

Habitat et bien-être

Résumé

Alors que les villes offrent emplois, services et opportunités, leurs habitants déclarent paradoxalement une satisfaction de vie plus faible que les ruraux. Cette note explore ce paradoxe sous l'angle du cadre résidentiel, à partir des données de l'enquête SRCV.

Nous montrons d'abord que l'habitat collectif, plus fréquent en ville, expose davantage aux nuisances — bruit, pollution, insécurité, manque de propreté — et que ces nuisances pèsent nettement sur le bien-être : plus elles s'accumulent, plus la satisfaction de vie, la satisfaction résidentielle et la santé subjective diminuent. Parmi elles, le bruit apparaît comme la plus pénalisante. La qualité interne du logement compte également : humidité, manque de luminosité ou charges financières jugées lourdes sont associés à une satisfaction plus faible. L'espace disponible joue un rôle majeur, mais de façon non linéaire : les gains de satisfaction sont surtout sensibles en dessous de 40 m² par personne, seuil au-delà duquel l'espace supplémentaire n'apporte plus grand-chose.

Le résultat le plus frappant tient au renversement du constat initial : une fois prises en compte les caractéristiques des logements et des ménages, vivre dans une grande agglomération devient favorable à la satisfaction résidentielle. Le déficit apparent des grandes villes, et de Paris en particulier, s'explique donc largement par les caractéristiques de leur parc immobilier, plutôt que par un effet propre du territoire ; les aménités urbaines (services, transports, commerces) compensant en partie les contraintes du logement. Enfin, nous soulignons que le cadre résidentiel se répercute, de manière atténuée, sur la satisfaction de vie générale, faisant du logement une composante essentielle du bien-être subjectif.

Alex Martinezalex.martinez@cepremap.org

Cepremap

Mathieu Peronamathieu.perona@cepremap.org

Cepremap

La ville, fabrique de mal-être ?

Les villes concentrent les emplois, les services publics, les infrastructures de transport, les équipements culturels et les possibilités de sociabilité. Elles offrent également, en moyenne, des rémunérations plus élevées et un accès à davantage de ressources. Elles pourraient donc sembler particulièrement propices au bien-être. Pourtant, dans la plupart des pays d'Europe de l'Ouest et du Nord ainsi qu'en Amérique du Nord, leurs habitants déclarent une satisfaction dans la vie plus faible que ceux des territoires ruraux (Burger et al. 2020 ; Jurčišinová, Želinský et Hudec 2026). Ce contraste invite à examiner les avantages offerts par les villes, mais aussi les contraintes qu'elles imposent à leurs habitants.

Plusieurs mécanismes peuvent contribuer à cet écart. Les habitants des espaces densément urbanisés sont davantage exposés au bruit, à la pollution, à la congestion, à des inégalités plus visibles, ou encore à des relations sociales parfois moins étroites. Ils disposent aussi généralement de logements plus petits, vivent plus souvent en habitat collectif et supportent des dépenses de logement plus élevées. L'opposition entre ville et campagne recouvre ainsi un ensemble de différences sociales, environnementales et résidentielles qu'il importe de distinguer.

À partir des données de l'enquête Statistiques sur les ressources et les conditions de vie (SRCV), cette note examine ces écarts territoriaux sous l'angle du cadre résidentiel, entendu comme l'ensemble formé par le logement et son environnement immédiat.

Le poids de l'habitat collectif

Les communes rurales sont largement dominées par la maison individuelle, tandis que les grandes unités urbaines et Paris concentrent davantage d'habitat collectif, en particulier de grands immeubles (Figure 10 en annexe). Or, ces formes d'habitat exposent leurs habitants à des nuisances différentes (Figure 1), notamment le bruit, la pollution, ainsi que des problèmes de propreté et de criminalité.

Deux profils distincts se dégagent. D'une part, en ce qui concerne la pollution et le bruit, l'opposition se fait principalement entre habitat individuel et collectif : dès lors que l'on vit en immeuble, les taux d'exposition restent relativement stables, autour de 30 % pour le bruit et 20 % pour la pollution, indépendamment de la taille du bâtiment. Autrement dit, le passage à l'habitat collectif semble ici plus déterminant que la taille de ce dernier.

