

## État des lieux

*Qualitel-Éco (Drôme)*

*Évaluation de l'Atelier Qualité d'usage  
des opérations LQCM*

Francis Rathier  
BERS  
Octobre 2000

## Du projet à la réalisation

*Qualitel-Éco (Drôme)*

*ODH 26 / Portes les Valence*

*OPHLM Valence / Didier Daurat*

# Les notes de travail de l'Atelier qualité

Les notes de travail de l'Atelier Qualité sont destinées à enrichir une réflexion théorique par un contact direct avec la réalité du terrain. Cette réalité est autant celle des maîtres d'ouvrage que celle des habitants.

Dans un contexte économique tendu tant pour les ménages dont les revenus sont en baisse que pour les maîtres d'ouvrage de logements sociaux de plus en plus confrontés à la loi du marché, construire la qualité à partir de l'usage devient une démarche incontournable. Mais c'est aussi un pari difficile à tenir, car, pour mettre les habitants en tant qu'être social et humain au coeur des décisions, il faut au préalable que l'Etat et les professionnels interrogent leurs propres représentations des normes et du confort afin d'être en mesure d'élaborer une démarche qui tienne compte de la diversité des cultures, des pratiques et des modes de vie.

Les opérations LQCM constituent pour l'Atelier Qualité des lieux d'analyse et d'observations. La réflexion théorique s'y trouve confrontée dans un premier temps aux difficultés liées à l'élaboration d'un projet nouveau par sa conception et son coût, dans un deuxième temps aux pratiques et aux représentations des familles nouvellement logées.

Chaque opération visitée donne lieu à deux notes, rédigée par une équipe composée d'un architecte et d'un sociologue,

Les opérations LQCM

*1- État des lieux : du projet à la réalisation*

- à la suite d'une rencontre avec les équipes projet

*2 – Diagnostic de l'usage : un an après, du projet aux usages.*

- retour sur le site, écoute et observation des habitants après au moins six mois d'occupation.

Ces notes sont des documents de travail qui ne sauraient être confondues avec un suivi des opérations.

Christiane Flageollet Saadna

# 1. CADRE DE LA VISITE

DATE DE LA VISITE : 29 janvier 1998

Réunion de présentation de l'état d'avancement des projets :  
synthèse de l'étape de conception et d'appels d'offre

## 1.1 - OBJET DE LA VISITE

Mise en œuvre de la méthode Qualitel-Éco (devenue MULO). Prise en compte de l'usage dans les projets LQCM.

## 1.2 - LES PERSONNES PRÉSENTES

### Équipe projet :

ODH 26

Portes les Valence et St-Sorlin en Valloire

M. Dupont, Président de l'ODH 26  
M. Barbeyrac, Directeur de l'ODH 26  
M. Kovalevsky, Directeur services techniques  
M. Tixier, Architecte  
M. Bechetoille, Architecte

OPHLM Valence

Didier Daurat

M. Devault, Directeur

M. Varenne

M. Garin, Architecte

OPHLM Romans

La Martinette

M. Vivo, Directeur

M. Abeille, Architecte

OPHLM Montélimar

(pas de projet présenté)

M. Fechet, Directeur

BET

M. Martin, BETREC

M. Coste, Gras et Coste

M. Debeaudoin, TEC Habitat

**DDE Drôme**

M. Gallé

### Équipe suivi :

PUCA :

M. Guy Garcin

**CETE de Lyon**

Mme Cartoux

**Atelier Qualité**

M. Marcel Membribe, UNFOHLH, DPAMO

M. Francis Rathier, BERS, Sociologue

Cette note de travail a été établie à partir des informations recueillies lors de la réunion de présentation de quatre opérations dans la Drôme le 29/01/98. Il s'agissait pour les participants de faire une présentation des différents projets :

- pour dégager leur adéquation ou leur inadéquation s'agissant de la réduction des coûts, et du même coup apprécier la pertinence de la méthode de calcul utilisée puisque cette dernière était censée permettre une maîtrise des coûts de l'opération ;
- présenter les caractéristiques spatiales des projets à partir de différents plans des opérations.

Elle est complétée d'informations issues de documents réalisés par les partenaires du projet lors de leur présentation du dossier LQCM : "Protocole de recherche développement (LQCM 26 Qualitel-Éco)", et du document de présentation des opérations du 29/01/98 et de l'analyse et la synthèse des premières applications de la méthode réalisées par le BETREC.

## 2. LE CONTEXTE

La démarche Qualitel-Éco porte sur la mise en place d'un "instrument d'appréciation technico-économique" de la conception d'un logement. Cette démarche est portée par quatre Offices HLM : Office de la Drôme, qui en est l'initiateur, Office Municipal de Valence, Office Municipal de Romans, Office Municipal de Montélimar et animée par un bureau d'études techniques : le BETREC, qui a proposé la méthode de travail aux différents maîtres d'ouvrage et de s'inscrire avec celle-ci dans la démarche LQCM.

L'équipe a coopéré à la mise en place de la méthode technico-économique élaborée par le BETREC, mais chaque maître d'ouvrage a travaillé de manière singulière avec l'architecte de son opération. Il n'y a pas eu de mise en relation collective sur le plan de la conception des logements et la réunion de synthèse constitue la première occasion de présentation réciproque des projets. Les entreprises n'ont été associées en tant que telles que lors de l'appel d'offres (seul le syndicat des entrepreneurs a été associé dans le partenariat en amont).

Le partenariat élargi à l'Union HLM est envisagé avec Qualitel. En accord avec les maîtres d'ouvrage, initiateurs du projet, l'Union HLM a souhaité développer, en son sein, une méthode unifiée d'optimisation du logement appelée "MULO", à partir de la méthode Qualitel-Éco développée dans le cadre de LQCM. À la suite d'une première version de la méthode, des réunions de travail ont été organisées avec l'Union HLM pour ajuster la méthode qui a vocation à devenir un outil d'aide à la programmation et à la conception pour la maîtrise d'ouvrage. Reposant sur la base du niveau 3 du Qualitel actuel, l'élargissement du partenariat a été envisagé avec Qualitel, intéressé par la méthode.

## 3. LA GENÈSE DU PROJET

Les quatre opérations dont il s'agit sont de nature différentes : de type péri-urbain pour la première (Portes les Valence) avec la réalisation de maisons de ville, de type urbain pour la seconde et la troisième puisqu'il s'agit de remplacer une ancienne cité de transit par une opération en collectif (Didier Daurat) et de s'implanter dans un quartier d'habitat collectif et individuel (La Martinette), et, enfin, de type rural et individuel pour la dernière (Saint-Sorlin).

### Nombre et répartition des logements

	<b>ODH 26 Portes les Valence</b>	<b>OPHLM Valence Didier Daurat</b>	<b>OPHLM Romans La Martinette</b>	<b>ODH 26 St Sorlin en Valloire</b>
<b>T2</b>	-	5	-	-
<b>T3</b>	4	11	6	4
<b>T4</b>	10	3	10	6
<b>T5</b>	6	5	-	2
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>12</b>

## Les logements et leurs surfaces

Surface HLM*		ODH 26 Portes les Valence	OPHLM Valence Didier Daurat	OPHLM Romans La Martinette	ODH 26 St-Sorlin en Valloire
46,00	T2		42,43 + 3,11b*		
60,00	T3	60,00 + 1,93c*	57,03 + 3,39c	61,05	60,40 + 3,0c
73,00	T4	74,00 + 3,5c	70,07 + 7,95b	72,25	73,00
88,00	T5	88,31 + 3,5c	84,66 + 7,95b	73,94	91,20

\*b : balcon

\*c : cellier

\*Il s'agit des surfaces minimum et non des surfaces usuelles qui, le plus souvent, étaient supérieures de 10 %.

## Les composants de la surface d'un T4

T4	ODH 26 Portes les Valence	OPHLM Valence Didier Daurat	OPHLM Romans La Martinette	ODH 26 St-Sorlin en Valloire	Juste nécessaire
Entrée	2,08	2,02	5,43	-	
Séjour	25,69	22,89	21,17	22,00	
Cuisine	6,42	8,61	8,46	8,20	
	<b>34,19</b>	<b>33,52</b>	<b>35,06</b>	<b>30,2</b>	<b>32</b>
SdB WC	6,62	4,34	6,30	4,60	5
Ch. 1	10,51	10,77	11,22	10,10	
Ch. 2	9,21	8,72	9,19	7,80	
Ch. 3	8,46	10,52	9,06	10,90	
	<b>28,18</b>	<b>30,01</b>	<b>29,47</b>	<b>28,80</b>	<b>28</b>
Rangt	3,34 + 3,5c	0,62	1,44	3,90	4,5
Dégt	1,67	1,57	1,67	5,50	3,5
Total	<b>74</b>	<b>70,07</b>	<b>73,94</b>	<b>73</b>	<b>73</b>

## 4. LA MÉTHODE

### 4.1 - IDENTIFIER LES SOURCES POSSIBLES D'ÉCONOMIE OU D'ACCROISSEMENT DES COÛTS À TRAVERS LA CONSTRUCTION D'UN RÉFÉRENT LOGEMENT CORRESPONDANT À "UN JUSTE NÉCESSAIRE"

La méthode de travail développée dans le cadre de Qualitel-Éco vise à construire un référent de logement considéré comme correspondant au "juste nécessaire" pour les usagers. La construction d'un tel référent logement identifie les sources du prix du logement (indépendamment des variations dues au marché de la construction), et de ce fait les économies potentielles mobilisables au moment de la conception du logement, en décomposant le logement selon différents domaines.

Quatre grands domaines sont considérés par les protagonistes de l'expérimentation comme ayant une incidence directe sur les coûts et pouvant, de ce fait, être source d'économie potentielle ou, à l'inverse, de renchérissement :

- la surface globale du logement (hors extension type balcon ou terrasse). Alors que la conception usuelle des logements HLM conduit à des logements situés 10 % au-dessus des surfaces réglementaires, voire au dessus encore, la démarche de Qualitel-Éco part de la surface réglementaire pour en faire la surface correspondant au juste nécessaire (tout en laissant une certaine tolérance en dessous - si certaines équivalences existent comme la localisation urbaine ou la fonctionnalité du logement - ou au-dessus de cette norme : cf. tableau ci après).
- le cloisonnement du logement. Il peut être supprimé et, de ce fait, conduire à des économies : en particulier entre les différents espaces qui peuvent être appréhendés comme des sous-ensembles comme celui du séjour, de la cuisine et de l'entrée d'une part ou comme celui de la salle de bains et des WC dans le cas des petits logements.
- l'équipement du logement. Celui-ci peut être contenu, voire réduit pour certains éléments, et donc limiter directement le coût initial du logement, soit être amélioré mais choisi de telle sorte qu'il induit un comportement plus économique de la part de l'utilisateur.
- les normes de confort. Les normes de confort n'ont cessé de se développer et sont de ce fait source d'un certain renchérissement du logement. Le choix de déroger à certaines d'entre elles peut donc être source d'une économie, comme dans le cas de l'acoustique notamment.

#### 4.1.1 - Agir sur les surfaces et le cloisonnement

Les instigateurs de la méthode ont envisagé le logement comme un assemblage de quatre sous-ensembles qui constituent des regroupements d'espaces particuliers

- l'entrée, le séjour et la cuisine ;
- la salle de bains et le WC pour les logements inférieurs à quatre pièces
- les chambres ;
- les rangements et les dégagements.

Le premier sous-ensemble : celui de l'entrée, du séjour et de la cuisine, comme le second : celui de la salle de bains et des WC, peuvent donner lieu à des réductions de surface de par la contiguïté et le décroisonnement qui peuvent être réalisés lors de leur conception.

La contiguïté et le décroisement peuvent tout d'abord permettre d'éviter des redoublements de surface, comme dans le cas du coin repas qui peut être à la fois le prolongement de la cuisine dont la surface peut ainsi être réduite et faire par ailleurs office de coin salle à manger dans le séjour. Une telle orientation est censée répondre à la double exigence de pouvoir manger dans la cuisine et de pouvoir manger dans le séjour. De même, le chevauchement de l'espace de l'entrée et celui du séjour, évite le développement d'un espace spécifique pour l'entrée. Non que la fonction d'entrée soit annulée, mais un même espace est censé répondre alternativement à l'une ou l'autre fonction selon la succession des activités. Enfin, la contiguïté et le décroisement peuvent être source d'une économie de surface comme dans le cas de la salle de bains et des WC pour les petits logements, dans la mesure où est postulée une alternance dans l'usage qui est censée rendre non problématique leur présence simultanée dans un même espace.

