

## **De la qualité d'usage et de la satisfaction des habitants**

Portes les Valence  
Anneyron  
Saint-Sorlin  
Valence  
Romans  
Clermont-Ferrand

Centre d'Études Techniques de l'Équipement de Lyon  
Annick Cartoux et Gaston Quincieux

# SOMMAIRE

---

La particularité des opérations étudiées.....	4
Les résultats en termes de satisfaction .....	5
Une offre d'habitat appréciée .....	5
C'est moins la surface que la sensation d'espace qui détermine la satisfaction .....	5
Dans le logement, certains espaces comptent plus que d'autres.....	5
Dans le cas d'une conception ouverte, il faut ménager ce qui reste d'intimité .....	6
Certaines fonctionnalités doivent être satisfaites.....	6
Même satisfait, l'usager trouve qu'il n'y a jamais assez de possibilité de rangement... ..	7
Les garages doivent être fermés et en nombre suffisant.....	7
Le jardin, l'un des espaces attenants le plus valorisant du logement.....	7
Conclusion .....	9
 ANNEXES.....	 10

*Cette analyse s'inscrit dans le cadre général de l'évaluation finale de l'action nationale LQCM portée par le Ministère de l'Équipement et du logement via la DGUHC et le PUCA : évaluation qui vise (au bout d'un an de fonctionnement et plus) à situer les niveaux réels de charges de ces opérations expérimentales en regard des objectifs prévisionnels quantitatifs mais également à saisir les éléments déterminants de la satisfaction des usagers eu égard aux choix de conception et d'aménagements qui ont présidé à chacune de ces opérations dans l'adéquation coût / qualité de conception.*

*La présente analyse porte sur un ensemble de 7 opérations conduites par divers maîtres d'ouvrage se rattachant à deux projets appelés respectivement « Osmose » et « Qualitel Eco ». Certaines de ces opérations<sup>1</sup> sont individuelles, d'autres collectives ou mixtes.*

*Un retour sur informations a été effectué en 2002 auprès des maîtres d'ouvrage et des habitants pour :*

- *obtenir d'une part les montants des dépenses en charges et les consommations correspondantes ;*
- *et apprécier d'autre part la satisfaction des locataires sur l'usage de leur logement et des espaces attenants*

*La méthode de recueil de données s'appuie sur des entretiens semi-directifs à partir d'un échantillon de locataires choisis pour la particularité du logement qu'ils occupent<sup>2</sup> dans la composition de l'opération et dans la mesure du possible pour la diversité de l'occupation.*

*En annexes de cette synthèse figurent, pour les sept opérations, des fiches d'analyse des dépenses et consommations de charges et les résultats des enquêtes sur la qualité d'usage des logements ainsi qu'un tableau général récapitulatif de ces résultats*

---

<sup>1</sup> La Cartoucherie à Clermont Ferrand ou 2 opérations, l'une de 72 collectifs, l'autre de 94 individuels ; Les Cantarelles à Anneyron (Drôme) opération de 19 logements dont 13 collectifs + 6 individuels ; La Bruyère à Portes les Valence, 20 logements composés de 16 individuels et 4 collectifs ; La Martinette à Romans ou 16 logements dont 12 collectifs et 4 individuels ; la résidence Didier Daurat à Valence avec 24 logements collectifs ; l'opération Bellangeon à Saint Sorlin (Drôme) composé de 12 logements individuels.

<sup>2</sup> A commencer par le type mais aussi la forme du logement (individuel ou collectif), sa particularité de conception et de ses équipements (jardin, terrasse ou balcon) mais aussi sa situation dans l'immeuble etc.

## La particularité des opérations étudiées

Au-delà de ce qui vient d'être dit sur l'existence ou l'absence de mixité, les opérations étudiées se situent à la fois dans des contextes urbains (centre ou première couronne d'agglomération) et dans des bourgs ruraux, en particulier dans des zones d'extension.

Qu'elles soient individuelles ou collectives et malgré leurs différences, ces opérations ont toutes trois des traits communs au plan de leur conception :

- la diminution sensible de la surface habitable des logements : les tailles des T3 variant de 57 m<sup>2</sup> à 63 m<sup>2</sup>, celle des T4 allant de 73 m<sup>2</sup> à 77 m<sup>2</sup>, mais la réduction porte essentiellement sur les couloirs de circulations et les dégagements.
- la conception ouverte (à une exception près<sup>3</sup>) des espaces internes au logement avec des adaptations et des particularités qui touchent au mode de connexion de trois espaces : l'entrée, le séjour et la cuisine, le décroissement conférant au séjour un rôle distributif plus ou moins grand.
- la réduction des surfaces collectives au profit des surfaces privatives.

D'autres particularités sont à signaler, touchant

- d'une part, à l'espace de rangement, en compensation de la diminution de la surface habitable ; l'effort portant davantage sur un espace de rangement interne ou externe au logement de type cellier que sur l'équipement systématique de placards dans chaque pièce ;
- d'autre part, aux garages en nombre parfois réduit ou encore limités à des garages abris ;
- enfin à la conception des montées d'escaliers extérieures aux bâtiments ou semi encastrée, ce qui réduit les coûts d'entretien mais change l'aspect architectural et le niveau de service.

---

<sup>3</sup> L'opération de logements collectifs Didier Daurat à Valence.

## Les résultats en termes de satisfaction

### Une offre d'habitat appréciée

Il est symptomatique de constater que ce qui compte avant tout pour l'occupant d'un logement, c'est l'offre d'habitat dans ce qu'elle a de neuf indépendamment de la conception du logement, de plus humain à l'échelle du groupe de logements et de sa forme urbaine, de calme dans l'environnement du quartier ; ce dernier critère étant pris au sens propre et au sens figuré ou social. Sur ces différents aspects, les opérations LQCM étudiées s'avèrent avoir été implantées dans un environnement de bonne qualité, ce qui est reconnu et apprécié par la majorité des occupants.