D'autre part, pour les problèmes de propreté et la criminalité, on observe une progression beaucoup plus régulière avec la densité de l'habitat : les niveaux augmentent quasi linéairement entre la maison individuelle, la maison mitoyenne, puis les immeubles de plus en plus grands. Dans ces cas, la taille de l'immeuble joue donc un rôle.

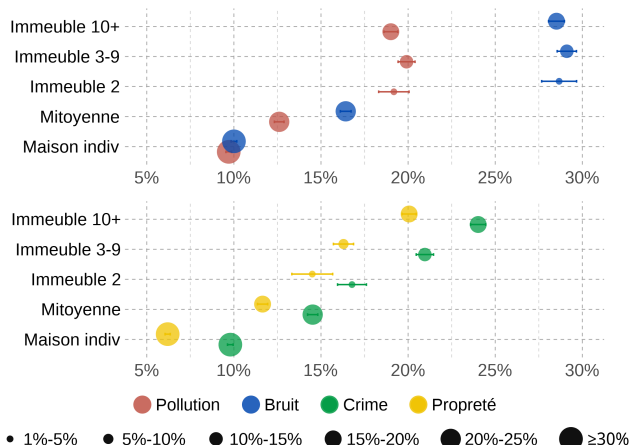


Figure 1

Exposition aux nuisances selon le type de logement.

Note : les points correspondent à la part pondérée des individus déclarant chaque nuisance, par type de logement. Les barres horizontales représentent les intervalles de confiance à 95%. Les estimations sont pondérées. Les couleurs distinguent les quatre nuisances considérées : pollution, bruit, criminalité et manque de propreté. La taille des points indique le poids relatif de chaque catégorie de logement dans l'échantillon total utilisé pour la figure.

Comme le montrera la Figure 7, les logements collectifs sont d'ailleurs généralement associés à une satisfaction résidentielle plus faible que les maisons individuelles.

Les nuisances pèsent sur le bien-être

Les nuisances liées à l'habitat sont fortement associées au bien-être déclaré, comme l'illustre la Figure 2. Après ajustement pour les caractéristiques sociodémographiques, géographiques et résidentielles, un gradient clair apparaît : à mesure que le nombre de nuisances augmente, les niveaux de satisfaction de vie, de satisfaction vis-à-vis du logement, et de santé subjective diminuent.

L'importance du bruit

une fois neutralisée l'influence des caractéristiques sociodémographiques et résidentielles, toutes les nuisances considérées sont liées à une baisse de satisfaction, mais leur intensité varie sensiblement (Figure 3). L'analyse multivariée révèle que c'est le bruit qui constitue la nuisance la plus pénalisante, devant les problèmes de propreté, l'insécurité et la pollution.

La qualité du logement

Les caractéristiques internes du logement sont également fortement associées à la satisfaction résidentielle (Figure 4). Les problèmes d'humidité ou de toiture non étanche, le manque de luminosité, l'absence de toilettes privatives ou encore l'absence d'eau chaude sont tous associés à des niveaux de satisfaction plus faibles. Les coefficients les plus importants concernent les situations traduisant une dégradation marquée des conditions de confort ou de salubrité.

