

L'habitat en chiffres

V Le logement dans le cadre de vie des ménages

Les enquêtes nationales logement (ENL) de l'Insee sont une source statistique irremplaçable pour connaître l'habitat et le logement des ménages, comme le montrent les articles précédemment publiés par La revue foncière.

Les aspects du cadre de vie perçus par les ménages (aménités et nuisances selon la localisation du logement), sont abordés ici en les situant parmi les caractéristiques essentielles de ce logement et son accessibilité aux équipements, biens et services.

En choisissant une localisation résidentielle, un ménage choisit d'abord les caractéristiques d'un logement : le type (maison ou appartement), le statut d'occupation (locataire ou propriétaire), la surface habitable (ou le nombre de pièces), des attributs de qualité (construction récente ou ancienne, isolation thermique et phonique, etc.) et de confort (comme le nombre de salles de bain ou de WC). Mais il choisit aussi un cadre de vie (urbain, périurbain ou rural) qui lui procure ce que les économistes appellent de « l'utilité ». Ce sont ces avantages d'une localisation par rapport à d'autres, mis en balance avec des inconvénients, qui sont étudiés ici, en les mettant en relation avec le prix et quelques caractéristiques des logements. Cinq types de logements ont été retenus en les replaçant dans leur territoire, dont quelques caractéristiques sont résumées dans le tableau 1.

Des maisons périurbaines...

Le premier type (colonne (1) du tableau 1) est une maison périurbaine, en individuel diffus dans une petite ou moyenne aire urbaine de province et le second une autre maison (colonne (2) du tableau 1), également en individuel diffus mais dans la couronne périurbaine d'une des seize plus grandes métropoles de province¹. La seconde a un prix (prix global d'acquisition par mètre carré habitable TTC en euros constants 2013) ou un loyer par mètre carré habitable de près d'un quart supérieur à la première, alors que leur surface habitable est

la même (110 m²), mais avec une parcelle plus grande dans le premier cas que dans le second.

Un troisième type de maison est retenu (colonne (3) du tableau 1), qui est une maison de ville (en bande ou jumelée) dans le pôle urbain (ville-centre ou banlieue) d'une aire urbaine de province de taille moyenne. Celle-ci est sensiblement plus petite, en surface habitable (92 m²) comme en taille de la parcelle (300 m²). Lorsqu'elle est louée, son loyer unitaire est voisin de celui de la deuxième, mais d'environ 1 euro/m² supérieur à celui de la première. Lorsqu'elle est achetée, son prix par mètre carré habitable est nettement supérieur : 2 270 euros/m², alors que le prix est d'environ 1 550 euros/m² pour la première maison et de 1 900 euros/m² pour la deuxième.

Alors qu'au cours des années 2000 les valeurs vénales ont augmenté bien plus vite que les valeurs locatives, on observe ici des taux d'évolution comparables des prix d'achat et des loyers.

...à des appartements dans de grands immeubles parisiens

À ces trois types de maisons, ainsi localisées, nous ajoutons deux types d'appartements. Le premier est situé dans un immeuble de 3 ou 4 étages dans le pôle urbain d'une de nos très grandes agglomérations de province (colonne (4) du tableau 1) et le second dans un immeuble plus haut (5 étages ou plus) du pôle urbain parisien, qui correspond pour l'essentiel à la région Île-de-France (colonne (5) du tableau 1). Ces appartements sont nettement plus petits que les maisons précédentes (environ 60 m²). En location, leur loyer unitaire est aussi plus cher (10 euros/m² en province, 13 euros/m² en Île-de-France). Il en est de

Tableau 1. Les logements analysés.

Source : enquêtes Logement Insee 2013 et 2006 (traitements J.C.).

Les quantités (prix, loyers, surfaces) sont des médianes. NS : non significatif (faibles effectifs).