Cette expression de la satisfaction se réfère toujours au passé résidentiel et dans la plupart des cas, habiter ce type de logement constitue une forme d'ascension sociale<sup>4</sup> pour une catégorie de locataires captive du logement HLM. Cela est particulièrement vrai pour les opérations situées dans les villes ou agglomérations de *Clermont Ferrand*, *Valence* et *Romans*. Un bon nombre de leurs occupants proviennent de grandes cités à problèmes ou de logements inconfortables du parc privé infra-social : « ... avant j'étais dans la tour, c'est mieux ici. », « ... quand on a vécu dans un grand ensemble, ici c'est le paradis. », « ... c'est plus confortable que là où j'habitais dans le privé. ».

Il apparaît donc souvent plus valorisant d'habiter un logement d'un programme LQCM même s'il est parfois un peu moins grand que son ancien logement<sup>5</sup>, d'autant plus que ces programmes aux dires de leurs occupants s'apparentent plus à des résidences qu'à des immeubles HLM classiques : « ça ne fait pas HLM. », « le quartier est sympa et bien fréquenté. ». Enfin le fait de disposer d'un logement individuel suffit à la pleine satisfaction : « ... vivre dans une maison, avoir un bout de jardin... ».

### C'est moins la surface que la sensation d'espace qui détermine la satisfaction

La surface globale attribuée aux logements LQCM n'a pratiquement jamais donné lieu à récrimination même si en comparaison des opérations précédentes, celle-ci a été souvent réduite. Tout au plus, certaines pièces (salle de bain ou chambres) ont paru quelques fois « ... un peu petites ».

Il faut toutefois rapprocher ce résultat du niveau d'occupation des programmes : taux qui est, dans l'ensemble, plutôt bas au vu des valeurs admises puisqu'on trouve assez fréquemment 2 personnes utilisant un T3 et 3 personnes occupant un T4.

Le concept d'espaces ouverts est bien accepté par les locataires qui reconnaissent que le décroissement génère une sensation d'espace et de transparence (du dedans au dehors) qu'ils n'auraient pas eu en partition classique : ce qui tend à prouver que la perception de l'espace est prépondérante dans le vécu quotidien.

La ré-affectation de l'emprise des cloisons et des circulations à un espace unique donne à l'occupant l'impression que « ... il n'y a pas d'espace perdu ». D'ailleurs, on constate une appropriation systématique des espaces ouverts modulés au gré des aménagements : ceux-ci peuvent aller de l'installation d'une cuisine intégrée (Clermont Ferrand) à la construction d'une banque cuisine (Portes les Valence) en passant par la disposition de meubles ou rideaux séparatifs.

### Dans le logement, certains espaces comptent plus que d'autres

Bien entendu, l'importance accordée à certains espaces varie en fonction de la culture, des usages, du mode de vie et du taux d'occupation. Manger en cuisine peut constituer un rituel quotidien pour des occupants qui exigeront davantage d'espace et de fonctionnalité qu'une autre famille de même taille mais aux pratiques différentes. Il est bien évident que la chambre ne revêt pas la même importance suivant l'âge des enfants : à fortiori si elle est occupée par 2 adolescents pour lesquels ce lieu constitue leur espace réservé.

Néanmoins, s'il est un espace qui compte plus que les autres et qui fait dans ce domaine l'unanimité, c'est bien le séjour. C'est la pièce de vie principale qui permet de personnaliser son logement, pour y vivre comme on le souhaite et pour recevoir.

<sup>4</sup> Sauf en cas d'occupation résultant d'un éclatement de la cellule familiale : mais bien souvent la personne isolée ou la famille monoparentale apprécie d'avoir pu recourir au logement HLM.

<sup>5</sup> A typologies égales, les logements des années soixante dix et quatre vingts avaient une surface supérieure.

Sur ce point et de façon générale, toutes les personnes rencontrées ont manifesté l'importance qu'elles accordent à l'agencement et à la meublabilité de cet espace. Elles ont fait part de leur reconnaissance dans les possibilités qui leur étaient offertes et pratiquement aucune n'a rencontré de problème d'aménagement<sup>6</sup>. Partout, la surface consacrée au séjour a paru « *suffisante* » voire « *grande* » à leurs utilisateurs. Si les concepteurs ont réduit globalement la surface des logements au vu des pratiques antérieures, ils ont de fait conservé la surface de cette pièce qui voisine les 22 à 24 m<sup>2</sup> pour des types T3, T4 ou T5, laissant la possibilité à l'occupant d'aménager 2 espaces différenciés : le salon et la salle à manger. Ouvert, grâce à une porte fenêtre, sur d'autres espaces (dont le balcon ou la terrasse) et généralement d'une grande clarté, le séjour n'en apparaît que plus grand et plus spacieux.

A noter que, même dans le cas d'une organisation de logement en espace cloisonné, le séjour donne satisfaction ce qui tend à prouver qu'il a été suffisamment dimensionné.

## Dans le cas d'une conception ouverte, il faut ménager ce qui reste d'intimité

Sans qu'il soit question de remettre en cause les espaces ouverts, plutôt très appréciés, les résultats font apparaître quelques défauts d'aménagement qui renvoient à la préservation d'espaces minimum d'intimité.

Si l'entrée directe dans le salon n'apparaît pas gênante en soi, les occupants des logements ne tolèrent pas très bien que d'un seul coup d'œil, le visiteur découvre l'ensemble du séjour<sup>7</sup>. De ce point de vue l'amorce d'une cloison ou la position d'un placard d'entrée est toujours bien appréciée lorsque cet aménagement limite le champ de vision à une partie seulement du salon : exemple des opérations de logements collectifs d'Anneyron et de Clermont Ferrand.

L'emplacement de la porte des toilettes dans l'alignement de la porte d'entrée ou trop directement en ouverture sur le séjour, constitue une autre disposition mal vécue par les occupants. Il en est de même de l'ouverture de la porte de la salle de bain sur le séjour<sup>8</sup> à laquelle il est permis de remédier par un sas de distribution des pièces dévolues à l'espace nuit. Il faut remarquer que l'intégration des toilettes à la salle de bain n'est pas unanimement appréciée. A propos des chambres, il est à noter qu'une seule chambre commandée par le séjour ne paraît pas gênante en occupation normale, d'autant plus en sous occupation. Cette configuration concerne les opérations de Romans et Portes les Valence.

La préservation d'une certaine intimité à la cuisine est plus discutable, les arguments développés dépendant de la volonté de la personne qui cuisine de participer à la conversation avec les invités ou de ne pas être vue dans la préparation des plats. Sans vouloir nier ces aspects, le problème de la cuisine paraît davantage lié à sa fonctionnalité.