Le troisième sous-ensemble : celui des chambres, peut être source d'économie de surface par la hiérarchisation entre des chambres : le logement pouvant avoir de petites chambres dès lors qu'il en comporte au moins une considérée de taille normale (10 m<sup>2</sup>) ou grande (au-delà de 11 m<sup>2</sup>).

Le quatrième sous-ensemble, enfin : celui des dégagements et des rangements peut être source d'économie de surface soit par limitation stricte : en particulier en travaillant la distribution du logement, soit par accroissement dès lors qu'ils viennent conforter une fonctionnalité permettant de réduire d'autres surfaces du logement comme dans le cas des placards.

Sans être explicitement considérés comme un cinquième sous-ensemble, les balcons ou terrasses sont envisagés comme hors de la définition du strict nécessaire produisant seulement de par leur présence un renchérissement du projet.

#### *4.1.2 - Agir sur le confort du logement*

Les protagonistes de la méthode s'appuyant sur leur expérience et sur les éléments composant les critères d'évaluation Qualitel, ont orienté la recherche possible d'économie soit vers la limitation quantitative des éléments de confort : nombre de prises par exemple, soit vers la limitation des qualités des éléments : comme le dimensionnement de l'évier par exemple, soit vers la précontrainte des pratiques à l'aide de nouveaux équipements comme dans le cas des chasses d'eau à double débit, les limiteurs de débit ou les robinets moussant par exemple.

Cette recherche d'économie sur les équipements liés au confort du logement, par un travail particulier avec les fournisseurs d'énergie :

- soit pour qu'ils s'engagent dans une pédagogie du consommateur par l'intermédiaire d'une information au plus près de la consommation d'énergie, de façon à favoriser la mise en garde pour des consommations jugées excessives ;
- soit pour qu'ils prennent en charge un ensemble de prestations.

#### *4.1.3 - Agir sur les normes*

Le logement peut être envisagé comme un ensemble de normes thermiques, acoustiques... La recherche d'économie peut être obtenue en y dérogeant. Les protagonistes des différents projets n'ont envisagé cette possibilité que de façon limitée dans la mesure où la dérogation induit un ajustement réglementaire trop incertain à obtenir au regard des relations usuelles avec l'administration que peuvent avoir le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

## *4.2 - ÉTABLIR UN SYSTÈME D'ÉQUIVALENCE ENTRE LA REPRÉSENTATION D'UN LOGEMENT COMME UN ASSEMBLAGE : DE COMPOSANTS SPATIAUX, D'ÉQUIPEMENTS, DE NORMES, ET LE CALCUL DU PRIX EN AMONT DE L'APPEL D'OFFRES*

La démarche de Qualitel-Éco ne vise pas simplement pour les protagonistes à constituer un logement de référence et à identifier les sources possibles d'économie ou de renchérissement du projet. Elle vise à construire un équivalent général, permettant d'anticiper le prix du logement au moment de l'appel d'offres tout au long de la conception de façon à orienter les choix le plus en amont possible, à l'aide d'un système de cotation du logement associé à une valeur prédéterminée de cette cotation.

Le système de cotation a demandé de résoudre deux problèmes de façon concomitante.

Tout d'abord, il a demandé de déterminer un nombre de points correspondant au logement de référence défini selon les critères du "juste nécessaire" en tenant compte de sa taille mais aussi de son caractère individuel ou collectif ou, enfin, de sa localisation. Ainsi une valeur progressive a été attribuée : selon la taille du logement (le T4 en individuel faisant 280 et le T5 325), selon la localisation (la localisation urbaine correspond à 12 points supplémentaires par rapport à une localisation rurale) et, enfin, selon la nature collective ou individuelle du logement (le T4 en individuel étant évalué à 280 points de base alors que le T4 en collectif n'est évalué qu'à 269).

Complémentaire à cette évaluation de base, il a été ensuite déterminé le nombre de points correspondant aux différents éléments du logement pouvant avoir des incidences directes dans le coût : comme le m<sup>2</sup> supplémentaire ou retranché de la surface minimale correspondant au "juste nécessaire" : évalué à 9 points (à ajouter ou retrancher selon que l'on augmente ou que l'on réduit la surface du logement), ou bien encore le balcon correspondant à 10 points, etc.

Ce système de cotation étant établi, il a impliqué que soit définie une valeur du point : celui-ci a été arrêté dans cette expérimentation arbitrairement à 1 000 F, sachant que la détermination du nombre de points et de la valeur du point s'établissent de façon concomitante.

L'ensemble de ces déterminations a été réalisé par le BETREC, bureau d'études, qui a, sur la base de son expérience professionnelle de multiples opérations de logements, réalisé le système de cotation et de détermination de la valeur du point.

La mise en place de cette méthode de calcul Qualitel-Éco s'accompagne d'un calcul d'un Qualitel-Plus correspondant à un logement de type intermédiaire.

Il s'agissait dans cette première étape de l'expérimentation de vérifier pour les partenaires que la cotation et la valeur du point attribué à partir de l'expérience acquise par le BETREC se révèlent adéquates aux opérations tests.

## 5. LES RÉSULTATS

### 5.1 - UNE MAÎTRISE DES COÛTS QUI SEMBLE ATTEINTE

Pour l'ensemble des quatre opérations, il semble que le travail de maîtrise des coûts ait généré une diminution effective du loyer allant de 14 % dans le cas le plus défavorable à 22 % dans le cas le plus favorable.

	<b>ODH 26 Portes les Valence</b>	<b>OPHLM Valence Didier Daurat</b>	<b>OPHLM Romans La Martinette</b>	<b>ODH 26 St-Sorlin en Valloire</b>
<b>Économie sur loyer</b>	<b>22 %</b>	<b>14 à 22 %</b>	<b>14 %</b>	<b>21 %</b>

### 5.2 - UNE COTATION TRÈS VARIABLE

Il s'agit d'une méthode de "rationalisation technico-économique" de la conception en amont du chiffrage de l'entreprise. Il s'agit dans cette méthode d'arriver à construire une certaine correspondance entre la cotation (un nombre de points correspondant à la conception minimale en termes de Qualitel-Éco), la définition d'une valeur de point et le chiffrage définitif du projet. En effet, le chiffrage adéquat du point est déterminant pour en faire un élément opératoire en terme d'évaluation économique du projet dans le cours de sa conception et pour l'orienter vers une conception économiquement maîtrisée.

Au terme de cette première étape, au cours de laquelle les projets ont été tous chiffrés par un appel d'offres, les projets présentent une certaine variation en ce qui concerne les valeurs des points tels qu'ils peuvent être calculés à l'issue de l'appel d'offres : c'est-à-dire en faisant cette fois le raisonnement inverse :

coût construction / points attribués initialement = valeur du point.

Alors que le système d'évaluation de chaque projet était censé pondérer chacun d'eux en fonction de sa nature : logements collectifs/logements individuels et en fonction de sa localisation : urbain/rural, la variation dans les coûts conduit à une variation de la valeur des points, la valeur du point se révèle très différenciée : évaluée initialement sur une base 1000, la valeur du point se trouve varier de 846 F à 979 F. Cette variation est principalement imputable aux effets de la localisation et à des effets de conjonctures locales inverses de ceux qui avaient été évalués : l'urbain était censé avoir une conjoncture moins favorable que le rural alors que dans les faits c'est l'inverse qui s'est produit.

### 5.3 - DES CONCEPTIONS TRÈS VARIÉES

Si les principes de conception ont été énoncés en amont du travail de la mise en œuvre, notamment en ce qui concerne l'approche du logement à partir des sous-ensembles qui le composent, les quatre projets se révèlent différenciés dans leur conception (comme on en trouvera le détail dans les tableaux d'analyse qui suivent). On peut cependant extraire les remarques suivantes.

Si le traitement des trois espaces : entrée, séjour et cuisine s'est effectué en tenant compte de leur contiguïté, la recherche d'un non redoublement spatial a été traitée de façon limitée. L'entrée en tant que telle a parfois été supprimée en tant qu'espace spécifique dans deux cas de petits logements : à la Martinette et à St Sorlin. Elle a été envisagée comme un espace ouvert sur le séjour dans un souci de limitation de sa surface sans réduire sa qualité volumétrique comme dans le cas de Portes les Valence. Dans les autres projets, l'entrée a été systématiquement marquée comme un espace de transition, parfois souligné par une nette distinction par l'adjonction d'une porte comme dans le cas de Didier Daurat. La cuisine, quant à elle, a été peu décroloisonnée sur le séjour. Seuls les projets de Portes les Valence et St Sorlin manifestent ce souci (hormis pour le T4 de St Sorlin). Les deux autres projets manifestent quant à eux une volonté forte de cloisonnement sans pour autant offrir une cuisine spacieuse pour y prendre les repas ; ces derniers sont possibles mais dans un espace exigu.

La localisation du WC dans la salle de bains, envisagée pour les petits logements, n'a été réalisée que dans le projet de Portes les Valence, si l'on fait exception des T2 de Didier Daurat. Le rapport entre ces deux espaces a été traité de façon relativement similaire dans les projets. Pour les T3, en règle générale, le WC est en relation de proximité avec la salle de bains, dans un espace identifié comme un coin nuit. Pour les T4 ou les T5, par contre, les WC se trouvent systématiquement associés à l'entrée du logement par le fait notamment d'une conception en duplex et le choix de ne réaliser qu'un seul WC par logement.

La constitution d'un coin identifiable comme un coin nuit ou, du moins, comme un espace relativement isolé pour les chambres, est très diversement réalisée.

Si l'on prend les T3 tout d'abord, on peut considérer que Portes les Valence et, dans une moindre mesure, St Sorlin cherchent à isoler les chambres en constituant un tel espace par la transition d'un dégagement marqué, sans qu'il soit pour autant cloisonné par un système de doubles portes. Dans les deux autres projets : Didier Daurat et la Martinette, on trouve une des chambres connectée directement au séjour et, par ailleurs, dans le premier cas, la seconde chambre est connectée à l'entrée : ce qui en fait potentiellement une chambre indépendante mais faiblement isolée du passage.

Pour les T4, du fait du choix de conception en duplex dans trois cas sur quatre, le coin nuit est réalisé pour l'ensemble des chambres par la distinction verticale : séjour, cuisine en rez-de-chaussée et chambres, salle de bains à l'étage. Didier Daurat conserve quant à lui une des chambres connectée au séjour.

La conception des T5 se situe sur cette question dans la continuité des T4 avec une pondération dans le cas de Portes les Valence où la chambre supplémentaire vient se connecter à l'espace du séjour et dans le cas de Didier Daurat où la chambre supplémentaire vient se connecter à l'entrée.

Si l'on reprend l'ensemble des caractéristiques des logements en fonction de l'approche spatiale, on peut en quelque sorte souligner l'opposition qui apparaît entre le travail de conception de Portes les Valence et, dans une moindre mesure, de St Sorlin (tous les deux ayant comme maître d'ouvrage l'ODH 26, mais deux architectes différents) et le travail de conception de Didier Daurat. Alors que les premiers recherchent une adéquation entre la recherche de réduction de surface et le traitement du logement en sous-ensembles pouvant donner lieu à des décroloisonnements et, de ce fait, à des non redoublements, le second répond à la réduction de surface, qu'il accentue du reste plus que les autres par une conception très cloisonnée, très éclatée et avec beaucoup de contiguïté au sein du logement, dont il conviendra d'apprécier les effets en terme d'usage.

