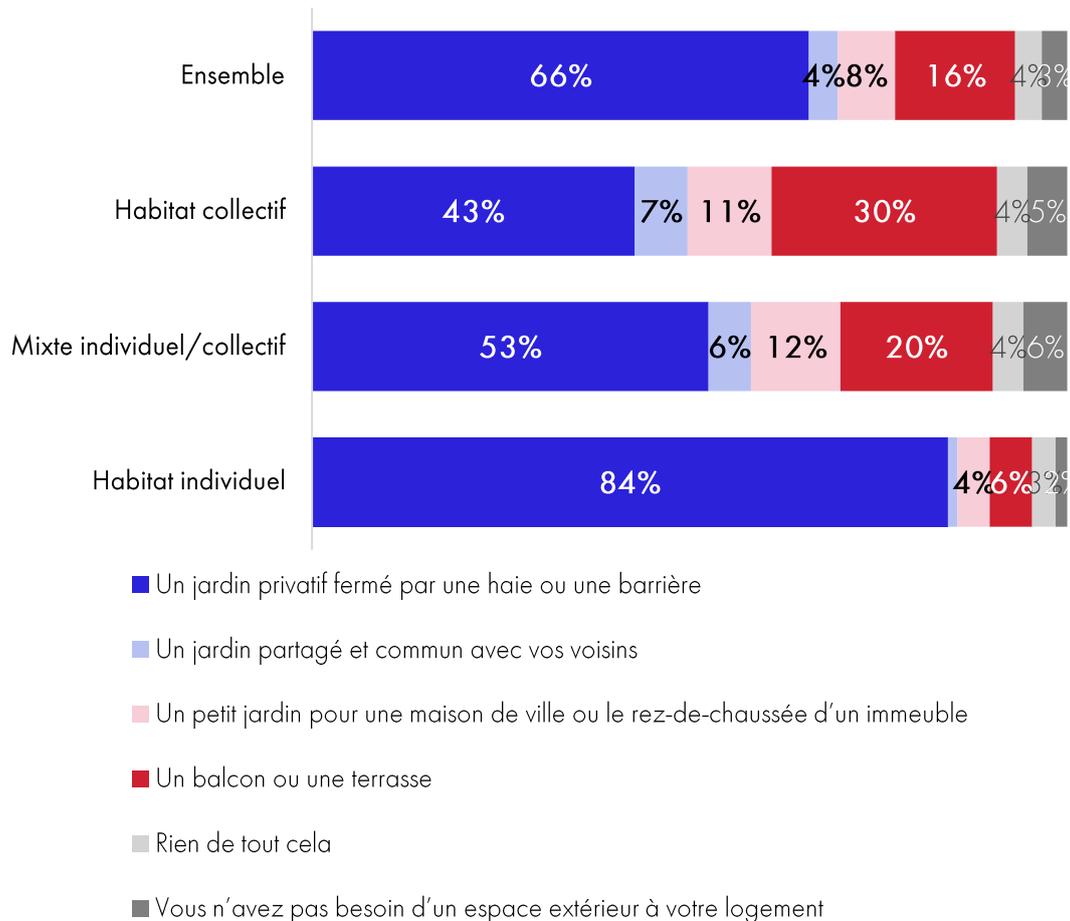
Autre élément d'importance : l'**espace extérieur au logement**. 90% des Français indiquent qu'il est important, voire très important (63%) que leur logement dispose d'un espace extérieur. C'est notamment le cas de ceux dont le logement dispose déjà d'un tel espace, mais aussi des Français se situant dans les tranches d'âge intermédiaires (35-64 ans) ou des couples avec enfants. L'**aspiration à un espace extérieur diminue cependant nettement avec la taille d'agglomération**. Parmi les différents types d'espaces extérieurs qui leur étaient soumis, les Français plébiscitent le **jardin privatif** (66% des citations), loin devant le balcon ou la terrasse (16%). L'aspiration au jardin privatif est cependant à nuancer, le **balcon ou la terrasse prenant le pas sur celui-ci chez les Français ne disposant pas d'un espace extérieur actuellement**. De même, les Français habitant les lieux de vie où prédominent le logement collectif se montrent nettement **plus disposés à d'autres types**

d'espaces extérieurs que le jardin privatif. Ainsi, 30% d'entre eux indiquent qu'un balcon ou une terrasse leur conviendrait le mieux, quand 7% se prononcent pour un jardin partagé avec leurs voisins.

Quel type d'espace extérieur vous conviendrait le mieux ?