## Certaines fonctionnalités doivent être satisfaites

L'usager est particulièrement sensible à certaines fonctionnalités qui doivent être satisfaites. L'évacuation des odeurs de cuisine en fait partie, ce qui suppose, en cas de conception ouverte des espaces jour, de traiter ce problème en conséquence : le risque semble accru en duplex. C'est l'une des raisons pour lesquelles, dans une conception ouverte, la fermeture de la cuisine rencontre des adeptes : l'une des autres raisons étant liée au bruit des appareils ménagers. Pour autant, un certain nombre de locataires enlève la porte de communication avec le séjour afin de faciliter la circulation.

La seconde condition importante à satisfaire pour les usagers concerne l'isolation phonique entre les logements mais aussi entre certaines pièces du logement, particulièrement entre les chambres et le salon. Sur le premier point, l'isolation entre logements paraît bien traitée. Sur le second point, l'isolation des bruits de conversation ou de télévision ne paraît être bien traitée que par un sas entre l'espace jour et l'espace nuit. En logement collectif, le mur de refend entre ces 2 espaces paraît offrir une très bonne protection.

Contrairement à ce que l'on aurait pu croire, les montées d'escaliers extérieures sont généralement très bien considérées par leurs utilisateurs qui ne les jugent pas inconfortables : cela, à l'exception d'un cas particulier d'exposition au vent dominant. La position semi-encastrée dans le bâtiment apparaît comme l'une des plus appréciée : c'est le cas des opérations de Valence et Romans.

<sup>6</sup> A l'exception d'un cas, celui d'un logement T3 dans lequel le séjour avait partiellement un mur en forme d'arrondi.

<sup>7</sup> Ce type de conception est encore plus mal toléré lorsque le regard tombe sur la cuisine.

<sup>8</sup> Ce qui n'est jamais le cas dans les logements traités en duplex, l'espace nuit avec salle de bain étant réservé au niveau 1.

## Même satisfait, l'utilisateur trouve qu'il n'y a jamais assez de possibilité de rangement...

Pourtant, les opérations LQCM disposent plutôt davantage d'espaces de rangement privatif que leurs homologues des années quatre vingt. L'une des particularités est le cellier intérieur ou extérieur, lequel par sa surface (de 1,5 à 4 m<sup>2</sup>) présente une capacité et une polyvalence de rangement. Réservé au logement individuel dans nos cas étudiés, le cellier extérieur est très apprécié pour l'abri du matériel de jardin<sup>9</sup>, les outils de bricolage et le rangement des vélos. Bien que parfois de plus petite surface, le cellier intérieur n'en est pas moins jugé très utile. Il est souvent complété par l'utilisation d'une partie de l'espace garage, mais encore faut-il que celui-ci soit dimensionné pour cela et suffisamment proche du logement : ce qui est objectivement le cas sur la plupart des opérations étudiées<sup>10</sup>. Au-delà de ces possibilités, certains locataires de logements individuels manifestent le désir d'avoir un abri de jardin, demande à laquelle certains maîtres d'ouvrage commencent d'accéder (à l'instar de l'Office de Romans).

Si le placard d'entrée s'avère être une nécessité pour la fonction penderie et la dépose des chaussures, celui des chambres paraît moins évident étant donné leur surface réduite. On trouve souvent, sur l'ensemble des chambres, au moins l'une d'elles équipée d'un placard. Sur cette question précise, les maîtres d'ouvrage semblent avoir trouvé un compromis qui satisfait à la fois l'exigence économique tout en laissant une possibilité d'aménagement à la convenance de l'occupant, suivant que celui-ci possède ou pas des meubles. L'emplacement du placard est simplement configuré par l'amarce d'une cloison mais laissée libre d'aménagement. Dans la pratique des cas rencontrés (Portes les Valence et Saint Sorlin), très peu d'occupants ont effectué cet aménagement.

## Les garages doivent être fermés et en nombre suffisant

Comme cela vient d'être dit, au-delà de sa fonction initiale le garage constitue aussi un espace de rangement lorsque ça ne devient pas sa fonction principale voire exclusive. Dans un nombre réduit de cas, certes, on a pu constater que la voiture n'occupe pas le garage ou que le locataire loue néanmoins un garage sans avoir pour autant de voiture. Il sert aussi bien au rangement des vélos, des jouets, du matériel de jardin qu'au stockage d'anciens meubles. Face à ce type d'utilisation rencontrée et généralisée, on comprend mieux pourquoi il apparaît fondamental aux occupants que le garage soit un espace fermé. Par ailleurs et pour les logements collectifs, le garage compense aujourd'hui l'absence de cave.

Quand bien même il s'agit de logements individuels, l'expérimentation d'abris garages (Saint-Sorlin) s'avère un échec, tant par le défaut de fonctionnalité eu égard aux besoins que par le sentiment d'inutilité.

La création d'un nombre limité de garages (Portes les Valence) au nom d'une clientèle à solvabilité réduite sans moyen autonome de déplacement semble une erreur : le manque de garages s'avérant poser un jour ou l'autre un problème en terme d'offre à la relocation. Quelle que soit la contrainte de la réglementation sur le libre choix de la location du garage, dans tous les cas, il paraît judicieux de prévoir un nombre de garages à l'identique, du nombre de logements. A noter que la juxtaposition du garage au logement permet de satisfaire à la demande des usagers de disposer d'une prise électrique au garage, mais il est bien évident que le positionnement du garage ne peut résulter exclusivement de ces considérations.

## Le jardin, l'un des espaces attenants le plus valorisant du logement

Avoir un bout de jardin, être de plain pied, que ce soit en individuel ou en rez de chaussée de bâtiment collectif, compte pour beaucoup dans la satisfaction exprimée, sous réserve d'avoir le sentiment d'en profiter pleinement. « ...disposer d'un jardin pour la pelouse, y cultiver des fleurs, pouvoir laisser les enfants jouer, c'était pour moi un rêve. ».

Le jardin fait partie des espaces privatifs les plus investis par le locataire : dallages, plantations, mobilier. Il est souvent le prolongement de la pièce principale de vie et, au même titre, il mérite d'être bien traité. Pour les usagers, cela suppose de disposer d'une surface suffisante, d'être protégé du

<sup>9</sup> Dont parfois la tondeuse à gazon.

