Vivre en ville ou à la campagne : avantages et inconvénients

Chacun souhaite résider dans un environnement serein, où il peut s'épanouir et toucher au plus près son idée du bonheur. La campagne est-elle le cadre de vie idéal ? La ville, avec ses facilités, offre-t-elle plus de perspectives ? Chaque univers présente des atouts et des points faibles, tout dépend de ses aspirations propres et de la vie qu'on désire mener.

L'exode rural : un processus continu

En 1950, un peu plus de la moitié de la population française vivait en zone rurale. Avec l'écroulement de l'emploi agricole au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, le processus d'urbanisation s'est accéléré, les ruraux venant grossir le nombre de citadins, à la recherche d'un travail dans les secteurs industriels et des services qui se développent rapidement.

En 1968, 70% de la population vit en ville, aujourd'hui la campagne ne rassemble que 8,2% de la population active et 20% de la population totale. L'érosion de la campagne au profit des villes n'a jamais cessé, même au cours de ces dernières années. Entre 2006 et 2018, la proportion de Français résidant en milieu rural s'est constamment amoindri, se réduisant progressivement de 2,6 points.

qui pourrait s'inverser

L'année 2020 a vécu un événement sans précédent : la pandémie de Covid-19 qui a touché la France et la planète entière. La moitié de la population mondiale s'est confinée pour ralentir la propagation du virus. Entre la mi-mars et le 11 mai, les Français sont restés confinés chez eux, une expérience douloureuse pour certains, qui a modifié leur rapport avec leur habitation. Les recherches immobilières montrent des envies manifestes de logement plus spacieux, mieux adapté, et pourvu d'un accès extérieur (jardin, terrasse ou balcon).

Les maisons avec jardin, en périphérie des villes ou en zone rurale, sont très demandées, ce qui indique un besoin d'espace qui fait cruellement défaut dans les zones densément peuplées. La ruralité tient sa revanche à la faveur d'une crise sanitaire. La campagne devient un espace prisé, pas seulement pour le weekend, également comme lieu de vie durable, pour installer sa famille, quitte à allonger les trajets pour rejoindre son travail. Que viennent chercher ces futurs ruraux ?

La campagne : le cadre de vie idéale pour 81% des Français

Selon un sondage de l'association Familles Rurales réalisé en octobre 2018, l'immense majorité des Français considère la campagne comme le cadre de vie idéal : 43% souhaiteraient résider en zone rurale et travailler en ville, quand 38% indiquent vouloir vivre et travailler à la campagne. Le mode de vie totalement citadine ne fait pas recette.

Les qualités associées à la campagne sont nombreuses :

moins de pollution ;

l'opportunité de vivre au grand air : le luxe, c'est l'espace ! La campagne, alternative santé aux écrans !

moins de stress et de nuisances sonores : de jour comme de nuit, la campagne apaise… sauf en période de moisson !

des prix immobiliers moins élevés, qu'il s'agisse des loyers comme des acquisitions (et encore moins cher avec la bonne assurance prêt immobilier! En sachant que vous pouvez changer d'assurance prêt immobilier à tout moment);

la possibilité de posséder un jardin : vive l'indépendance du vert pour faire pousser ses légumes et profiter de ses fleurs ! La saisonnalité est pleinement appréciée.

le manque d'habitants permet de mieux se rencontrer : tout le monde fréquente les mêmes commerces, les mêmes évènements organisés par la collectivité.

plus d'intimité : pas d'espaces communs à partager (immeuble, ascenseur) ;

une place de parking : c'est loin d'être anecdotique quand on connaît la difficulté à se garer des habitants des grands centres urbains (sans compter le coût de l'abonnement).

l’opportunité d’avoir un animal de compagnie : parfois refuser dans les copropriétés.

Derrière ce tableau idyllique, se cachent des contraintes que beaucoup se sentent incapables de vivre au quotidien. Ces atouts sont contrebalancés par des lacunes qui suffisent parfois à disqualifier la campagne au profit de la ville :

le manque d'accès aux services publics (Poste, commerces, écoles, santé, transports) ;

l'obligation de posséder un véhicule ;

le peu d'offres culturelles et de loisirs : pas de cinéma, de musée, d’installations sportives, de manifestations culturelles.

Depuis quelques années, la population rurale augmente toutefois plus vite que celle des villes, preuve que les zones rurales attirent davantage d'entreprises et de salariés. Raison pour laquelle l'État a engagé fin 2019 un plan d'actions pour revitaliser les campagnes.

Parmi les mesures phares de ce plan, on peut citer :

recruter et déployer des centaines de médecins ;

garantir l'accès au numérique ;

créer 1 000 cafés ;

créer 15 000 services civiques.

Instauré en janvier 2020, le dispositif locatif Denormandie est né de cette volonté de revaloriser les zones rurales. Il ouvre droit à une exonération d'impôts (sur le modèle du dispositif Pinel) pour tout propriétaire bailleur qui investit dans du bâti ancien, sous réserve d'engager de lourds travaux de rénovation. 240 communes sont éligibles à ce dispositif.

