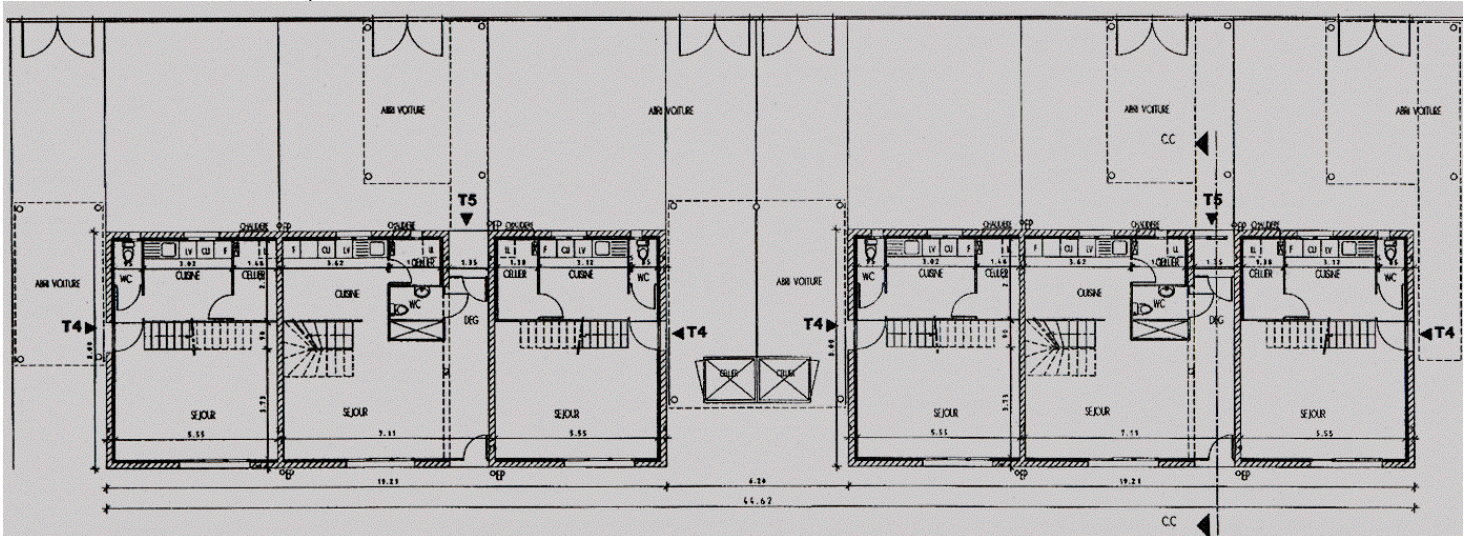


Enquête sur la qualité d'usage des logements

*Expérimentation
Saint-Sorlin – Bellangeon 2*



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 fonctionnalité des différentes pièces	5
Absence de hall	5
Cuisine	5
Séjour	5
Chambres	5
Salle de bains - WC	5
Celliers	5
Les espaces extérieurs, jardin et cour	5
Conclusion	7

Opération de 12 logements individuels, située dans une commune rurale du nord de la Drôme.
Maîtrise d'ouvrage : ODH 26 (Monsieur Barbeyrac)
Agence locale : Madame Boifort

Le programme

Les maisons groupées par 2 ou 3 sont implantées autour d'un grand espace collectif en forme de place, déjà amorcé lors de la construction d'une première tranche de 11 logements (Bellangeon 1).

Les maisons sont construites de plain-pied pour les 4 T3 et sur 2 niveaux pour les 6 T4 et 2 T5. Elles disposent toutes d'une cour et d'un abri garage à l'avant et d'un jardin à l'arrière, les surfaces et les orientations varient d'un logement à l'autre.

Les particularités de cette opération en terme de maîtrise des coûts portent d'une part sur la réduction des surfaces avec la suppression du hall d'entrée et l'ouverture de la cuisine sur le séjour pour les T3 et d'autre part sur la construction d'abri voiture, et de celliers extérieurs en bois avec couverture en polycarbonate translucide (T3 : 60,4 m² ; T4 : 73 m² ; T5 : 91,2 m²).

Cinq entretiens ont été réalisés en avril 2002, soit plus de 2 ans après leur livraison. Seuls les types T3 et T4 ont pu être enquêtés (1 type 5 étant vide, l'autre occupé par une famille nombreuse : (6 enfants + 3 chiens - réservation préfectorale) ne souhaitant pas être interrogée). Neuf locataires résident dans le lotissement depuis plus d'un an, plusieurs rotations de locataires ont été enregistrées depuis la mise en location.

La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat

D'une façon générale, ce qui apparaît le plus satisfaisant pour les locataires c'est que ce soit une maison individuelle avec jardin, et que « ça ne fasse pas HLM ». La localisation dans un quartier tranquille est aussi un facteur important de satisfaction. A l'inverse, ce qui apparaît le plus gênant, c'est la position des maisons « trop près de la route », trop « proches des voisins », pas de haie ou de « canisse » pour s'isoler. La présence de chiens avec bruits et odeurs est aussi citée comme inconfortable. Par ailleurs quelques remarques sont faites sur le logement par lui-même ; le revêtement de sol (plastique) est aussi qualifié de fragile, léger, salissant, l'isolation phonique jugée pas très bonne : « on entend les voisins ».

La fonctionnalité des différentes pièces

Absence de hall

L'absence de hall n'est ressentie vraiment comme gênante par aucun des locataires ; seule la locataire d'un T4, ne possédant pas de cellier extérieur déclare « manquer d'un endroit pour ranger les chaussures » (qui restent dehors devant la porte avec les vélos, les jouets des enfants).