<sup>10</sup> Tant par la sur-profondeur que par l'augmentation du gabarit en hauteur que les usagers aménagent en petite mezzanine.

soleil et du vent, de pouvoir y prendre ses repas ou se reposer en toute tranquillité à l'abri des regards extérieurs.

Lorsqu'elle s'exprime, l'insatisfaction touche ce dernier point. S'il n'est pas toujours possible de réunir toutes ces conditions, il faut néanmoins chercher à offrir davantage d'intimité au niveau du jardin, soit par des occultations partielles ou totales raccrochées au niveau du nu extérieur du mur du bâtiment sur la largeur de la terrasse<sup>11</sup>, soit par une répartition différente des surfaces de jardins lorsque ceux ci existent à l'avant et à l'arrière du bâtiment.

Jouant un peu le même rôle que les jardins, les balcons et les terrasses en étage paraissent avoir été traités avec une plus grande attention ; dans la très grande majorité des cas ils sont très appréciés de leurs utilisateurs.

A noter que pour la minorité d'occupants qui se considèrent en transit dans leur logement, ceux ci n'investissent pas dans l'aménagement en plantations de leur jardin.

---

<sup>11</sup> Ce que recherchent à faire les locataires par des systèmes de protection un peu hétéroclites.



## Conclusion

Les résultats des enquêtes effectuées démontrent de façon générale que la satisfaction des usagers concernant leur logement est très positive, cette satisfaction faut-il le re-préciser se rapportant au logement pris dans sa globalité, c'est-à-dire à l'offre d'habitat.

Si elle surprend parfois, la conception s'avère bonne à l'usage et la diminution de la surface du logement ne paraît pas avoir modifié l'appréciation générale. Il faut toutefois replacer cette satisfaction dans le contexte du niveau d'occupation plutôt faible<sup>12</sup>, ce qui ne diminue en rien le travail de qualité du concepteur qui est apprécié unanimement dans le « ...*bon rapport qualité-prix* ». La création d'espaces ouverts accroît la qualité de service de l'usage du logement dans la mesure où un minimum d'intimité est préservé. D'ailleurs dans bien des cas, cette enquête d'usage confirme l'opportunité du choix de conception établi à partir d'enseignements déjà acquis.

En définitive, sans avoir altéré la qualité des logements sociaux, la diminution de leur surface a généré certaines compensations appréciées, contribuant à les rendre économiquement plus abordables et à mieux les positionner sur le marché. En ce sens, le but de la consultation LQCM paraît avoir été atteint pour l'essentiel.

---

<sup>12</sup> Non sans rapport avec l'évolution de la structure familiale.

**ANNEXE : Synthèse de l'analyse des charges et de la qualité d'usage des sept opérations des deux projets LQCM « Osmose » et Qualitel Eco**

	OPERATIONS	CHARGES	USAGES Spécificités de conception LQCM	SATISFACTION DES LOCATAIRES
ODH 26	<p>LA BRUYERE <b>PORTES LES VALENCE</b> 20 logements :16 individuels. + 4 collectifs</p>	<p>Les charges prévisionnelles facturées par l'ODH 26 se situaient pour les 3 opérations entre 50 et 60F par mois Les économies de charge portaient sur l'absence d'espaces collectifs (int. et ext.) :sans coût d'entretien , sans électricité en partie commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces ,T4 :74m<sup>2</sup></li> <li>▪ Espaces ouverts (hall ; séjour ; cuisine)</li> <li>▪ Cellier extérieur : 3.5m<sup>2</sup></li> <li>▪ Jardins privatifs</li> <li>▪ Nombre de garages inférieur au nb de log.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème sur les surfaces (sauf un cas de sur occupation)</li> <li>▪ Fonctionne bien (sauf pour les T5 ou l'entrée donne directement sur la cuisine</li> <li>▪ Rangement très apprécié (la proximité du log. permet d'y brancher un congélateur)</li> <li>▪ Bien qu'ils soient très appréciés ils font 'l'objet de beaucoup de critiques (manque d'intimité, manque de protection solaire, petit)</li> <li>▪ Ceux qui n'en n'ont pas le regrette (l'ODH 26 ne reproduira pas cette expérience)</li> </ul>
	<p>LES CANTARELLES <b>ANNEYRON</b> 19 logements :13collectifs.+ 6 individuels</p>	<p><b>Les charges facturées pour la première année d'occupation sont inférieures aux estimations . Elles varient de 33F à 59F par mois pour un T4</b> <i>(sans le gaz et sans l' eau)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces,T3 :62.7m<sup>2</sup>,T4 : 76.8m<sup>2</sup></li> <li>▪ <b>Espaces ouverts : T2 ,T3(hall , séjour, cuisine) T4, T5 (hall, séj.)</b></li> <li>▪ <b>Celliers intérieurs en T3</b></li> <li>▪ <b>wc en salle de bain enT2 et T3</b></li> <li>▪ Montée d'escaliers extérieure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème sur les surfaces (sauf un à 2 cas de sur occupation)</li> <li>▪ Très bien accepté, considéré même comme valorisant (en contact direct avec balcon ou jardin)</li> <li>▪ Très apprécié</li> <li>▪ Fonctionne bien (sauf pour les T4 ou la porte du WC donne directement sur l'entrée)</li> <li>▪ Relativement accepté compte tenu de la faible occupation</li> </ul>
	<p>BELLANGEON 2 <b>SAINT SORLIN</b> 12 logements individuels</p>	<p><i>(sans le gaz et sans l' eau)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces,T4 : 73m<sup>2</sup></li> <li>▪ Espaces ouverts :T3 (hall ; séjour ; cuisine) : T4 (hall ;séjour)</li> <li>▪ <b>Entrée directe dans le séjour</b></li> <li>▪ Cellier ext. et ou int .pour certains logement. 3m<sup>2</sup></li> <li>▪ <b>Abri garages</b></li> <li>▪ <b>Cours et jardins</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème sur les surfaces (sauf peut être pour le T3 mais compensé par le jardin)</li> <li>▪ Assez bien accepté Fonctionne bien (mais manque de rangement pour les T4 qui n'ont pas de cellier extérieur.)</li> <li>▪ Aucune remarque au sujet de l'entrée directe en séjour</li> <li>▪ Très appréciés ,mais manque à ceux qui n'en ont pas(<i>ODH va en construire pour eux</i>)</li> <li>▪ Cela ne donne pas satisfaction (auraient aimer payer + cher pour un véritable garage)</li> <li>▪ Quelques insatisfaction sur le manque d'intimité (trop proche des voisins, de la route pas de haie)</li> </ul>
OFFICE DE VALENCE	<p>DIDIER DAURAT <b>VALENCE</b> 24 logements collectifs</p>	<p>Aucune économie de charge n'était envisagée sur cette opération, si ce n'est l'effet de la surface .<b>Les charges facturées sont inférieures aux charges prévisionnelles 303F/ mois pour un T3 une estimation de 319F</b> <i>(sans le gaz mais avec l' eau)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Réduction des surfaces,T3 : 57m<sup>2</sup></i></li> <li>▪ <i>Séjour distributif</i></li> <li>▪ <i>Espaces cloisonnés</i></li> <li>▪ <i>wc en salle de bain dans les T2 et T3</i></li> <li>▪ <i>Balcon pour tous les logements</i></li> <li>▪ <i>Montée d'escaliers extérieure</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème sur les surfaces (sauf un cas de sur occupation)</li> <li>▪ Fonctionne bien (aucune remarque)</li> <li>▪ Satisfait tous les occupants (même les adeptes des espaces ouverts)</li> <li>▪ Pas trop gênant</li> <li>▪ Satisfaction (sauf pour ceux qui ont un balcon au nord et qui donne dans une chambre)</li> <li>▪ C'est la finition du revêtement béton qui pose problème (pas du tout la conception)</li> </ul>