La ville : une offre de services

Pour les citadins purs et durs, la campagne n'a de charme que s'ils ne sont pas obligés d'y habiter. Le silence apparent de la campagne rejoindrait-il leur vide intérieur ? Pas de parti-pris, la ville a les atouts qui font défaut au milieu rural, au premier rang desquels une offre de services et de commodités. Avant cela, il est nécessaire de distinguer l'espace urbain de la campagne. Évident, dites-vous, c'est un peu plus nuancé !

Zones urbaines : à géométrie variable !

L'urbain se définit comme un territoire où le bâti est continu (moins de 200 mètres entre les constructions), concentrant au minimum 2 000 habitants. Avouez que cette définition de l'Insee rassemble des réalités bien différentes, entre le village et les grandes agglomérations.

L'Insee va plus loin, ajoutant un autre concept : l'aire urbaine, un ensemble composé de communes contigües, constitué d'un pôle urbain (au moins 2 000 habitants sur une surface bâtie continue) qui comprend au moins 1 500 emplois, un ou plusieurs centres-villes et leurs banlieues. Avec cette définition, 95% de la population française vit sous influence urbaine.

Il est plus simple de comprendre le territoire national métropolitain en fonction de la densité de population :

33 000 communes peu ou très peu peuplées rassemblent un tiers des habitants avec une densité moyenne de 64 âmes au km2.

610 communes les plus densément peuplées (plus de 2 969 hab./km2) regroupent un tiers de la population totale.

le dernier tiers vit dans les 3 000 communes de densité intermédiaire (410 hab./km2).

Le mode de vie urbain peut donc parfois être éloigné des centres-villes. L'évolution au sein des différents espaces a modifié la vision de la zone urbaine. La ville peut être proche de la campagne, comme être son exact contraire, entièrement bétonnée, avec des zones résidentielles poussées vers le haut, reliées entre elles par un réseau ténu de voies d'accès, entrecoupées de zones commerciales et d'activité.

Ralentir le rythme urbain pour gagner en bien-être

La ville n'est pas une simple agglomération d'habitants et d'équipements, c'est aussi un état d'esprit. Quand les citadins s'approprient leur ville, lieu de tensions multiples et de stress, cela donne un concept novateur, la Cittaslow (ou Slow City). Née en Italie en 1999, cette démarche globale est la déclinaison du mouvement Slow Food, également créé dans la botte. La Cittaslow ambitionne de concilier développement durable et qualité de vie, en prônant le retour à un rythme de vie apaisé et raisonné à travers un meilleur rapport à l'environnement.

Ce label international est décerné aux communes de moins de 50 000 habitants et récompense celles qui mettent en place des politiques volontaires pour, notamment, réduire la pollution sonore, sauvegarder les monuments historiques et promouvoir la production locale. En France, seules 10 communes sont estampillées Slow City, ou Cités du bien vivre, telle Mirande qui compte tout juste 3 400 habitants. Cette commune colle à la définition de la zone urbaine de l’Insee. Impossible pourtant de comparer la vie de ses habitants avec celle des Parisiens ou des Marseillais ! Ce concept marginal de Slow City frôle l’utopie, comme cette citation absurde de Henri Monnier : “On devrait construire les villes à la campagne, l’air y est tellement plus pur”.

Si vous recherchez la proximité des commerces et des services, des activités culturelles et de loisirs, la ville est votre lieu de vie, quitte à en accepter les désagréments.

Besoin d'un espace plus intime, ouvert sur la nature ? La campagne est faite pour vous. Bien souvent, l'arbitrage est plus complexe et se clôt par les contraintes professionnelles.

Quel crédit immobilier pour financer un logement en ville ou à la campagne ?

L’achat immobilier est dans la majorité des cas financé via un prêt bancaire. Pour octroyer le crédit, les banques scrutent avec attention la nature et la qualité du bien, en particulier s’il s’agit d’un investissement locatif. La localisation est une donnée importante si l’acheteur souhaite louer son bien pour en retirer des revenus locatifs.

Dans le cadre de l’acquisition de la résidence principale, a fortiori d’une résidence secondaire, que le logement se situe en ville ou à la campagne importe peu au prêteur. En revanche, ce dernier va s’assurer de la performance énergétique du bien et demander l’intégration des éventuels travaux de rénovation énergétique dans le crédit. Crise énergétique oblige ! Rappelons que tout crédit immobilier doit être garanti par une [assurance de prêt immobilier](https://www.magnolia.fr/assurance-pret-immobilier%22%20%5Ct%20%22/Users/sunhaohan/Documents%5C%5Cx/_blank), une couverture essentielle qui intervient en cas d’aléas de la vie qui empêcheraient l’emprunteur d’assumer sa dette (décès, invalidité et incapacité).