Les contraintes financières jouent également un rôle im-

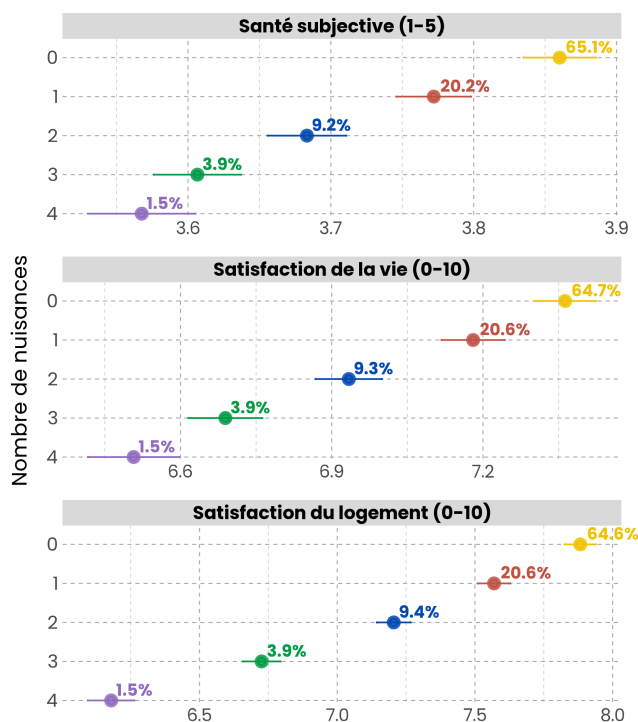


Figure 2
Relation entre le nombre de nuisances déclarées et les indicateurs de bien-être.

Note : les points correspondent aux valeurs prédites issues de régressions linéaires pondérées. Les barres horizontales représentent les intervalles de confiance à 95%. Les modèles contrôlent pour la taille de l'unité urbaine, l'appartenance à un quartier prioritaire, le statut d'occupation, le type de logement, l'année, le genre, l'âge, le nombre d'enfants, la CSP, le statut d'activité, la situation de couple et le niveau de vie. Les pourcentages indiquent la part pondérée des individus dans chaque catégorie de nombre de nuisances.

portant. Par rapport aux ménages déclarant des charges supportables, ceux qui considèrent leurs charges comme lourdes ou très lourdes déclarent systématiquement une satisfaction plus faible.

L'espace disponible : des gains importants jusqu'à un certain seuil

L'espace disponible constitue l'un des déterminants les plus fortement associés à la satisfaction résidentielle (Figure 5).

La relation apparaît fortement non linéaire. La pénalité est particulièrement importante en dessous de 25m² par personne, une catégorie qui représente 17,6% de l'échantillon de

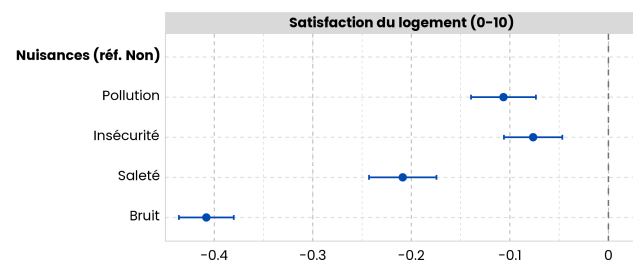


Figure 3
Nuisances locales, interactions et satisfaction du logement.
Note : cette figure présente un sous-ensemble des coefficients estimés dans une même régression linéaire pondérée reliant les caractéristiques du logement et de son environnement à la satisfaction résidentielle. Les barres horizontales représentent les intervalles de confiance à 95%. La régression contrôle également pour l'année d'enquête, le genre, l'âge, le nombre d'enfants, la catégorie socioprofessionnelle, la situation d'activité, la situation conjugale et le niveau de vie.

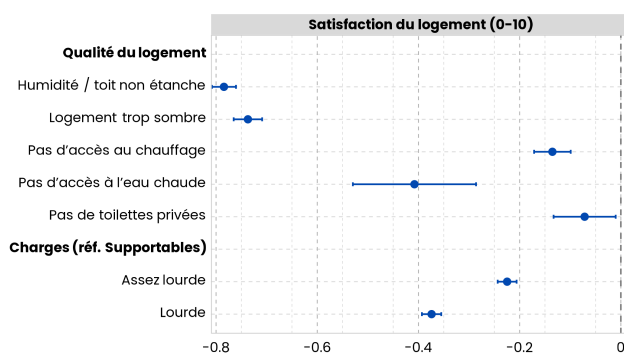


Figure 4
Qualité du logement, charges financières et satisfaction du logement.
Note : cette figure présente un sous-ensemble des coefficients estimés dans une même régression linéaire pondérée reliant les caractéristiques du logement et de son environnement à la satisfaction résidentielle. Les barres horizontales représentent les intervalles de confiance à 95%. La régression contrôle également pour l'année d'enquête, le genre, l'âge, le nombre d'enfants, la catégorie socioprofessionnelle, la situation d'activité, la situation conjugale et le niveau de vie.

