

Etre propriétaire de sa maison

un rêve largement partagé, quelques risques ressentis

Sabrina Djefal, Sonia Eugène

En Europe, un des principaux clivages en matière de logement se fait entre les pays industrialisés du nord où les habitants sont peu souvent propriétaires de leur résidence principale et les pays du sud dont la tradition rurale a historiquement favorisé la propriété. La France occupe une position intermédiaire avec 55 % de propriétaires de leur résidence principale ; dans un cas sur deux, c'est une maison.

A l'occasion de la semaine de la maison individuelle, l'UNCFI a commandé au CRÉDOC une enquête sur l'image de la maison dans l'imaginaire des Français et la place qu'elle tient dans la politique de logement des élus.

Les résultats de l'enquête confirment une aspiration quasi unanime des Français à la maison individuelle, symbole de qualité de vie, d'espace et de convivialité. Le jardin est pour plus des deux tiers des enquêtés un élément primordial du logement idéal. Les principales réticences sont liées au manque d'information, à l'endettement et à la crainte des malfaçons. Pour les élus, qui s'estiment eux aussi mal informés, la préoccupation majeure est d'arbitrer entre une forte demande et des impératifs de constructions respectant à la fois l'harmonie du développement urbain et le manque d'espaces disponibles.

Un plébiscite pour la maison individuelle

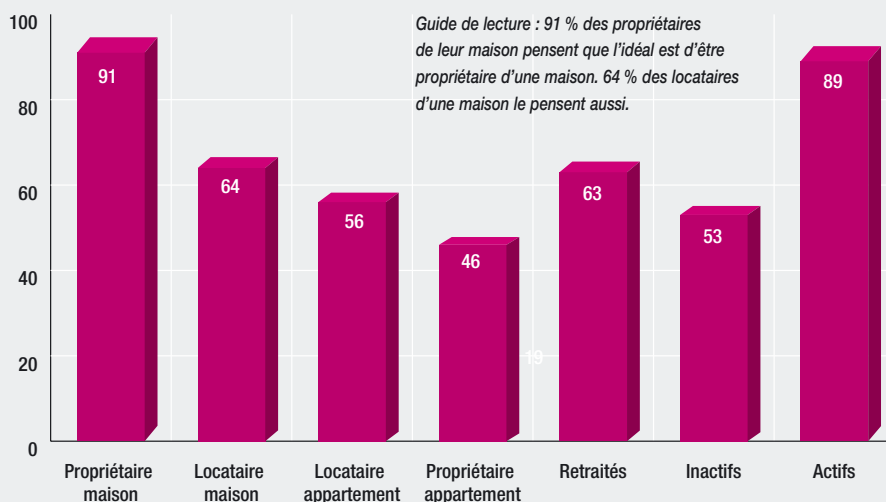
Depuis le milieu des années 1970 en France, plus de la moitié des résidences principales sont des maisons individuelles et, depuis 1997, selon l'Insee, elles représentent les deux tiers des logements construits.

L'enquête du CRÉDOC auprès de la population et d'élus révèle que la maison individuelle représente le logement idéal pour 82 % des Français et qu'être propriétaire de sa maison constitue la combinaison parfaite pour 77 % d'entre eux. Seulement 12 % préfèrent la propriété d'un appartement et 11 %, la location de la résidence principale.

Occuper une maison ou un appartement, en être locataire ou propriétaire n'est pas sans conséquence sur la représentation du logement idéal. La quasi-totalité des propriétaires d'une maison (91 %) pensent avoir trouvé la solution idéale. Les locataires d'une maison sont moins souvent convaincus par cette formule (64 %), de même que ceux qui vivent en appartement, surtout quand ils en sont propriétaires (46 % seulement pensent que l'idéal est d'être propriétaire de sa maison). L'idéal de propriété d'une maison individuelle est largement partagé par les actifs (89 %) qu'ils soient cadres ou ouvriers, et par les personnes plutôt jeunes (92 % des 30-40 ans). Les retraités (63 %) et les inactifs (53 %) adhèrent moins à cette formule.