	(1)		(2)		(3)		(4)		(5)	
	Maison périurbaine d'aire urbaine moyenne/petite (individuel diffus)		Maison périurbaine d'une très grande aire urbaine (individuel diffus)		Maison de pôle urbain de grande aire urbaine (maison de ville en bande)		Appartement de pôle urbain de très grande ville de province (immeuble R+3 ou R+4)		Appartement du pôle urbain parisien (immeuble R+5 ou plus)	
Prix/loyer										
	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006
Prix euros 2013/m ²	1 547	+ 21 %	1 886	+ 11 %	2 271	+21 %	3 815	+48 %	5 860	+33 %
Loyer mensuel euros 2013/m ²	5,7	+24 %	7,0	+ 23 %	6,7	+29 %	9,7	+52 %	13,2	+53 %
Surfaces										
	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006
Surface habitable (m ²)	110	+10 %	110	- 4 %	92	+1 %	64	7 %	60	0 %
Surface parcelle (m ²)	1 600	+33 %	1 200	0 %	300	-6 %	/	/	/	/
Présence espace extérieur privatif attenant	/	/	/	/	/	/	4,2 %	-7 %	0,8 %	NS
Présence espace extérieur partagé attenant	/	/	/	/	/	/	44 %	-6 %	47 %	27 %
Surface espace privatif attenant (si présence, m ²)	/	/	/	/	/	/	114	NS	NS	NS
Surface espace extérieur partagé (jardin, terrain ou cour) (si présence, mode)	/	/	/	/	/	/	< 200 m ²	/	< 200 m ²	/

même des prix d'acquisition : 3 800 euros/m² dans les grands pôles urbains de province et près de 6 000 euros/m² dans celui de Paris.

On vérifie, à travers ces valeurs, les fortes augmentations de la valeur des logements loués ou achetés depuis le début des années 2000 : grosso modo + 50 % (en euros constants). On vérifie également que le prix d'un mètre carré d'appartement est plus élevé que celui d'une maison (bien que nous ayons inclus le prix du jardin dans ce dernier). C'est ainsi que, pour les très grandes aires urbaines de province, le prix unitaire double et le loyer augmente de 39 %

lorsqu'on passe d'une maison périurbaine à un appartement en ville.

Certains de ces appartements ont un espace extérieur privatif (4 % des appartements dans un très grand pôle urbain de province), souvent un jardinet pour ceux situés au rez-de-chaussée, qui, lorsqu'il existe, est petit (60 à 110 m²). Par contre, un jardin, cour ou autre terrain à usage collectif pour les habitants de l'immeuble est plus fréquent (entre 40 et 50 % des ménages de ces appartements y ont accès, y compris en Île-de-France). Il compte quelques centaines de mètres carrés.

Au-delà des caractéristiques du logement : comment analyser le cadre de vie ?

Ces éléments concernant le type de bien (maison ou appartement), le statut d'occupation (locataire ou propriétaire), les surfaces (surface habitable et jardin), et les coûts (loyer ou prix d'achat) sont les premiers qui sont pris en compte dans le choix d'un logement. C'est pourquoi il fallait les résumer dans le cadrage qui vient d'être fait. Mais le cadre de vie dans lequel s'insère ce logement est un élément complémentaire qui, quoiqu'il arrive après, peut jouer un rôle important dans le choix de localisa- ➔

Tableau 2. Qualité de la localisation.

(1) Source : ENL 2006 et 2013, temps médian et mode de transport déclarés pour la personne de référence du ménage.

(2) Source : ENL 1996 (traitements J.C.).

(3) Source : base permanente des équipements, nombre moyen d'équipements présents dans la commune en 2013 (traitements J.C.).

(4) Source : Corine Land Cover 2006 et 2012 (traitements J.C.), valeurs médianes.

(5) Source : enquêtes Logement Insee 2013 et 2006 (traitements J.C.)