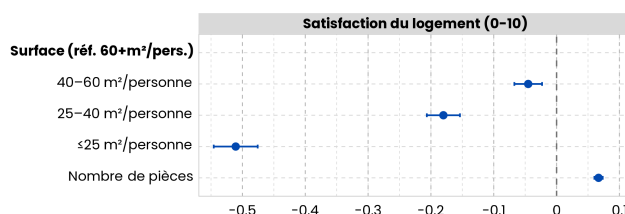


Figure 5
Surface disponible et satisfaction du logement.
Note : cette figure présente un sous-ensemble des coefficients estimés dans une même régression linéaire pondérée reliant les caractéristiques du logement et de son environnement à la satisfaction résidentielle. Les barres horizontales représentent les intervalles de confiance à 95%. La régression contrôle également pour l'année d'enquête, le genre, l'âge, le nombre d'enfants, la catégorie socioprofessionnelle, la situation d'activité, la situation conjugale et le niveau de vie.

régression. Elle reste nette entre 25 et 40m², regroupant 28,3% de l'échantillon, mais son ampleur est déjà beaucoup plus faible. Entre 40 et 60m², soit 26,6% des répondants, l'écart devient limité, bien qu'il demeure statistiquement significatif. La catégorie de référence, au-delà de 60 m² par personne, correspond à 27,4% de l'échantillon. Les gains de satisfaction associés à l'espace sont donc surtout importants lorsque celui-ci est fortement contraint.

La Figure 6, qui considère la surface par personne de manière continue, permet de préciser ce résultat. La satisfaction vis-à-vis du logement augmente rapidement en partant des surfaces les plus faibles, jusqu'à atteindre un seuil d'environ 40 mètres carrés par personne, au-delà duquel l'effet de l'espace supplémentaire ne se fait plus sentir.

Parallèlement, le nombre de pièces est positivement associé à la satisfaction résidentielle, même après prise en compte de la surface disponible par personne. L'organisation interne de l'espace semble ainsi jouer un rôle propre, au-delà de la seule superficie totale.

Le statut d'occupation

La satisfaction résidentielle ne dépend pas uniquement des caractéristiques physiques du logement. Le rapport que les individus entretiennent avec leur logement joue également un rôle important (Figure 7).

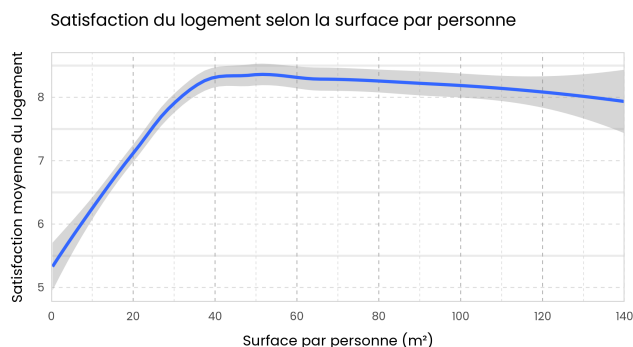


Figure 6

Satisfaction du logement selon la surface par personne.

Note : la courbe représente une tendance lissée entre la surface disponible par personne et la satisfaction moyenne du logement. La zone grisée correspond à l'intervalle de confiance à 95%. Les estimations sont pondérées.