Base totale, n = 2000

Type d'espace extérieur idéal en fonction du lieu de vie actuel



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

Le lieu de vie idéal

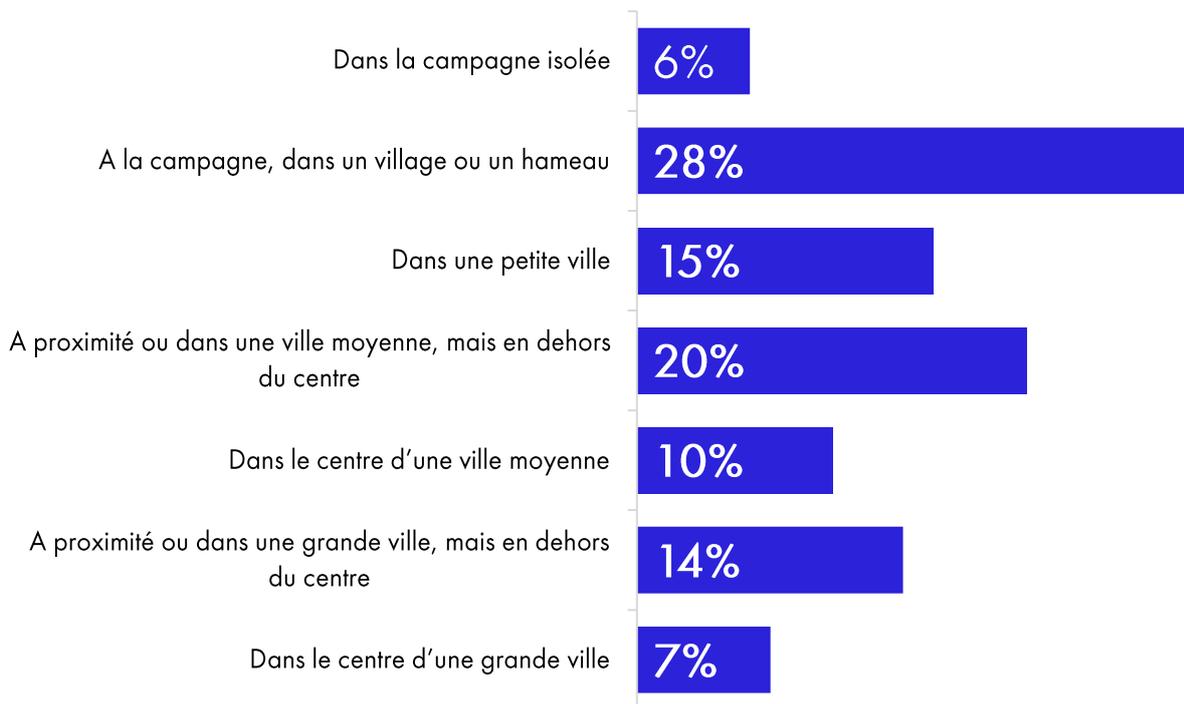
L'attrait pour le périurbain et le village

Ce faisant, les aspirations des Français en matière de lieu de vie se révèlent relativement diversifiées, avec néanmoins une **prédominance du périurbain et du village à la campagne**. 28% des Français aimeraient, dans l'idéal, vivre à la campagne, dans un village ou un hameau. 20% aimeraient vivre à proximité ou dans ville moyenne mais en dehors du centre, 15% dans une petite ville et 14% à proximité ou dans une grande ville, mais en dehors du centre. 17% se partagent entre le centre d'une ville moyenne (10%) et celui d'une grande ville (7%). Seuls 6% des Français opteraient pour la campagne isolée.

L'attrait pour les grandes villes diminue avec l'âge, à l'inverse de celui pour les petites villes. Mais surtout, **les aspirations apparaissent en cohérence avec le lieu de vie actuel** : ainsi, 29% des répondants dont le lieu de vie est très urbain aimeraient vivre dans le centre d'une grande ville pour seulement 2 % de ceux vivant à la campagne. A l'inverse, seuls 13% des urbains se verraient vivre dans un village (9%) ou dans la campagne isolée (4%). Pas d'exode urbain massif en perspective, donc.

Idéalement, où souhaiteriez-vous habiter ??

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

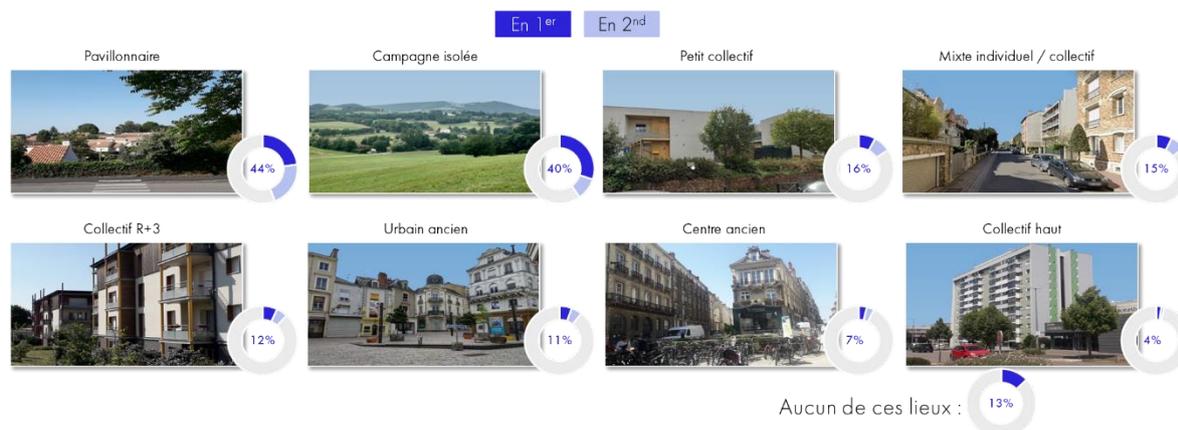
Si le **périurbain**, qu'il soit celui d'une grande ville ou surtout d'une ville moyenne, se classe en 1^{er} dans les aspirations, c'est qu'il apparaît comme **conciliant les bénéfices de la proximité des aménités avec le calme, la tranquillité et la nature**. Les motifs d'attractivité du centre des villes moyennes disent quant à eux, en creux, les reproches adressés à la grande ville, à l'image de ce verbatim : « *[vivre dans le centre d'une ville moyenne permet d'] avoir accès aux services médicaux, culturels, d'emploi, etc. sans être trop gênée par la circulation excessive, le bruit et les problèmes de stationnement.* ». Les villes moyennes semblent donc apparaître à une partie de la population comme des grandes villes dont on aurait conservé tous les avantages (accès aux aménités, opportunités professionnelles, etc.) en supprimant les inconvénients (surpopulation, trafic, bruit, etc.).

