

Type d'habitat et bien-être des ménages

ÉCONOMIE ET ÉVALUATION



Présent
pour
l'avenir



Collection « Études et documents » du Service de l'Économie, de l'Évaluation et de l'Intégration du Développement Durable (SEEIDD) du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD)

Titre du document : Type d'habitat et bien-être des ménages

Directrice de la publication : Dominique Dron

Auteur(s) : Camille Blaudin-de-Thé

Date de publication : Janvier 2012

Ce document n'engage que ses auteurs et non les institutions auxquelles ils appartiennent.
L'objet de cette diffusion est de stimuler le débat et d'appeler des commentaires et des critiques.

Sommaire

RESUME NON TECHNIQUE	3
INTRODUCTION	4
1 ORIGINALITE DE L'ETUDE ET PRESENTATION DES DONNEES	4
1.1 Pourquoi travailler sur le bien-être ?.....	4
1.2 Présentation de l'enquête logement 2006.....	4
2 STATISTIQUES DESCRIPTIVES SUR L'APPRECIATION DU LOGEMENT.....	4
2.1 Par type de voisinage	5
2.2 Effet de l'âge	5
2.3 Effet des enfants.....	6
2.4 Appréciation de la situation au sein de l'aire urbaine	7
2.5 Cadre de vie et conditions socio-professionnelles	7
2.6 Cadre de vie et relations sociales.....	8
3 ANALYSE ECONOMETRIQUE	9
3.1 But de l'analyse et présentation des données	9
3.2 Spécification économétrique	9
3.3 Sources de biais et précautions prises.....	10
3.4 Résultats et discussion.....	10
3.4.1 Quels sont les facteurs déterminant le bien-être dans le quartier ?	10
3.4.2 Différences entre types de voisinage.....	12
3.4.3 Régressions complémentaires	13
4 CONCLUSION DE L'ETUDE ET PERSPECTIVES	14
5 ANNEXE.....	16

Résumé non technique

Quels sont les principaux facteurs qui favorisent le sentiment de bien-être dans son quartier ? La présente étude s'appuie sur l'enquête logement 2006 de l'Insee pour brosser un portrait de la ville désirable selon les ménages. L'originalité de l'approche réside dans l'utilisation d'une variable subjective de bien-être : une note de 1 à 10 donnée par les ménages à leur quartier. Cette variable permet de comparer des zones géographiques très disparates selon le seul critère de la qualité du cadre de vie.

La première partie de l'étude décrit les variations de l'appréciation moyenne du quartier selon le lieu d'habitation et certaines caractéristiques propres des ménages. En effet, si les Français sont globalement satisfaits de leur quartier, la moyenne sur tout l'échantillon étant de 7,67/10, les disparités sont importantes. Par exemple, alors que les habitants des maisons individuelles évaluent la qualité de leur cadre de vie par la note de 8/10, l'habitat en « cité ou grand ensemble », est jugé beaucoup moins favorablement, la note tombant à 6,6. De manière similaire, les statistiques descriptives montrent que quelle que soit la taille de l'aire urbaine, le périurbain est toujours préféré à la banlieue, elle-même préférée à la ville-centre. On notera cependant l'exception parisienne : Paris intra-muros est plus apprécié que sa banlieue. La faveur dont jouit le périurbain est commune à tous les ménages, quels que soient leur condition socio-professionnelle, leur âge et la présence éventuelle d'enfants. Mais le gain en terme de bien-être à résider en périurbain plutôt qu'en centre ville est d'autant plus important que la condition socio-professionnelle est modeste. Concernant les caractéristiques propres des ménages, l'âge est le facteur qui exerce l'influence la plus déterminante. En effet la note moyenne donnée au quartier augmente significativement avec l'âge : elle part de 7,2/10 pour les moins de 25 ans pour atteindre 8,1 pour les 80 ans et plus.

La deuxième partie du travail a permis de mettre en lumière les principaux facteurs discriminants de l'appréciation de l'environnement du logement. La variable bien-être dans le quartier a été « expliquée » dans le cadre d'une approche économétrique par trois types de variables : des variables subjectives (bon/moyen/mauvais) par lesquelles les ménages apprécient diverses caractéristiques de leur quartier (sécurité, proximité des commerces etc.), des critères objectifs de localisation et des caractéristiques observables des ménages (âge, condition socio-professionnelle). La sécurité et la qualité des relations sociales sont les variables au plus fort pouvoir explicatif : lorsque le niveau de la sécurité ou de la qualité des liens de proximité passe de « bon » à « mauvais », l'évaluation globale du quartier perd 1,5 point sur 10. Viennent ensuite les variables permettant d'apprécier la qualité de l'environnement proche, la présence d'espaces verts (écart bonne/mauvaise de 0,6), la qualité de l'air (0,38), la proximité des commerces (0,34) et l'entretien des espaces publics (0,32). L'accessibilité en transports en commun est significative mais d'une plus faible magnitude. Malgré l'introduction de cet ensemble de variables permettant d'apprécier divers critères de l'environnement du logement, les variables de voisinage restent significatives. Par rapport à la localisation par défaut qui est la maison isolée, si le cadre de vie en lotissement est évalué, toutes choses égales par ailleurs, pratiquement de la même manière (-0,1), il n'en va pas de même pour les formes d'habitat plus denses, comme l'immeuble de ville ou l'habitat mixte qui, en moyenne, recueillent 0,3 point de moins ou l'habitat en cité qui accuse un déficit de 0,7 point, et ce, malgré la présence d'une variable de contrôle « Zone Urbaine Sensible » (-0,5). Enfin, des analyses séparées ont été menées pour quatre sous-populations de l'enquête, les ménages avec enfants mineurs, les ménages de moins de trente ans et enfin les seniors. L'amplitude de certains effets change selon les groupes considérés, ce qui témoigne des changements des attentes des ménages vis-à-vis de leur cadre de vie, suivant les périodes de la vie. Pour la population jeune (moins de 30 ans), seuls l'habitat en ville et celui en cité présentent une différence d'appréciation statistiquement significative avec la maison individuelle isolée et ces deux effets, cité et ville, sont également plus faibles que pour la tranche d'âge 30-65 ans.

English summary

What fosters the well-being of residents in a neighbourhood ? This study relies on an extensive housing survey conducted by Insee, France's National Institute of Statistics, in 2006 to provide a quick outline of what might be a desirable city according to its inhabitants. The originality of the approach lies in the use of a subjective well being variable : a mark given by the household to its neighbourhood ranging from 1 to 10. This variable makes it possible to compare very different areas using the quality of life as the only criterion. First some descriptive statistics are given to appreciate how the neighbourhood assessment varies with demographic characteristics of the households and local parameters like density and distance to city center. Secondly we try to explain variation in well being valuation through an econometric analysis involving local factors like security, air quality, proximity of public transports, retail shops and parks.

Introduction

La ville durable constitue l'un des axes prioritaires du Grenelle de l'environnement. Pour autant, il est difficile d'en dégager un modèle unique. Si certains sujets comme la préservation des ressources et des paysages, l'accessibilité, l'attractivité pour les entreprises apparaissent comme prioritaires, certains soulignent le caractère désirable de la ville durable, « la ville durable est avant tout une ville où il fait bon vivre ». Mieux comprendre les préférences des Français en terme d'habitat constitue donc un enjeu important pour le ministère. Cette étude se propose de décrire et d'expliquer l'opinion que les ménages ont de leur lieu de résidence. Elle s'appuie sur l'enquête nationale logement 2006 réalisée par l'INSEE. Plus précisément cette étude est une contribution à l'identification des déterminants individuels de l'étalement urbain, en particulier le développement de l'habitat individuel périurbain. Est ce que le mouvement de péri urbanisation est un mouvement choisi ou bien plutôt subi ? Existe-t-il un surplus de bien-être associé à l'habitat individuel ?

1 Originalité de l'étude et présentation des données

1.1 Pourquoi travailler sur le bien-être ?

Il est primordial de comprendre la demande sociale en matière de logement et de cadre de vie puisque, comme le signale Olivier Piron¹, en démocratie, ce sont les citoyens qui « fabriquent » la ville. Ils décident de la forme de la ville non seulement par les logements qu'ils achètent, qu'ils font construire ou qu'ils délaissent mais encore par leur vote : ils élisent les équipes municipales qui portent leur projet urbain favori. Conscient de l'importance de connaître les préférences et les attentes des ménages en matière de logement, le ministère du logement et de la ville avait commandé une étude au CREDOC². Le logement y est abordé sous quatre angles : l'accès à la propriété, l'habitat social, les représentations du logement et les travaux. La présente étude vise à envisager un autre aspect du sujet logement, celui du cadre de vie, afin d'éclairer l'ensemble des politiques publiques qui ont trait à l'aménagement urbain.