La situation idéale : être propriétaire d'une maison

% d'accord avec cette affirmation



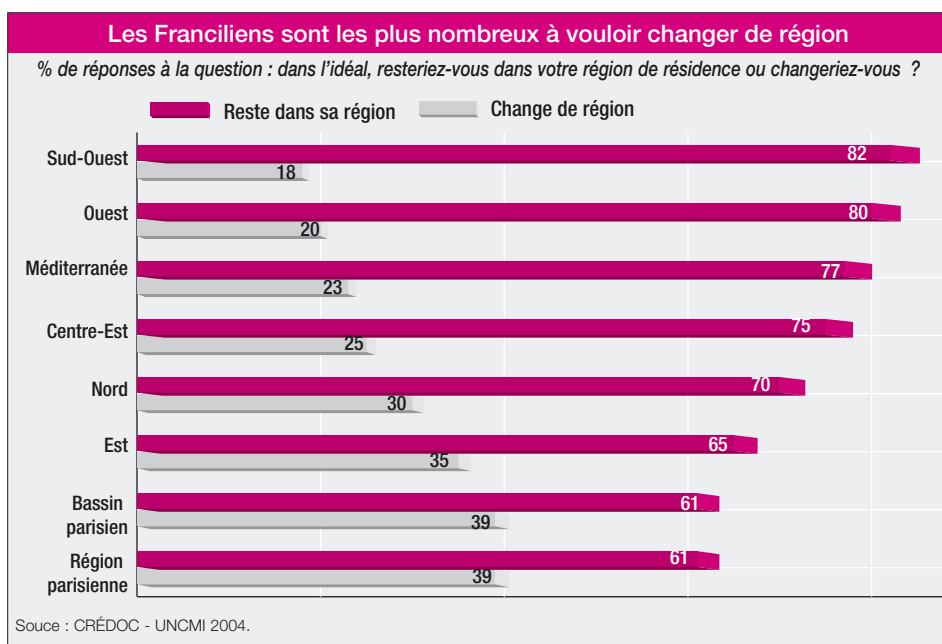
Source : CRÉDOC - UNCFI 2004.

rent moins souvent à cette image d'Épinal, de même que les seniors : plus on vieillit, moins cet idéal est partagé.

Un jardin avant tout...

Les Français sont avant tout à la recherche d'un cadre de vie. Plus que la maison en elle-même, c'est son implantation qui participe à l'image d'un logement idéal. À la question « Pour vous, quels sont les éléments les plus importants dans un logement », les personnes interrogées ont répondu en premier lieu « Le fait qu'il y ait un jardin » (58 % des répondants). Chacun souhaite posséder sa parcelle de terrain. Ce rapprochement avec la nature, dont la conséquence est l'engouement pour le jardinage et le développement des jardineries, est une des manifestations d'un cocooning qui est aussi une recherche de sécurité.

La localisation géographique (citée par 45 % des répondants), et l'environnement immédiat (42 %) arrivent au second rang des critères d'un logement idéal. La localisation géographique est fonction des opportunités d'emploi et de la proximité du reste de la famille. C'est le premier critère de sélection pour les cadres. Le plus souvent, on ne souhaite pas trop s'éloigner. Entre 60 % et 80 % des habitants ne changeraient pas de région de résidence s'ils en avaient la possibilité. La Région parisienne, le Bassin parisien, l'Est et le Nord verraient environ un tiers de leur population émigrer vers



une autre région. La Méditerranée, l'Ouest, le Sud-Ouest et le Centre-Est (Auvergne/Rhône-Alpes) remporteraient un succès prévisible et verraient leur population croître si l'opportunité de déménager était offerte à chacun.

À l'opposé, pour beaucoup de personnes interrogées, l'intérieur de la maison, sa superficie, son aspect et l'organisation des pièces n'apparaissent pas comme des éléments importants du logement idéal.