Les petits collectifs : alternatives à l'habitat individuel ?

Invités à indiquer, parmi les 8 images de lieu de vie qui leur avaient déjà été soumises, les deux qui se rapprocheraient le plus de leur lieu de vie idéal, 30% des Français ont désigné en premier lieu l'image représentant la campagne, et 23% l'habitat pavillonnaire. Pour autant, **41% des Français ont sélectionné au moins une image représentant de l'habitat collectif**. Parmi celles-ci, ce sont les petits et moyens collectifs qui ont la préférence des Français.

Parmi les images suivantes, laquelle se rapproche le plus de votre lieu de vie idéal ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, *Vers de nouvelles formes d'habiter ?* ; 2023

De fait, le lieu de vie représentant le **petit collectif** est perçu par plus des deux tiers des Français comme **calme**, **aéré** et **fonctionnel**, des attributs que l'on retrouve, dans une moindre mesure, pour le **collectif R+3** ou l'environnement mixant habitat individuel et collectif.

L'image représentant un environnement urbain ancien, sur laquelle figurent des immeubles ne dépassant pas le R+4 ainsi qu'une place, est également fréquemment associée aux termes « fonctionnel », « agréable », « convivial » ou « aérée ». A l'inverse, la représentation d'un centre ancien avec des immeubles de taille plus importante et des rues étroites est plus fréquemment décrite comme « oppressante », « déplaisante » et rarement comme « aérée ».

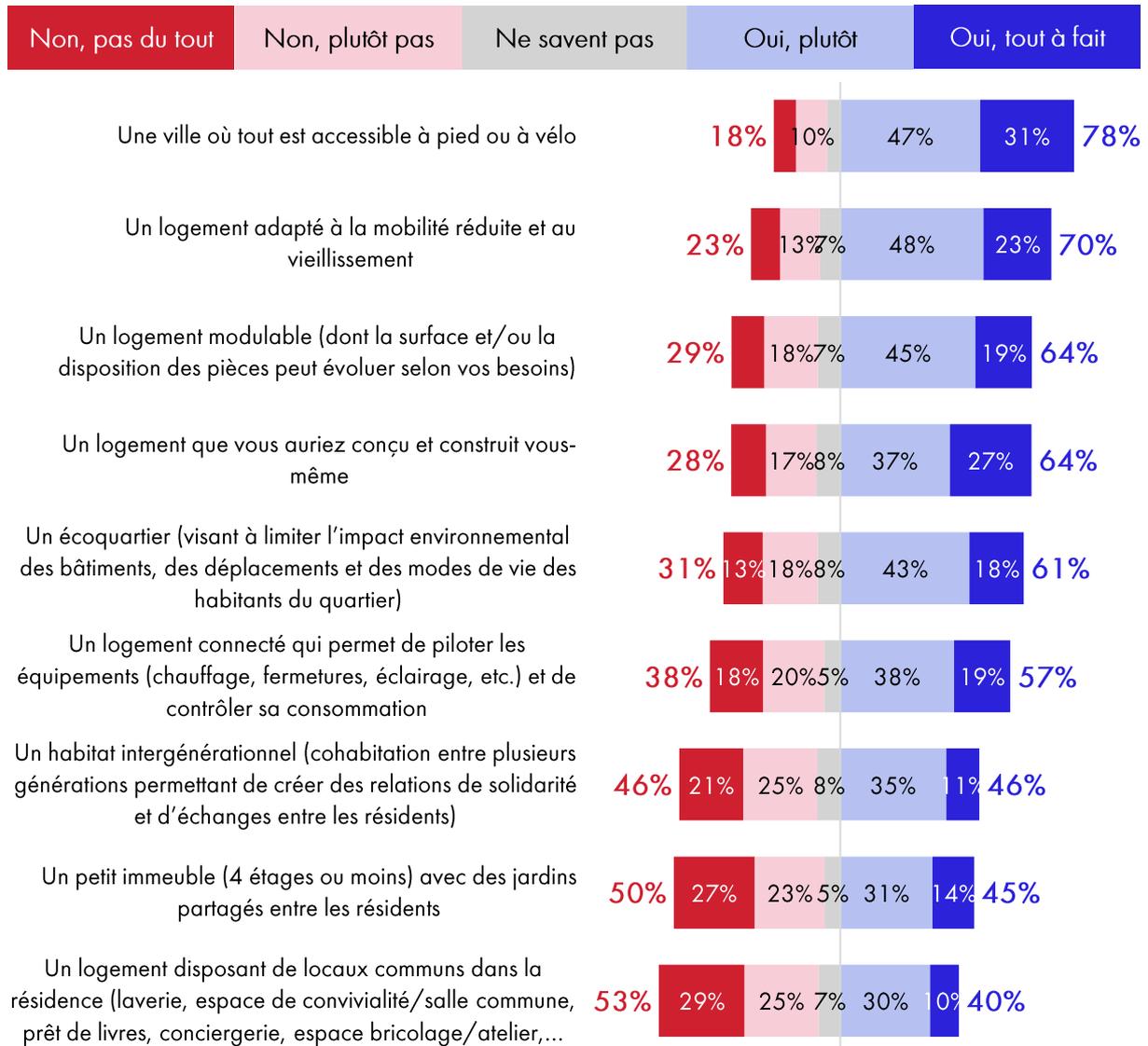
Ces aspirations à des lieux de vie apaisés s'incarnent également dans les **78% de Français** indiquant qu'ils aimeraient vivre dans une **ville où tout est accessible à pied ou à vélo** (dont 31% aimeraient tout à fait y vivre) ou les **61% disposés à habiter un écoquartier** (décrit dans le questionnaire comme visant à limiter l'impact environnemental des bâtiments, des déplacements et des modes de vie des habitants du quartier).