Le confort des logements et l'agrément des quartiers ont largement été étudiés empiriquement grâce à la méthodologie des prix « hédoniques », formalisée par Rosen en 1974³. Cette technique permet d'attribuer un prix implicite aux divers attributs intrinsèques du logement, comme par exemple la surface, l'orientation ou certaines aménités de localisation : qualité des écoles⁴, qualité de l'air⁵. Si cette technique permet de donner un équivalent monétaire à certaines aménités précises, elle ne renseigne guère sur l'appréciation générale de tel ou tel type de voisinage. En effet la cherté d'une zone géographique ne dépend pas seulement du confort qu'elle procure, elle dépend dans une large mesure de la taille et du dynamisme du marché de l'emploi local. Ainsi, dans certains quartiers franciliens, pourtant peu agréables à vivre, les prix sont très élevés. Le but de la présente étude est d'identifier les types d'habitat et de voisinage appréciés par les ménages français et de comprendre les principaux critères qui déterminent l'attractivité d'un quartier en dehors de sa situation géographique.

1.2 Présentation de l'enquête logement 2006

L'enquête logement est l'une des enquêtes phares de l'INSEE, elle est réalisée tous les quatre ans environ auprès d'un nombre important de ménages (43 000 en 2006). Elle est la source statistique majeure pour appréhender le logement dans sa globalité : évolution du parc, modalités d'occupation, dépenses associées, mobilité résidentielle. Elle permet en outre de prendre en compte des considérations plus subjectives telles que le bien-être des ménages dans leur logement et leur quartier. En effet les ménages enquêtés sont invités à fournir une appréciation de leur logement et son environnement immédiat : état de l'immeuble, voisinage, bruit, sécurité, proximité de différentes aménités. Cette série de questions permet une approche multicritère de la qualité de l'habitat, que nous allons exploiter.

En 2006, l'enquête a bénéficié de six extensions régionales et d'un sur-échantillonnage en zone urbaine sensible. A l'échelle nationale, pour une bonne représentativité des résultats, qu'il s'agisse des régressions économétriques ou des statistiques descriptives, toutes les analyses ont été menées en tenant en compte du coefficient de pondération de chaque observation.

2 Statistiques descriptives sur l'appréciation du logement

Parmi les questions subjectives posées au ménage, l'une d'elles demande de donner une note de 1 à 10 à son quartier. La Figure 1 présente la répartition des réponses. Avec une moyenne de 7,67, les ménages sont globalement satisfaits de la qualité de leur environnement. Ils sont presque 65 % à décerner une note supérieure ou égale à 8/10. Cette note donnée par chaque ménage à son quartier va être utilisée pour déterminer les types d'habitat préférés des Français, selon leurs opinions déclarées.

¹ [Vers une nouvelle unité de mesure urbaine : le confort spatial des ménages](#), Olivier Piron, août 2008, communication au Colloque de l'association de science régionale de langue française

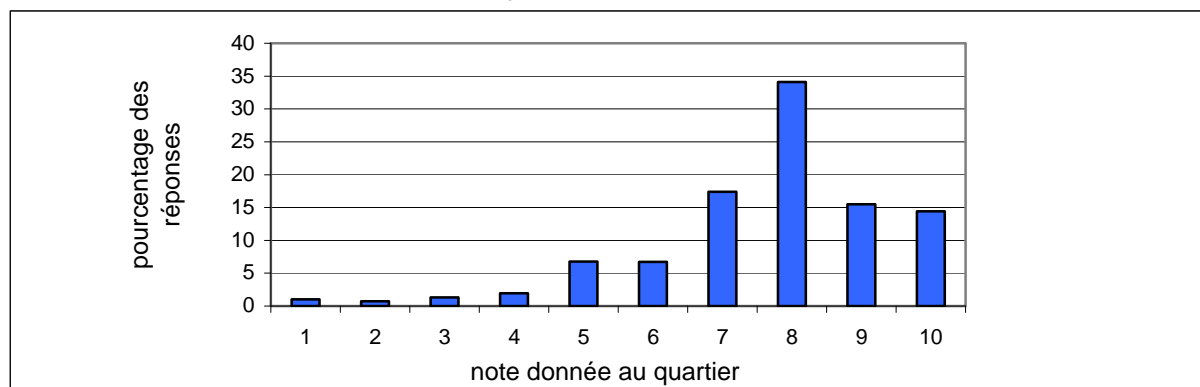
² [Les opinions et les aspirations des Français en matière de logement](#), CDR 2008

³ Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, Journal of Political Economy

⁴ Parmi les nombreuses références, on citera l'article de Gabriel Fack et Julien Grenet « When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools », Journal of Public Economics 2010

⁵ Smith, V. Kerry and Ju-Chin Huang, 1995, "Can Markets Value Air Quality?: A Meta-Analysis of Hedonic Property Value Models," Journal of Political Economy 1995

Figure 1 : répartition des notes données par les ménages à leur quartier



Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

2.1 Par type de voisinage

Les résultats présentés dans le Tableau 1 montrent que les formes d'habitat les plus lâches sont les mieux notées par leurs habitants. En effet, les maisons dispersées ou en lotissement reçoivent une note moyenne de 8/10 alors que l'habitat mixte ou les immeubles en ville se situent autour de 7,4. Les cités ou les grands ensembles sont largement en deçà de la moyenne avec une note moyenne de 6,6.

L'examen de la répartition des réponses (Figure 3) permet d'approfondir la description. Près d'un quart des ménages résidant dans des maisons isolées ont attribué la note maximale de 10/10, ce qui témoigne du fort attrait que représente ce type d'habitat. A l'inverse, on peut remarquer l'importance des notes très faibles pour les résidents de cité ou de grands ensembles : au total 15 % des ménages ont déclaré une appréciation égale ou inférieure à 4/10 et 28 % à 5/10. Parmi les ménages vivant dans ce type de voisinage, si l'on sélectionne les logements situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS⁶), la moyenne chute à 5,89/10.

Tableau 1 : moyenne pondérée de la note donnée au quartier par type de voisinage

Type de voisinage	Nombre d'observations	Répartition des observations (en %)	Note moyenne donnée au quartier
Immeubles en ville	9 969	27	7,38
Cité ou grands ensembles	5 543	15	6,63
Habitat mixte	2 111	6	7,49
Maisons en lotissement	14 138	39	7,95
Maisons dispersées	4 652	13	8,17
Tous types de voisinage confondus	36 413	100	7,67

Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

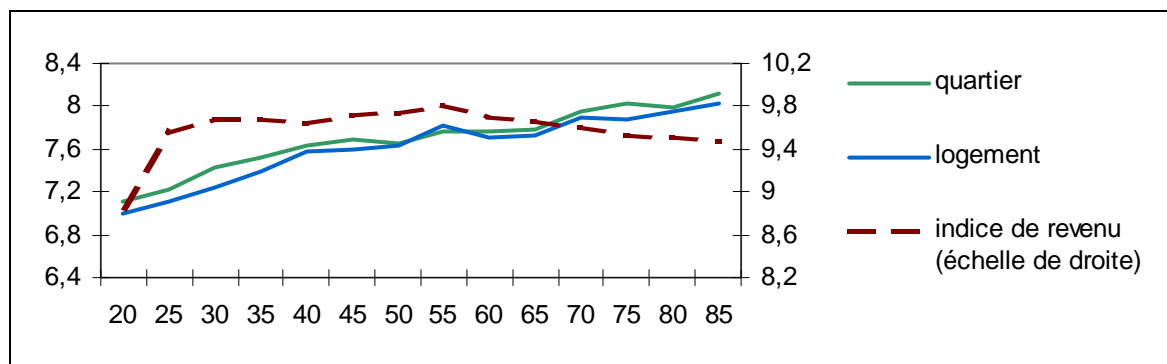
2.2 Effet de l'âge

A la lecture de la figure 2, il apparaît que plus les ménages progressent en âge, plus ils apprécient leur quartier et leur logement. Un indice de revenu⁷ a été ajouté au graphique pour comparer l'évolution objective du pouvoir d'achat et des indices de satisfaction. L'amélioration de l'appréciation des conditions de logement jusqu'à 40-45 ans peut s'expliquer par la progression du revenu qui permet de se loger plus grand et d'avoir un plus grand choix dans la localisation. Il est surprenant de constater qu'après 45 ans, l'appréciation du logement et celle du quartier continuent de progresser (elles passent de 7,6 à 8 pour le logement et de 7,7 à 8,1 pour le quartier). Une partie de cet effet « âge » découle probablement de différences socio-démographiques entre générations. Par exemple, l'amélioration des conditions de logement après 45 ans pourrait être la conséquence du resserrement des ménages dû au départ des enfants. Certains ménages choisissent de conserver leur logement même si la surface n'est plus vraiment adaptée à leurs besoins. De manière plus générale, la faiblesse du prix de l'immobilier, il y a vingt ou trente ans, a permis à un nombre important de ménages d'accéder à la propriété à cette période, ce qui pourrait expliquer que ces ménages, maintenant âgés, soient comparativement mieux logés aujourd'hui que les plus jeunes.

⁶ L'information de la localisation du logement en zone urbaine sensible n'est disponible que pour certains départements pour des raisons de secret statistique.