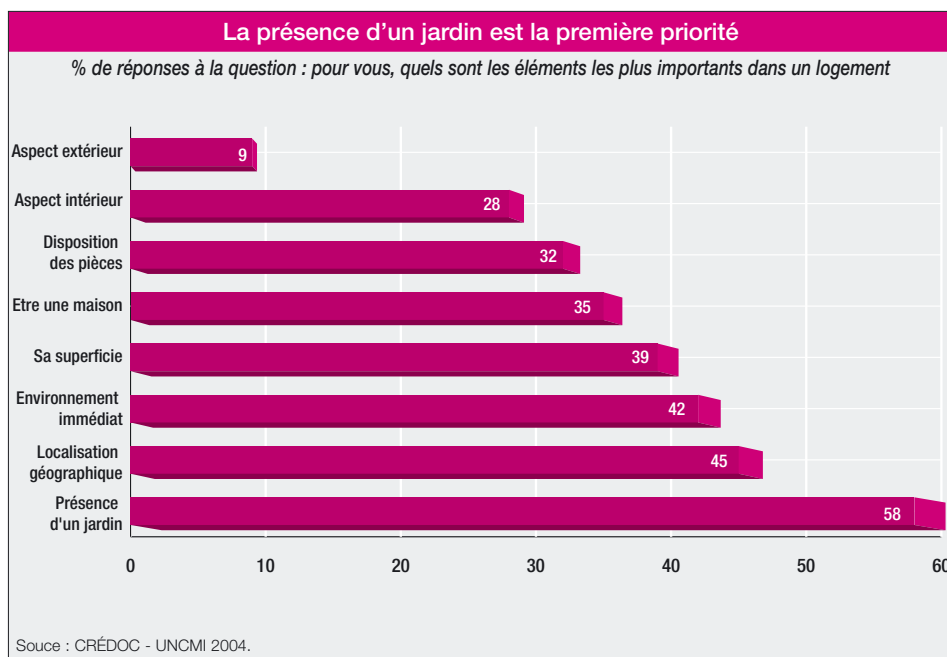
L'attrait de la ville moyenne

Pour 61 % des personnes interrogées, le logement idéal se situerait dans une

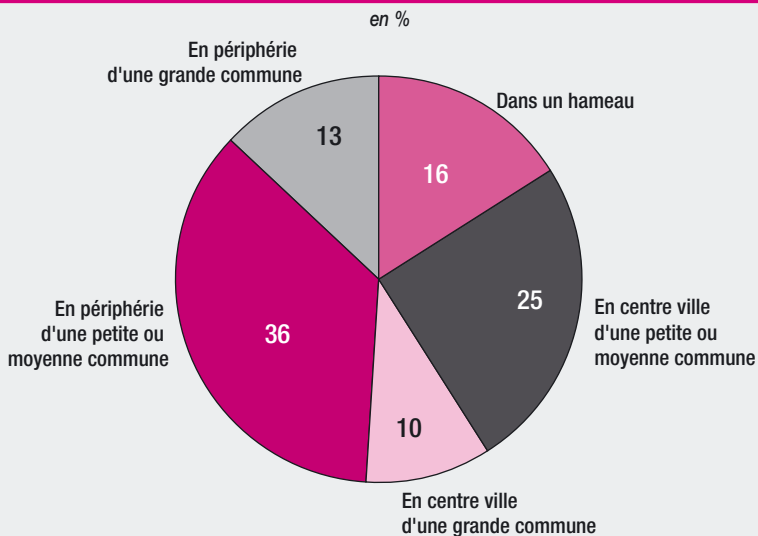
Les retraités : un penchant pour le logement collectif en centre ville

Les retraités sont davantage attirés par le centre ville, que ce soit dans une petite, une moyenne ou grande commune. Cet intérêt pour le centre ville est plus marqué encore pour les personnes âgées de 71 ans et plus. Cette tendance pour le centre-ville s'accompagne d'un attrait moindre pour la maison individuelle : seulement 69 % des retraités la préfèrent à un appartement contre 82 % pour l'ensemble de la population interrogée.

L'explication réside principalement dans le fait qu'arrivés à un certain âge, les retraités souhaitent pouvoir bénéficier de la proximité des services et des équipements présents dans un centre ville (transports en commun, commerces, structures médicales). Ils souhaitent alors déménager pour un appartement plus petit, proche des commerces et services car leur maison demande un entretien auquel ils ne peuvent plus faire face ou son aménagement n'est pas adapté à un état plus ou moins important de dépendance. Ce constat corréle les remarques formulées par les élus lors de l'enquête qualitative. Ceux-ci ont pour préoccupation de pouvoir proposer, en réponse à cette demande, des logements adaptés à des prix attractifs. Les retraités représentent une part croissante de la population, leur pouvoir d'achat et leur dynamisme en font, avec les familles, un public de choix pour valoriser un centre ville et favoriser une mixité intergénérationnelle.



Où se situerait le logement idéal ? Une nette préférence pour les petites et moyennes communes



Source : CRÉDOC - UNCFI 2004.

ville moyenne ou petite (36 % préférant la périphérie et 25 % le centre ville) ; pour 23 %, il se situerait dans une grande commune (centre ou périphérie) et pour 16 %, dans un hameau. Le clivage se crée entre le centre ville et les périphéries : le centre attire tout particulièrement les retraités, les personnes seules et ceux qui voient en l'appartement leur logement idéal. La périphérie est le domaine des cadres et des couples avec enfants. Les cadres supérieurs se verraient davantage en périphérie d'une grande ville, les cadres moyens préfèrent la périphérie des communes moyennes et petites.