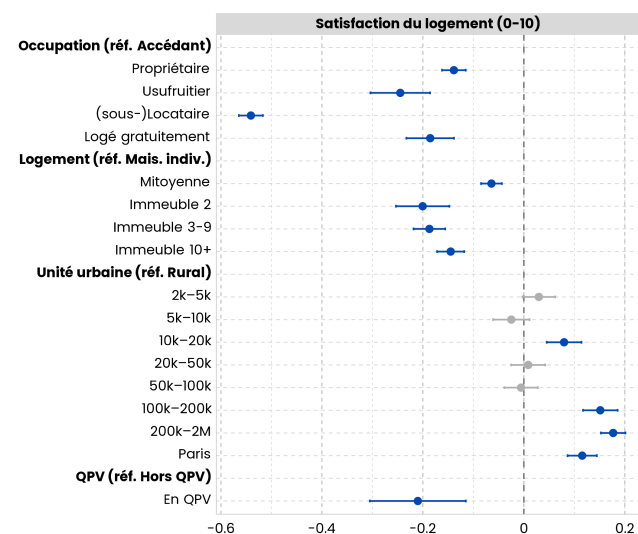


Figure 7

Statut d'occupation, contexte résidentiel et satisfaction du logement.

Note : cette figure présente un sous-ensemble des coefficients estimés dans une même régression linéaire pondérée reliant les caractéristiques du logement et de son environnement à la satisfaction résidentielle. Les barres horizontales représentent les intervalles de confiance à 95%. La régression contrôle également pour l'année d'enquête, le genre, l'âge, le nombre d'enfants, la catégorie socioprofessionnelle, la situation d'activité, la situation conjugale et le niveau de vie.

Par rapport aux accédants à la propriété, les locataires, usufruitiers et personnes logées gratuitement déclarent des niveaux de satisfaction vis-à-vis de leur logement plus faibles. Ce résultat rejoint une note récente de notre Observatoire (Delassus 2025), qui montre que les bénéfices associés à la propriété dépassent la seule dimension patrimoniale et touchent également au sentiment de sécurité résidentielle.

Type d'agglomération ou caractéristiques du logement ?

À première vue, les habitants des grandes agglomérations déclarent en moyenne une satisfaction résidentielle plus faible que ceux des espaces ruraux. Cependant, une fois neutralisées les différences de logement, de cadre de vie et de composition des ménages, ce constat s'inverse. Le coefficient associé aux grandes unités urbaines devient positif. Toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire une fois prises

en compte les caractéristiques du logement et des ménages, la satisfaction résidentielle est plus élevée dans les unités urbaines de plus de 100,000 habitants et à Paris que dans les communes rurales. Parmi les unités urbaines de taille petite ou intermédiaire, seule la catégorie de 10,000 à 20,000 habitants présente également un écart positif et significatif. Les autres catégories ne se distinguent pas statistiquement des espaces ruraux. En revanche, résider dans un quartier prioritaire de la politique de la ville demeure associé à une satisfaction du logement nettement plus faible.

La Figure 8 montre qu'une part importante des écarts de satisfaction entre territoires reflète les caractéristiques des logements telles que la surface, le nombre de pièces disponibles, le statut d'occupation, le poids des charges, la qualité du bâti ou encore l'exposition aux nuisances locales. (Les points noirs représentent les écarts bruts à la moyenne nationale, tandis que les barres empilées décomposent ces écarts selon les caractéristiques sociodémographiques, le cadre résidentiel et la composante non expliquée.) Ainsi, le moindre niveau de satisfaction résidentielle observé à Paris apparaît en grande partie lié aux caractéristiques spécifiques de son parc résidentiel plutôt qu'à un effet propre de la capitale.

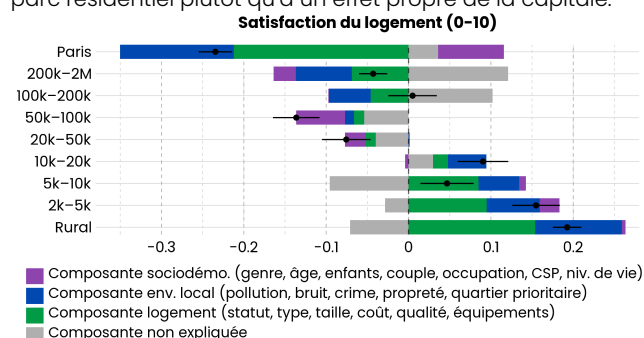


Figure 8

Décomposition des écarts de satisfaction du logement selon la taille d'unité urbaine.