## Quelques dimensions architectoniques

	<b>Portes les Valence ODH 26</b>	<b>Didier Daurat OPHLM de Valence</b>	<b>La Martinette OPHLM de Romans</b>	<b>St-Sorlin en Valloire ODH 26</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bâtiment ou maison</b></li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'orientation</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Selon sa position, le bâtiment est orienté soit Nord/Sud, soit Sud/Nord.</p>	<p>Le bâtiment est orienté Sud/Est pour sa façade avant et Nord/Ouest pour sa façade arrière.</p>	<p>Le bâtiment est orienté Est pour sa façade avant, et Ouest pour sa façade arrière.</p>	<p>Les maisons de ville sont orientées soit Est/Ouest, soit Nord/Sud.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verticalité</b></li> </ul> </li> </ul>	R+1	R+3	R+2	R+1
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Limites</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Traitement des limites par des jardins privatifs avant (pour le stationnement) et arrière.</p>	<p>Traitement des limites par dénivelé d'espace parking et passerelle d'accès au bâtiment.</p>	<p>Traitement des limites par espace collectif.</p>	<p>Traitement des limites par des jardins privatifs avant et arrière.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Frontalité</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Distinction d'une partie avant d'une partie arrière.</p>	<p>Distinction d'une partie avant d'une partie arrière.</p>	<p>Distinction confuse entre un avant et un arrière du fait de l'orientation, mais impression d'entrée par l'arrière.</p>	<p>Distinction d'un avant et d'un arrière mais entrée latérale.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement</b></li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'orientation</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Chaque logement est traversant ; le séjour bénéficiant d'une double orientation Nord/Sud.</p>	<p>Chaque logement est traversant ; le séjour étant mono-orienté Sud/Est.</p>	<p>Chaque logement est traversant ; le séjour étant mono-orienté Ouest.</p>	<p>Chaque logement est traversant ; le séjour étant parfois à double orientation, mais le plus souvent mono-orienté.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verticalité</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Logements en duplex.</p>	<p>Logements sur un seul niveau.</p>	<p>3/4 des logements sur un seul niveau et 1/4 en duplex.</p>	<p>Logements en duplex.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Frontalité (en référence à la frontalité du bâtiment)</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Très variable : le séjour et la cuisine sont à l'avant et les chambres sont à l'arrière lorsque le logement est sur un seul niveau. Pour les duplex, la cuisine se trouve à l'arrière ou à l'avant.</p>	<p>Le séjour et la cuisine sont toujours à l'avant du logement et les chambres sont à l'arrière (hormis pour les grands logements où une chambre se trouve située à l'avant).</p>	<p>Variable selon la taille du logement ; séjour/cuisine à l'arrière et chambres à l'avant (hormis pour les grands logements où les chambres se trouvent situées à l'arrière).</p>	<p>Très variable ; distinction entre partie séjour et partie cuisine.</p>

## Traitement des sous-ensembles identifiés par la méthode (I)

	<b>Portes les Valence ODH 26</b>	<b>Didier Daurat OPHLM de Valence</b>	<b>La Martinette OPHLM de Romans</b>	<b>St-Sorlin en Valloire ODH 26</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Éntrée/Séjour/Cuisine</b></li> </ul>	<p>Travail d'intégration des trois espaces par un décloisonnement, mais avec possibilité ultérieure de cloisonnement du fait des retours de cloisons.</p> <p>Seuls les grands logements bénéficient d'un écran visuel protégeant le séjour de l'espace entrée.</p> <p>L'existence d'un coin repas à l'articulation de l'espace séjour et de l'espace cuisine évite le redoublement spatial.</p> <p>Le cellier est relativement isolé de la cuisine, voire très nettement isolé.</p>	<p>Pas de travail d'intégration : chaque espace est traité comme entité avec son cloisonnement pour chacun d'entre eux.</p> <p>Le coin repas, du moins tel qu'il est envisagé, n'est pas en connexion avec la cuisine.</p> <p>Cette dernière permet d'installer une petite table, mais relativement étroite.</p> <p>Redoublement spatial.</p>	<p>Travail d'intégration partiel dans les petits logements (T3).</p> <p>L'entrée se confond avec le séjour ou, dans les grands logements, l'entrée est isolée sans être cloisonnée.</p> <p>Le coin repas n'est pas en connexion avec la cuisine.</p> <p>La cuisine est toujours cloisonnée. Elle permet d'installer une table, mais à l'étroit. Redoublement spatial.</p>	<p>Travail d'intégration des trois espaces par un décloisonnement dans les petits logements (T3).</p> <p>L'entrée donne toujours directement sur le séjour.</p> <p>Le coin repas en articulation séjour/cuisine n'existe que pour les T3.</p> <p>Dans les grands logements, la cuisine est isolée, en lien avec le cellier.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les chambres</b></li> </ul>	<p>La taille des chambres ne varie pas dans les T3, mais varie pour les T4 avec un écart de 2m<sup>2</sup> entre la plus grande (10,54 m<sup>2</sup>) et la plus petite (8,46 m<sup>2</sup>). Variation dégressive.</p>	<p>La taille des chambres varie mais de façon plus nette (écart de 2 m<sup>2</sup>) pour le T4 avec une opposition entre deux chambres de taille normale (10,70 m<sup>2</sup>) et une plus petite (8,72 m<sup>2</sup>).</p>	<p>La taille des chambres varie pour le T4 avec une "grande chambre" (11,22 m<sup>2</sup>) et deux plus petites (9,19 m<sup>2</sup>).</p>	<p>La taille des chambres varie faiblement pour les T3, mais plus nettement pour le T4 avec une opposition entre deux chambres de taille moyenne (10,10 m<sup>2</sup> ou 19,90 m<sup>2</sup>) et une petite chambre (7,80 m<sup>2</sup>).</p>

## Traitement des sous-ensembles identifiés par la méthode (2)

	<b>Portes les Valence ODH 26</b>	<b>Didier Daurat OPHLM de Valence</b>	<b>La Martinette OPHLM de Romans</b>	<b>St-Sorlin en Valloire ODH 26</b>
<b>- WC/Salle de bains</b>	Le WC se trouve dans la salle de bains pour les T3, mais isolé à l'entrée pour les T4. Il n'y a qu'un seul WC, y compris pour les duplex.  La salle de bains est éclairée naturellement que pour les T4. La taille de la salle de bains proportionnelle à la taille du logement.	Le WC est toujours dissocié de la salle de bains et placé à l'entrée. La salle de bains est éclairée naturellement que pour les T4.  La salle de bains est éclairée naturellement que pour les T4. La taille de la salle de bains est très réduite et inversement proportionnelle à la taille du logement.	Le WC est toujours isolé, avec un positionnement variable selon la taille du logement. Proximité salle de bains pour les T3 et proximité entrée pour les T4 et les T3.  La salle de bains est éclairée naturellement que pour les T4. La taille de la salle de bains est réduite et pas toujours proportionnelle à la taille du logement.	Le WC est toujours isolé, avec un positionnement variable selon la taille du logement. Proximité salle de bains pour les T3 et proximité entrée pour les T4 et les T3.  La salle de bains est éclairée naturellement que pour les T4. La taille de la salle de bains est réduite et pas toujours proportionnelle à la taille du logement.
<b>- Dégagements</b>	Dégagements limités à la partie distribuant les chambres et la salle de bains.  Le séjour occupe une fonction de distributivité d'espaces contigus.	Dégagements très limités. Pour les petits logements, le seul dégagement précisément défini est celui de l'entrée. Avec l'accroissement de la taille, un second dégagement apparaît pour distribuer des chambres et la salle de bains. Le séjour occupe une fonction de forte distributivité d'espaces contigus.	Dégagements plus limités dans le cas des T3 que dans les T4.  Le séjour occupe une fonction forte de distributivité pour les T3, et de faible distributivité pour les T4 du fait de l'entrée.	Dégagements limités à une fraction ou à la totalité de la partie nuit.  Le séjour occupe une fonction de distributivité variable : forte pour le T3 et le T5, et faible pour le T4.

### Traitement des sous-ensembles identifiés par la méthode (3)

	<b>Portes les Valence ODH 26</b>	<b>Didier Daurat OPHLM de Valence</b>	<b>La Martinette OPHLM de Romans</b>	<b>St-Sorlin en Valloire ODH 26</b>
▪ <b>Rangements</b>	La surface de placards ou rangements est proportionnelle à la taille du logement et l'existence d'un cellier à l'extérieur vient renforcer la capacité de rangements.	La surface de placards est très réduite, voire en certains cas inversement proportionnelle à la taille du logement.	Choix du rangement. La surface du rangement n'est pas proportionnelle à la taille du logement.	Choix d'un cellier intérieur associé à la cuisine, mais inversement proportionnel à la taille du logement.
▪ <b>Coin jour/Coin nuit</b>	Distinction coin jour/coin nuit sans cloisonnement, mais avec retrait dans une partie plus intérieure du logement. La distinction est renforcée pour les T4 par une distinction verticale. Pour le T5, une chambre est connectée au séjour.	Distinction coin jour/coin nuit partielle. Dans les T3, la zone nuit se trouve connectée à l'entrée et une chambre est en lien direct avec le séjour. Avec les T4 et les T5, une zone nuit apparaît dans une partie plus intérieure, mais il y a toujours une chambre connectée au séjour, voire avec l'entrée pour le T5.	Distinction coin jour/coin nuit partielle pour les T3, dont une chambre est connectée directement au séjour. Mais distinction totale pour le T4, le coin nuit étant situé à l'étage.	Distinction coin jour/coin nuit dans la partie la plus intérieure du logement quel que soit le type.

Liaisons et profondeur entre les différents espaces

	Portes les Valence ODH 26	Didier Daurat OPHLM de Valence	La Martinette OPHLM de Romans	St-Sorlin en Valloire ODH 26
T2				
T3				

Clou donné ———  
Non cloué ———

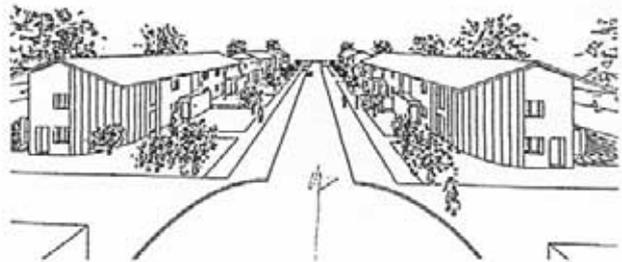
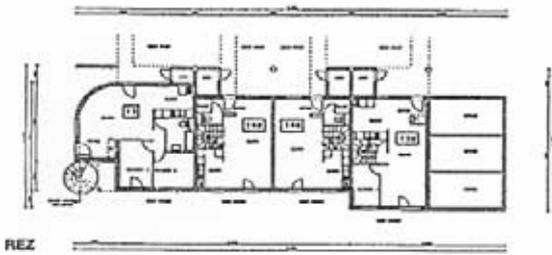
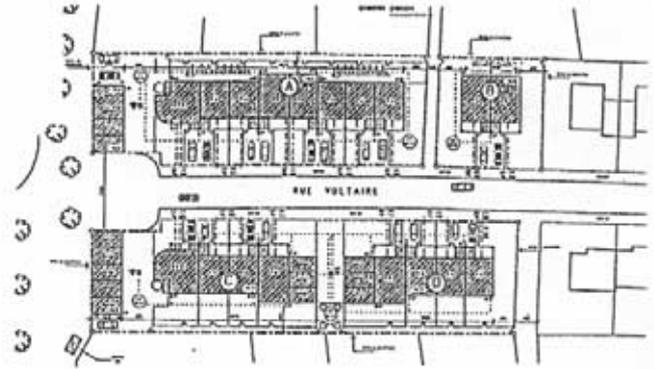
# Liaisons et profondeur entre les différents espaces

	Portes les Valence ODH 26	Didier Daurat OPHLM de Valence	La Martinette OPHLM de Romans	St-Sorlin en Valloire ODH 26
T4				
T5				

