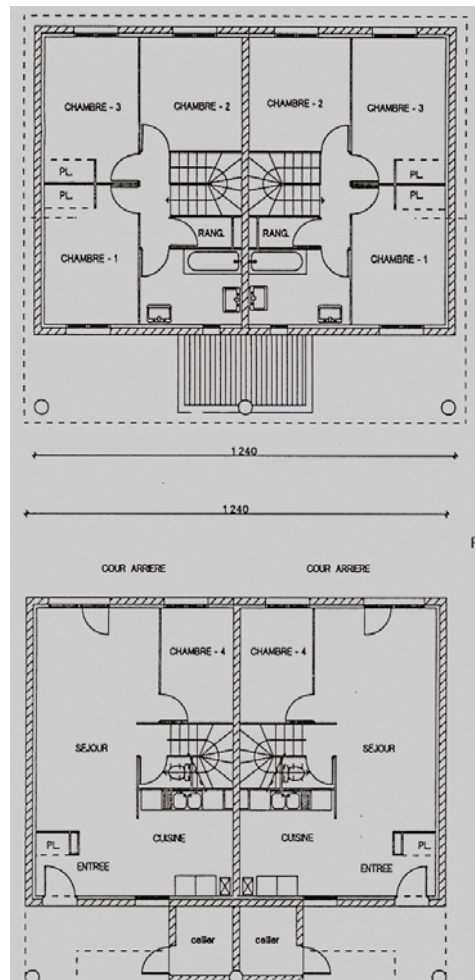


Enquête sur la qualité d'usage des logements

Expérimentation

*« La Bruyère » rue Voltaire
à Portes-les-Valence (Drôme)*



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

SOMMAIRE

Le programme	3
La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat	4
La satisfaction de l'utilisateur sur son logement et les espaces attenants	5
Le hall d'entrée	5
La cuisine	5
Le cellier	5
Le séjour	5
Les chambres	5
La salle de bains	6
Les jardins	6
Le garage	6
Conclusion	7

Opération de 20 logements dont 16 individuels et 4 collectifs :
soit : 10 T4 + 6 T5 (individuels) + 4 T3 (collectifs) auxquels s'ajoutent 15 garages
Surface habitable : T4 = 74 m² ; T5 = 88,31 m² ; T3 = 60 m²
Maîtrise d'ouvrage : Office Départemental de la Drôme : (Monsieur BARBEYRAC)

Le programme

La groupe Voltaire est située à Portes les Valence¹, dans l'un des secteurs périphérique de développement de la commune à proximité d'autres lotissements de maisons individuelles en accession. L'accès aux principaux équipements dont les commerces est à moins de 10 minutes à pied.

L'enquête porte sur un échantillon de 13 locataires répartis dans les 2 bandes de constructions le long de la voie de desserte et suivant les types de logements :

- 5 locataires de logement T5 individuel,
- 5 locataires de logement T4 individuel,
- 3 locataires de logement T3 collectif.

Du point de vue conception, cette opération est constituée de 2 bandes d'habitat pavillonnaire de R+1 (en 4 bâtiments), de part et d'autre d'une rue rectiligne qui se termine en cul de sac à l'aplomb de 2 batteries latérales de garages.

Rien ne distingue extérieurement les logements collectifs situés aux extrémités, hormis un escalier extérieur pour l'accès aux logements des niveaux 1.

La particularité de cette opération tient à :

- la surface réduite des logements,
- l'absence d'espaces collectifs liés aux bâtiments, les abords étant affectés à des surfaces privatives : il existe des jardins à l'avant et à l'arrière des constructions disposées suivant un alignement Est-Ouest,
- la conception ouverte ou semi ouverte des pièces internes au logement, comme le hall d'entrée, le séjour ou la cuisine,
- la création de celliers extérieurs aux logements,
- le nombre de garages inférieurs au nombre de logements.

Une surface de stationnement voiture a été ménagée à proximité de chacun des logements, à côté de chacune des cours privatives. Elle est complétée par la possibilité de stationner également le long de la rue.

¹ l'une des communes composant l'agglomération de Valence.