⁷ L'indice de richesse retenu est la moyenne par classe d'âge des revenus par unité de consommation en logarithme

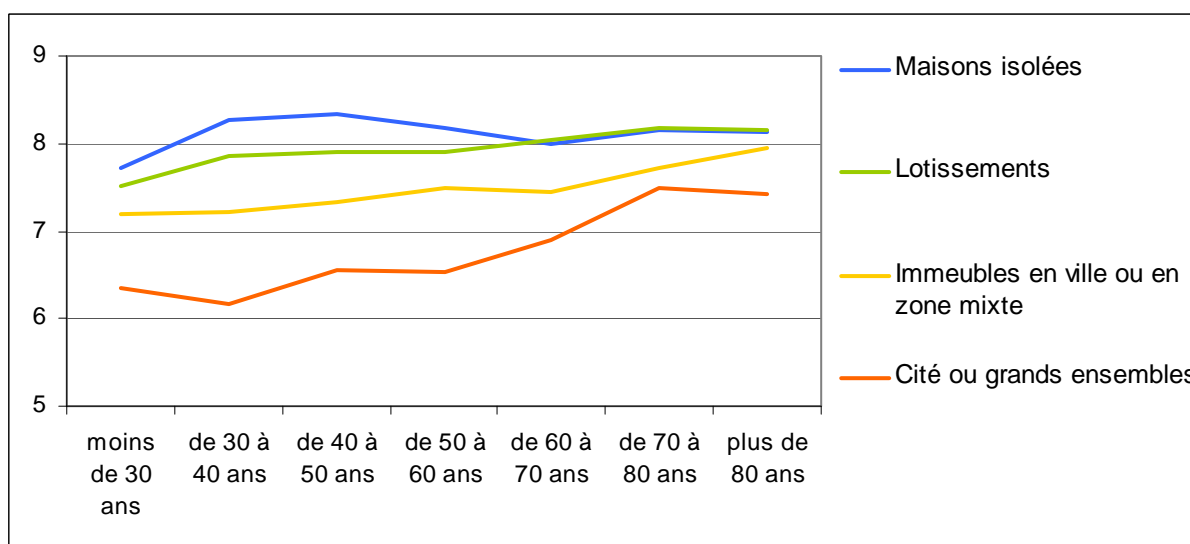
Figure 2 : évolution de l'appréciation du logement et du quartier avec l'âge⁸



Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

On peut aussi envisager que les différences de bien-être entre générations ne reflètent pas seulement des conditions de logement objectivement meilleures mais aussi des différences de perception ou de niveaux d'exigence. En particulier, dans une étude sur âge et sentiment de bonheur, Cédric Afsa et Vincent Marcus⁹ envisagent que la croissance du bien-être au delà de la quarantaine soit l'effet d'un processus psychologique d'adaptation ou de réajustement des exigences. La Figure 3, qui présente l'appréciation des différents types d'habitat selon les classes d'âge, fournit un argument dans ce sens. En effet, les préférences sont très accentuées pour les ménages entre 30 et 40 ans : il y a 2,1 points d'écart entre l'habitat en cité et celui en maison isolée alors que l'écart passe à 0,7 pour les ménages âgés.

Figure 3 : évolution de l'appréciation du quartier avec l'âge pour différents types de voisinage



Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

Quelle que soit l'explication retenue pour expliquer l'évolution des déclarations d'appréciation, il sera nécessaire d'inclure l'âge comme variable de contrôle individuel dans les régressions.

2.3 Effet des enfants

La Figure 3 montre que les ménages de 30 à 50 ans sont particulièrement favorables à la maison individuelle (moyenne de 8,3) et jugent très durement la cité ou les grands ensembles en général. Est ce que les enfants changeraient les préférences de logement des ménages ? S'il est évident que l'arrivée d'enfants pousse le ménage à se loger dans plus grand, on peut se demander aussi si certains cadres de vie seraient du coup plébiscités par ces ménages.

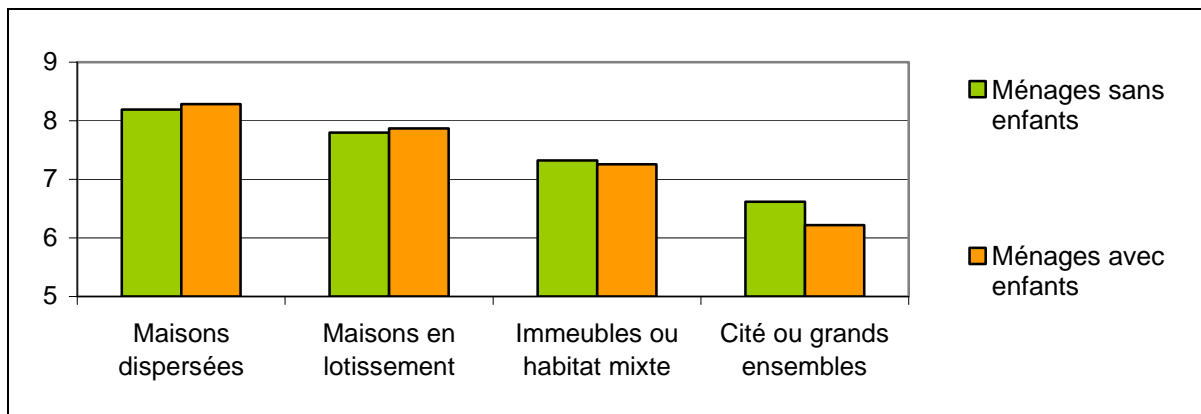
La Figure 4 montre que les différences d'appréciation entre ménages avec et sans enfants sont singulièrement ténues pour tous les types d'habitat à l'exception notable de la cité. Il semble donc qu'avoir des enfants ne soit pas un facteur de choix déterminant entre la maison individuelle et l'immeuble en ville. En revanche, habiter en cité semble être mal vécu pour les

⁸ Pour des questions de lisibilité des graphiques, l'origine de l'axe des ordonnées n'a pas été mis à zéro. Cette remarque vaut aussi pour les graphiques qui suivent.

⁹ Le bonheur attend-il le nombre des années ? Cédric Afsa, Vincent Marcus, in France, portrait social - édition 2008

ménages avec enfants (moyenne de 6,2 par rapport à 6,6 pour les ménages sans enfants). On peut supposer que cet écart soit dû à la qualité des écoles, et à l'insécurité qui touche certains quartiers, qui fait craindre pour ses enfants.

Figure 4 : appréciation des différents cadre de vie par les ménages entre 25 et 55 ans

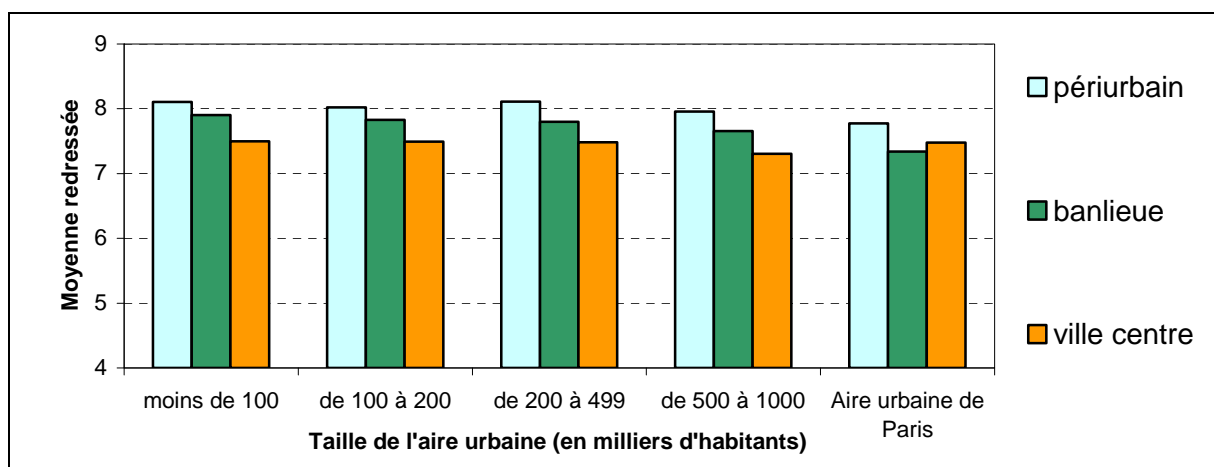


Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

2.4 Appréciation de la situation au sein de l'aire urbaine

A ce stade de l'exposé, seule la relation entre le type de voisinage (maison isolée, l'immeuble en ville etc.) et l'appréciation qu'en ont les occupants, a été décrite. Il semble important de compléter cette approche par un autre type de zonage, le zonage Insee qui découpe l'espace urbain en ville-centre, banlieue et espace périurbain. La figure 5 présente les statistiques descriptives de l'appréciation du cadre de vie par tranches d'aires urbaines.

Figure 5 : Bien-être dans son quartier par zone Insee et tranche d'aire urbaine



Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

Pour toutes les aires urbaines à l'exception de Paris, plus les ménages s'éloignent du centre, plus ils semblent satisfaits de leur cadre de vie, avec un écart moyen entre ville-centre et périurbain de 0,6. Le centre de l'aire urbaine de Paris (le département 75) constitue une exception, c'est la seule commune centre qui est plus appréciée que sa banlieue. Il faut néanmoins souligner que ces statistiques descriptives sont à utiliser avec précautions : les populations en périurbain et en centre ville n'étant pas identiques, en particulier du point de vue des revenus, des effets de composition peuvent être à l'œuvre.