Un logement sur mesure et convivial

La perception la plus répandue de la maison individuelle est celle d'un espace à géométrie variable. Celle-ci devient alors un lieu de vie flexible qui s'adapte à la structure de la famille et à ses besoins. Elle est appréciée en premier lieu car c'est un logement personnalisé (93 % des Français sont d'accord avec cette affirmation). Elle symbolise « le sur mesure », le logement collectif étant le prêt à porter. 93 % des enquêtés sont d'accord avec l'affirmation : « la maison individuelle est idéale pour les familles avec des enfants », ils en soulignent la convivialité (79 % sont d'accord avec cette affirmation).

Faire construire sa maison individuelle prend également une dimension patrimoniale, c'est penser à l'avenir. A

l'heure où les fluctuations des cours de la Bourse peuvent rendre frileux, la maison qu'on acquiert constitue un placement financier plus intéressant pour 80 % des enquêtés.

Bruit et voisinage : une vision trop idyllique ?

La vie en maison individuelle présente aux yeux des enquêtés certains avantages que la vie en appartement n'aurait pas. Le bruit, et les conflits de voisinage qu'il peut entraîner, est un des critères les plus importants dans le confort d'un logement. Selon l'Insee, un ménage sur trois se plaint du bruit le jour et un sur cinq, la nuit. La fréquence des nuisances sonores est essentiellement liée au caractère collectif ou individuel du logement : 43 % des occupants de logements collectifs se plaignent du bruit le jour et 26 % des occupants de maisons individuelles. Dans l'imaginaire des Français, le bruit est représenté comme un fléau typique de la vie en appartement, inconnu dès lors que l'on vit dans une maison individuelle. 85 % des individus enquêtés par le CRÉDOC pensent que le bruit peut-être gênant quand on vit en appartement contre seulement 3 % quand on vit en maison individuelle. En appartement, le bruit perçu comme gênant est celui de l'individu et de son activité domestique (la télévision, le chien, les bruits de pas...). Si, dans la vision idyllique que se font les Français de la maison, le bruit n'existe pas, celui-ci

Les élus : arbitrer entre la demande et les contraintes d'un développement urbain harmonieux

En matière de construction, les élus (maires et adjoints interrogés par le CRÉDOC) sont déterminés à rompre avec les constructions massives et hâtives des années 1950-1970. Aujourd'hui, tout en restant conscients du déficit de logements, ils ambitionnent de conduire une politique d'urbanisation maîtrisée et harmonieuse sur leur commune.

Si on devait mettre en évidence un point commun à la majeure partie des élus enquêtés, ce serait une volonté affirmée de mixité sociale. Dès lors, la politique du logement mise en œuvre se développe selon trois orientations visant toutes à dépasser le clivage entre habitat social et habitat privé :

1/ Equilibrer le parc de logements en intégrant des zones résidentielles : il s'agit dans ce cas d'augmenter la part des logements individuels par rapport à celle des logements collectifs (a fortiori lorsque la part des logements sociaux est importante).

2/ Diffuser le social dans tous les quartiers : la volonté est de continuer à construire du logement social mais en l'insérant dans les zones historiquement résidentielles. De plus en plus de nouvelles constructions de logements sociaux se font sous forme de pavillon, de petit collectif ou « d'individuel groupé ».

3/ « Faire de la ville sur la ville » : dans ce cas de figure, il est question, dès la conception du projet de construction, de favoriser l'implantation de logements individuels et de petits collectifs afin que la mixité sociale soit assurée dès le départ.

Cependant, la politique de construction est, d'une manière générale, limitée par un manque de foncier à court terme. De ce fait, le logement individuel n'est pas la réponse idoine pour les communes. Quand celles-ci envisagent la construction, c'est de façon ciblée pour attirer des familles en centre ville ou pour aménager une zone particulière. Les communes favorisent en revanche assez largement la construction de logements en petits collectifs ou en individuels groupés. L'individuel groupé, comme le définit un élu, c'est « pour celui qui y vit la sensation d'être dans de l'individuel (entrée individuelle, pas de vue sur les voisins et vice-versa) alors qu'il vit dans du collectif. C'est plus dense et donc moins gourmand en espace ».

Nombreux sont les élus rencontrés qui se sentent isolés. Ils déplorent un manque d'information sur les réalisations et les projets menés dans d'autres communes. Ils regrettent par ailleurs de ne pas disposer d'un observatoire de la demande pour leur commune. Ces sources d'informations constitueraient une aide précieuse pour le pilotage des projets d'aménagement à moyen et long terme.