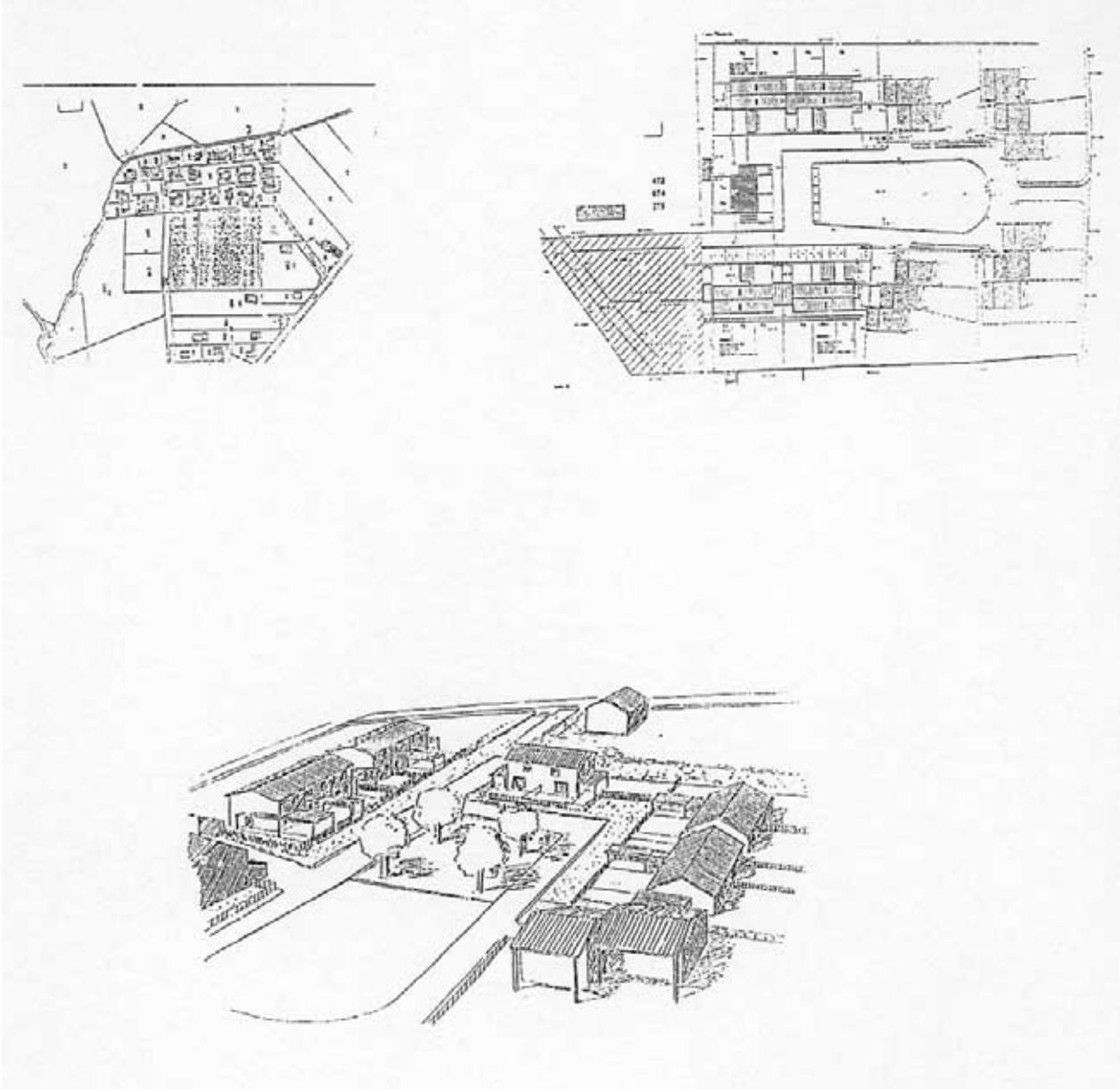
Choisonné ———  
Non Choisonné - - - - -

## 5.4 - Documents

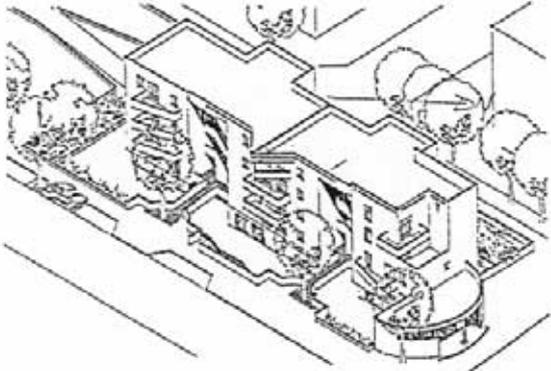
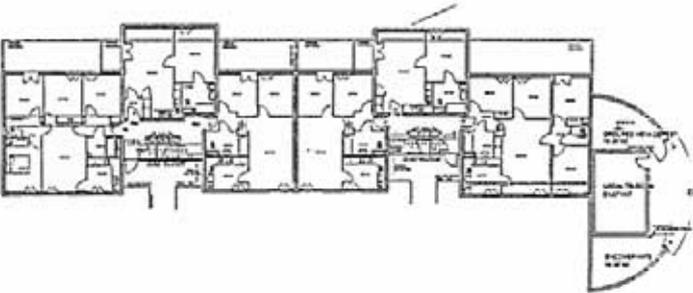
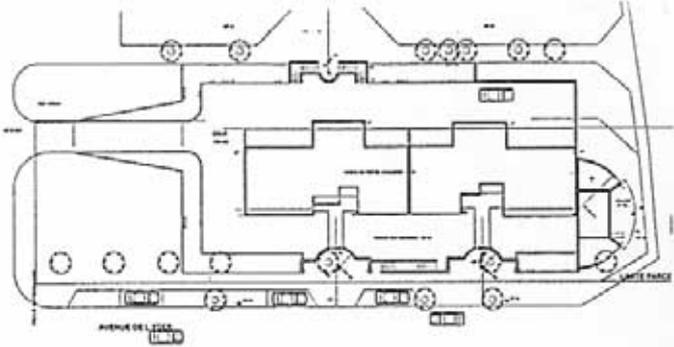
### Plans de situation (Qualitel-Éco - ODH 26/Portes Les Valence)



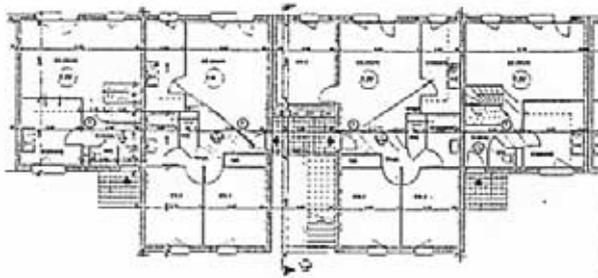
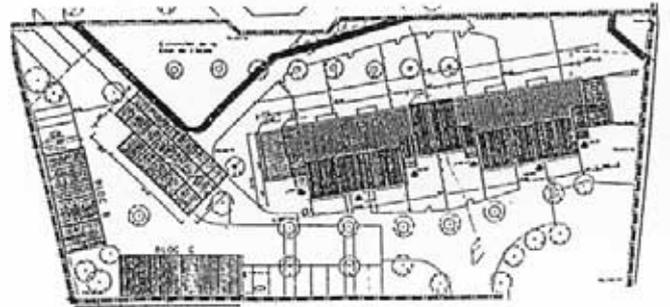
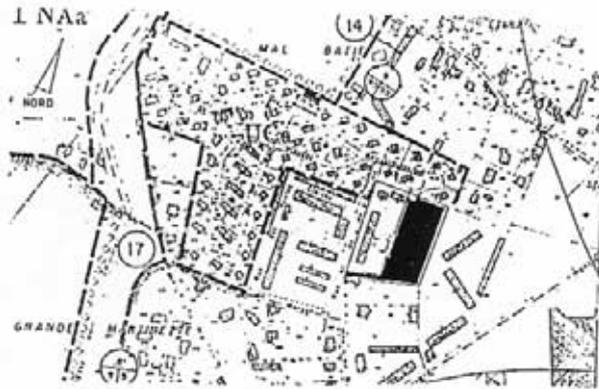
Plans de situation (Qualitel-Éco - ODH 26/St Sorlin en Valloire)



Plans de situation (Qualitel-Éco - OPHLM Valence/Didier Daurat)



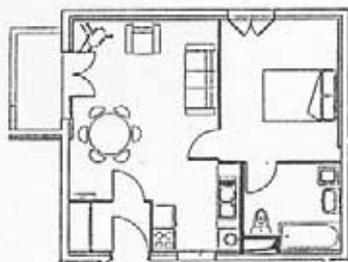
Plans de situation (Qualitel-Éco - OPHLM Romans/La Martinette)



REZ DE CHAUSSEE



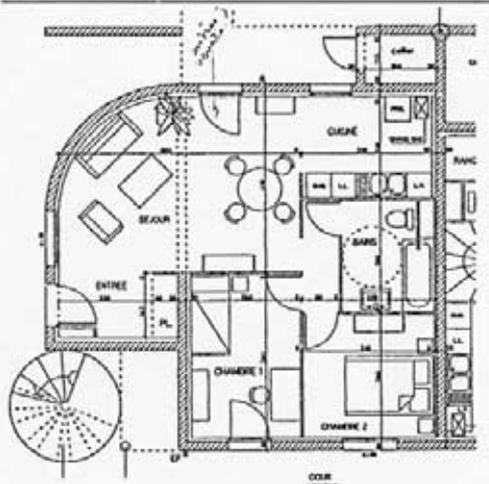
## Plans des logements (T2)



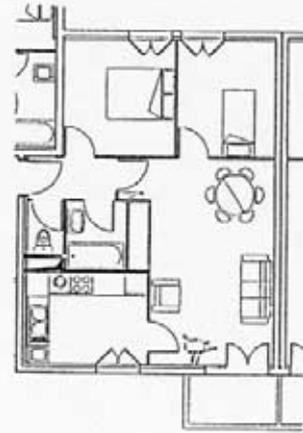
**OPHLM Valence / Didier Daurat**

## Plans des logements (T2)

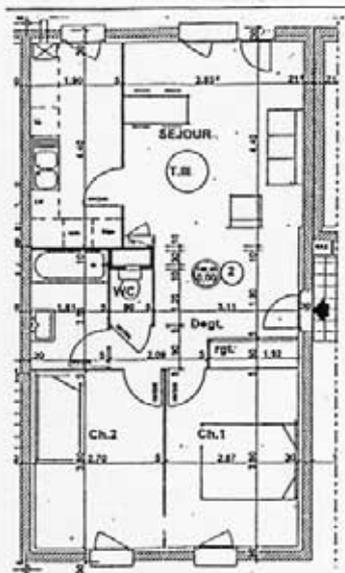
(L'échelle des plans n'est pas uniformisée, mais la lecture d'ensemble permet de comparer les opérations)



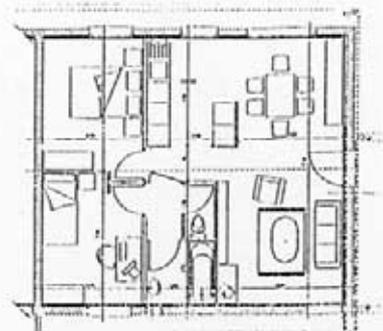
**ODH 26 / Portes les Valence**



**OPHLM Valence / Didier Daurat**



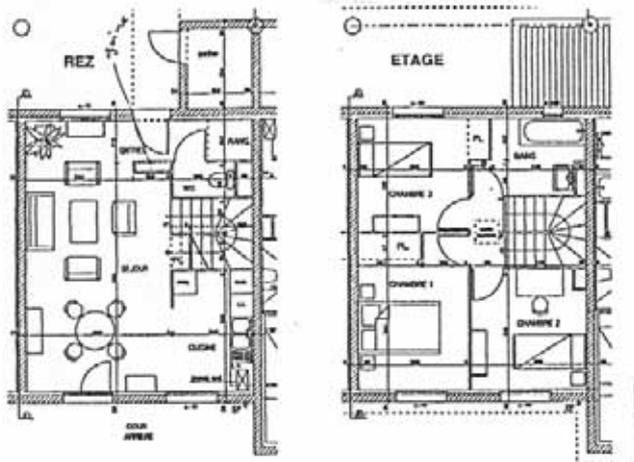
**OPHLM Romans / La Martinette**



**ODH 26 / Saint-Sorlin en Valloire**

## Plans des logements (T4 duplex)

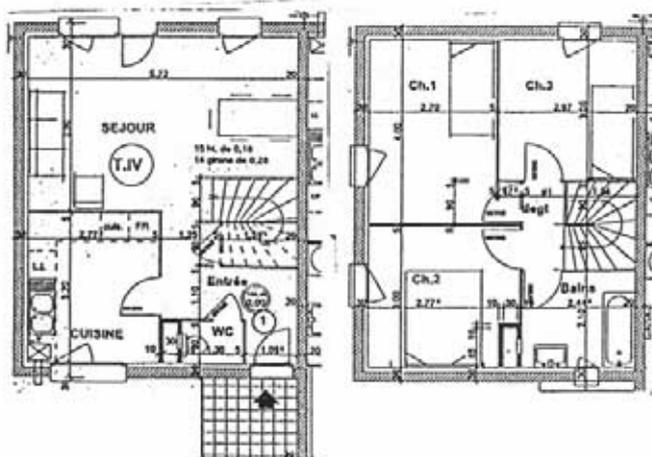
(L'échelle des plans n'est pas uniformisée, mais la lecture d'ensemble permet de comparer les opérations)