2.5 Cadre de vie et conditions socio-professionnelles

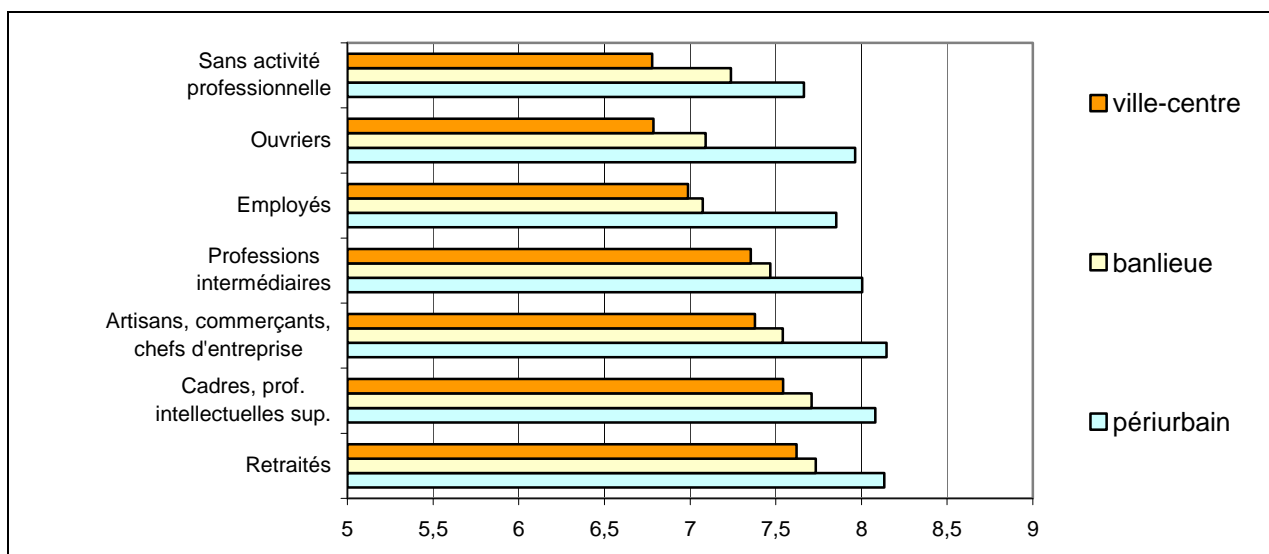
Quel est l'impact de la CSP sur l'opinion que les ménages ont leur cadre de vie ? La Figure 6 montre que quelle que soit la condition socio-professionnelle, le périurbain est toujours préféré à la banlieue, elle-même préférée à la ville-centre. Alors que l'évaluation du périurbain est stable autour de 8/10 pour toutes les CSP¹⁰, l'appréciation de la ville-centre est très inégale. Globalement, plus les CSP sont favorisées, plus elles apprécient vivre au centre : cadres et artisans lui attribuent une note

¹⁰ à l'exception des ménages dont la personne de référence est sans activité professionnelle.

moyenne voisine de 7,6/10. A l’opposé, pour les ménages les moins favorisés, les sans activité professionnelle et les ouvriers, la note moyenne pour cette localisation n’atteint pas 6,8. Plusieurs explications peuvent être avancées. On peut d’une part supposer que les ménages modestes et aisés n’habitent pas les mêmes types de quartier au sein des villes-centres et que les nuisances engendrées par la ville, bruit, pollution, absence d’espaces verts sont plus présentes dans les quartiers modestes des villes-centre. Il est d’autre part possible que certains ménages plus favorisés apprécient plus ou puissent davantage bénéficier des aménités des centre-villes, théâtres, cinémas.

L’habitat périurbain semble permettre à des ménages moins favorisés d’accéder à un certain confort de vie, inabordable dans les centres-villes. En effet, dans les centres-ville, la cherté des prix immobiliers à l’achat et des loyers oblige souvent les ménages modestes à se loger dans l’habitat social. L’installation dans un pavillon de banlieue apparaît, pour cette population, comme plus appréciable, en terme de qualité de vie.

Figure 6 : appréciation des différentes zones urbaines par CSP



Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

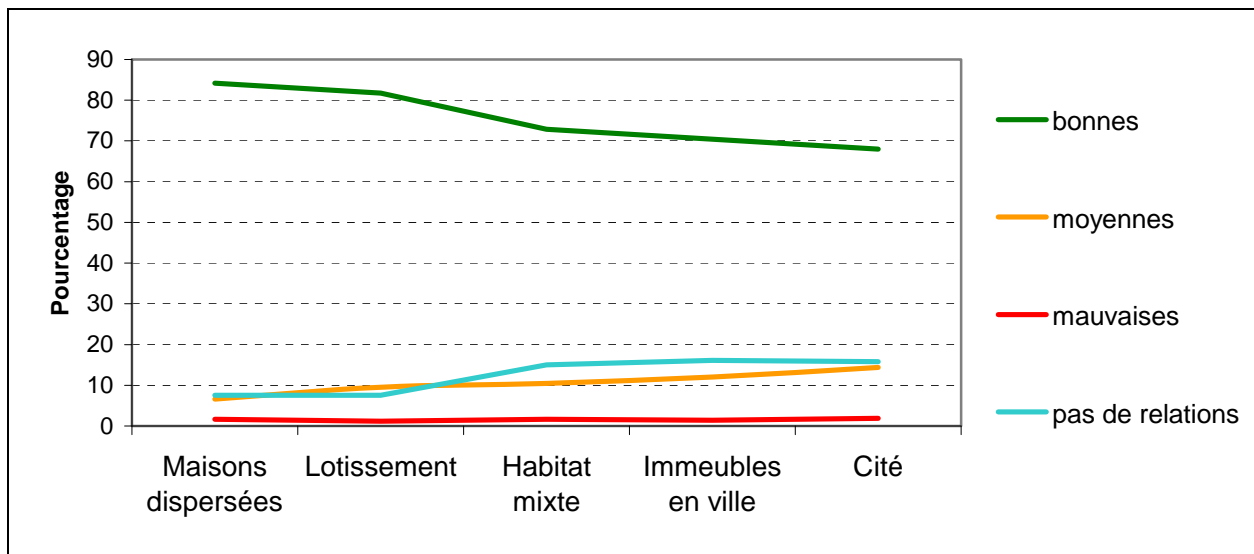
2.6 Cadre de vie et relations sociales

L’une des critiques habituellement faites à l’étalement urbain, et plus particulièrement au développement de l’habitat individuel, est qu’il contribuerait à appauvrir les relations sociales. Une question dans l’enquête permet d’apporter quelques éléments objectifs à cette discussion : les ménages sont invités à qualifier les relations de voisinage qu’ils entretiennent avec leurs voisins : bonnes/moyennes/mauvaises/absence de relations. La Figure 7 représente la répartition des réponses par type de quartier, elle permet de dégager quelques faits stylisés. Tout d’abord la grande majorité des ménages entretiennent de bonnes relations de voisinage. La part des relations qualifiées de mauvaises est très faible (inférieure à 2 %) et relativement stable parmi les types de voisinage. Plus l’habitat est dense ou, plus exactement, haut¹¹, plus les réponses « relations moyennes » augmentent. Elles s’élèvent à 6,6 % pour les maisons dispersées et atteignent 12 % pour les immeubles en ville et 14 % pour les cités. Concernant les ménages déclarant l’absence de relations de voisinage, on observe une nette fracture entre les types d’habitat lâche et dense. Alors que seulement 7,5 % des ménages habitant des maisons isolées ou en lotissement n’entretiennent pas de liens avec leurs voisins, ce pourcentage double pour les autres catégories de quartier.

Il paraît utile de mentionner une nouvelle fois que les ménages habitant le périurbain ne sont pas les mêmes en moyenne que les ménages habitant en ville centre et que sur ces aspects également, des effets de composition peuvent expliquer une partie de la répartition des réponses.

¹¹ En effet, les grands ensembles ne sont pas très denses en terme de nombre de logements à l’hectare, mais la densité perçue, du fait de la pression visuelle exercée par la hauteur des immeubles est très forte.

Figure 7 : Répartition des réponses sur la qualité des relations sociales par type de voisinage



Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

3 Analyse économétrique

3.1 But de l'analyse et présentation des données

Une partie importante de l'enquête est consacrée à la description subjective par les ménages de leur quartier. Ces derniers sont invités à se prononcer sur le niveau de bruit, la proximité des transports, des commerces et des espaces verts, la qualité de l'air... Pour chacun de ces critères, les ménages doivent donner un niveau de satisfaction bon, moyen ou mauvais. Il ne s'agit donc en aucun cas d'une description objective de l'environnement du logement, il s'agit plutôt de recueillir le ressenti du ménage sur plusieurs aspects de son cadre de vie. La note globale donnée au quartier, de 1 à 10, peut être vue comme une synthèse de l'appréciation de ces différents aspects. Le but du travail économétrique est d'identifier les principales caractéristiques de l'environnement du logement qui « sont pris en compte » dans la note globale du quartier. Comment les différentes composantes de l'environnement sont-elles agrégées en une unique note, quels sont les principaux facteurs qui déterminent le bien-être du ménage dans son quartier ? D'un point de vue plus abstrait, cette approche constitue une tentative de reconstitution d'une fonction de préférence.