Cuisine

La cuisine « ouverte » du T3, celle du logement enquêté a été en partie refermée par des meubles et le réfrigérateur ; elle est ressentie comme « petite ». Aucun élément n'est accroché au mur, la cloison étant qualifiée de « trop mince pour y fixer des éléments ». Les repas sont tous pris sur la table unique du séjour ; cette organisation satisfait néanmoins ces locataires qui ont modifié leurs habitudes et apprécient l'efficacité de la ventilation.

Dans les T4 la cuisine « fermée » est toujours considérée comme petite, un des locataires a acheté une cuisine incorporée pour optimiser l'aménagement mais prend ses repas dans le séjour.

Séjour

Le séjour est très apprécié de tous les locataires pour sa clarté (porte-fenêtre donnant sur le jardin). Dans la majorité des cas, chacun a pu le meubler et l'organiser à sa convenance, même si à cette occasion quelques remarques sont faites sur la qualité des sols et sur le crépi blanc des murs, difficile à nettoyer. L'escalier des T4 et T5 duplex est souvent qualifié de « bruyant, résonne, on entend même celui du T5 mitoyen ».

Chambres

Les chambres, même si elles sont souvent décrites comme petites, ont toutes pu être aménagées sans trop de problème ; les « amorces » de placard n'ont jamais été aménagées, les armoires ou commodes sont placées entre les montants, ce qui semble convenir à tous.

Salle de bains - WC

Aucun inconvénient n'est signalé pour les WC et salle de bains ; deux locataires remarquent qu'une douche aurait suffi au lieu de la baignoire. L'habitant d'un T4 regrette qu'il n'y ait pas de WC à l'étage.

Celliers

Les T3 possèdent un cellier extérieur très apprécié, néanmoins sa position trop près de la porte est dite gênante dans les déménagements. Déjà considéré comme trop petit, une extension à l'arrière est aménagée et dans le jardin, un petit abri métallique est installé pour les outils de jardinage et la tondeuse.

Certains T4 possèdent un seul cellier intérieur (3,9 m²) à côté de la cuisine, le lave-linge y est installé ; quelques fois le lave-vaisselle ou le frigidaire, il sert aussi de placard rangement « débarras » ; c'est l'annexe de la cuisine, la porte est quelques fois enlevée. Cet espace est très apprécié. Par contre l'absence de cellier extérieur est ressentie comme un manque.

Deux des T4 possèdent à la fois un cellier intérieur et un cellier extérieur ; ce dernier est particulièrement apprécié pour la tondeuse et le rangement des outils de jardinage, des chaussures voir congélateur

**La responsable de la gestion locale nous a informés de la décision récente de construire des abri jardins pour les logement ne possédant pas de celliers extérieurs*

Les espaces extérieurs, jardin et cour

En général, la cour située devant la maison à côté de l'abri voiture, est fermée par un grillage et un portail en bois. C'est un espace apprécié, les enfants peuvent y jouer, les chiens (présents presque partout) s'y ébatte.

Le jardin situé à l'arrière, a été engazonné par les locataires, un étendage est souvent installé ainsi qu'un salon de jardin sur la petite terrasse dallée. Aucune haie n'est plantée et les locataires se plaignent du manque d'intimité de cet espace (en particulier ceux des 2 T4 situés de part et d'autre du T5 occupé par la famille nombreuse).

Un des locataire du T4 jumelé regrette d'avoir sa terrasse à l'avant de la maison trop près de la route et de ne pas pouvoir utiliser le terrain à l'arrière car il n'y a pas de porte-fenêtre.

A l'exception d'un T3 situé à l'extrémité du lotissement, occupé par un couple de retraités et qui s'est très fortement investi dans son logement et son jardin, les espaces extérieurs ne semblent pas donner autant de satisfaction qu'on aurait pu espérer. L'appropriation de ces espaces relativement grands nécessite un investissement en plantations (haies) que les locataires ne souhaitent pas réaliser, considérant qu'ils ne sont pas là pour très longtemps (deux locataires interrogés pensent partir bientôt).

L'abri voiture n'est pas considéré du tout comme garage. Tous les locataires regrettent de ne pas avoir un véritable garage fermé pour y mettre les vélos, les tondeuses, les jouets des enfants, des anciens meubles (même s'il avait fallu payer plus cher ils auraient préféré un véritable garage).

Au regard du coût de location de cet abri (150 F/mois), cet aménagement ne donne pas satisfaction. Une autre remarque souvent faite concerne le manque de sonnette au niveau du portail fermant l'ensemble cour abri.

En ce qui concerne le niveau du loyer, l'ensemble des locataires estime qu'il est plutôt faible et qu'ils bénéficient d'un bon rapport qualité coût. (pas de loyer pour le jardin

Conclusion

Compte tenu du nombre restreint de logements de ce lotissement et d'enquêtes réalisées, il est difficile de généraliser. Néanmoins il apparaît que ce programme ne donne pas pleinement satisfaction aux locataires ; les principales critiques portent sur le manque de garages, le manque d'intimité des espaces extérieurs (problème accentué par la position du T5 (avec une « forte occupation sociale » 6 enfants + 3 chiens) entre 2 T4.

Le turn-over relativement important de ce programme et la difficulté de relocation signalée par l'agence locative du secteur, confirment ce résultat.

La conception d'espaces ouverts, l'absence de hall et les surfaces réduites ne sont pas en cause, seul le manque de rangement à l'entrée est considéré comme gênant.