	(1)		(2)		(3)		(4)		(5)	
	Maison périurbaine d'aire urbaine moyenne/petite (individuel diffus)		Maison périurbaine d'une très grande aire urbaine (individuel diffus)		Maison de pôle urbain de grande aire urbaine (maison de ville en bande)		Appartement de pôle urbain de très grande ville de province (immeuble R+3 ou R+4)		Appartement du pôle urbain parisien (immeuble R+5 ou plus)	
Déplacements domicile-travail ⁽¹⁾										
	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006	2013	Évolution 2013/2006
Accès à l'emploi (minutes)	20,3	+33 %	27,5	+10 %	15	-19 %	20	+33 %	30	0 %
Mode de transport domicile travail :										
Voiture	94 %	-0,7 %	94 %	+4,7 %	83 %	-0,1 %	66 %	-4,4 %	31 %	-1,3 %
Transport en commun	1,2 %	0,7 %	2,1 %	-1 %	3,8 %	+0,7 %	14 %	+2,5 %	55 %	+1,8 %
Absence de commerces à proximité ⁽²⁾	51 %		22 %		5,8 %		2,0 %		0,9 %	
Nombre d'équipements dans la commune ⁽³⁾										
Écoles maternelles	0,67		1,33		5,2		7,5		11,6	
Bureaux de poste	0,1		0,25		0,96		1,36		1,56	
Collèges	0,03		0,13		0,90		1,24		2,0	
Restaurants	0,9		3,2		22,5		41,3		49,5	
Médecins généralistes	0,27		1,27		8,71		15,0		15,6	
Supermarchés	0,04		0,21		1,47		1,86		2,55	
Pharmacies	0,13		0,42		3,16		5,1		6,6	
Théâtres	0,0001		0,004		0,16		0,26		0,50	
Année	2012	2006	2012	2006	2012	2006	2012	2006	2012	2006
Taux de boisement de la commune ⁽⁴⁾	17,3 %	1 7,5 %	11,1 %	11,1 %	10,6 %	10,5 %	7,6 %	7,6 %	6,1 %	6,1 %
Opinions sur l'environnement du logement ⁽⁵⁾										
Année	2013	2006	2013	2006	2013	2006	2013	2006	2013	2006
Qualité espaces verts environnants : bonne	91 %	92 %	82 %	88 %	60 %	54 %	50 %	52 %	58 %	54 %
Mauvaise qualité de l'air dans le quartier	1 %	1,1 %	0,5 %	1,8 %	4,1 %	7,6 %	8,4 %	14,2 %	13,7 %	18,0 %
Bruits nocturnes : assez ou très fréquents	2,9 %	6,6 %	1,7 %	4,9 %	6,6 %	13,4 %	21,3 %	22,8 %	19,4 %	28,9 %
Victime ou témoin vol	3,5 %	2,6 %	4,5 %	4,4 %	5,6 %	5,7 %	7,1 %	7,2 %	8,3 %	8,5 %
Cambriolage du logement	1,2 %	2,3 %	3,5 %	3,2 %	2,8 %	3,2 %	3,5 %	4,1 %	4,3 %	3,8 %
Mauvaise sécurité du quartier	1,3 %	0,5 %	1,2 %	0,7 %	3,3 %	1,2 %	8,0 %	8,9 %	8,6 %	8,7 %
Mauvaises relations ou pas de relations avec le voisinage	9,3 %	8,2 %	7,7 %	7,4 %	8,6 %	11,2 %	17,5 %	17,0 %	13,9 %	18,1 %

→ tion du ménage. C'est ce qu'il convient d'examiner maintenant.

Pour traiter quelques-uns de ces aspects liés au cadre de vie, cette approche suit, autant que faire se peut, une recommandation de la commission Stiglitz/Sen/Fitoussi, qui préconise, pour étudier le bien-être des populations, de combiner des indicateurs objectifs qui y concourent et « des données subjectives concernant le bien-être que les personnes disent ressentir ou ressentent »². Les enquêtes Logement de l'Insee comportent des questions sur l'opinion de la personne enquêtée sur son cadre de vie, qu'il est parfois possible de mettre en regard de données objectives issues de cette enquête ou d'autres données.

Le premier aspect qui résulte de la localisation du logement concerne les distances. Est-il près ou loin des emplois ? Des commerces ? Des équipements publics ? C'est une banalité que de dire que les couronnes périurbaines, et a fortiori le monde rural, sont moins bien situés du point de vue de l'accessibilité que les villes, surtout lorsqu'elles sont grandes. En réalité, les choses sont moins simples.

Le temps de trajet vers l'emploi joue un rôle secondaire...

L'enseignement classique de l'économie urbaine, depuis les premières théorisations des années 1960, est qu'un ménage choisit sa localisation résidentielle en faisant un arbitrage entre le coût foncier de son logement et le coût des migrations alternantes vers les emplois, supposés concentrés au centre des villes. Le raisonnement est le suivant. Lorsqu'un ménage s'éloigne un peu du centre-ville, d'une part son trajet pour aller au travail lui coûte un peu plus cher, mais cette dépense est compensée par l'économie réalisée sur la rente foncière et, d'autre part, l'inconvénient d'une perte accrue de temps de transport vers le bureau est compensé par l'avantage d'une parcelle résidentielle plus grande. L'équilibre urbain est atteint lorsqu'une localisation plus proche et plus lointaine du centre-ville sont équivalentes. Or, cette loi fondamentale de l'économie urbaine est apparemment contredite par les faits.