<b>OFFICE DE ROMANS</b>	<p>LA MARTINETTE ROMANS 16 logements :12collectifs.+ 4 individuels.</p>	<p>Les économies envisagées ne portaient que sur la baisse des charges des parties communes. <b>Les charges facturées sont inférieures aux charges prévisionnelles 140F/mois pour un T4 pour une estimation de 173F (sans le gaz et sans l' eau)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces,T3 : 61m<sup>2</sup></li> <li>▪ Espaces ouverts (hall ; séjour )</li> <li>▪ Entrée directe dans le séjour :T3,T4 collectifs</li> <li>▪ Jardins , terrasses, balcons</li> <li>▪ Montée d'escaliers extérieure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème sur les surfaces (sauf un cas de sur occupation)</li> <li>▪ Fonctionne bien (aucune remarque)</li> <li>▪ Satisfaction de l'ensemble des locataires (grand placard de l'entrée très apprécié)</li> <li>▪ Très appréciés</li> <li>▪ Aucune critique</li> </ul>
<b>AUVERGNE HABITAT</b>	<p>LA CARTOUCHERIE CLERMONT FERRAND COLLECTIFS 72 logements</p>	<p>Les économies envisagées sur les charges portaient sur un chauffage et ECS centralisé gaz ;ce qui n'a pas été fait en réalité et sur la privatisation des espaces collectifs par des jardins en rez de chaussée ce qui n'a pas été réalisé non plus. <b>Les charges facturées (reconstituées) sont inférieures aux charges prévisionnelles 491F/ mois pour un T3 pour une estimation de 493F (avec le gaz et avec l' eau)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces,T3 : 61m<sup>2</sup></li> <li>▪ Espaces ouverts (hall ; séjour ) T2, T3,T4,T5</li> <li>▪ Entrée directe dans le séjour avec placard-penderie faisant écran</li> <li>▪ Chambre double en T5</li> <li>▪ balcons</li> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème de surface, mais faible taux d'occupation des logements</li> <li>▪ Le décroissement bien accepté</li> <li>▪ Apprécié pour la fonction penderie, rangement</li> <li>▪ La chambre double ne fait pas du T5 un véritable T5, notamment en cas de sur occupation</li> <li>▪ Ils donnent satisfaction, en prolongeant la pièce à vivre</li> <li>▪</li> </ul>
	<p>LA CARTOUCHERIE CLERMONT FERRAND INDIVIDUELS 94 logements</p>	<p>Les économies envisagées ne portaient que sur la baisse des charges des parties communes. <b>Les charges facturées sont pratiquement égales aux charges prévisionnelles 525F/ mois pour un T4 pour une estimation de 514F (avec le gaz et avec l' eau)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des surfaces,T4 : 74m<sup>2</sup></li> <li>▪ Espaces ouverts (hall ,séjour, cuisine) T2,T3, T4,T5</li> <li>▪ Chambre double pour le T5</li> <li>▪ Groupement sur une maison de T2 (en bas, avec jardin) et T5 (en haut avec balcon)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de problème de surface, mais faible taux d'occupation des logements</li> <li>▪ Le décroissement rend spacieux l'espace séjour cuisine</li> <li>▪ La chambre double du T5 (17m<sup>2</sup>) est perçue comme disproportionnée par rapport à la cuisine</li> <li>▪ Le groupement T2-T5 paraît (aux locataires) aberrant en conception au regard aux espaces extérieurs, le T5 en étage, sans jardin se considère pénalisé.</li> </ul>

CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL CONSOMMATIONS ANNUELLES (2001- mars 2002) RELEVES CHEZ LES LOCATAIRES

**19 logements : 13 collectifs + 6 individuels : 2 T2 ; 11 T3 ; 4 T4 ; 2T5**

Enquête réalisée chez 12 locataires, charges recueillies pour 8 logements ; 1 T2, 3 T3, 3 T4, 1 T5

**MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU, CHAUDE, CUISINE)**

Moyennes réalisées à partir des consommations relevées mais en tenant compte du nombre de personnes y vivant, du comportement, du mode de vie, du volume chauffé pour avoir une consommation cohérente par type de logement pour une occupation normale

Elles varient de 1425F / an pour un T2 occupé par une personne âgée qui a été absente environ 3 mois à 3930 f / an pour un T4 occupé par un couple avec 2 enfants