Note : les points noirs représentent les écarts bruts de satisfaction du logement à la moyenne. Les barres empilées décomposent ces écarts en composantes sociodémographiques, environnementales, résidentielles et non expliquées. Les régressions sont pondérées par les poids individuels.

Cependant, une partie des écarts territoriaux de satisfaction résidentielle demeure inexpliquée après prise en compte des caractéristiques sociodémographiques, du logement et de l'environnement immédiat. Or, cette composante résiduelle joue en faveur des grandes agglomérations. Autrement dit, une fois neutralisées les différences de composition sociale et de cadre résidentiel, certains facteurs non observés semblent relativement plus favorables dans les espaces urbains denses que dans les territoires moins urbanisés.

Cette composante résiduelle pourrait notamment refléter des dimensions du cadre de vie qui ne sont pas directement observées dans les données : accessibilité aux services publics et privés, offre de transports, proximité des commerces, établissements scolaires et de santé, accès aux équipements culturels ou encore opportunités sociales et professionnelles. Ces avantages urbains semblent compenser partiellement les contraintes résidentielles plus fortes observées dans les grandes agglomérations. Des informations géographiques plus fines seraient nécessaires pour mieux distinguer ce qui relève des conditions de logement de ce qui relève des aménités locales et de l'accessibilité effective aux ressources du territoire.

De la satisfaction résidentielle à la satisfaction de vie

La satisfaction résidentielle n'est pas un indicateur isolé. Dans les données SRCV, elle présente une corrélation de 0,43 avec la satisfaction dans la vie. La Figure 9, présentée en annexe, montre que le cadre résidentiel est associé à la satisfaction dans la vie, mais de manière plus atténuée que pour la satisfaction du logement. Les mêmes dimensions générales ressortent : les nuisances, les contraintes financières et certains défauts de qualité du logement restent liés à un moindre bien-être général. Le logement apparaît ainsi comme une composante importante du bien-être subjectif général.

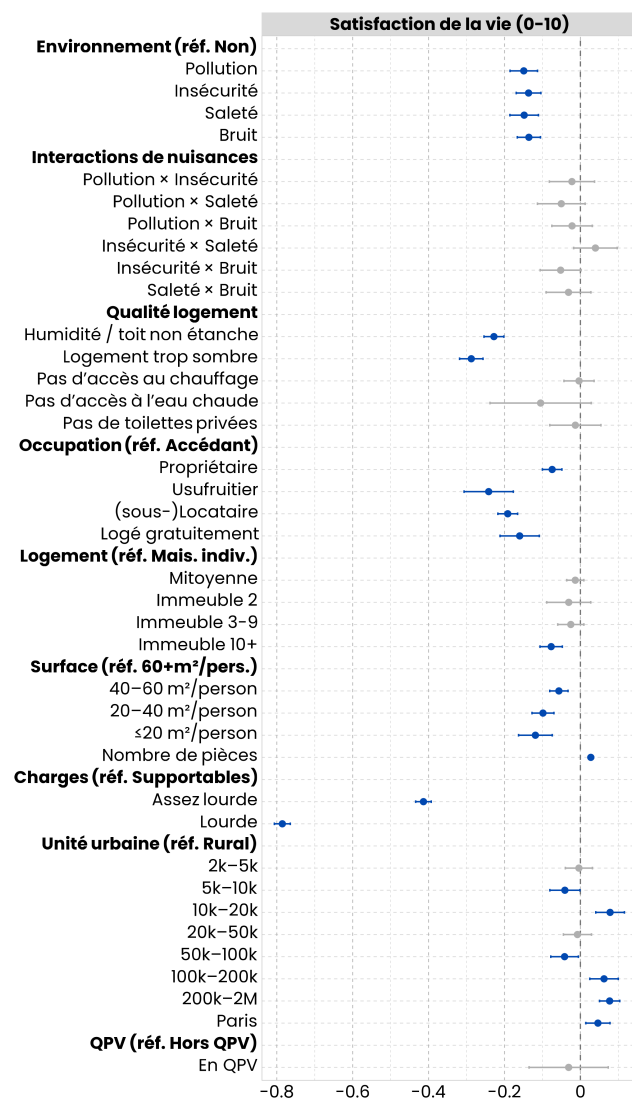


Figure 9

Associations estimées entre cadre résidentiel et satisfaction dans la vie.