² Stiglitz J., Sen A., Fitoussi J.-P., *Mesure des performances économiques et du progrès social*, www.stiglitz-sen-fitoussi.fr, 2009, 324 p. (p. 47). Les auteurs ajoutent que « ces mesures subjectives (...) se vérifient pour d'autres informations (par exemple, les personnes qui se disent "heureuses" ont tendance à sourire plus souvent et à être classées dans la catégorie des gens heureux par leur entourage) » (p. 47).

Le temps de trajet de la personne de référence d'un ménage vers son lieu d'emploi est déclaré dans l'enquête Logement. On peut penser qu'il est bien connu du répondant puisqu'il le parcourt chaque jour ouvré. Les résultats montrent que les valeurs médianes sont les mêmes pour les habitants des pôles urbains et pour ceux des ceintures périurbaines : 30 minutes dans les deux cas pour l'aire urbaine parisienne, 20 minutes pour les grandes métropoles de province, un léger écart s'observant seulement pour les agglomérations de province un peu moins grandes (15 minutes pour les habitants du pôle urbain, 20 minutes pour ceux de la ceinture périurbaine).

Le tableau 2, pour les logements sélectionnés, confirme ces résultats globaux. Il montre, en outre, que l'usage de la voiture individuelle, hégémonique pour les ménages périurbains (à plus de 90%), se réduit dans les villes, au point d'être inférieur à un tiers dans le pôle urbain parisien, où plus de la moitié des ménages utilisent les transports en commun. Dans la plupart des cas, le temps de trajet vers le lieu d'emploi a augmenté entre 2006 et 2012, en liaison avec un usage plus fréquent des transports en commun (sauf dans les ceintures périurbaines).

En effet, le temps et les distances des migrations alternantes s'allongent, mais pas dans les mêmes proportions. Deux enquêtes minutieuses sur les déplacements montrent qu'entre 1982 et 2008 la durée moyenne du trajet vers le lieu de travail a augmenté de 10% (elle est de 23 minutes en 2008, chiffre cohérent avec celui de l'enquête Logement) alors que la distance parcourue a augmenté de deux tiers (elle approche 15 km en 2008)³.

...par rapport à l'accès et à la disponibilité d'équipements publics et privés

Si elle est prise en défaut sur la question de l'arbitrage coût foncier-coût de transport vers les emplois, l'économie urbaine ne rend pas les armes pour autant. Un arbitrage coût foncier-disponibilité d'équipements publics et privés (et distance à ceux-ci) prend la place du précédent, pour maintenir la primauté des centres des villes. Un modèle

³ Dominique François, « Se rendre au travail : distances et temps de transport s'allongent », in : « La mobilité des Français. Panorama issu de l'enquête nationale transports et déplacements 2008 », *La Revue du CGDD*, décembre 2010, pp. 83-98.

économétrique simple montre le remplacement de la première relation par la seconde : le prix des maisons individuelles ne dépend pas de la distance au lieu de travail, contrairement à l'enseignement de la théorie classique de l'économie urbaine, mais il diminue lorsqu'on s'éloigne du centre des villes (surtout quand elles sont grandes) qui concentrent l'offre d'équipements et de biens et services publics et privés, ce qui permet à cette théorie de retrouver sa validité⁴.

La ville ancienne organisée autour des emplois cède la place à la ville moderne organisée autour de la consommation⁵. Dans son centre, le nombre, la qualité et la diversité des équipements, des biens et services offerts sont de beaucoup supérieurs à ceux disponibles en périphérie ce qui conduit les habitants de celle-ci à des déplacements vers le centre des villes. Ces déplacements ont un coût, gérant un nouvel arbitrage coût de transport-coût foncier, ce qui explique que le foncier des centres urbains reste toujours valorisé par rapport à la périphérie.

Le tableau 2 illustre la répartition très inégale des équipements publics ou privés pour les cinq types de logements que nous avons retenus. L'école maternelle est l'équipement le mieux distribué puisqu'il y en a environ un par commune dans les deux espaces périurbains retenus, mais il y en a en moyenne entre 5 et 12 par commune dans les trois types de pôles urbains. Les médecins généralistes sont également assez bien distribués, mais il y en a de 9 à 16 en moyenne dans une commune de pôle urbain, contre 0,3 à 1,3 seulement par commune de couronne périurbaine.