TYPE	SH	NB	GAZ				EAU		
			Conso,Gaz/ logement kwh	Conso. totale/kwh	coût/log en Francs: (conso.+ abt)	COUT total	volume d'eau / log m3	volume total m3	coût en francs
T2	47	2	5540	11080	2000	4000	56	112	2400
T3	62,7	11	7790	85690	2500	27500	90	990	17996
T4	76,8	4	10040	40160	3000	12000	97	388	6892
T5	90,95	2	12290	24580	3500	7000	110	220	3780
<b>total</b>	<b>1273m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>		<b>161510</b>		<b>50500</b>		<b>1710</b>	<b>31068</b>

**Le coût de la consommation annuelle de gaz** pour les 3 usages correspond à :  
39,67F/m<sup>2</sup> de SH

**EAU** : AU TOTAL 1710m3 POUR 31068F

SOIT 24,40F/ m<sup>2</sup> de SH

**LA TAXE MUNICIPALE EST PAYEE DIRECTEMENT PAR LE LOCATAIRE**

800F PAR AN PAR LOGEMENT

SOIT EN MOYENNE 11,95F/m<sup>2</sup> de SH

**LES AUTRES CHARGES PAYEES A L'OFFICE S'ELEVENT A :**

----

**CHARGES TOTALES** : 81,75F /m<sup>2</sup> DE SH

**LES CHARGES LOCATIVES POUR UN T4 S'ELEVENT A 523F PAR MOIS**

**254F POUR LE GAZ**

**156F POUR L'EAU**

**76F DE TAXES MUNICIPALES**

**37F A ODH**

**CHARGES FACTUREES PAR ODH 26 : 37F / MOIS**

**CHARGES PREVISIONNELLES LQCM : 60F / MOIS**

*PAS DE CHARGES D'ELECTRICITE PAS DE CHARGES D'ENTRETIEN NI D'ESPACES EXTERIEURS*

*PAS ENCORE D'ENTRETIEN ROBINETTERIE*

**Les charges collectives pour les locataires sont inférieures à celles estimées en 1997 dans la proposition LQCM**

## LA CARTOUCHERIE - CLERMONT FERRAND (LOGEMENTS COLLECTIFS)

### CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL / CONSOMMATIONS ANNUELLES (2001-mars 2002)

#### RELEVÉ CHEZ LES LOCATAIRES

Enquête réalisée chez 19 locataires, charges recueillies pour 19 logements; 5 T2, 6 T3, 5 T4, 3 T5  
72 logements collectifs dont 3 T1 (33m<sup>2</sup>); 24 T2 (46,2m<sup>2</sup>); 21 T3 (61m<sup>2</sup>); 12 T4 (78m<sup>2</sup>); 12 T5  
(92,6m<sup>2</sup>)

#### MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CUISINE)

le programme n'est habité que depuis juin 2001 les consommations sont reconstituées à partir des relevés de compteur et du nombre de jours d'occupation pour le T1 bis reconstitution au volume du logement /T2

GAZ						
TYPE	SH	NB	Conso,Gaz/logement kwh	consommation totale/kwh	coût/log en Francs:(conso. + abonnement)	coût total
T2	46,2m <sup>2</sup>	24	4836	116064	1850	44400
T3	61m <sup>2</sup>	21	6190	129990	2160	45360
T4	78m <sup>2</sup>	12	15378	184536	4243	50916
T5	92,6m <sup>2</sup>	12	9626	115512	2938	35256
T1 BIS	33m <sup>2</sup>	3	3454	10362	1537	4611
total opér.	4536m <sup>2</sup>	94		556464		180543

**Le coût de la consommation annuelle de gaz pour les 3 usages est de :**

39,80F/m<sup>2</sup>de SH

**FOURNITURE D'EAU :** ELLE EST PAYEE PAR LA SA HLM ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES

soit : 22,25 F/m<sup>2</sup> de SH

**AU TOTAL 8665 m3 POUR 100947 F**

**LA TAXE MUNICIPALE** EST PAYEE PAR LA SA HLM ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES

soit 2,35F/m<sup>2</sup> de SH

**LES AUTRES CHARGES LOCATIVES PAYEES A LA SA HLM S'ELEVENT A :**

32,12F/m<sup>2</sup> de SH

**LES CHARGES TOTALES : 96,53F / m<sup>2</sup> DE SH**

**LES CHARGES TOTALES POUR UN T 3 S'ELEVENT A 491 F PAR MOIS**

202F POUR LE GAZ

113F POUR L'EAU

13F POUR LES TAXES MUNICIPALES

163F A LA SA HLM

**CHARGES TOTALES : 491F/MOIS**

**CHARGES PREVISIONNELLES : 493F (chauffage compris - annexes 9 du dossier LQCM)**

**LES CHARGES EFFECTIVES CORRESPONDENT AUX PREVISIONNELLES**

## LA CARTOUCHERIE - CLERMONT FERRAND (logements individuels)

CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL CONSOMMATIONS ANNUELLES (2001- mars 2002)  
RELEVÉ CHEZ LES LOCATAIRES

94 logements collectifs dont 8 T5 ( 85,2m<sup>2</sup>) ; 48 T4 (73,42m<sup>2</sup>) ; 30 T3 ( 59,9m<sup>2</sup>) ; 8 T2(45m<sup>2</sup>)  
Enquête réalisée chez 15 locataires, charges recueillies pour 15 logements ; 2 T2 4 T3, 7 T4, 2 T5

### MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CUISINE)

année 2000 - 2001 moyenne par type de logement (reconstituée pour chaque logement enquêté à partir des consommations et du nombre de jours d'occupation depuis l'emménagement

TYPE	SH	NB	Conso,Gaz/log ement kwh	consommation totale/kwh	coût/log en Francs:(conso. + abonnement)	coût total
T2	45m <sup>2</sup>	8	6374	50992	2200	17600
T3	59,9m <sup>2</sup>	30	8819	264570	2755	82650
T4	73,72m <sup>2</sup>	48	10859	521232	3218	154464
T5	85,2m <sup>2</sup>	8	13000	104000	3704	29632
total opér.	6390m <sup>2</sup>	94		940794		284346