La modularité du logement en question

Au-delà du lieu de vie, l'étude révèle les attentes des Français à l'égard de l'**adaptabilité de leur logement**. Ainsi, 64% des Français indiquent qu'ils aimeraient vivre dans un logement **modulable**, dont la surface et/ou la disposition des pièces pourrait évoluer en fonction de leurs besoins. 70% dans un logement **adapté à la mobilité réduite et au vieillissement**. Des aspirations que l'on retrouve dans le **souhait de participer à la conception, voire à la construction** de son logement, qui séduit 64% d'entre eux (dont 27% « tout à fait »). Moins aspirationnel, l'**habitat intergénérationnel** est néanmoins attractif auprès de 45% des Français interrogés, quand 40% indiquent qu'ils aimeraient vivre dans une résidence disposant d'**équipements et espaces partagés**. L'attrait pour ce type d'habitat est nettement plus développé chez les habitants des grandes agglomérations et chez les Français disposant de petits logements (2 pièces ou moins).

En dehors de toute contrainte financière, aimeriez-vous vivre dans les types d'habitat ou lieu de vie suivants ?

Base totale, n = 2000



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

Un attrait non négligeable pour la mutualisation

Interrogés sur leur disposition à partager différents types d'espaces ou équipements avec leurs voisins, un tiers des Français n'a sélectionné aucun item parmi les 12 qui étaient proposés. A l'inverse, près d'un Français sur 5 (19%) en a sélectionné 7 ou plus. En moyenne, les Français seraient disposés à partager 3,2 types d'espaces ou équipements sur les 12 qui leur ont été soumis. La disposition à la mutualisation est nettement plus forte chez les jeunes, les urbains et les Français qui estiment leur logement sur-occupé, l'exiguïté du logement rendant de fait la mutualisation d'équipements ou d'espaces plus attractive.

