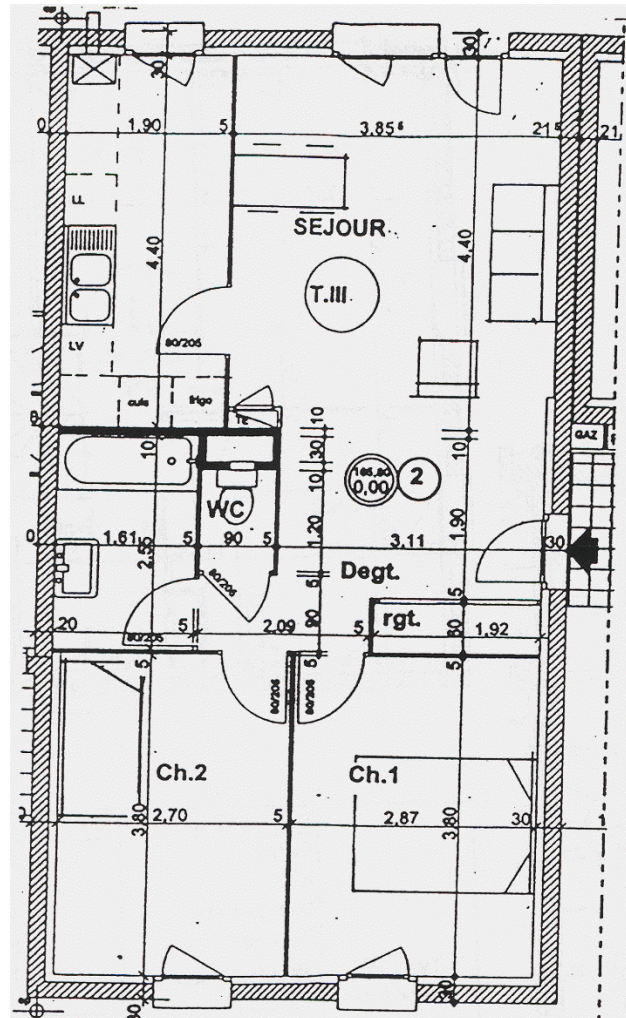


Enquête sur la qualité d'usage des logements

*Expérimentation « La Martinette »
à Romans-sur-Isère (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 séjour	5
Les chambres	5
La salle de bain	5
Le jardin, la terrasse, le balcon	6
Le garage	6
Les espaces collectifs	6
Conclusion	7

Opération de 16 logements dont 12 collectifs et 4 individuels :

soit : (6 T3 + 6 T4) + (4 T4 individuels)

Surface habitable : T3 = 61,04 m² ; T4 = 72,25 m² (collectif) - T4 = 73,94 m² (individuel)

16 garages individuels en batterie + 16 places de stationnement

Maîtrise d'ouvrage : Office de l'Habitat du Pays de Romans (Monsieur VIVO)

Le programme

Le groupe de logements « La Martinette » est situé dans le quartier qui porte son nom à 10 minutes à pied du centre ville. Ce quartier est relativement bien équipé en équipements pour les besoins quotidiens : équipements scolaires de proximité et supermarché à 6 minutes à pied. D'autre part, il existe une desserte de transport en commun avec le centre ville .

L'enquête porte sur un échantillon de 10 locataires répartis dans les 2 allées (n° 4 et n° 6) du bâtiment, sur les différents niveaux (du R. d. Ch. au R+2) et suivant les types de logements concernés :

- 3 locataires de logement T3 collectifs
- 5 locataires de logement T4 collectifs
- 2 locataires de logement T4 individuels

Du point de vue conception, ce groupe de logements constitue un ensemble bâti unique de configuration longitudinale où alternent¹, sans discontinuité, les logements individuels T4 avec les bâtiments collectifs de niveau R+2. La forme en duplex des logements individuels permet de rendre cet ensemble plus compact. Sans rentrer dans les détails, l'originalité de la conception eu égard aux objectifs LQCM tient :