**Le coût de la consommation annuelle de gaz pour les 3 usages correspond à :**

44,50F/m<sup>2</sup> de SH

**FOURNITURE D'EAU :** ELLE EST PAYEE PAR LA SA HLM ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES  
AU TOTAL 11313m<sup>3</sup> POUR 131797 F

soit 20,62,F/m<sup>2</sup> de SH

**LA TAXE MUNICIPALE** EST PAYEE PAR LA SA HLM ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES

soit 5,37F/m<sup>2</sup> de SH

**LES AUTRES CHARGES LOCATIVES PAYEES A LA SA HLM S'ELEVENT A :**

15,27 F /m<sup>2</sup> de SH

**CHARGES TOTALES : 85,77F/m<sup>2</sup> DE SH**

**LES CHARGES TOTALES POUR UN T 4 S'ELEVENT A 525F PAR MOIS  
DONT**

272F POUR LE GAZ

127F POUR L'EAU

33F DE TAXES MUNICIPALES

93F A LA SA HLM

**CHARGES TOTALES POUR LE T4 : 525F/MOIS**

**CHARGES PREVISIONNELLES : 514F/MOIS (chauffage compris annexe 9 dossier LQCM)**

**CHARGES REELLES TRES LEGEREMENT SUPERIEURES AUX ESTIMATIONS : +2%**

**LA BRUYERE - PORTE LES VALENCE (rue Voltaire) - ODH 26**

CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL CONSOMMATIONS ANNUELLES ( 2001 - mars 2002) RELEVÉES CHEZ LES LOCATAIRES

**20 logements : 16 individuels + 4 collectifs : 4 T3 ; 10 T4 ; 6 T5 ,**

Enquête réalisée chez 11 locataires, charges recueillies pour 10 logements ; 3 T3, 4 T4, 3 T5

**MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CUISINE)**

Moyennes réalisées à partir des consommations relevées mais en tenant compte du nombre de personnes y vivant, du comportement, du mode de vie, du volume chauffé pour avoir une consommation cohérente par type de logement pour une occupation normale

*Elles varient de 2343F / an pour un T4 occupé par 2 personnes à 3438F / an pour un T4 occupé par un couple avec 3 enfants*

TYPE	SH en m <sup>2</sup>	NB	GAZ				EAU		
			Conso, Gaz/logt kwh	conso totale/kwh	coût/log en F:(conso.+ abt)	COUT total	volume d'eau/log m3	volume total m3	
T3	62m <sup>2</sup>	4	8012	32048	2550	10200	100	400	4400
T4	77,6m <sup>2</sup>	10	10027	100270	2600	26000	138	1380	14210
T5	92m <sup>2</sup>	6	12482	74892	3120	18720	150	900	9798
<b>total</b>	<b>1509m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>		<b>207210</b>		<b>54920</b>		<b>2680</b>	<b>28408</b>

**Le coût de la consommation annuelle de gaz** pour les 3 usages est de :

36,39F / m<sup>2</sup> de SH

**EAU** : TOTAL 2628 m3 POUR 28408F

SOIT 18,8 F/m<sup>2</sup> de SH

**LES TAXES MUNICIPALES** SONT PAYÉES PAR ODH ET REFACTURÉES AUX LOCATAIRES

SOIT 4,0F / m<sup>2</sup> de SH

**LES AUTRES CHARGES** PAYÉES A L'ODH S'ELEVENT A

----

**CHARGES TOTALES** 64,22 /m<sup>2</sup> DE SH

**LES CHARGES TOTALES POUR UN T4 S'ELEVENT A 415F PAR MOIS**

235F POUR LE GAZ

122F POUR L'EAU

26F DE TAXES MUNICIPALES

33F A L'ODH

**CHARGES FACTURÉES PAR ODH : 59F/MOIS**

**CHARGES PREVISIONNELLES LQCM : 54F/MOIS**

Les charges collectives pour les locataires sont du même ordre de grandeur que celles estimées en 1997 dans le dossier LQCM

**LA MARTINETTE - ROMANS / ISERE - OFFICE DE ROMANS**

CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL CONSOMMATIONS ANNUELLE (2001 - MARS 2002) RELEVÉES CHEZ LES LOCATAIRES

16 logements 12 collectifs + 4 individuels : 6 T3 ; 6 T4 collectifs ; 4 T4 individuels,

Enquête réalisée chez 10 locataires, charges recueillies pour 9 logements; 3 T3, 4 T4 coll, 2 T4 ind

**MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CUISINE)**

Moyennes réalisées à partir des consommations relevées mais en tenant compte du nombre de personnes y vivant, du comportement, du mode de vie, du volume chauffé pour avoir une consommation cohérente par type de logement pour une occupation normale

*Elles varient de 2150F / an pour un T3 occupé par une mère et un enfant avec un comportement très économique à 3530F / an pour un T4 occupé par un couple avec 3 enfants en passant par 3280F / an pour un T3 occupé par une mère et son bébé.*

GAZ							EAU		
TYPE	SH en m <sup>2</sup>	NB	Conso, Gaz/logt kwh	Conso. totale/kwh	coût/log F (conso.+ abt)	COUT total	volume d'eau/log m3	volume total m3	coût en francs
T3	61,04m <sup>2</sup>	6	7340	44040	2400	14400	88		
T4 coll	72,2m <sup>2</sup>	6	8563	51378	2670	16020	115		
T4 ind	73,94m <sup>2</sup>	4	10745	42980	3200	12800	206		
<b>total</b>	<b>1095m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>		<b>138398</b>		<b>43220</b>		<b>2155</b>	<b>36250</b>

**Le coût de la consommation annuelle de gaz** pour les 3 usages est de :

39,47F/ m<sup>2</sup> de SH

**FOURNITURE D'EAU** : ELLE EST PAYEE PAR LE LOCATAIRE A LA CGE

AU TOTAL 2155M3 POUR 36250F

Soit 33,10F/ m<sup>2</sup> de SH

**LA TAXE MUNICIPALE** EST PAYEE PAR L'OFFICE ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES

soit 6,03F/ m<sup>2</sup> de SH

**LES AUTRES CHARGES** PAYEES A L'OFFICE S'ELEVENT A :

17,27F/ m<sup>2</sup> de SH

**CHARGES TOTALES** : 95,87F / m<sup>2</sup> de SH

**LES CHARGES TOTALES POUR UN T3 collectif S'ELEVENT A 488 F PAR MOIS**

201F POUR LE GAZ

168F POUR L'EAU

31F DE TAXE MUNICIPALES

88F A L'OFFICE DE ROMANS

**CHARGES PREVISIONNELLES LQCM : 173F/MOIS**

**Les charges locatives pour les locataires sont inférieures à celles estimées en 1997 dans le dossier LQCM**



**BELLANGEON 2 - SAINT SORLIN - ODH 26**

CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL CONSOMMATIONS ANNUELLES ( 2001- mars 2002) RELEVÉES CHEZ LES LOCATAIRES