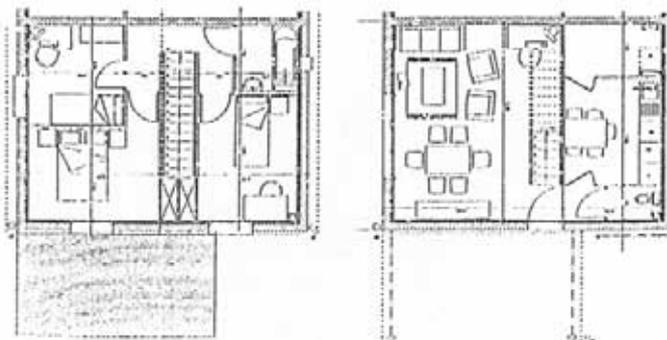
ODH 26 / Portes les Valence



OPHLM Valence / Didier Daurat



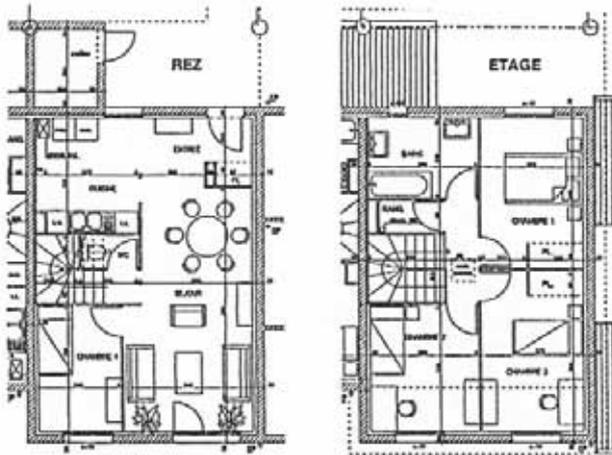
OPHLM Romans / La Martinette



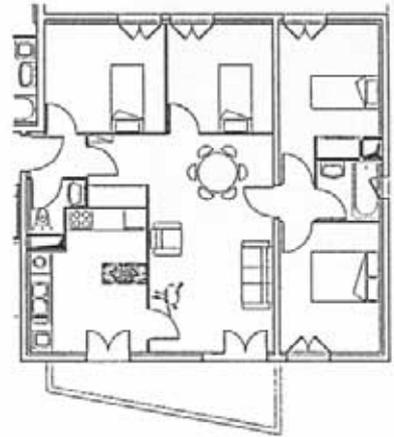
ODH 26 / Saint-Sorlin en Valloire

## Plans des logements (T5)

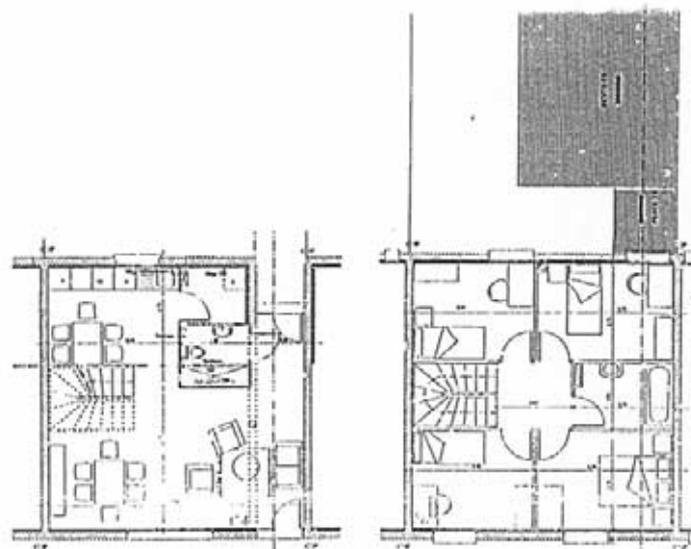
(L'échelle des plans n'est pas uniformisée, mais la lecture d'ensemble permet de comparer les opérations)



**ODH 26 / Portes les Valence**



**OPHLM Valence / Didier Daurat**



**ODH 26 / Saint-Sorlin en Valloire**

## 6. POINTS DE VUE

### 6.1 DU SOCIOLOGUE

#### Le rapport à l'usage

Alors que la méthode est unique, la mise en œuvre montre des variations dans les réponses apportées par les architectes.

Certes, les projets ne sont pas tous identiques en terme de contexte ni en terme de type d'habitat. Mais l'essentiel tient au fait que la conception des logements qui a prévalu ait été laissée à l'appréciation de l'architecte qui a mobilisé des critères d'usage à partir de sa propre représentation de l'usage ; complétée par des éléments jugés intangibles par le maître d'ouvrage, du moins telle qu'en rend compte la présentation : la fermeture de la cuisine, la définition d'un coin jour et d'un coin nuit, la création de celliers, la présence d'un balcon. Chaque maître d'ouvrage n'a souvent indiqué qu'un ou deux éléments déterminants pour lui : là, la présence d'un cellier, là, la fermeture de la cuisine, la présence de balcons et un traitement valorisant de l'immeuble dans un contexte de quartier urbain dévalorisé...

Ces éléments d'usage, tels qu'ils ont été présentés, restent cependant vagues (du moins dans la présentation qui en a été faite, hormis quelques points clefs), alors que les acteurs indiquent que beaucoup d'éléments ont été construits dans le cours du projet et constituent des référents communs. Les critères d'usage n'ont pas constitué une base programmatique très solide.

Dans l'ensemble, la future population est très faiblement présente dans l'élaboration des projets. Celle-ci semble être portée à la fois par le maître d'ouvrage qui a des idées arrêtées sur ce qu'il faut faire en terme notamment d'ouverture et de fermeture des cuisines. L'architecte est plutôt porté à se référer à des modes de vie imaginaires : la salle commune rurale par exemple.

Dans l'ensemble, la future population n'est pas envisagée dans ses caractéristiques particulières si ce n'est en terme vague de composition familiale : " La composition familiale des demandeurs de logements T1, T2, T5 est bien identifiée (elle est caractérisée par des personnes seules ou couples sans enfants pour les T1/T2 et par les familles avec trois enfants ou plus pour les T5). Par contre, celle des demandeurs de T3/T4 est peu caractérisée : personnes isolées avec nombre d'enfants variables, couples avec deux enfants, personnes divorcées recevant périodiquement leurs enfants. Il en ressort une difficulté d'approfondir une conception figée des cellules T3/T4".

Les maîtres d'ouvrage ne semblent pas avoir analysé précisément leur demande et sont plutôt restés sur des considérations de conception traditionnelle du logement : ouverture/fermeture de la cuisine ou coin jour/coin nuit, plus que sur une approche précise des pratiques à venir des habitants.

On peut d'une certaine manière le comprendre lorsque le projet est destiné à des futures populations qu'anticipe difficilement le maître d'ouvrage (même si existe une connaissance à partir du fichier des demandes). Mais dans le cas présenté, l'opération s'inscrit dans un projet plus large de réhabilitation et est destinée à accueillir des locataires actuellement dans des logements devant être démolis ou réhabilités. Le maître d'ouvrage reste avec une conception générale du logement malgré sa prise en considération, pour l'usage futur du logement, des pratiques concernant les cuisines référées aux pratiques de cuisson qu'il a identifiées parmi les familles immigrées de son patrimoine, mais sans que l'on sache véritablement si ce sont ces familles qui seront effectivement logées dans cette opération dans la mesure où cette dernière, de son point de vue du maître

d'ouvrage, a vocation à faire oublier formellement l'histoire passée de la cité de transit qui "hante" une partie de l'imaginaire de ce quartier.

La qualité d'usage des logements est très variable selon les architectes.

- Le premier : Portes les Valence, a une certaine sensibilité à l'usage et à un ensemble de détails associés à l'intimité ou à des fonctionnalités particulières. Il a par exemple fait très attention aux ouvertures de portes, à la création de volumes entre cuisine et séjour tout en préservant des recoins. Il a fait en sorte que le non-cloisonnement soit éventuellement modifié par les habitants ou par le maître d'ouvrage en prévoyant des retours de cloison. Il a, chaque fois que cela a été possible, fait attention à ce que la salle de bains puisse avoir un éclairage naturel.
- Le second : Didier Daurat, s'est appuyé sur des recommandations strictes de fermeture des espaces de la part du maître d'ouvrage en ce qui concerne la cuisine et l'entrée par exemple. Il a apporté une attention particulière aux parties annexes comme les balcons et les terrasses qui sont censés donner une qualité urbaine et permettre leur différenciation. Mais il a peu développé d'attention à d'autres aspects du logement du point de vue de l'usage : par exemple la surface de la salle de bains se trouve inversement proportionnelle à la taille des logements (élément que l'on trouve fréquemment dans beaucoup de projets).
- Le troisième : La Martinette, a plutôt orienté son travail sur la conception générale du bâtiment qui a été épaissie pour permettre d'équilibrer financièrement le projet.
- Le quatrième : St Sorlin, a, quant à lui, travaillé les détails des clôtures ou des auvents de façon à ce que la simplicité de conception architecturale ne soit pas considérée comme trop simpliste. La conception du séjour est envisagée comme une vaste pièce commune dans laquelle il est possible de pénétrer sans sas particulier comme dans les habitations rurales, mais, dans le même temps, la cuisine est fermée.

### **Une difficulté pour saisir le processus de travail**

À la présentation des quatre opérations surgit une certaine difficulté s'agissant de se rendre compte de la mise en œuvre de la méthode et la façon dont celle-ci a effectivement orienté le travail de conception, d'autant que le calcul économique montre une certaine disparité entre les opérations menées avec la même méthode du fait des variations des marchés locaux. Telle qu'elle est présentée à partir de ses résultats, la méthode Qualitel-Éco donne l'impression d'un artefact dont on ne voit pas très bien comment elle fonctionne dans la programmation ni au cours de la conception.

Comment et avec quels documents les architectes ont-ils travaillé ? À quels moments le projet a-t-il été passé au crible des critères ? Toutes ces questions n'ont pu être abordées dans le cadre concret de la réunion, compte tenu du temps de présentation des quatre projets, mais mériteraient de l'être.