3.2 Spécification économétrique

- La variable expliquée est la note donnée au quartier de 1 à 10.
- Les variables explicatives sont de deux types :
 - des appréciations (bon/moyen/mauvais) données par le ménage aux principales caractéristiques de son quartier, on citera entre autres :
 - la proximité des divers équipements et aménités,
 - les principales nuisances : bruit, insécurité,
 - l'entretien de la rue et des espaces publics,
 - la qualité des relations avec le voisinage.
 - Des variables descriptives « objectives » :
 - des contrôles individuels : âge, CSP, revenu,
 - des contrôles locaux : type de voisinage (Lotissement, maison isolée, immeuble en ville, habitat mixte...), logement en zone urbaine sensible...
- Les appréciations qualitatives des différents aspects de l'environnement du logement (bon/moyen/mauvais) n'ont pas été convertie en « note ». On a préféré construire, pour chaque critère, les variables croisées critère*appréciation qualitative. Par exemple, pour la sécurité, on estime l'effet d'un niveau de sécurité jugé comme mauvais séparément de l'effet niveau de sécurité moyen. Dans tous les cas, le cas par défaut est la réponse où les ménages juge bon le niveau de tel ou tel aspect du cadre de vie.

3.3 Sources de biais et précautions prises

- Cette analyse économétrique repose sur un certain nombre d'hypothèses, qu'il est important d'avoir à l'esprit.
 - Les différents facteurs d'appréciation du quartier sont supposés rentrer dans la fonction de préférence de manière linéaire (on ne prend pas en compte les éventuelles interactions entre caractéristiques) .
 - On suppose que tous les ménages ont des préférences identiques.
 - On mesure des effets moyens, on néglige le fait que certaines caractéristiques des ménages peuvent les rendre plus sensibles que d'autres à certains paramètres de l'environnement. Par exemple, on peut imaginer que les ménages non motorisés soient beaucoup plus sensibles que d'autres à la proximité des transports en commun.
- La variable expliquée étant discrète et ordonnée (1-10), dans le cas général, le modèle linéaire des moindres carrés ordinaires n'est pas le plus adapté¹². Il est recommandé d'utiliser des probit/logit ordonné. Cependant, les résultats des régressions logit/probit ne sont pas facilement interprétables, c'est pourquoi le modèle linéaire, qui, pour ces régressions, donne des résultats concordants, a été préféré.
- Le modèle présenté est susceptible de souffrir d'un certain nombre de biais, dont il importe d'avoir conscience.
 - Le biais de sélection spatiale. Ce type de biais tient au fait que les ménages choisissent leur résidence en fonction de leurs préférences propres. Il est possible, par exemple, que certains ménages résidant en périurbain aient un goût prononcé pour les aménités paysagères. L'évaluation de l'impact de ce type d'aménité pourrait donc être surestimée.
 - Le biais de déclaration. La principale source de biais vient du fait que les caractéristiques de l'environnement sont déclaratives. Par exemple les ménages déclarent un niveau de bruit qu'ils perçoivent, il ne s'agit pas d'un niveau de bruit objectivement mesuré. Pour un niveau objectif de bruit, la déclaration que le ménage fait de cette nuisance (pas de bruit/bruit fréquent/bruit très fréquent) dépend fortement du référentiel du ménage. On peut supposer que les ménages favorisés auront tendance à déclarer des niveaux de nuisance importants alors qu'un ménage plus modeste s'en accommodera plus facilement. Il existe également ce que l'on pourrait appeler un biais de discontinuité qui renvoie aux modes d'organisation très différents des espaces : la notion de proximité ne revêt pas la même signification à la ville qu'à la campagne. Or cette proximité n'est pas mesurée par un coût généralisé de transport pour rejoindre la première station d'autobus mais par une variable qualitative bonne/moyenne ou mauvaise. Heureusement, les ménages peuvent répondre absence de transport en commun pour signaler qu'ils ne vivent pas dans une zone desservie.
 - Pour limiter les biais, dus à l'hétérogénéité des ménages et des types de voisinage, des contrôles individuels et spatiaux sont introduits.

3.4 Résultats et discussion

3.4.1 Quels sont les facteurs déterminant le bien-être dans le quartier ?

Le Tableau 2 présente les résultats de la régression décrite au paragraphe précédent. Par souci de lisibilité, les estimations des coefficients des effets fixes n'ont pas été détaillés dans ce tableau principal mais sont présentés dans le Tableau 4 en annexe. En ce qui concerne les variables explicatives hors effets fixes, tous les coefficients sont significatifs, à l'exception de l'accessibilité en voiture particulière, et les signes des paramètres vont tous dans le bon sens.

¹² L'écart entre 7 et 8 est traité de la même manière que celui entre 2 et 3, alors que ces données ne sont qu'un classement.

Tableau 2 : variable expliquée note donnée au quartier de 1 à 10 par les ménages, MCO

		Tous les ménages		Ménages avec enfants mineurs	
Constante		8,34	(64,18)	8,185	(31,05)
Accessibilité en TC	moyenne	-0,118	(-4,84)	-0,1	(-2,57)
	mauvaise	-0,168	(-5,51)	-0,095	(-2)
	pas de TC	-0,13	(-5,3)	-0,095	(-2,38)
Accessibilité en VP	moyenne	-0,012	(-0,53)	-0,006	(-0,17)
	mauvaise	-0,01	(-0,36)	-0,008	(-0,17)
Proximité des commerces	moyenne	-0,23	(-10,52)	-0,179	(-4,81)
	mauvaise	-0,344	(-9,63)	-0,169	(-2,62)
	absence	-0,242	(-9,17)	-0,088	(-1,97)
Proximité et entretien des espaces verts	moyenne	-0,367	(-15,73)	-0,284	(-7,43)
	mauvaise	-0,623	(-14,68)	-0,458	(-7,01)
	absence	-0,432	(-17,05)	-0,5	(-11,46)
Entretien des espaces publics	moyen	-0,137	(-7,06)	-0,105	(-3,31)
	mauvais	-0,324	(-11,25)	-0,413	(-9,02)
Bruit	de jour, fréquent	-0,239	(-10,84)	-0,264	(-7,2)
	de jour, très fréquent	-0,331	(-9,7)	-0,455	(-8,39)
	de nuit, fréquent	-0,085	(-3,06)	-0,215	(-4,86)
	de nuit, très fréquent	-0,277	(-5,79)	-0,308	(-4,04)
Qualité de l'air	moyenne	-0,196	(-9,43)	-0,19	(-5,52)
	mauvaise	-0,381	(-11,31)	-0,357	(-6,67)
Relations avec le voisinage (ref bonnes)	moyennes	-0,635	(-23,85)	-0,623	(-14,83)
	mauvaises	-1,476	(-21,87)	-1,337	(-13,23)
	pas de relations	-0,665	(-25,73)	-0,757	(-17,08)
Sécurité	moyenne	-0,517	(-24,58)	-0,573	(-16,33)
	mauvaise	-1,561	(-36,8)	-1,604	(-24,19)
Type de voisinage (ref maisons dispersées)	Maisons en lotissement	-0,094	(-3,67)	-0,254	(-6,32)
	Habitat mixte	-0,335	(-8,31)	-0,603	(-8,6)
	Immeubles en ville	-0,311	(-10,04)	-0,487	(-9,39)
	Immeubles en cité	-0,734	(-19,29)	-0,981	(-16,07)
ZUS	dans une grande zus	-0,529	(-14,2)	-0,553	(-9,52)
Réputation de l'établissement scolaire	moyenne			-0,218	(-5,68)
	mauvaise			-0,418	(-6,61)
Proximité de l'établissement scolaire	moyenne			-0,032	(-0,79)
	mauvaise			0,117	(1,93)
Revenu	en log, par UC	0,018	(1,48)	0,054	(2,18)
Age	du chef de ménage	0,006	(8,87)	0,008	(4,7)
Nombre d'observations		36388		14263	
R²		0,2726		0,3312	
Effets fixes	CSP		oui		oui
	Régions		oui		oui
	ne sait pas		oui		oui

Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD
(entre parenthèses, les valeurs du test de Student)

• Climat social du quartier

Ces variables ont le plus fort pouvoir explicatif : il s'agit de la sécurité et de la qualité des relations de voisinage. Lorsque le niveau de la sécurité ou de la qualité des liens de proximité passe de « bon » à « mauvais », l'évaluation globale du quartier perd 1,5 points sur 10. Le passage pour la sécurité de « bonne » à « médiocre » est sanctionné par une baisse de 0,63 point, pour l'absence de relation la perte est de 0,66 point.