Quant aux équipements plus rares, comme les restaurants ou les supermarchés, sans parler des théâtres, leur répartition est encore plus inégale puisque la moyenne du nombre de restaurants dans une commune du pôle urbain parisien ou d'une grande →

⁴ Nous reviendrons sur cette liaison dans une chronique à venir sur le prix hédoniste des logements.

⁵ Un ouvrage présenté dans le numéro 10 de *La revue foncière* défend cette thèse, illustrée sur le cas des Pays-Bas : Henri L.F. de Groot, Gérard Marlet, Coen Teulings, Wouter Vermeulen, *Cities and the urban land premium*, Edwar, 2015, 135 p. Selon les auteurs, « les résultats montrent que la ville a évolué d'une ville productive vers une ville consumériste » car « l'accès à des aménités (culturelles) compte davantage pour les habitants », si bien que « ce n'est plus le travail qui est essentiel, mais les aménités » (p. 71-72).

→ métropole de province est supérieure à 40 pour un à trois dans une commune périurbaine⁶.

La qualité environnementale : forêts, air pur, calme

Une variable environnementale a été retenue ici, le taux de boisement de la commune de résidence⁷, qu'il est possible de mettre en relation avec des opinions sur la qualité ressentie de l'environnement : la qualité des espaces verts à proximité, la qualité de l'air et le bruit, tels qu'ils sont ressentis par le ménage enquêté par l'Insee. Le taux de boisement varie du simple au triple selon les cinq types de logements que nous avons retenus dans le tableau 2, de 6% en Île-de-France à 17% dans les communes périurbaines des aires urbaines de taille moyenne. Ce taux, observé en 2012, n'a pratiquement pas évolué depuis 2006.

La qualité ressentie des espaces verts autour du logement est liée à cette importance des forêts, mais moins qu'on ne pourrait le penser. Si environ neuf ménages sur dix l'estiment bonne quand les forêts couvrent de 11 à 17% du territoire, il y a plus d'un habitant en ville qui porte la même appréciation, aussi bien dans un pôle urbain de province (8 à 10% de forêt) que dans celui de Paris (6%). L'évolution de l'opinion sur la qualité des espaces verts a peu varié depuis 2006.

La variabilité du ressenti des ménages interrogés par l'Insee sur la fréquence des bruits (nous avons retenu les bruits nocturnes, plus gênants que les bruits diurnes) ou sur la qualité de l'air est bien plus importante que celle sur les espaces boisés ou verts. Le bruit est la principale nuisance déclarée lors des enquêtes Logement. Il est « assez ou très fréquent » (fenêtres fermées) dans 20% environ des appartements d'Île-de-France et des grandes métropoles de province (21%), taux qui tombe rapidement ailleurs pour n'être que de 2 à 3% dans les maisons périurbaines. Dans tous les cas, les plaintes des ménages à ce sujet sont bien moindres en 2013 qu'en 2006, avec une division souvent par deux dans certains cas.

La mauvaise qualité de l'air dans le quartier est une nuisance moins fréquente mais

⁶ La moyenne du nombre de restaurants dans les plus grands pôles urbains est influencée par le nombre très élevé de la ville centre (Paris, Lyon, Marseille, etc.). Les valeurs médianes sont plus basses, mais restent élevées (26 en Île-de-France, 9 dans les pôles des grandes agglomérations de province).

⁷ Le taux de boisement, compte tenu de la source statistique utilisée, représente les forêts en massifs et non les petits bosquets ou squares arborés.

qui reste ressentie par un nombre non négligeable de ménages dans les appartements du pôle urbain parisien (14%) et des grandes métropoles (8%), le taux tombant à un niveau très bas dans les maisons retenues dans l'analyse. Pour cette variable comme pour le bruit la régression de cette nuisance est nette en sept ans. La fréquence des bruits perçus était encore plus forte en 1996.

La qualité sociale : vol, cambriolage, sécurité, voisinage

La sécurité du quartier est également une préoccupation importante des ménages. Nous l'illustrons à travers deux questions factuelles sur les vols subis pas le ménage ou dont il a été témoin⁸ et sur les cambriolages ou tentatives d'effraction du logement⁹, ainsi que par une question d'opinion sur la sécurité du quartier¹⁰.