Se faire construire sa maison : un projet jugé complexe et risqué

% de réponses « d'accord »



Source : CRÉDOC - UNCMCI 2004.

est pourtant bien présent : bruit de la circulation, des tondeuses, des avions qu'on entend de son jardin, des piscines et des barbecues tardifs les soirs d'été. Autant de sources de conflits de voisinage bien réels. Est-ce parce qu'ils s'imaginent la maison individuelle comme un cadre idyllique que les Français l'associent également à l'absence de conflit ? 70 % pensent que les conflits de voisinage sont liés à la vie en appartement.

Faire construire : un engagement qui n'est pas pris à la légère

La maison ne draine cependant pas que des idées positives. Le tout premier obstacle à la construction d'une maison réside dans le manque d'information ; le public ne sait pas vers quel professionnel se tourner : la mairie, les architectes, les constructeurs, l'artisan local, le notaire...

De plus, se faire construire une maison est synonyme d'endettement pour 75 % des personnes interrogées. La

construction reste enfin une opération très complexe pour 72 % et l'épée de Damoclès de se voir livrer un produit défectueux est présente dans de nombreux esprits (61 %). Une fois la maison achevée, la question de l'entretien est un souci majeur et réhibitoire pour beaucoup.

Les constructeurs entendent ces craintes et œuvrent à les apaiser. Leur métier évolue vers davantage de transparence et d'informations à destination des futurs acquéreurs et des élus. Ils ont d'ailleurs participé à la mise en place du « contrat de construction » créé pour garantir la livraison d'une maison dans les délais et à des prix définis au départ. Mais force est de constater que 81 % des personnes interrogées ne le connaissent pas.

Intégrer le développement durable

La préoccupation du développement durable s'est progressivement diffusée dans les réflexions sur le devenir

de l'urbanisme. Il était prévisible dès lors que la maison en subisse également les influences. Les Français y sont réceptifs : 78 % d'entre eux accepteraient de payer plus cher une construction respectant les principes du développement durable (matériaux écologiques, récupération des eaux de pluies, capteurs solaires...).

Les Français sont particulièrement sensibilisés à la qualité des matériaux utilisés. 60 % considèrent que c'est le premier critère de qualité. Une importance quasi égale est accordée à la qualité du chauffage et de l'isolation thermique. 27 % considèrent que la prise en compte des nouvelles énergies et des matériaux innovants et écologiques est également un critère de qualité. ■

Pour en savoir plus

● « De plus en plus de maisons individuelles », Alain Jacquot, Insee Première, n° 885, février 2003.

● *La maison individuelle : vision des élus et des Français*. Étude réalisée à la demande de l'agence RPCA et de l'UNCMCI. Sabrina Djefal et Sonia Eugène, CRÉDOC/Service des enquêtes, juin 2004. Ce rapport est consultable en ligne sur le site www.uncmci.org

Méthodologie

A la demande de l'UNCMCI, le CRÉDOC a mené en février 2004, 22 entretiens qualitatifs – soit 1 par commune de l'échantillon (d'une heure trente en moyenne) – dans 22 communes sélectionnées selon leur taille d'agglomération (de la commune rurale à la ville de 500 000 habitants et plus), leur répartition régionale (11 régions visitées) et la place du logement dans leur politique d'urbanisation. Ces entretiens, menés auprès d'élus, de leurs adjoints ou de leurs collaborateurs, se sont axés sur la politique de construction de logement de la commune et sur la place de la maison individuelle dans leurs projets. Le but était de comprendre l'arbitrage des élus entre les contraintes et ressources réglementaires, leurs choix politiques et les besoins de leurs administrés.

Par ailleurs, 1 000 individus ont répondu à un questionnaire téléphonique en avril 2004 sur leur vision du logement idéal, leurs idées reçues en matière de maison individuelle et leur opinion vis-à-vis des constructeurs (méthode des quotas). Cette interrogation a été réalisée depuis l'atelier d'enquêtes téléphoniques du CRÉDOC.

CRÉDOC
Consommation et Modes de Vie

Publication du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

Directeur de la publication :
Robert Rochefort

Rédacteur en chef : Yvon Rendu

Relations publiques : Brigitte Ezvan
Tél. : 01 40 77 85 01
relat-presse@credoc.fr

Diffusion par abonnement uniquement
30,49 euros par an
Environ 10 numéros

142, rue du Chevaleret, 75013 Paris

Commission paritaire n° 2193
AD/PC/DC

www.credoc.fr