- **Variables de proximité**

Quatre variables permettent d'appréhender les environs du logement et sa proximité à différents équipements et aménités : la proximité des commerces, l'accessibilité en transport en commun et en voiture particulière et enfin, la proximité et l'entretien des espaces verts. L'accessibilité en voiture particulière n'est pas significative. Les ménages semblent valoriser en tout premier lieu la proximité des espaces verts, avec un écart bon/mauvais de 0,6 puis vient celle des commerces (0,34) et, en dernier lieu, l'accessibilité en transport en commun (0,16). Pour ces trois variables, l'hétérogénéité des espaces est prise en compte grâce à la réponse « absence » (de commerce, de parcs, de transport en commun). La régression montre que l'amplitude de la modalité « absence » est toujours moins importante que celle de la modalité « mauvaise », ce qui n'est pas surprenant. L'absence de transports en commun ou de commerces est le propre de certaines localisations très éloignées des centres urbains. La question sur les espaces verts concerne à la fois leur proximité et leur entretien, ce qui peut expliquer la forte valeur du paramètre correspondant à l'effet fixe « mauvaise ».

- **Variables de localisation au sein des différents types de voisinage**

Malgré tous les contrôles sur l'environnement introduits, les variables de voisinage restent significatives. La localisation par défaut est la maison isolée. Il n'existe pas de différences notables entre maisons isolée ou en lotissement, toutes choses égales par ailleurs la différence est seulement de 0,1. Il n'en va pas de même pour les formes d'habitat plus denses, comme l'immeuble de ville ou l'habitat mixte qui sont moins appréciées (-0,3 point), ou l'habitat en cité (-0,7), malgré un contrôle zone urbaine sensible (-0,5). On peut imaginer que ces variables capturent un goût pour les ménages pour la faible densité de construction, qui garantit un certain niveau de confort spatial¹³. Mais, plus que la densité brute, c'est à dire le nombre d'habitants au km², c'est la densité perçue qui semble être le critère le plus pertinent en terme de confort. En effet il permet de nuancer la mesure de la densité par la prise en compte de paramètres plus subjectifs comme la pression visuelle ou l'impression d'intimité.

- **Variables de contrôle**

Comme le suggèrent les statistiques descriptives, l'impact de l'âge du chef de ménage est significatif et positif. Toutes choses égales par ailleurs, un ménage de 75 ans déclarera un niveau de bien-être supérieur de 0,3 point par rapport à un ménage de 25 ans. L'effet semble progressif, il est capturé seulement par la variable âge, l'effet fixe « être à la retraite » n'est pas significatif (cf. Tableau 22).

La variable de niveau de vie (logarithme du revenu divisé par la taille du ménage), n'est pas significative, comme d'ailleurs aucun effet fixe construit à partir des conditions socio-professionnelles, à l'exception notable des personnes sans activité. L'absence de significativité des variables de niveau de vie ne signifie pas que l'appréciation du cadre de vie ne dépende pas du revenu, la Figure 6 témoigne précisément de l'inverse, cela signifie simplement qu'il n'existe pas, a priori, d'hétérogénéité dans la fonction de préférence selon le critère de richesse.

L'enquête logement, par son échantillon très important, est représentative à l'échelle régionale, il est donc possible de faire des comparaisons inter régionales. Le Tableau 2 recense les effets fixes régionaux, la référence est l'Île-de-France. Une région seulement présente un écart significatif positif, toutes choses égales par ailleurs, il s'agit de Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec un écart de 0,1. Quelques régions françaises, pas parmi les plus peuplées, sont en moyennes moins appréciées en terme de qualité du cadre de vie local, il s'agit par ordre d'importance de l'effet négatif de la Picardie, de la Franche-Comté, de Poitou-Charentes, de la Bretagne et de la Basse-Normandie. Il serait périlleux de vouloir donner une explication à ces observations.

- **Variables de qualité de l'environnement**

L'enquête permet de distinguer entre des bruits le jour ou la nuit. Les bruits le jour semblent être plus gênants, s'ils sont très réguliers, ils font diminuer le bien-être de 0,33 point. La qualité de l'air intervient directement dans l'évaluation du quartier et l'effet est d'une magnitude importante, une mauvaise qualité de l'air serait responsable d'une baisse de 0,38 point toutes choses égales par ailleurs.

3.4.2 Différences entre types de voisinage

Le travail économétrique de la précédente partie a permis de reconstruire une utilité moyenne pour le quartier. Les effets fixes « types de voisinage » sont significatifs. Cependant ces différences sont difficiles à interpréter. Comment les différents types de voisinage se différencient les uns des autres, selon les critères déclarés par les ménages ? Comment expliquer qu'en moyenne les maisons isolées soient plébiscitées par rapport à l'habitat en immeuble ? Quels sont les principaux critères qui différencient le niveau de bien-être de ces deux types d'habitation ?

Pour répondre à cette question, une stratégie en deux étapes est proposée. Tout d'abord, on estime une fonction de préférences mais sans introduire les effets fixes type de voisinage. Ensuite, pour chaque type de voisinage, on en estime les caractéristiques moyennes (la distribution des réponses à chaque question), que l'on projette à l'aide de la fonction de préférences. On est alors en mesure de voir la part de chaque critère de l'habitat dans les différences d'appréciation entre type de voisinage.

¹³ Défini par Olivier Piron comme la somme de la surface privative globale occupée par le logement et la surface consacrée aux équipements publics dans le voisinage (écoles, chaussées et routes, espaces verts et libres de proximité)

Tableau 3 : différence entre types de voisinage selon les critères de l'enquête (en "point")

	Maisons dispersées (Référence)	Maisons en lotissement	Habitat mixte	Immeubles en ville	Immeubles en cité
Accessibilité en TC	0	-0,012	0,000	0,006	0,007
Accessibilité en VP	0	-0,004	-0,009	-0,014	-0,008
Qualité de l'air	0	-0,023	-0,060	-0,094	-0,088
Entretien des espaces publics	0	0,007	0,011	0,005	0,013
Bruit	0	-0,026	-0,084	-0,102	-0,114
Sécurité	0	-0,057	-0,113	-0,180	-0,357
Proximité des commerces	0	0,040	0,061	0,078	0,065
Prox. et entr. des espaces verts	0	-0,082	-0,132	-0,162	-0,152
Relations avec le voisinage	0	-0,012	-0,077	-0,091	-0,111
ZUS	0	-0,012	-0,027	-0,042	-0,242
Total projeté (différence "expliquée")	0	-0,181	-0,429	-0,596	-0,986
Écart entre moyennes brutes (différences observées)	0	-0,210	-0,670	-0,780	-1,530

Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD

On représente dans le Tableau 3 les écarts de notation moyenne par critère pour chaque type de voisinage. Le voisinage de référence, étant le voisinage le plus apprécié, c'est la maison dispersée. Pour plus de facilité de lecture les effets supérieurs à 0, 1 point sont colorés. Par exemple, en suivant les caractéristiques moyennes de l'habitat dans des zones mixtes, la proximité des commerces ferait gagner 0,06 point sur 10 par rapport au voisinage en maisons dispersées. La ligne « total projeté », qui est la somme des impacts de l'ensemble des critères de l'enquête, présente l'écart prédit d'appréciation entre les différents voisinages à l'aide de la fonction de préférences reconstituée. Ce total projeté doit être comparé aux moyennes brutes (sans contrôles) qui sont présentées dans la dernière ligne, reprenant les résultats du Tableau 1. Les deux tiers environ des écarts bruts d'appréciation des voisinages sont expliqués par les critères subjectifs « qualité de l'environnement » de l'enquête logement. Le tiers restant peut refléter des différences d'appréciation « esthétiques » des différents types d'habitat, de la densité perçue dans ces voisinages. Il peut aussi s'agir d'effets de composition, les caractéristiques moyennes des ménages n'étant pas identiques dans chacun de ces voisinages.

Il semblerait que la proximité des espaces verts et un meilleur niveau de sécurité perçue soient les meilleurs déterminants de l'attrait pour l'habitat individuel (isolé ou en lotissement). Ces deux facteurs sécurité et espace vert expliquent à eux seuls environ 40 % des différences d'appréciation moyenne entre la maison isolée et l'immeuble en ville. Plus précisément, le manque d'espaces verts détériore la note donnée à l'immeuble de ville de 0,16 et celle donnée à l'habitat mixte de 0,13 par rapport à la maison isolée. La sécurité semble être un problème très présent dans les villes « denses », le sentiment d'insécurité ferait perdre en moyenne 0,18 et 0,36 point à cet environnement. Le bruit arrive en troisième position des critères de différenciation, il est responsable de 0,10 point pour les immeubles en ville.

3.4.3 Régressions complémentaires

• Ménages avec enfants

Seuls les ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans sont inclus dans la régression, présentée dans la deuxième colonne du Tableau . Deux ensembles de variables sont ajoutés : la proximité de l'établissement scolaire dont dépend le ou les enfants ainsi que sa réputation. La réputation de l'établissement est très significative et l'effet important en magnitude - 0,4 point entre les zones où les établissements respectifs ont bonne et mauvaise réputations et -0,2 entre bonne et moyenne. Le coefficient de la variable appréciant la proximité de l'école n'est pas significatif.