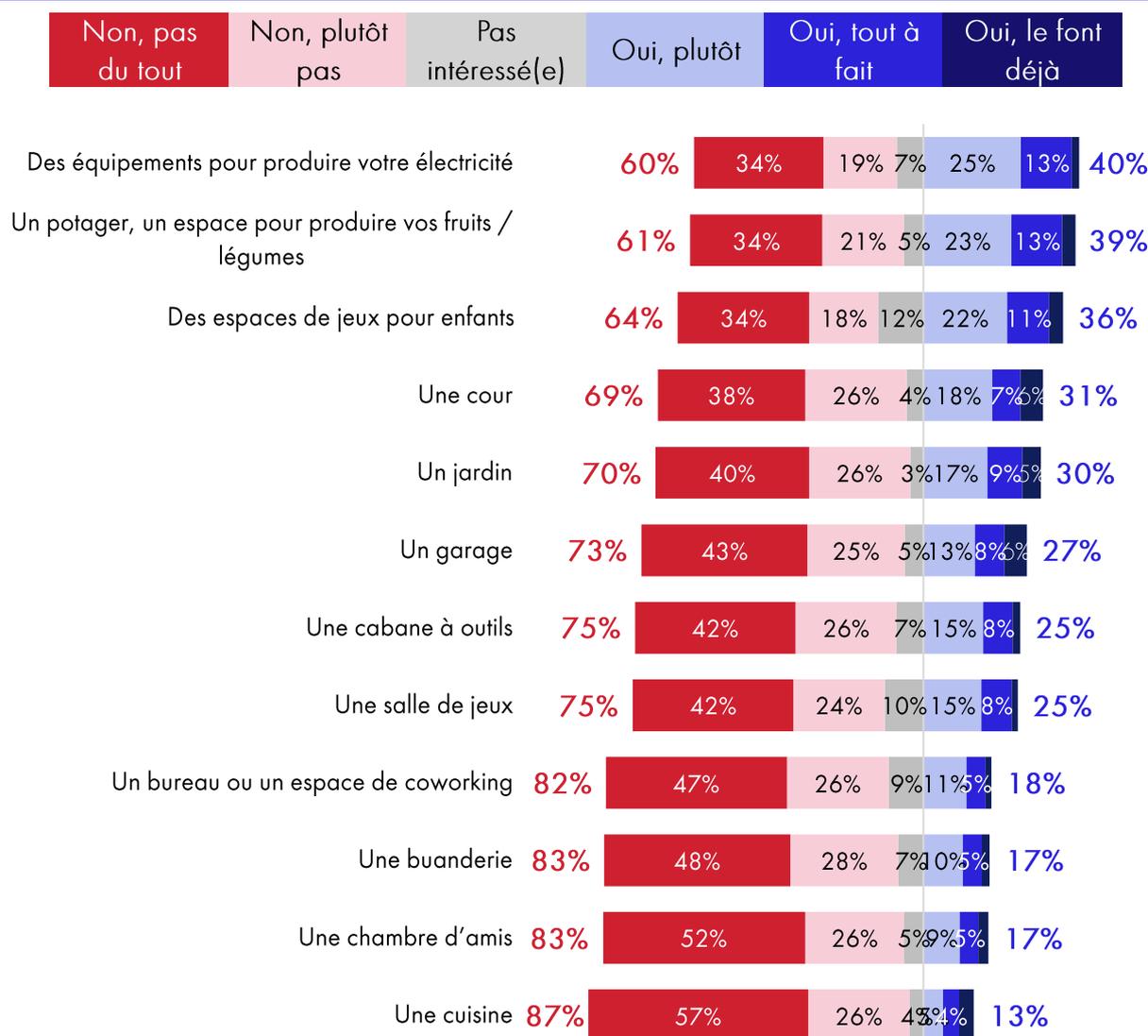
Sans surprise, les équipements les plus facilement mutualisables sont ceux qui impliquent le moins d'intimité avec ses voisins ou qui permettent une forme d'autoproduction. Arrivent ainsi en tête les équipements pour produire son électricité (40% des Français seraient disposés à les mutualiser avec leurs voisins), suivi du potager

(39%). Viennent ensuite les **autres types d'espaces extérieurs** tels que les espaces de jeux pour enfants (36%), une cour (31%) ou encore un jardin (30%).

En bas de tableau, des espaces relevant davantage de l'intime comme la cuisine, la chambre d'amis, la buanderie ou le bureau / espace de coworking, seraient cependant mutualisables par une part non négligeable de Français (entre 13% et 18%).

Aimeriez-vous partager les espaces et équipements suivants avec vos voisins ?

Base totale, n = 2000



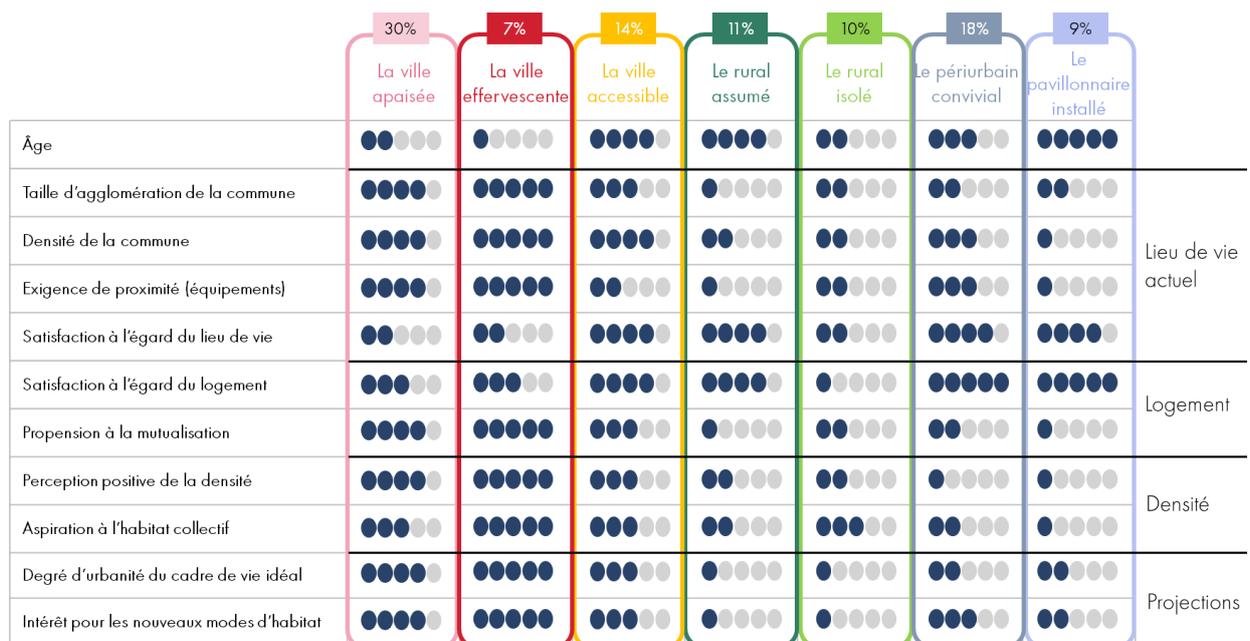
Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, Vers de nouvelles formes d'habiter ? ; 2023