Les vols, dont un membre du ménage analysé a été victime ou témoin au cours de l'année précédent l'enquête, sont sensiblement plus fréquents dans les pôles urbains de Paris et des grandes métropoles de province, où ils ont concerné 7 à 8% des habitants des appartements (ces taux sont restés stables par rapport à 2006). Ils sont en dessous de 6% pour les ménages des maisons des villes de province un peu moins grandes et de 3 à 4,5% pour les maisons des couronnes périurbaines étudiées.

Les cambriolages sont un délit auquel l'opinion publique est sensible. En particulier, il est courant d'entendre qu'ils se développent dans les ceintures périurbaines (et que cela influence la pensée politique de leurs habitants)¹¹. Ceux commis dans les logements, ou les tentatives d'effraction de ceux-ci (indépendamment des caves, parkings, etc.) sont à peu près aussi fréquents dans les appartements des grandes métropoles provinciales que dans les maisons de leurs ceintures périurbaines : 3,5% des ménages en ont été victimes au cours des

⁸ « Au cours des douze derniers mois, est-ce que vous ou l'un des membres de votre ménage a été victime ou témoin direct d'un vol dans votre quartier ».

⁹ « Votre logement (non compris la cave, le local à vélos, le garage ou le parking) a-t-il été cambriolé ou fait l'objet d'une tentative d'effraction au cours des 12 derniers mois ? »

¹⁰ « Mauvaise sécurité de votre quartier (risques de vols, d'agression...) ».

¹¹ Les enquêtes Logement permettent une analyse des cambriolages selon le type de logement et sa localisation, en excluant ceux concernant les caves et parkings, alors que les données les plus souvent citées se rapportent à l'ensemble des délits de ce type (y compris caves et parkings) et à l'ensemble d'une commune, voire à la commune où une plainte a été déposée au commissariat de police ou à la gendarmerie.

12 mois précédent l'enquête. Ils sont plus fréquents dans les appartements des grands immeubles d'Île-de-France (4,3%) et moins dans les maisons des agglomérations de province de taille moyenne (2,8%). L'évolution de la fréquence des cambriolages depuis 2006 est variable mais, si on se reporte à 1996, on observe une légère diminution dans les appartements et les maisons de ville des pôles urbains et une légère augmentation dans les ceintures périurbaines.

L'opinion exprimée sur la sécurité du quartier ne correspond pas exactement à ces statistiques factuelles. Il y a plus de vols et de cambriolages subis par les ménages des appartements des pôles de Paris que dans ceux des grandes métropoles alors que le sentiment d'insécurité y est à peu près identique (8 à 9%) et qu'il n'a que faiblement évolué depuis 2006. Pour les habitants des maisons périurbaines dans les grandes agglomérations, le sentiment d'insécurité est faible (autour de 1%), alors que les cambriolages sont plus fréquents.

La qualité sociale de l'environnement s'évalue également en termes de relations de voisinage. Interrogés pour savoir si ces rapports de voisinage sont de mauvaise qualité, voire absentes, ce sont les habitants des appartements des grands pôles urbains, de Paris comme en province, qui se plaignent le plus : environ un sur six n'a pas de relations, ou de mauvaises relations lorsqu'elles existent, avec ses voisins. Par contraste, il y en a moins d'un sur dix dans les maisons périurbaines. L'image de cités périurbaines dortoirs, souvent décrits comme des déserts sociaux et sans vie apparaît fautive, de l'avis des habitants. C'est dans les villes, surtout grandes, que le manque de contacts sociaux de quartier est le plus fort.

Comme le montre ce rapide tableau de caractéristiques de certains logements, situés dans leur territoire, et du cadre de vie qui s'offre à leurs habitants, chaque situation présente des avantages et des inconvénients, qui concernent les prix, les caractéristiques des logements et le cadre de vie tel qu'il peut être objectivement décrit (mesure des distances, dénombrement des équipements) ou tel qu'il est subjectivement perçu (opinions, ressenti). Pour aller plus loin dans l'analyse de la façon dont les différents types de ménages font la balance entre les aspects positifs et les aspects négatifs, il faut utiliser une méthode économétrique qui estime le prix de chacun des attributs d'un logement. C'est ce qui sera fait dans un article à venir, grâce à la méthode des prix hédonistes. ■