L'ensemble des coefficients des variables de proximité (espaces verts, commerces ou transport en commun) sont plus faibles dans cette régression que dans celle réalisée sur tout l'échantillon. Il semblerait donc que les ménages avec des enfants mineurs soient moins sensibles que d'autres à la proximité des équipements et aménités. Le reste des coefficients estimés est relativement stable, à l'exception des variables de voisinage : cette catégorie de population se distingue par l'attrait qu'exerce pour elle la maison individuelle isolée : les ménages gagnent en moyenne 0,25 de bien-être à vivre dans une maison isolée plutôt qu'en lotissement, alors que la différence n'était que de 0,09 pour l'ensemble de l'échantillon.

• Régressions par tranche d'âge

La Figure 3 présente la répartition des réponses par tranche d'âge. La lecture du graphe suggère de mener une analyse distincte pour deux sous-groupes : les ménages jeunes, de moins de 30 ans, et les ménages de plus de 65 ans. En effet, ces deux populations sont susceptibles d'avoir des préférences en terme de localisation et de cadre de vie assez différentes du reste du groupe. Les résultats des régressions sont présentés dans le Tableau 5, en annexe : en première colonne les jeunes, en seconde le groupe de référence (30-65 ans) et enfin les seniors.

La comparaison des coefficients estimés pour les trois populations montre que l'appréciation de certaines caractéristiques du cadre de vie change avec l'âge.

- Tout d'abord la qualité des relations sociales devient avec l'âge un critère absolument déterminant du confort ressenti dans son quartier, et ceci pour chaque degré d'appréciation de ces relations. En prenant comme référence les relations déclarées comme bonnes (plus de 80 % des réponses), un jeune ménage déclarant des relations moyennes perd en moyenne 0,45 point sur 10, un ménage entre 30 et 65 ans, 0,62 et les seniors 0,83. De même la diminution de bien-être liée à de mauvaises relations de voisinage passe de 1,3 pour les jeunes à 1,8 pour les aînés. La progression la plus spectaculaire est l'impact de l'absence de relations dans son quartier. Alors qu'elle n'entraîne qu'une baisse de 0,4 chez les jeunes, les personnes plus âgées redoutent beaucoup plus le fait d'être isolées dans leur quartier, ainsi ne pas avoir de relations de voisinage entraîne une baisse de 0,9 point pour les seniors.
- De manière surprenante, la sécurité dans les quartiers semble être un souci principalement pour les jeunes ménages : les coefficients estimés sont plus grands en valeur absolue pour que ceux des ménages d'âge moyen, eux mêmes plus élevés que ceux de leurs aînés. En effet, un niveau de sécurité médiocre faisant perdre 0,32 point aux seniors, entraîne une baisse de 0,85 point pour les jeunes. De même, une sécurité déclarée comme mauvaise diminue la note globale de bien-être de 1,35 chez les seniors, pour les jeunes, cette perte atteint 2,15. Il est important de rappeler que les jeunes sont la population la plus contrainte financièrement, ils éprouvent souvent des difficultés à trouver un logement à la fois abordable et proche de leur lieu de travail ou d'études. Le fort coefficient associé aux variables de sécurité n'indique pas forcément une sensibilité accrue aux questions de sécurité mais reflète peut être plutôt qu'ils sont les plus confrontés à ces problèmes du fait de leur localisation.

Au delà du contexte social du quartier, plusieurs spécificités des préférences des ménages jeunes en termes de cadre de vie, méritent d'être signalées.

- Un mauvais accès aux transports en commun semble être très pénalisant pour cette population : il est associé à une perte moyenne 0,4 point contre 0,15 pour le groupe de référence. Cet écart s'explique sans doute par le plus faible équipement des jeunes en voitures particulières qui les rend dépendant des transports en commun.
- Les bruits même très fréquents la nuit ne semblent pas procurer une baisse notable de bien-être pour cette tranche d'âge.
- L'absence de commerces et de transports en commun ont un impact très négatif (absence de commerce est associée à une perte de bien-être de 0,42).
- Certaines différences entre types de voisinage ne sont plus significatives lorsque l'on restreint l'échantillon à la population jeune. Seuls l'habitat en ville et celui en cité présentent une différence d'appréciation statistiquement significative avec la maison individuelle isolée. Les deux effets, cité et ville, sont également plus faibles pour les jeunes que pour la tranche d'âge 30-65 ans.

Concernant les ménages âgés, leurs préférences sont très comparables à celles des ménages de 30 à 65 ans, à l'exception de quelques caractéristiques répertoriées ci-après.

- L'éloignement ou l'absence de commerces est critique pour une population qui se déplace de moins en moins. (absence : - 0,38 à comparer à -0,15 chez le groupe de référence, mauvaise proximité : 0,52 contre 0,24).
- Une mauvaise qualité de l'air entraîne une perte de bien-être de 0,45 alors que la cette baisse n'était que de 0,33 pour les ménages d'âge moyen.
- Les seniors sont beaucoup moins regardant sur leur type de voisinage. Contrairement aux autres tranches d'âge, ils ont tendance à plus apprécier la maison individuelle en lotissement qu'isolée. En revanche habiter en maison isolée, en ville ou en habitat mixte, si le reste de l'environnement est identique, leur est égal. Enfin, l'effet négatif de la cité est certes significatif mais presque trois fois moins important que pour les 30-65 ans (-0,30 contre -0,88).

4 Conclusion de l'étude et perspectives

Les Français sont dans l'ensemble satisfaits de leur cadre de vie, auquel ils donnent la note moyenne de 7,67/10. Globalement, les formes d'habitat peu denses sont particulièrement appréciées, avec une moyenne de 8/10 pour les ménages résidant en maison individuelle. En revanche les insatisfactions sont particulièrement prégnantes dans les grands ensembles et les cités. Dans ces quartiers, l'appréciation moyenne est inférieure de un point à la moyenne nationale. La note moyenne chute encore si l'on restreint l'échantillon aux enquêtés habitant une cité ou un grand ensemble et dont le logement est situé en zone urbaine sensible : pour ces ménages la moyenne n'atteint pas 6/10.

Les statistiques descriptives présentées dans la deuxième partie de l'étude montrent que la préférence affichée pour l'habitat individuel est commune à tous les types de ménages quels que soient la condition socio-professionnelle, l'âge ou la situation familiale. La possibilité d'utiliser une variable subjective de bien-être dans le quartier a permis de séparer les deux problématiques souvent liées du coût du logement de celle de l'éloignement des centres-ville. Grâce à cette étude, il est

possible d'affirmer que le logement individuel semble apprécié non seulement parce qu'il est souvent moins coûteux mais aussi pour la qualité du cadre de vie qu'il procure.

Ce travail a permis de mettre en lumière les principaux facteurs influençant le sentiment de bien-être dans l'environnement du logement. La sécurité et la qualité des relations sociales sont les variables au plus fort pouvoir explicatif. Viennent ensuite des variables permettant d'apprécier la qualité de l'environnement proche, la présence d'espaces verts, la qualité de l'air et l'entretien des espaces publics. Les autres variables de proximité, comme la présence de commerces ou l'accessibilité en transport en commun sont significatives mais d'une plus faible magnitude. Enfin, des analyses séparées ont été menées pour quatre sous-population de l'enquête, les ménages avec enfants mineurs, les ménages de moins de trente ans et enfin les ménages seniors. L'amplitude de certains effets change selon les groupes considérés, ce qui témoigne des changements des attentes que les ménages ont vis-à-vis de leur cadre de vie, suivant les périodes de la vie.

La richesse de l'enquête logement de l'Insee permet d'imaginer de nombreux prolongement à cette étude sur le bien-être dans les quartiers. En premier lieu, il serait intéressant d'identifier la commune de résidence des ménages afin d'appréhender leur environnement d'un point de vue plus objectif. Il serait ainsi possible de se débarrasser du biais de déclaration inhérent à l'utilisation de variables déclaratives comme variables explicatives. Par exemple, l'accès au code commune des enquêtés, ou même mieux, à l'ilot, permettrait de tester l'impact de la densité résidentielle, de la distance à l'espace vert le plus proche. Egalement, il pourrait être intéressant de relâcher l'hypothèse d'identité des préférences des ménages. Plusieurs sous-groupes ont déjà fait l'objet d'analyses spécifiques, mais il serait instructif de poursuivre les investigations à l'aide de techniques économétriques plus poussées par exemple à l'aide de modèles à classe latente, pour aboutir à une typologie des ménages selon leurs préférences. Enfin, l'analyse repose sur une enquête réalisée en 2006 sur la base des prix de l'énergie de cette même année (tableau 3), avant la flambée du prix de produits pétroliers. Il sera intéressant de vérifier, lorsque des données plus récentes seront disponibles, si l'évolution du contexte énergétique ne modifie pas sensiblement les préférences des ménages.