**12 logements individuels : 4 T3 ; 6 T4 ; 2T5 ,**

Enquête réalisée chez 5 locataires, charges recueillies pour 4 logements ; 1 T3, 4 T4,

**MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CUISINE)**

Moyennes réalisées à partir des consommations relevées mais en tenant compte du nombre de personnes y vivant, du comportement, du mode de vie, du volume chauffé pour avoir une consommation cohérente par type de logement pour une occupation normale.

*Elles varient de 2800 F/ an pour un T3 occupé par un couple de retraités à 3620F / an pour un T4 occupé par une mère avec 2 grands enfants.*

TYPE	SH en m <sup>2</sup>	NB	GAZ				EAU			
			Conso, Gaz/logt kwh	conso totale / kwh	coût/log F:(conso. + abt)	COUT total	volume d'eau / log m3	volume total m3	coût en F / log	coût total en F
T3	60,4	4	9100	36400	2800	11200	68	272	1350	5400
T4	73	6	10000	60000	3000	18000	110	660	1880	11280
T5	91,2	2	12450	24900	3500	7000	127	254	2100	4200
<b>total</b>	<b>864</b>	<b>12</b>		<b>121300</b>		<b>36200</b>		<b>1186</b>		<b>20880</b>

**Le coût de la consommation annuelle de gaz** pour les 3 usages correspond à :

41,90F/ m<sup>2</sup> de SH

**FOURNITURE D'EAU** : ELLE EST PAYEE PAR LES LOCATAIRES A LA SDEI

TOTAL 1186m3 POUR 20880F

SOIT 24,17F / m<sup>2</sup> de SH

**LES TAXES MUNICIPALES** SONT PAYEES PAR ODH ET REFACTUREES AUX LOCATAIRES

elles sont nulles jusqu'à présent

**LES AUTRES CHARGES** PAYEES A ODH S'ELEVENT A :

5,47F/ m<sup>2</sup> de SH

**CHARGES TOTALES** 71,54F / m<sup>2</sup> de SH

**LES CHARGES TOTALES POUR UN T4 S'ELEVENT A 435F PAR MOIS**

255F POUR LE GAZ

147F POUR L'EAU

33F A L'ODH

**CHARGES FACTUREES PAR ODH** : 33F

**CHARGES PREVISIONNELLES LQCM** : 50F

Les charges collectives pour les locataires sont inférieures à celles estimées en 1997 dans le dossier LQCM

PAS DE CHARGES D'ELECTRICITE

PAS DE CHARGES D'ENTRETIEN D'ESPACES EXTERIEURS

PAS ENCORE D'ENTRETIEN ROBINETERIE

CHAUFFAGE GAZ INDIVIDUEL CONSOMMATIONS ANNUELLES (2001- mars 2002) RELEVÉ CHEZ LES LOCATAIRES

**24 logements collectifs dont, 5 T2, 11 T3, 5 T4, 3 T5**

Enquête réalisée chez 10 locataires, charges recueillies pour 9 logements ; 1 T2, 4 T3, 3 T4, 1 T5  
(1 logement vide, 2 dont les locataires y résident depuis moins d'un an, 2 dont les locataires sont sous tutelle)

**MOYENNE DES CONSOMMATIONS DE GAZ PAR TYPE DE LOGEMENT (CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CUISINE)**

Moyennes réalisées à partir des consommations relevées mais en tenant compte du nombre de personnes y vivant, du comportement, du mode de vie, du volume chauffé pour avoir une consommation cohérente par type de logement pour une occupation normale.

**Elles varient de 965f / an pour un T2 occupé par une personne chauffant assez peu et utilisant une bouteille de gaz en cuisine à 3540 f / an pour un T4 occupé par 2 personnes âgées dont une malade qui prend des bains tous les jours, en passant par 1600F/an pour un T5 occupé par un adulte et 3 enfants avec un comportement très très économe**

GAZ						
TYPE	SH	NB	Conso,Gaz / logement kwh	consommation totale/kwh	coût/log en Francs:(conso. + abonnement)	coût total
T2	42m <sup>2</sup>	5	4800	24000	1800	9000
T3	57m <sup>2</sup>	11	6500	71500	2200	24200
T4	70m <sup>2</sup>	5	8010	40050	2550	12750
T5	83m <sup>2</sup>	3	9240	27720	2800	8400
<b>total opér.</b>	<b>1436m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>		<b>163270</b>		<b>54350</b>

**Le coût de la consommation annuelle de gaz** pour les 3 usages correspond à :  
37,90F/ m<sup>2</sup> de SH

**FOURNITURE D'EAU** ; ELLE EST PAYEE PAR L'OFFICE HLM ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES

AU TOTAL 2271m<sup>3</sup> POUR 30454F  
soit 21,20 F/ m<sup>2</sup> de SH

**LA TAXE MUNICIPALE** EST PAYEE PAR L'OFFICE HLM ET REFACTUREE AUX LOCATAIRES  
soit 7,50F/ m<sup>2</sup> de SH

**LES AUTRES CHARGES LOCATIVES** PAYEES A L'OFFICE S'ELEVENT A :  
27,50F/ m<sup>2</sup> de SH

**LES CHARGES TOTALES** : 94,09F / m<sup>2</sup> de SH

**LES CHARGES TOTALES POUR UN T3 S'ELEVENT A 447F PAR MOIS**

180F POUR LE GAZ

100F POUR L'EAU

36F DE TAXE MUNICIPALE

131F A L'OFFICE HLM

**CHARGES FACTUREES PAR L'OFFICE HLM : 303F**

**CHARGES PREVISIONNELLES LQCM :319F**

*Les charges collectives pour les locataires sont du même ordre de grandeur que celles estimées en 1997 dans le dossier LQCM*