Portraits de Français selon leur rapport au cadre de vie

Afin de synthétiser les résultats de cette enquête et mieux comprendre les sous-jacents des aspirations des Français à l'égard de leurs lieux de vie, nous avons construit une segmentation de la population interrogée au

regard de leur rapport à leur lieu de vie actuel, leurs représentations de la densité urbaine et leurs aspirations en matière de cadre de vie. Cette typologie divise la population en 7 groupes.

Parmi eux, deux groupes (la *Ville apaisée* et la *Ville effervescente*), rassemblant 37% des Français, se montrent **les plus positifs à l'égard de la densité urbaine**. Plus urbains que la moyenne de l'échantillon, ils aspirent également à des lieux de vie plus denses et se montrent **davantage ouverts** que la moyenne **aux nouvelles formes d'habiter** testées dans l'enquête (mutualisation, espaces partagés, habitat intergénérationnel, etc.). Le groupe de la *Ville accessible*, qui représente 14% de la population, a une représentation de la densité urbaine dans la moyenne, mais **souligne plus volontiers les aspects positifs liés à la proximité** (des services, commerces, équipements, de l'offre culturelle) qu'offre la ville dense. A l'unanimité, les membres de ce groupe aspirent à vivre au sein d'une ville moyenne ou à proximité de celle-ci, qui leur permettrait de conjuguer la proximité aux aménités sans les aspects négatifs de la (trop) grande ville. Deux autres groupes (le *Rural assumé* et le *Rural isolé*), rassemblant 21% des Français, ont quant à eux un **rapport distant à la densité urbaine** : ce sont ceux qui ont le plus de mal à se prononcer sur les aspects tant positifs que négatifs de la ville dense. Ils sont également **les plus réfractaires aux nouvelles formes d'habiter** testées dans l'enquête. Enfin, les deux derniers groupes (le *Périurbain convivial* et le *Pavillonnaire installé*) sont **les plus négatifs à l'égard de la densité urbaine**, qu'ils associent plus nettement que les autres à l'insécurité, aux congestions et au trop-plein d'agitations et de stimulations. Leur cadre de vie idéal se partage entre la petite ville et le village ou hameau à la campagne.



Source : L'ObSoCo/Chaire REALITES x Audencia, *Vers de nouvelles formes d'habiter ?* ; 2023

La Ville apaisée – 30% de la population

Les membres du groupe de la *Ville apaisée* représentent 30% de l'échantillon de Français interrogés. Leur profil sociodémographique se distingue peu de la moyenne. Ils sont en revanche **plus urbains que le reste de l'échantillon** : 53% des membres de ce groupe habitent au sein d'agglomérations de plus de 200 000 habitants, et notamment Paris ou d'autres grandes villes (17%, pour 11% de l'ensemble de l'échantillon). Ils se montrent **moins souvent** que le reste des Français **satisfaits de leur lieu de vie**.

Les membres de ce groupe ont cependant une **vision moins négative de la ville dense** que le reste de l'échantillon : celle-ci leur évoque moins fréquemment l'isolement, le béton, le trop-plein d'agitations, l'insécurité ou encore les congestions. Ils se montrent par ailleurs **davantage intéressés par les différents modes d'habiter**

qui leur étaient proposés dans l'enquête, et notamment la possibilité de vivre dans une **ville où tout est accessible à pied ou à vélo**, l'écoquartier, le logement connecté, ou encore le petit collectif avec des jardins partagés.

Les membres de ce groupe sont d'ailleurs **légèrement plus enclins** que la moyenne à la **mutualisation** d'équipements avec leurs voisins, notamment les **espaces extérieurs** au logement (jardin, cours, portager, garage). Comme les autres populations urbaines, ce groupe aspire davantage que l'ensemble des Français à la **proximité des aménités**, notamment des pharmacies et des commerces. Ils accordent en revanche une **moindre importance aux espaces extérieurs** au logement, et se montrent plus attirés par un balcon ou à une terrasse. Idéalement, les membres de ce groupe aimeraient **vivre dans une grande ville** ou une **ville de taille moyenne**. Ils se montrent d'ailleurs davantage attirés que la moyenne par les visuels représentant le Collectif R+3 et le lieu de vie mixant **habitat individuel et collectif**.

La Ville effervescente – 7% de la population

Le groupe de la *Ville effervescente* est le groupe **le plus jeune de la typologie**. 44% des membres de ce groupe ont entre 18 et 34 ans. Les **hommes** y sont légèrement surreprésentés, ainsi que les personnes **très diplômées**. C'est également le groupe **le plus urbain** : 65% des membres de ce groupe habitent dans des zones urbaines denses, dont 18% à Paris et 13% dans les villes-centres des métropoles. Ce groupe compte également une proportion plus importante de **locataires**. La satisfaction des membres de ce groupe à l'égard de leur lieu de vie ou de leur logement se situe dans la moyenne, même s'ils sont plus nombreux à considérer leur **logement inadapté à leurs besoins**, et notamment **suroccupé**.