## **7. ANNEXES**

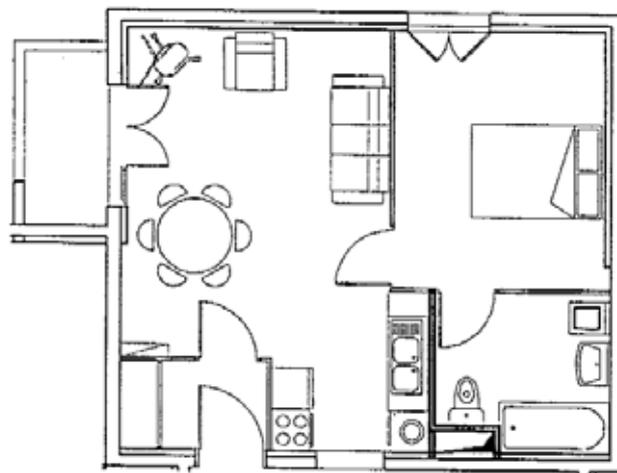
**Plans des logements**

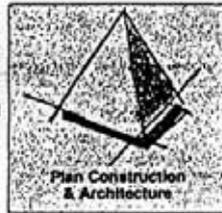
**Méthode de calcul Qualitel-Éco**

## T2

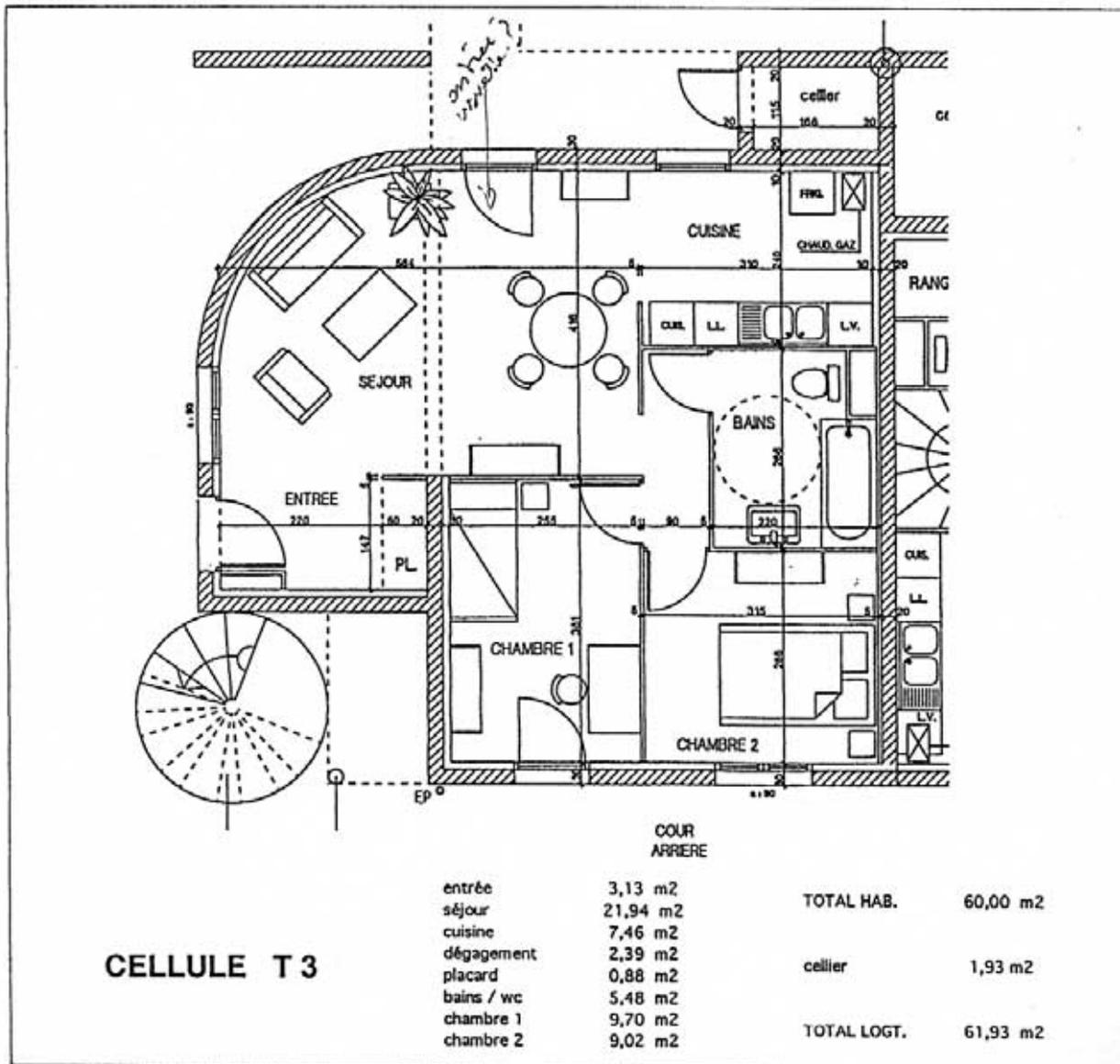
SH : 42 M2  
SU : 44 M2

ENTREE :	2.01 M2
SEJOUR :	22.40 M2
CHAMBRE :	11.70 M2
SALE DE BAINS :	5.61 M2
PLACARD :	0.71 M2
BALCON :	3.11 M2
TOTAL :	45.54 M2





L. Q. C. M. 26 Qualitel - Eco.

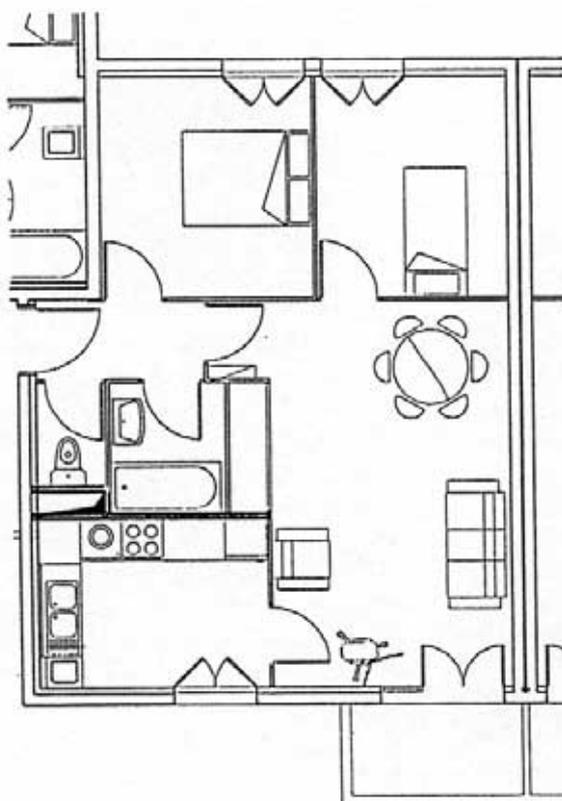


Opération 20 Logements PORTES LES VALENCE

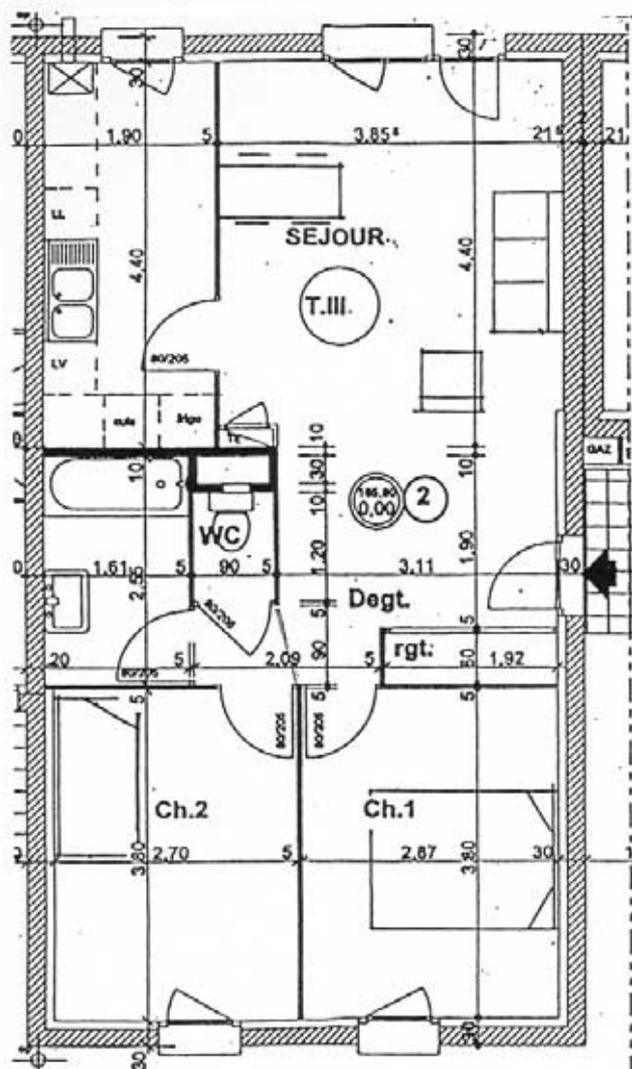
T3

SH : 56 M2  
 SU : 58 M2

ENTREE :	2.82 M2
SEJOUR :	21.07 M2
CUISINE :	8.31 M2
CHAMBRE :	10.07 M2
CHAMBRE :	9.07 M2
SALLE DE BAINS :	3.02 M2
W.C :	1.50 M2
PLACARD :	1.17 M2
BALCON :	3.39 M2
TOTAL :	60.42 M2

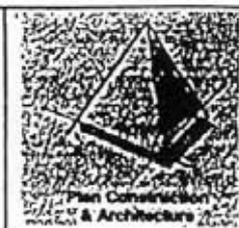


# L.Q.C.M. 26 QUALITEL - ECO.



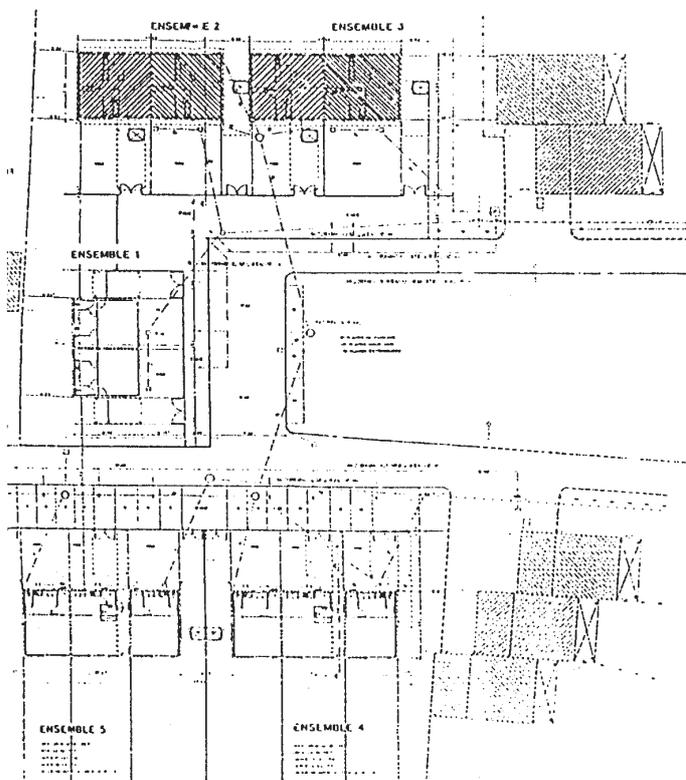
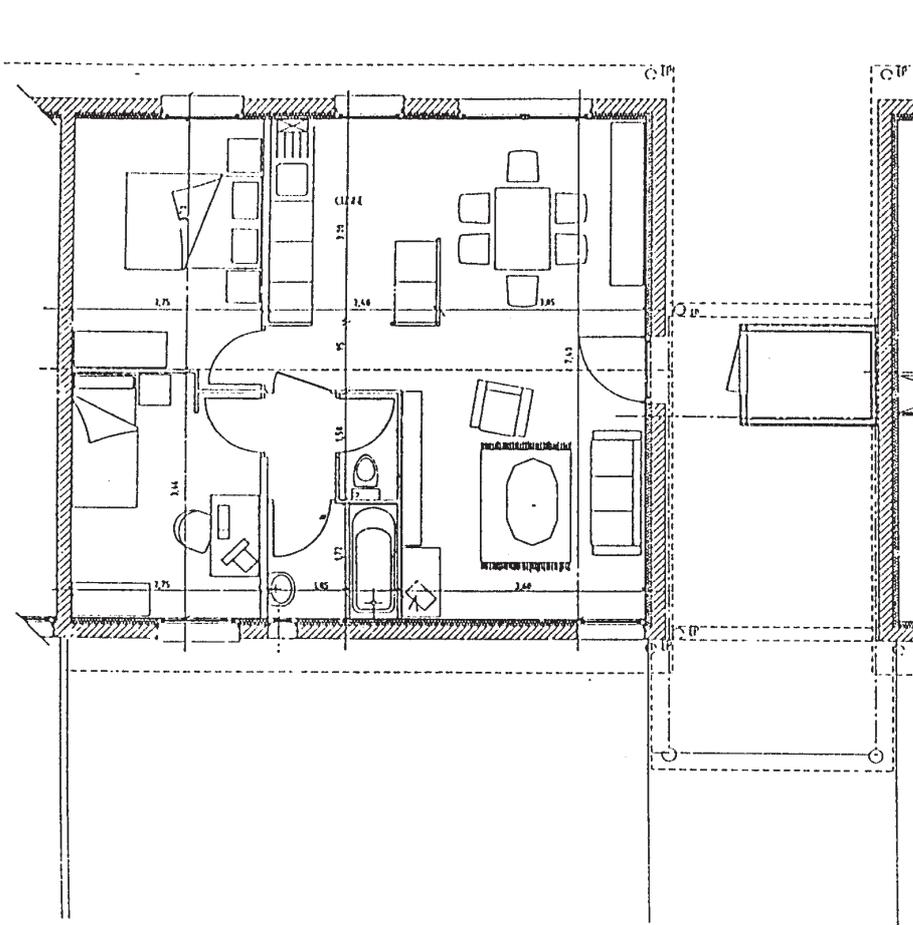
Type III collectif	Dégagement	1,60
	Séjour	23,41
	Cuisine	8,36
	Bains	4,19
	WC	1,17
	Chambre 1	10,26
	Chambre 2	10,90
	Rangement	1,15
<b>TOTAL</b>	<b>61,04</b>	