La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat

Les locataires interrogés apprécient particulièrement ce groupe de logements sociaux qui « *...ne fait pas HLM..* », « *...au calme* » dans ce « *...quartier tranquille* » avec le sentiment de bénéficier d'une maison individuelle et « *...d'être de plain pied* ». Sur le plan de la conception, la qualité d'isolation et de chauffage est souvent mise en avant. S'il n'est pas reconnu comme une qualité première, le principe d'espaces ouverts (celui de la cuisine mis à part) sur le séjour est plutôt bien vécu.

Paradoxalement, c'est le jardin, l'un des objets le plus apprécié qui est le plus critiqué : il est « *...trop petit* », avec son « *...manque d'intimité* », « *...trop proche du voisin* » et pour certains, difficile d'utilisation l'été par manque de protection contre le soleil. A l'intérieur du logement, la cuisine « *...trop ouverte* » dans les T5 et « *...le séjour difficile à meubler à cause du mur en arrondi* » dans les T3 constituent les principales insatisfactions.

La satisfaction de l'utilisateur sur son logement et les espaces attenants

Le hall d'entrée

Son ouverture directement sur le séjour (sans protection dans les T3 ou avec une protection partielle² dans les T4) est plutôt bien ressentie par la plupart des occupants des T3 et T4 : « ...ça donne de l'espace », « ...quand il y a des portes partout c'est pas bien ». En revanche, les occupants des T5 dans lesquels l'entrée ouvre directement sur la cuisine et partiellement sur le séjour, trouvent tous, à une exception près, un inconvénient à ce type d'entrée qui « ...ne préserve pas l'intimité³ » et qui est « ...gênante quand il y a du vent ».

La cuisine

Si le penchant de l'utilisateur pour une cuisine ouverte est d'abord fonction des goûts⁴, son acceptation varie suivant son emplacement dans le logement. La cuisine semble donner davantage satisfaction dans les T4 et T3 où elle est placée à l'opposé de l'entrée : cela y compris pour des personnes qui trouvaient le principe de la cuisine ouverte plutôt gênant. « ...à cause des odeurs ». Par contre, sa position proche de l'entrée dans les T5 est moins bien acceptée, surtout lorsque l'entrée se trouve positionnée côté nord avec le manque d'intimité⁵ et les courants d'air qui « ...risquent à tout moment d'éteindre la flamme du gaz » si une porte ou une fenêtre est ouverte sur l'arrière.

A noter que, dans les T5, la porte fenêtre à un seul battant de la cuisine est peu voire pas utilisée si ce n'est pour « contrôler » visuellement l'entrée. De ce point de vue, une fenêtre aurait peut être suffi, tout en laissant une possibilité d'aménagement en partie basse : aménagement d'autant plus apprécié par les locataires qui disent être pénalisés par l'emplacement de la chaudière en cuisine⁶. La majorité des personnes interrogées prennent leurs repas quotidiens en cuisine, au moins le petit déjeuner et le repas de midi.

Le cellier

Il constitue l'espace de rangement le plus apprécié, à la fois par sa taille qui permet de « ...mettre les vélos », « ...des affaires de jardin », de « ...stocker des provisions », d'y ranger « ...des chaussures » et également par son emplacement extérieur à proximité du logement pour « ...les affaires mouillées » : emplacement qui permet de brancher « ...un congélateur », « ...un frigo » et même d'organiser « ...un petit atelier pour mon fils » moyennant une rallonge d'équipement électrique.

Le séjour

Très souvent organisé en 2 parties (un espace salle à manger et un coin salon), peu de locataires ont rencontré des difficultés d'aménagement hormis ceux des T3 dont l'un des angles du séjour est en quart de cercle. La surface du séjour est généralement considérée comme suffisante. Dans les T5, l'ouverture du WC en limite du séjour a donné lieu à une seule remarque d'insatisfaction.

Les chambres

De façon générale, les chambres qualifiées « ...assez grandes » ou « ...un peu petites mais suffisantes » conviennent aux utilisateurs : les seules remarques d'insatisfaction sur la surface ayant trait à l'utilisation d'une chambre pour 2 enfants voire d'un enfant déjà adulte. Des reproches ont parfois été faits sur le manque de placards dans les chambres, mais il faut remarquer par ailleurs que les placards pré-formés⁷ ont surtout servi d'emplacement aux meubles des occupants « ...les armoires tiennent entre les cloisons » : ce qui paraît confirmer le bon choix fait au départ quant à ce type d'aménagement.