- dans l'organisation plutôt ouverte des logements, sans couloirs, (entrée directe ou semi ouverte dans le séjour, en collectif comme en individuel), avec toutefois une cuisine fermée accessible à partir du séjour,
- dans la création de montées d'escaliers ouvertes sur l'extérieur et traitées en béton brut,
- à l'importance des surfaces attenantes aux logements alors même que ces derniers sont de surface minimum : les surfaces de jardin ont été maximisées pour l'ensemble des logements du rez-de-chaussée, afin de réduire au maximum le coût de l'entretien des espaces collectifs. Les logements collectifs du dernier niveau sont équipés de grandes terrasses abritées en dépendance de la cuisine, Seuls les logements collectifs du niveau 1 disposent d'une surface de balcon plus réduite,
- à la construction de garages en superstructure, bien séparés des bâtiments d'habitation, formant ainsi un espace voiture en dissociation d'un espace piétons.

¹ Avec une forme de symétrie.

La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat

La plupart des familles interviewées apprécient leur habitat pour le calme du quartier et le caractère de petite résidence bien située par rapport au centre ville. Le caractère neuf de ces logements avec certaines particularités de conception (le séjour clair et spacieux, l'escalier bois dans les duplex, l'espace dédié aux terrasses et jardins) ajouté au loyer modéré complète cette satisfaction.

Globalement, l'insatisfaction touche exclusivement 2 points : la conception « *...trop étroite* » de la cuisine dans les logements collectifs et plus généralement, le manque d'espaces de rangement.

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

Le hall d'entrée

A une exception près, sa conception ouverte avec l'absence de porte est bien acceptée : « ... ça ne gêne pas. », « ... ça me plaît bien. ». L'effet de protection de l'intimité d'une partie du séjour, dû à la paroi de l'escalier dans les individuels en duplex est très bien ressentie. Bien que cette protection n'existe pas dans les logements collectifs², cela ne semble pas poser problème et si certains locataires avaient sur cette forme d'aménagement un à priori plutôt négatif, celui-ci s'est dissipé à l'usage. La fonctionnalité du grand placard à portes coulissantes dans l'entrée est très appréciée, d'autant plus qu'il s'agit de l'unique espace de rangement à l'intérieur de l'appartement : « heureusement qu'il existe... », « c'est le seul ; il est indispensable », « le plus important est d'en avoir un, à l'entrée. ». Il sert de penderie, de rangement à chaussures et appareils ménagers, à vaisselle également. Dans les logements individuels, cet espace de rangement, à proximité de l'entrée, est situé sous l'escalier qui délimite en partie le séjour : si l'on excepte le rangement de la vaisselle, il a la même utilisation.

La cuisine

C'est moins sa conception de type fermé (2 familles seulement auraient préféré une cuisine ouverte) et sa surface qui font l'objet d'une critique que sa configuration ou sa géométrie. Satisfaisante et « ...plutôt assez grande » dans les logements individuels, elle est jugée « ...trop petite », « ...toute en longueur », « ...trop allongée », « difficile pour y manger » dans les logements collectifs. Seulement 2 familles sur 8 concernées prennent leur repas en cuisine. Un habitant du niveau 3 aurait préféré, pour les mêmes surfaces, que soit affecté un peu plus d'espace à la cuisine au détriment de la terrasse. Une autre, au même niveau, aurait souhaité une petite fenêtre coté terrasse pour éclairer naturellement le fond de la cuisine. A noter que « l'obligation technique » d'installer le lave linge en cuisine n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière. A une exception près³, les familles enquêtées ne possèdent pas de lave vaisselle.

Le séjour

La grande majorité des personnes enquêtées est satisfaite du séjour qu'elle trouve « agréable », « spacieux », et « bien éclairé ».

Dans les logements individuels en duplex, l'escalier en bois est vécu comme un élément de décoration et de valorisation du séjour : au dire de certains locataires, il a été déterminant dans le choix de ce type d'appartement.