## Opération 16 logements « LA MARTINETTE » à ROMANS



CABINET  
GRAS et COSTE

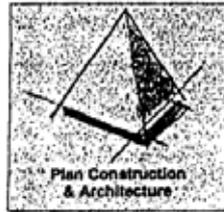




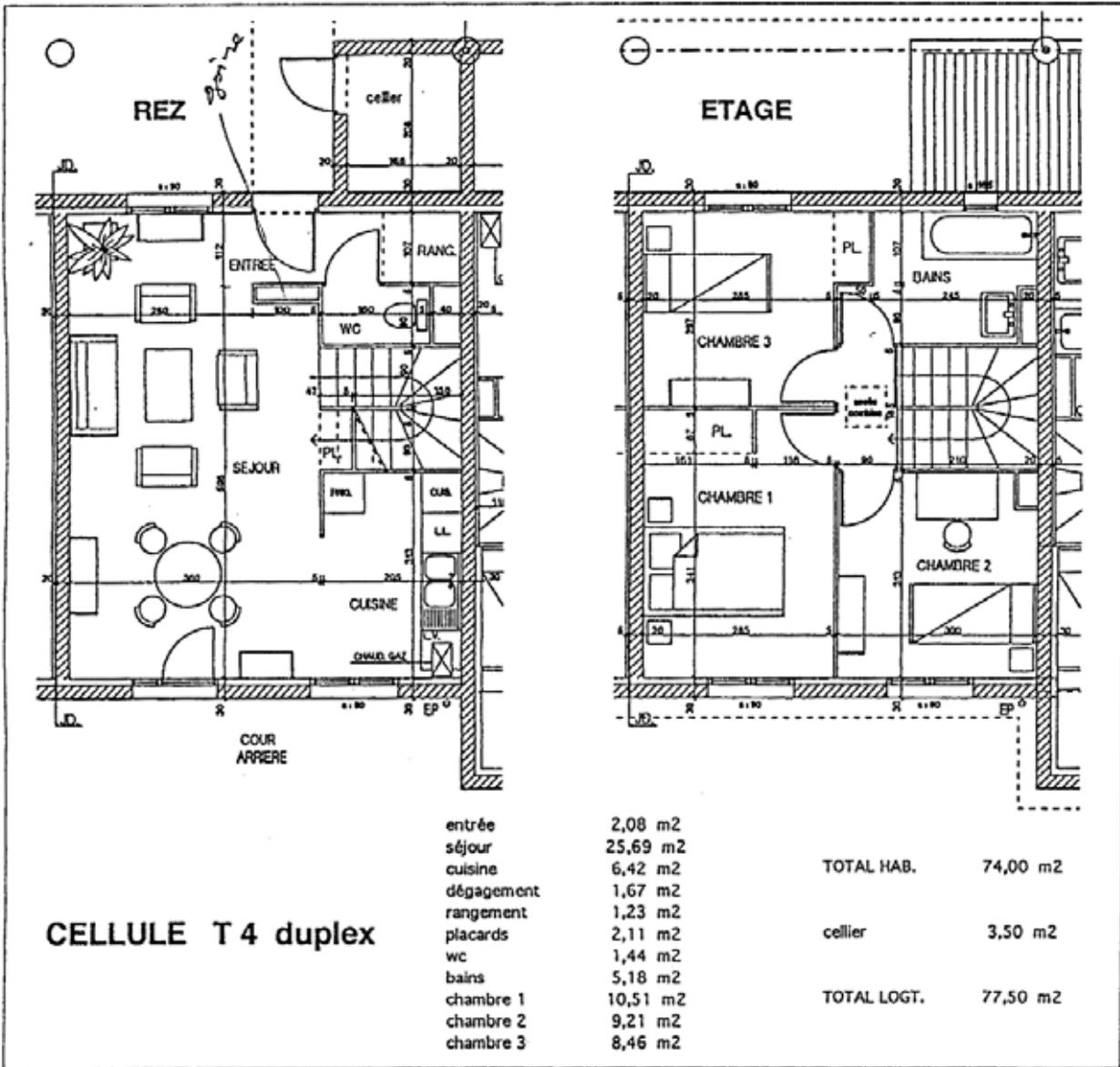
T 3	
Séjour	25,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	7,30 m <sup>2</sup>
Chambre 1	10,40 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9,70 m <sup>2</sup>
Salle de bains	3,20 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Dégagement	3,40 m <sup>2</sup>
	60,40 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL :</b>	<b>60,40 m<sup>2</sup></b>
Cellier	3,00 m <sup>2</sup>

**OPERATION SAINT SORLIN O.D.H. 26**  
**.BECHETOILLE ET E.DHENNIN ARCHITECTES**

**BET : BETREC. GRAS ET COSTE**



**L. Q. C. M. 26      Qualitel - Eco.**

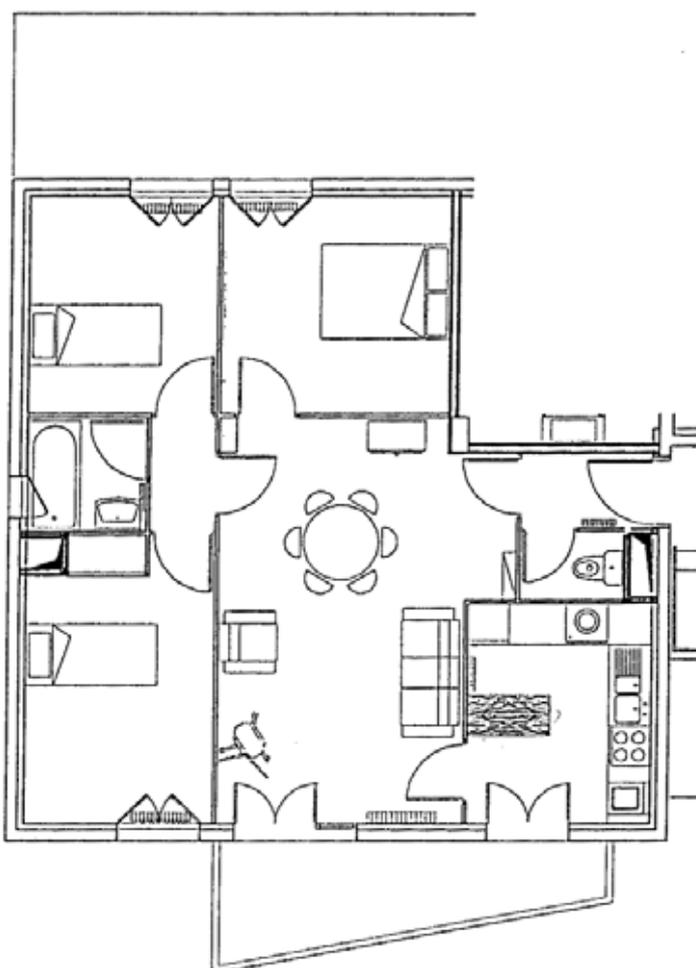


**Opération 20 Logements PORTES LES VALENCE**

## T4

SH : 71 M2  
SU : 75 M2

ENTREE :	2.02 M2
SEJOUR :	22.89 M2
CUISINE :	8.61 M2
CHAMBRE :	10.77 M2
CHAMBRE :	8.72 M2
CHAMBRE :	10.52 M2
DEGAGEMENT :	1.57 M2
SALLE DE BAINS :	2.85 M2
W.C :	1.50 M2
PLACARD :	0.62 M2
BALCON :	7.95 M2
TOTAL :	78.02 M2