² Grâce à une gaine technique positionnée face à la porte d'entrée.

³ De la cuisine comme du séjour.

⁴ La personne qui cuisine préfère être en contact avec les convives ou au contraire isolée des invités durant la confection des repas.

⁵ La cuisinière est vue directement par les arrivants.

⁶ Celle-ci est parfois installée dans le cellier.

⁷ L'aménagement des placards pré-formés ne semble pas avoir été complété par les occupants.

La salle de bains

Elle est jugée plutôt spacieuse (certains la trouvent « *...même grande* ») par l'ensemble des personnes interrogées. Dans les logements individuels, son éclairage naturel est bien apprécié. A signaler : seulement 2 familles sur 13 auraient préféré une douche au lieu d'une baignoire et une famille sur trois occupants de T3 trouve inconfortable les toilettes à l'intérieur de la salle de bains.

Les jardins

A l'exception des 2 T3 collectifs⁸ situés au niveau 1, tous les logements disposent d'un jardin réparti en 2 espaces : l'un sur la façade avant du logement coté rue, l'autre sur le coté arrière.

De façon générale et dans leur utilisation, l'un de ces 2 espaces est privilégié en fonction de ce que l'occupant juge de plus essentiel pour lui ou d'insupportable : l'exposition (nord ou sud), l'intimité (se préserver de la vue et du bruit), les saisons (chaude ou froide), le vent dominant. Certains utilisent les deux, l'un « *...pour les fleurs* », l'autre pour « *...le jeu, la détente* », « *...le soleil* » ou « *...le frais* » mais « *...beaucoup plus celui de l'arrière* », d'autres un seul « *...pratiquement jamais celui de devant parce qu'il y fait trop chaud* », « *...celui arrière parce qu'il est plus calme* ».

Dans ce contexte où il apparaît difficile de tout concilier et où l'occupant est amené à faire des choix, 2 motifs d'insatisfaction reviennent de manière récurrente : la petitesse des jardins avec le manque d'intimité et la difficulté à se protéger du soleil, que ce soit par des plantations (« *...ça réduirait encore l'espace* ») ou par un système plus mécanique résistant au vent.

Dans ce contexte bien spécifique, une réflexion plus approfondie sur une répartition différenciée des surfaces de jardin propres à chacune des implantations bâties et intégrant l'ensemble des paramètres précités paraît rétrospectivement judicieuse pour une optimisation de l'usage ou un meilleur niveau de service. Enfin l'absence de robinet extérieur pour arroser le jardin est ressentie comme un manque.

Le garage

Les occupants qui possèdent un garage apprécient cette dépendance qui sert non seulement à la voiture mais également de rangement en complément du cellier. Certains occupants des logements individuels le trouvent « *...un peu petit pour du rangement*⁹ », voire « *...trop petit pour une voiture et une tondeuse* ». Bien entendu, le déficit de garages (15 garages fermés pour 20 logements) se fait sentir étant donné l'utilisation polyvalente du garage : « *...ça me manque* », « *...j'aurais bien aimé en avoir un* ».

⁸ Et dont l'un des occupants souhaiterait disposer au moins d'un balcon.

⁹ Cet occupant a rajouté un petit cabanon dans son jardin.

Conclusion

A l'exception de quelques locataires qui envisagent d'accéder à la propriété et/ou qui ne vivent pas très bien le manque d'intimité dans l'utilisation des espaces extérieurs, la grande majorité des personnes interrogées est satisfaite « ...*globalement, on est bien* » de son habitat que l'on considère d'un niveau de loyer et charges très abordables.

C'est moins la surface globale dévolue au logement¹⁰ et le principe d'espaces ouverts qui sont mis en cause que parfois la qualité d'usage de certaines fonctions comme celle de la cuisine dans les T5.

Pour ce qui est des espaces extérieurs, il semble bien que ce soit le jardin dans l'intimité qu'il offre au locataire pour une jouissance personnelle qui symbolise à ses yeux tout le privilège d'habiter en logement individuel.

¹⁰ Pourtant réduite dans cette opération à des valeurs minimales suivant les types.