A noter qu'une famille de 2 personnes occupant un logement collectif T4, a aménagé la chambre contiguë au séjour en espace salon, réservant le séjour à l'installation d'une grande salle à manger.

Les chambres

Considérées comme « ...suffisantes » en surface par les usagers, ceux-ci n'ont pas rencontré de problèmes particuliers pour les aménager. Toutefois, la remarque du manque de rangement dans les chambres est récurrent : « ...il aurait fallu au moins un placard dans l'une des chambres. ». Certains locataires (cas de T3) auraient souhaité un sas d'isolement phonique entre les chambres et le séjour, notamment pour ne pas trop perturber le sommeil des enfants par les bruits relatifs à la pièce principale de vie.

La salle de bain

La surface accordée à la salle de bain paraît suffisante dans la majorité des cas et l'absence de fenêtre n'est pas considérée comme une véritable frustration.

² Hormis un cas de T4 où un bout de cloison en forme de « L » a été rajoutée par le locataire.

³ Une famille occupant un T4 duplex possède un petit lave vaisselle ainsi qu'un sèche linge installés en cuisine : cuisine qu'elle trouve « un peu petite mais satisfaisante ».

Le jardin, la terrasse, le balcon

Le jardin est très apprécié pour sa grandeur (il est souvent plus grand que la surface du logement) et ses usages variés (jardinage, jeux, solarium, prise de repas étendage du linge etc.). Certains locataires regrettent l'absence d'un abri de jardin. Les terrasses, au 2^{ième} étage du bâtiment collectif sont spacieuses, de plus abritées, et constituent de véritables annexes en dépendance de la cuisine, au point que certains locataires suggèrent d'en faire une véranda (« ...un jardin d'hiver pour en profiter encore plus. ») par une fermeture entre le garde corps et la toiture. Dans leur état actuel, ces terrasses sont très utilisées : rangement à chaussures, salon de jardin, barbecue. Au regard des autres dépendances, les balcons, moins confortables en surface, font figure de parents pauvres par les usagers qui les considèrent « trop petits » mais qui les apprécient néanmoins.

Le garage

De surface confortable, il sert à la voiture (une seule exception) mais également au rangement du matériel (de camping, des vélos, scooters, de la tondeuse) et même à celui de vieux meubles. A noter que le gabarit des garages permet un stockage de matériel en hauteur moyennant l'installation d'étagères : aménagement que la plupart des locataires ont réalisé. Beaucoup de locataires souhaiteraient disposer d'une prise électrique indispensable pour effectuer du « ...bricolage » ou simplement pour nettoyer la voiture à l'aide d'un aspirateur.

Les espaces collectifs

Ils sont réduits et concernent uniquement les 2 montées d'escaliers extérieure des immeubles collectifs et un espace vert de petite surface coté façade principale d'accès. La non fermeture des montées d'escaliers, néanmoins abrités, ne donne lieu à aucune critique négative et l'absence d'interphone n'est pas ressentie comme un manque dans la mesure où cet équipement ne paraît « pas nécessaire » aux yeux des usagers⁴.

⁴ Notamment pour ceux qui disposaient d'un interphone dans leur logement précédent.

Conclusion

Au delà des imperfections qu'ils ont signalées, les locataires interrogés se montrent, globalement, très satisfaits de leur logement qu'ils jugent d'un bon rapport qualité prix, toutes charges ajoutées⁵. Pour ces résidents, attachés au quartier, il faut souligner que l'offre d'habitat pris dans sa dimension urbaine constitue une véritable valeur ajoutée à l'impact du produit neuf et à la qualité reconnue de la conception des logements.

En définitive, l'absence de hall d'entrée et la réduction de la surface des logements ne sont pas ressentis comme contraignants sur le plan de l'usage. Toutefois, il faut préciser que la moitié des logements enquêtés faisaient l'objet d'une faible occupation⁶.

⁵ Y compris celle relative au loyer jardin.

⁶ Taux d'occupation inférieur à la valeur théorique par type.