Note : régressions pondérées contrôlant également pour l'année, le genre, l'âge, le nombre d'enfants, la CSP, le statut d'activité, la situation de couple et le niveau de vie. Les modalités manquantes sont incluses dans les régressions mais non affichées.

Annexe

Immeuble 10+	0%	2%	4%	6%	10%	14%	19%	22%	36%
Immeuble 3-9	1%	5%	8%	11%	13%	17%	18%	22%	28%
Immeuble 2	2%	4%	6%	6%	7%	7%	6%	6%	4%
Mitoyenne	18%	23%	23%	26%	25%	24%	27%	24%	13%
Maison indiv	79%	66%	59%	51%	45%	38%	29%	25%	19%

Figure 10

Part des types de résidences selon le type d'unité urbaine. Lecture : dans les communes rurales, 79% des personnes interrogées habitent dans une maison individuelle.

Bibliographie

- Burger, Martijn J. et al. (mars 2020). « Urban-Rural Happiness Differentials across the World ». In : *World Happiness Report 2020*. New York : Sustainable Development Solutions Network. isbn : 978-1-7348080-0-1. url : <https://www.worldhappiness.report/ed/2020/urban-rural-happiness-differentials-across-the-world/>.
- Delassus, Joséphine (30 avr. 2025). *Se loger, s'enrichir, s'épanouir ? L'impact de la propriété sur le bien-être*. 2025-II. Paris : Cepremap. url : <https://www.cepremap.fr/2025/04/se-loger-senrichir-sepanouir/>.
- Jurčišinová, Veronika, Tomáš Želinský et Oto Hudec (1^{er} fév. 2026). « The Urban Paradox and Rural Appeal : Subjective Well-Being Across Diverse European Living Environments ». In : *Applied Research in Quality of Life* 211, p. 71-99. issn : 1871-2576. doi : 10.1007/s11482-025-10437-x. url : <https://doi.org/10.1007/s11482-025-10437-x> (visité le 19/02/2026).

Le CEPREMAP est né en 1967 de la fusion de deux centres, le CEPREL et le CERMAP, pour éclairer la planification française grâce à la recherche économique.

Le CEPREMAP est, depuis le 1er janvier 2005, le Centre Pour la Recherche EconoMique et ses APplications. Il est placé sous la tutelle du Ministère de la Recherche. La mission prévue dans ses statuts est d'assurer une interface entre le monde académique et les administrations économiques.

Il est à la fois une agence de valorisation de la recherche économique auprès des décideurs, et une agence de financement de projets dont les enjeux pour la décision publique sont reconnus comme prioritaires.

<http://www.cepremap.fr>

Observatoire du Bien-être

L'Observatoire du bien-être au CEPREMAP soutient la recherche sur le bien-être en France et dans le monde. Il réunit des chercheurs de différentes institutions appliquant des méthodes quantitatives rigoureuses et des techniques novatrices. Les chercheurs affiliés à l'Observatoire travaillent notamment sur la relation entre revenus, éducation, santé et bien-être, et l'évolution du bien-être au cours de la vie. Un rôle important de l'Observatoire est de développer notre compréhension du bien-être en France : son évolution au fil du temps, sa relation avec le cycle économique et politique, les écarts entre différents groupes de population ou régions, et enfin la relation entre politiques publiques et bien-être.

<http://www.cepremap.fr/observatoire-bien-etre>

<https://social.sciences.re/@ObsBienEtre>

Directrice de publication

Claudia Senik

Responsable éditorial

Mathieu Perona

Observatoire du Bien-être du Cepremap
48 Boulevard Jourdan
75014 Paris – France

Collection Notes de l'Observatoire du Bien-être, ISSN 2646-2834