Tableau 3 : prix de l'énergie en 2006

	Gazole	Super 95	Fioul
En €/litre	1,08	1,24	0,65
	Electricité	Gaz	
En € / kwh	0,12	0,06	

Source : CGDD/S0eS

5 ANNEXE

Tableau 2 : effets fixes de la régression sur l'ensemble des ménages en OLS

Région (référence Île de France)	Champagne-Ardenne	-0,064	(-1,14)
	Picardie	-0,304***	(-6,07)
	Haute-Normandie	0,06	(1,08)
	Centre	-0,022	(-0,48)
	Basse-Normandie	-0,125**	(-2,27)
	Bourgogne	0,079	(1,52)
	Nord-Pas-de-Calais	-0,032	(-0,83)
	Lorraine	-0,071	(-1,59)
	Alsace	0,005	(0,11)
	Franche-Comté	-0,198***	(-3,4)
	Pays de la Loire	-0,04	(-1,03)
	Bretagne	-0,143***	(-3,51)
	Poitou-Charentes	-0,177***	(-3,63)
	Aquitaine	-0,048	(-1,21)
	Midi-Pyrénées	-0,014	(-0,34)
	Limousin	-0,112*	(-1,67)
	Rhone-Alpes	0,02	(0,6)
Auvergne	-0,091	(-1,53)	
Languedoc-Roussillon	-0,007	(-0,17)	
Provence-Alpes-Cote d'Azur	0,103***	(3,04)	
Condition socio-professionnelle (référence professions intermédiaires)	Agriculteurs	0,067	(0,89)
	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	-0,034	(-0,78)
	Cadres et professions intellectuelles	0,019	(0,61)
	Employés	-0,001	(-0,05)
	Ouvriers	-0,012	(-0,43)
	Retraités	0,027	(0,82)
	Autres personnes sans activité professionnelle	-0,088**	(-2,04)

Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD (entre parenthèses, les valeurs du test de Student)

*** significatif à 1 %.

** significatif à 5 %.

* significatif à 10 %.

Tableau 3 : variable expliquée note donnée au quartier de 1 à 10 par les ménages, MCO

		Ménages âgés de moins de 30 ans	Ménages âgés de 30 à 65 ans	Ménages âgés de plus de 65 ans
Constante		8,545 (76,4)	8,857 (275)	8,808 (151)
Accessibilité en TC	moyenne	-0,064 (-0,86)	-0,123 (-4,19)	-0,116 (-2,12)
	mauvaise	-0,409 (-4,21)	-0,154 (-4,23)	-0,191 (-2,84)
	ne sait pas	-0,334 (-2,43)	-0,318 (-5,3)	-0,213 (-2,02)
	pas de TC	-0,185 (-2,16)	-0,138 (-4,72)	-0,116 (-2,36)
Accessibilité en VP	moyenne	0,052 (0,86)	0,031 (1,11)	-0,141 (-2,81)
	mauvaise	0,09 (1,33)	0,011 (0,33)	-0,137 (-2,22)
Bruit	de jour, fréquent	-0,171 (-2,89)	-0,248 (-9,15)	-0,254 (-5,04)
	de jour, très fréquent	-0,547 (-6,32)	-0,331 (-7,94)	-0,216 (-2,57)
	de nuit, fréquent	-0,03 (-0,44)	-0,127 (-3,77)	-0,005 (-0,08)
	de nuit, très fréquent	0,052 (0,43)	-0,344 (-5,99)	-0,312 (-2,51)
Entretien des espaces publics	moyen	-0,156 (-2,5)	-0,1 (-4,24)	-0,184 (-4,39)
	mauvais	-0,421 (-4,11)	-0,332 (-9,7)	-0,27 (-4,28)
Proximité des commerces	moyenne	-0,277 (-4,12)	-0,242 (-8,95)	-0,175 (-3,77)
	mauvaise	-0,089 (-0,7)	-0,24 (-5,17)	-0,525 (-7,92)
	absence	-0,419 (-3,82)	-0,148 (-4,69)	-0,377 (-7,11)
Proximité et entretien des espaces verts	moyenne	-0,492 (-7,74)	-0,359 (-12,58)	-0,318 (-5,95)
	mauvaise	-0,498 (-4,73)	-0,667 (-12,96)	-0,64 (-6,1)
	absence	-0,434 (-6,36)	-0,513 (-16,43)	-0,275 (-5,01)
Qualité de l'air	moyenne	-0,027 (-0,46)	-0,206 (-8,14)	-0,214 (-4,66)
	mauvaise	-0,312 (-3,4)	-0,33 (-8,24)	-0,447 (-5,25)
Relations avec le voisinage (ref bonnes)	moyennes	-0,458 (-6,37)	-0,624 (-19,35)	-0,832 (-13,21)
	mauvaises	-1,294 (-6,5)	-1,499 (-19,37)	-1,756 (-9,18)
	pas de relations	-0,42 (-7,2)	-0,693 (-21,57)	-0,914 (-13,77)
Sécurité	moyenne	-0,846 (-13,34)	-0,535 (-21,13)	-0,319 (-6,94)
	mauvaise	-2,153 (-19,14)	-1,544 (-31,2)	-1,351 (-12,66)
Type de voisinage (ref maisons dispersées)	Lotissement	-0,145 (-1,33)	-0,198 (-6,66)	0,115 (2,23)
	Habitat mixte	-0,216 (-1,7)	-0,447 (-9,15)	-0,116 (-1,27)
	Immeubles en ville	-0,303 (-2,73)	-0,402 (-11,08)	-0,093 (-1,45)
	Immeubles en cité	-0,757 (-5,97)	-0,888 (-19,91)	-0,303 (-3,58)
ZUS	(grande)	-0,503 (-4,92)	-0,55 (-12,35)	-0,507 (-5,71)
Nb d'observations		3897	24788	7326
R²		0,2988	0,2772	0,2014

Source : enquêtes logement 2006 INSEE – calculs CGDD
(entre parenthèses, les valeurs du test de Student)

Quelques références bibliographiques

Afsa Cédric, Marcus Vincent

Le bonheur attend-il le nombre des années ?

in France, portrait social - édition 2008

<http://www.insee.fr/>

Fack Gabriel et Grenet Julien

When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools

Journal of Public Economics, 2010

Hatchuel G et al

Les opinions et les aspirations des Français en matière de logement

CREDOC 2008

Le Jeannic Thomas

On pardonne tout à son quartier sauf... l'insécurité, les dégradations, le bruit

Insee Première n°1133, mai 2007

<http://www.insee.fr/>

Piron Olivier

Vers une nouvelle unité de mesure urbaine : le confort spatial des ménages

Communication au Colloque de l'association de science régionale de langue française, août 2008

Rizk Cyril

Citadins, votre quartier est-il agréable à vivre ?

Insee Première, n° 934, décembre 2003

<http://www.insee.fr/>

Smith V. Kerry and Ju-Chin Huang,

Can Markets Value Air Quality?: A Meta-Analysis of Hedonic Property Value Models

Journal of Political Economy, 1995

Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition

Journal of Political Economy, 1974

<http://www.hedonic-pricing.com/>

Données

Enquête Logement 2006, Insee

<http://www.insee.fr/>

Commissariat général au développement durable

Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable

Tour Voltaire

92055 La Défense cedex

Tél : 01.40.81.21.22

Retrouvez cette publication sur le site :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/developpement-durable/>

Résumé

Quels sont les principaux facteurs qui favorisent le sentiment de bien-être dans son quartier ? La présente étude s'appuie sur l'enquête logement 2006 de l'Insee pour broser un portrait de la ville désirable selon les ménages. L'originalité de l'approche réside dans l'utilisation d'une variable subjective de bien-être : une note de 1 à 10 donnée par les ménages à leur quartier. Cette variable permet de comparer des zones géographiques très disparates selon le seul critère de la qualité du cadre de vie.

La première partie de l'étude décrit les variations de l'appréciation moyenne du quartier selon le lieu d'habitation et certaines caractéristiques propres des ménages. Globalement, l'habitat individuel et plus largement le périurbain sont plébiscités par les ménages, quels que soient leur âge et leur situation professionnelle.

La deuxième partie du travail a permis de mettre en lumière les principaux facteurs influençant l'appréciation de l'environnement du logement. La variable bien-être dans le quartier a été « expliquée » dans le cadre d'une approche économétrique par trois types de variables : des variables subjectives par lesquelles les ménages apprécient diverses caractéristiques de leur quartier (sécurité, proximité des commerces et des espaces verts etc.), des critères objectifs de localisation et des caractéristiques observables des ménages. La sécurité et la qualité des relations sociales sont les variables au plus fort pouvoir explicatif ; viennent ensuite les variables permettant d'apprécier la qualité de l'environnement proche, présence d'espaces verts, qualité de l'air, proximité des commerces et entretien des espaces publics. L'accessibilité en transports en commun est significative mais d'une plus faible magnitude.

Enfin, des analyses séparées ont été menées pour quatre sous-populations, les ménages avec enfants mineurs, les ménages de moins de trente ans et enfin les seniors.

English summary

What fosters the well-being of residents in a neighborhood ? This study relies on an extensive housing survey conducted by Insee, France's National Institute of Statistics, in 2006, to provide a quick outline of what might be a desirable city according to its inhabitants. The originality of the approach lies in the use of a subjective well being variable : a mark given by the household to its neighborhood ranging from 1 to 10. This variable makes it possible to compare very different areas using the quality of life as the only criterion. First some descriptive statistics are given to appreciate how the neighborhood assessment varies with demographic characteristics of the households and local parameters like density and distance to city center. Secondly we try to explain variation in well being valuation through an econometric analysis involving local factors like security, air quality, proximity of public transports, retail shops and parks.



Dépôt légal : Janvier 2012

ISSN : 2102 - 4723