En conséquence, le groupe de la *Ville effervescente* est celui qui manifeste **le plus fort intérêt à l'égard de la mutualisation d'équipements** avec ses voisins, ainsi que **les plus fortes attentes à l'égard de la proximité aux aménités**. Leurs **représentations de la densité urbaine sont nettement plus positives** que le reste de l'échantillon : ils associent notamment moins souvent la ville dense à des bâtiments hauts, nombreux et rapprochés, à une ville minérale et bétonnée, mais surtout moins fréquemment à l'insécurité ou au trop-plein d'agitations. En revanche, ils reconnaissent plus volontiers à la densité urbaine **la proximité des commerces et services, les lieux de rencontre et de convivialité** ou encore la **réduction des temps de déplacement**.

Les membres de ce groupe sont également les **plus intéressés par la ville où tout est accessible à pied ou à vélo**, et plus largement aux autres modes d'habiter qui leur étaient soumis (notamment l'habitat intergénérationnel, le logement connecté, les résidences avec équipements partagés).

Sans surprise, une nette majorité d'entre eux désignent le **centre d'une grande ville** comme leur lieu de vie idéal, et ils sont ceux qui associent le plus fréquemment les visuels représentant **les centres-villes denses** à leur cadre de vie idéal.

La Ville accessible – 14% de la population

Le groupe de la *Ville accessible* est **légèrement plus âgé** que la moyenne : 42% de ses membres ont entre 55 et 75 ans (pour 34% de l'ensemble de l'échantillon). Il compte également **davantage de couples sans enfants** au foyer que le reste de l'échantillon, et les **CSP intermédiaires** y sont légèrement surreprésentés.

20% d'entre eux habitent des **petits et moyens pôles urbains** (pour 14% de l'ensemble de l'échantillon). Les membres de ce groupe ont une **représentation de la densité urbaine dans la moyenne**, même si elle est légèrement plus fréquemment **associée chez eux aux congestions et difficultés de stationnement**. Parmi les aspects positifs de la densité, les membres de ce groupe soulignent légèrement plus fréquemment **la proximité des offres de services, équipements, commerces et de l'offre culturelle**. Les aspects négatifs relèvent quant à

eux de l'insécurité et des nuisances sensorielles, de façon légèrement plus marquée que le reste de l'échantillon.

Les membres de ce groupe se montrent également **légèrement plus intéressés** que la moyenne par une **ville où tout serait accessible à pied ou à vélo**. Sans avoir une forte exigence de proximité, ils se montrent alors plus intéressés que l'ensemble des Français par des équipements très fonctionnels, comme une **desserte en transports en commun ou un cabinet médical**.

A l'unanimité, les membres de ce groupe aspirent à vivre au sein d'une **ville moyenne ou à proximité de celle-ci**. En cohérence avec cette aspiration, ils associent plus fréquemment que le reste de l'échantillon les visuels représentant le **petit collectif** ou la **zone pavillonnaire** à leur cadre de vie idéal.

Le Rural assumé – 11% de la population

Le groupe du *Rural assumé* est le 2^{ème} **groupe le plus âgé** de la typologie. Comme les membres du groupe de la *Ville accessible*, ils sont plus fréquemment en couple sans enfants au foyer que la moyenne des Français. **Moins diplômés** que le reste de l'échantillon, ils comptent également une **proportion plus importante de CSP -**. Les membres de ce groupe habitent plus souvent que la moyenne des **communes rurales ou les couronnes périurbaines**. Ils se montrent **très satisfaits de leur lieu de vie actuel**, bien qu'ils lui reprochent le manque de transports en commun. Ils se montrent également **plus satisfaits** que la moyenne de **leur logement**, qu'une forte majorité d'entre eux considèrent adapté à leurs besoins.

Leur rapport à la ville dense est assez distant : peu d'entre eux ont su se prononcer en réponses aux questions ouvertes sur les aspects positifs ou négatifs de la densité urbaine. Les membres de ce groupe associent plus fréquemment la ville dense à des **lieux de rencontres et de convivialité**, à l'accès aux **services publics**, mais également à l'**insécurité**, aux **congestions** et au **trop-plein d'agitations** et de stimulations.

Les membres de ce groupe ont moins d'échanges réguliers avec leurs voisins que le reste de l'échantillon et se montrent en outre **très peu enclins à la mutualisation**. Plus largement, ils sont **moins ouverts aux nouvelles formes d'habiter** qui leur étaient soumises, notamment concernant la ville où tout est accessible à pied ou à vélo, l'écoquartier ou la résidence avec des locaux partagés.

A l'unanimité, les membres de ce groupe désignent le **village ou le hameau** comme leur lieu de vie idéal. Sans surprise, ils se montrent par conséquent **nettement plus attirés** que le reste des Français par les cadres de vie représentant la **campagne isolée** ou l'**habitat pavillonnaire**, tout en étant très **réfractaires à l'égard des autres visuels proposés**.

Le Rural isolé – 10% de la population

Le groupe du *Rural isolé* se caractérise par un **niveau de vie plus faible** que la moyenne des Français et par une **plus forte proportion de non-diplômés**. Il compte également davantage de **chômeurs et d'inactifs** parmi ses membres, ainsi que de personnes vivant seules sans enfant. Un tiers des membres de ce groupe habitent au sein des **communes rurales**. Ils se montrent, plus fréquemment que la moyenne, insatisfaits de leur lieu de vie et de leur logement. Ils font également plus fréquemment état d'un **sentiment d'isolement** et de mauvaises relations avec leurs voisins.

Les membres de ce groupe sont d'ailleurs **plus réfractaires à la mutualisation** d'équipements avec leurs voisins et accordent, plus largement, moins d'importance que le reste des Français aux échanges avec les autres habitants de leur territoire. Leur **perception de la ville dense est dans la moyenne**, même s'ils l'associent légèrement moins souvent à une **ville minérale et bétonnée**, au **trop-plein d'agitations** ou aux **congestions**.

Si **46%** des membres de ce groupe ne perçoivent **aucun aspect positif** à la densité urbaine (pour 34% à l'échelle de l'ensemble de l'échantillon), **24%** ne voient également **aucun aspect négatif** (vs 9% en moyenne).

Les membres de ce groupe se montrent **nettement moins intéressés** par le fait de vivre dans une **ville où tout serait accessible à pied ou à vélo**, et plus largement moins intéressés par les différents modes d'habiter testés dans l'enquête. En lien avec leur lieu de vie actuel, **56%** des membres de ce groupe désignent la **campagne isolée** comme leur lieu de vie idéal.

Le Périurbain convivial – 18% de la population

Le groupe du *Périurbain convivial* constitue un groupe **légèrement plus féminin** et **plus âgé** que la moyenne des Français. Vivant plus fréquemment dans des territoires de **densité intermédiaire**, notamment dans les **couronnes périurbaines**, ils se montrent légèrement **plus satisfaits** que la moyenne des Français **de leur lieu de vie**, à qui ils reprochent cependant l'insuffisance de la desserte en transports en commun.

C'est le groupe qui accorde le plus **d'importance aux échanges avec les autres habitants**. Ils se révèlent cependant **moins enclins** que la moyenne à la **mutualisation** d'équipements avec leurs voisins.

Les membres de ce groupe ont une **vision plus négative de la densité urbaine** que la moyenne des Français : 42% d'entre eux n'en perçoivent aucun aspect positif (pour 34% à l'échelle de l'ensemble de l'échantillon) et ils relient plus fréquemment la ville dense à **l'insécurité** et à la **surpopulation**. De fait, la ville dense évoque plus fréquemment chez eux le **trop-plein d'agitations et de stimulations**, des **congestions** et difficultés de stationnement ou encore **l'insécurité**.

Si 73% des membres de ce groupe désignent la **petite ville** comme leur lieu de vie idéal, ils choisissent également plus souvent que la moyenne les visuels représentant la **campagne isolée** ou la **zone pavillonnaire** comme leur cadre de vie idéal. Cette apparente contradiction pourrait tenir à une moyenne d'âge plus élevée que la moyenne des Français et la **nécessité de ne pas trop s'isoler**. En témoigne un intérêt légèrement plus marqué des membres de ce groupe pour un **logement adapté à la mobilité réduite ou au vieillissement**.

Le Pavillonnaire installé – 9% de la population

Groupe le **plus âgé de la typologie**, le groupe du *Pavillonnaire installé* affiche une surreprésentation des 45-54 ans, de **couples avec enfants** et de personnes **propriétaires** de leur logement. 37% des membres de ce groupe habitent des **communes rurales** et les deux-tiers vivent au sein des **couronnes périurbaines**. Ils se montrent **très satisfaits de leur lieu de vie** ainsi que de leur logement.

Les membres de ce groupe entretiennent de **bonnes relations avec leurs voisins** et font état d'un moindre sentiment d'isolement que le reste de l'échantillon. Pour autant, ils se montrent **moins enclins à la mutualisation** d'équipements avec leurs voisins.

Leurs **représentations de la densité urbaine** sont **très négatives** : s'ils lui associent notamment les **formes urbaines** caractéristiques des grandes villes (bâtiments hauts et rapprochés, ville minérale), elle évoque également plus fréquemment pour eux **l'isolement**, le **trop-plein d'agitations**, les **congestions** et **l'insécurité**. **La moitié** des membres de ce groupe ne perçoit ainsi **aucun aspect positif** à la densité. Ils l'associent en revanche nettement plus fréquemment à **l'insécurité**, aux **nuisances sensorielles**, à la **pollution** ou encore à la **surpopulation**.

Dans ce contexte, **l'ensemble des membres de ce groupe désigne la campagne**, dans un village ou un hameau, comme leur **lieu de vie idéal**. Ils choisissent également, nettement plus fréquemment que la moyenne,

les visuels représentant la **campagne isolée** ou l'**habitat pavillonnaire** comme se rapprochant de leur cadre de vie idéal.

A noter, le groupe du *Pavillonnaire installé* est celui qui est le **plus attiré par l'auto-conception/construction** de son logement.