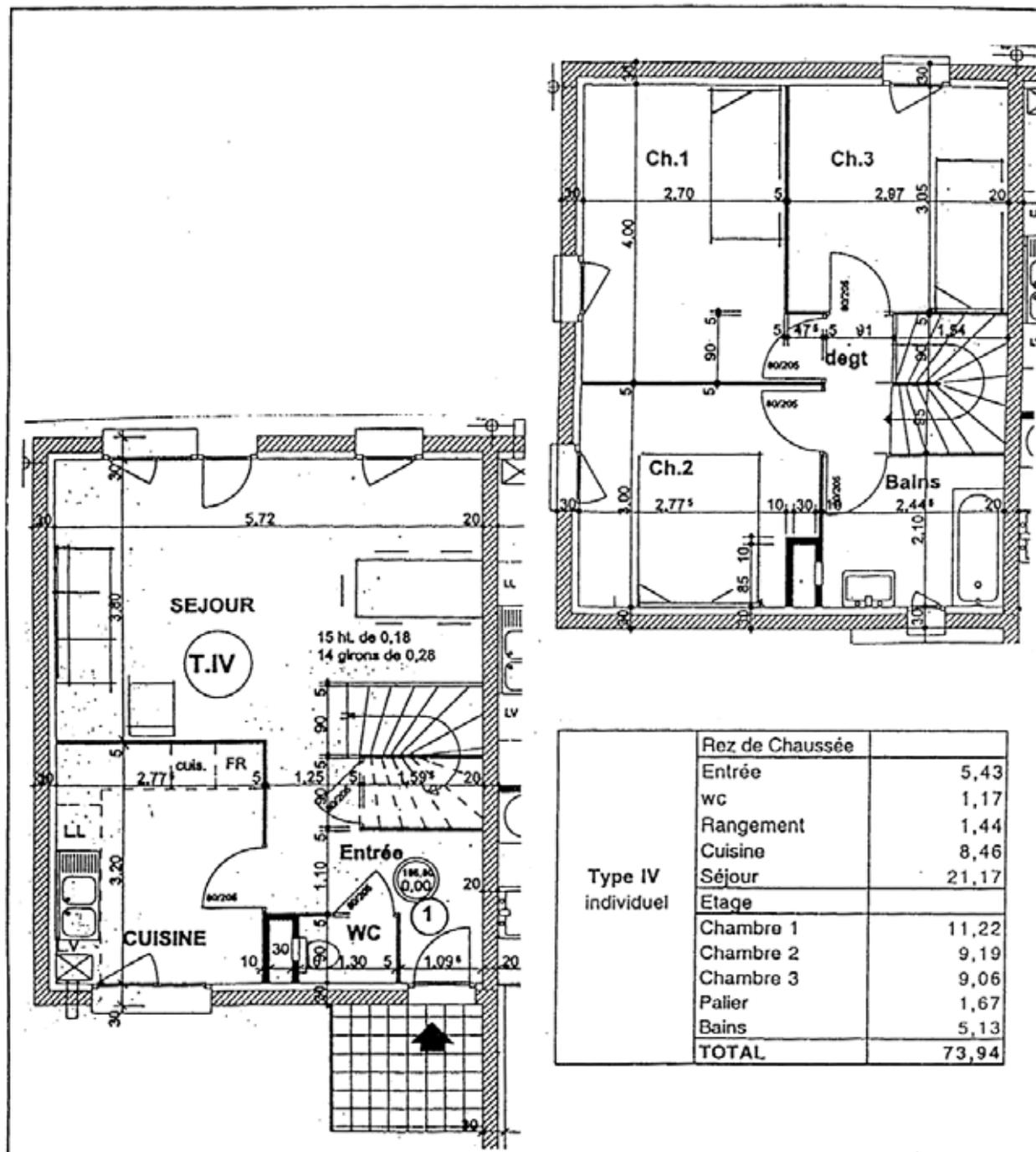


OPERATION DIDIER DAURAT

OPHLM DE VALENCE

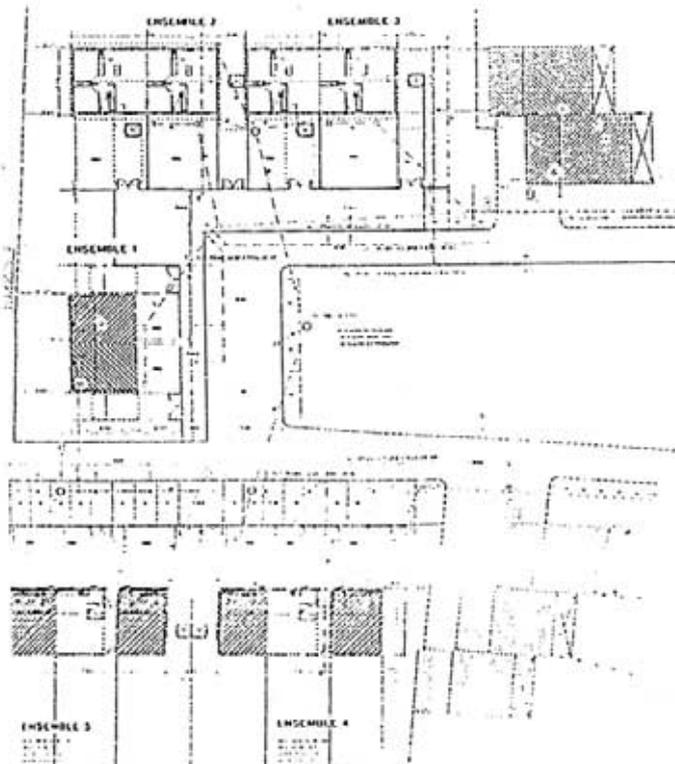
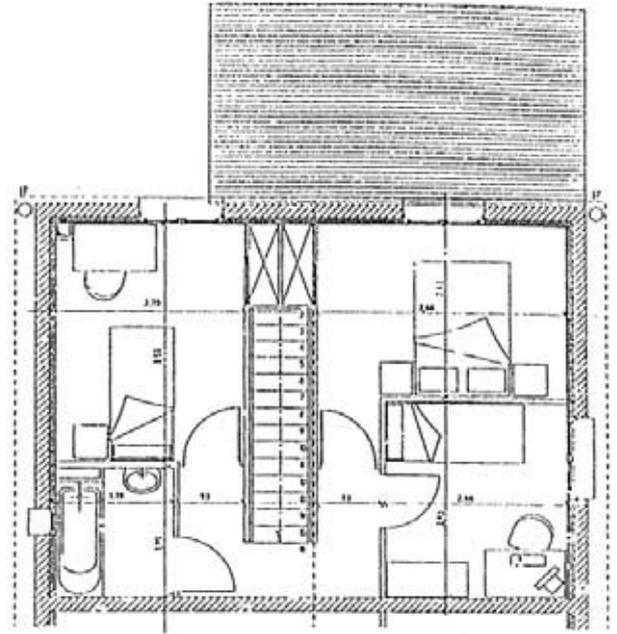
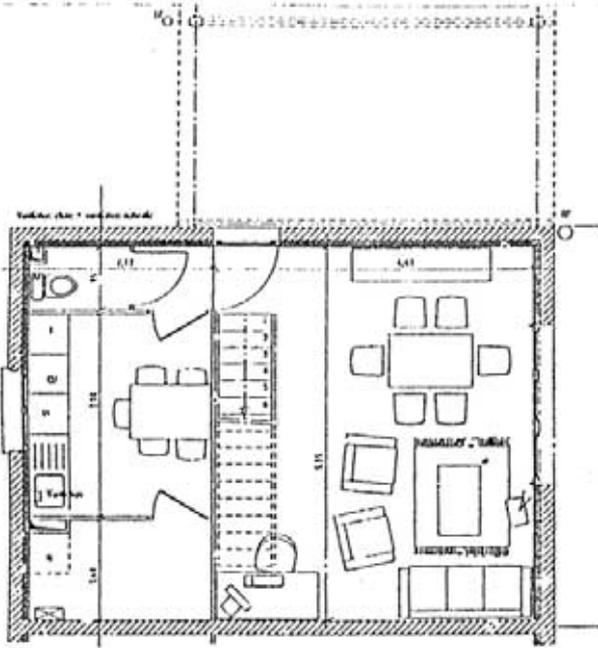
AGENCE GARIN ARCHITECTES

# L.Q.C.M. 26 QUALITEL - ECO.



## Opération 16 logements « LA MARTINETTE » à ROMANS

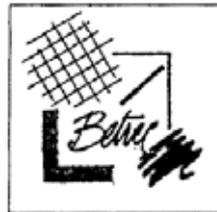
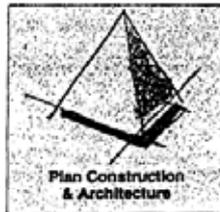
<p>OFFICE DE L'HABITAT DU PAYS DE ROMANS</p>	<p>Plan Construction Architecture &amp; Architecture</p>	<p>CABINET GRAS et COSTE</p>	<p>Bete</p>	<p>Patrice KBEILLE</p>
--	--	----------------------------------	-------------	------------------------



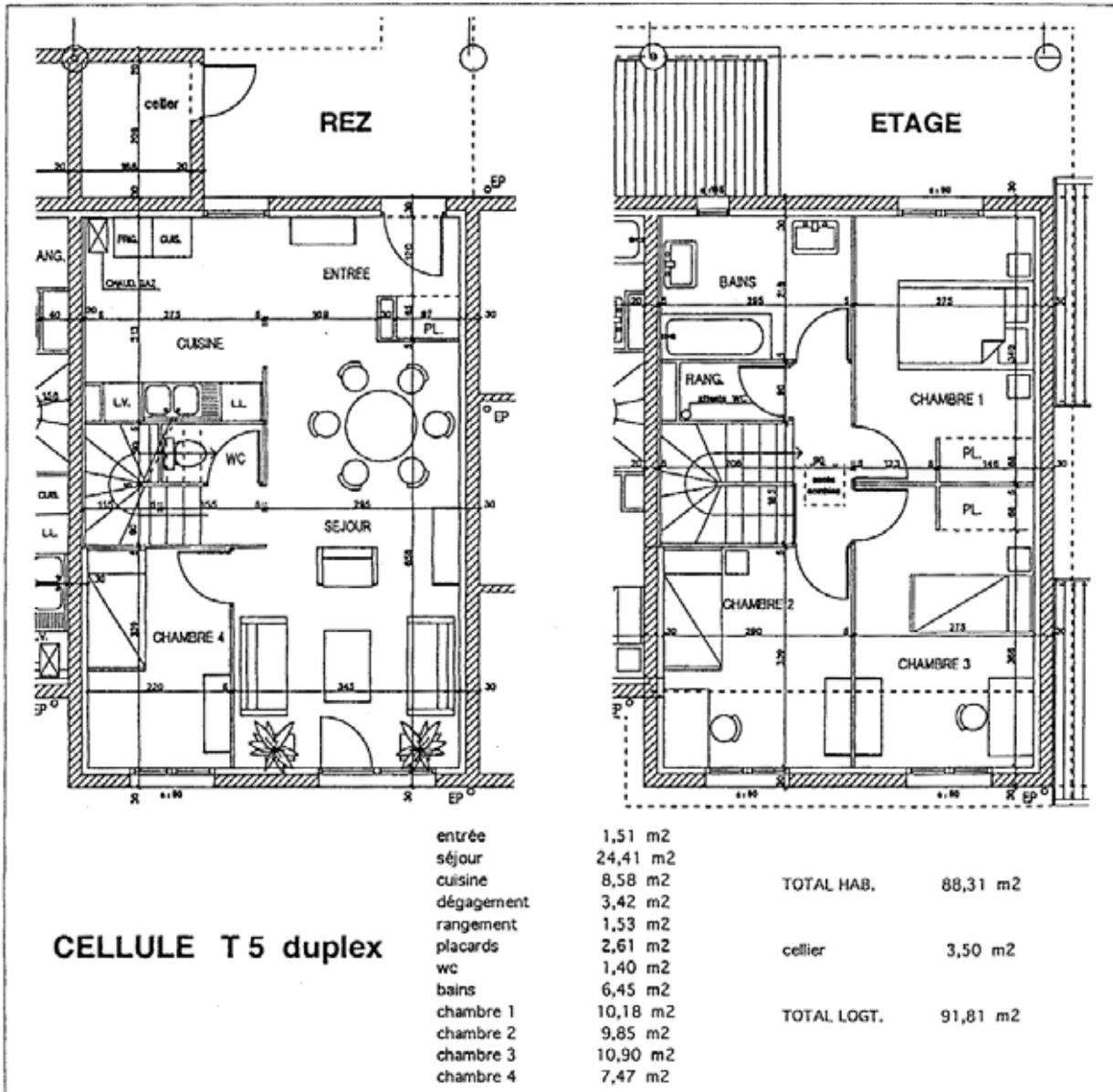
T 4	
<b>Niveau bas :</b>	
Séjour	22,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	8,20 m <sup>2</sup>
Coffier	3,50 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Dépassement	1,10 m <sup>2</sup>
<b>36,60 m<sup>2</sup></b>	
<b>Niveau haut :</b>	
Chambre 1	10,10 m <sup>2</sup>
Chambre 2	7,60 m <sup>2</sup>
Chambre 3	10,50 m <sup>2</sup>
Bain	2,20 m <sup>2</sup>
<b>36,40 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL :</b>	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>

ERATION SAINT SORLIN O.D.H. 26  
 ECHETOILLE ET E.DHENNIN ARCHITECTES

BET : BETREC, GRAS ET COSTE



L. Q. C. M. 26 Qualitel - Eco.

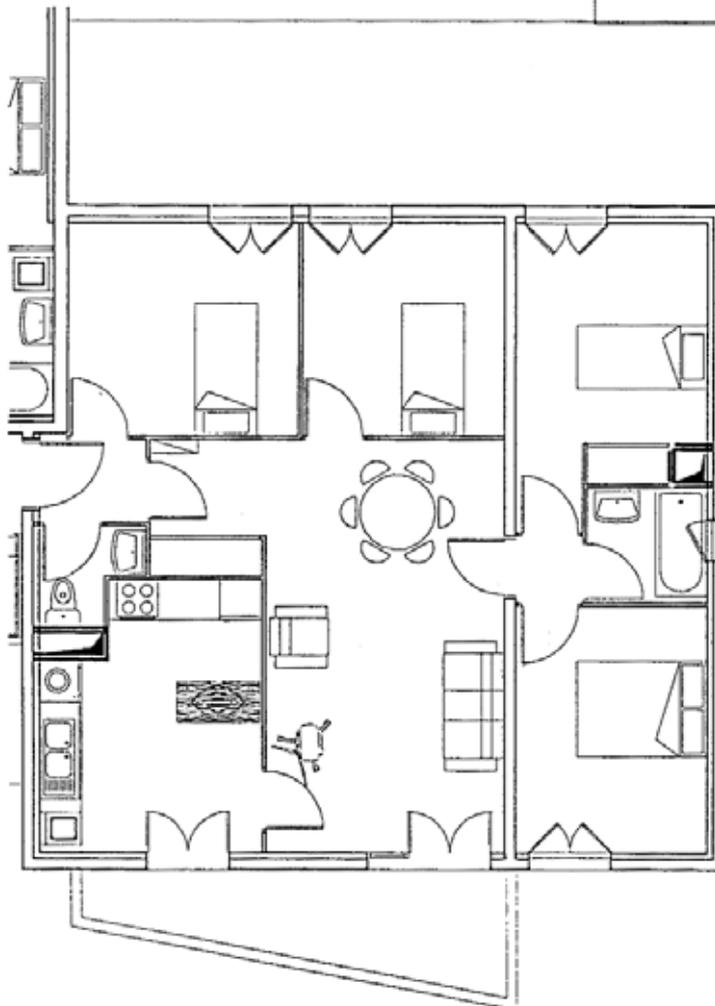


Opération 20 Logements PORTES LES VALENCE

## T5

SH : 83 M2  
SU : 87 M2

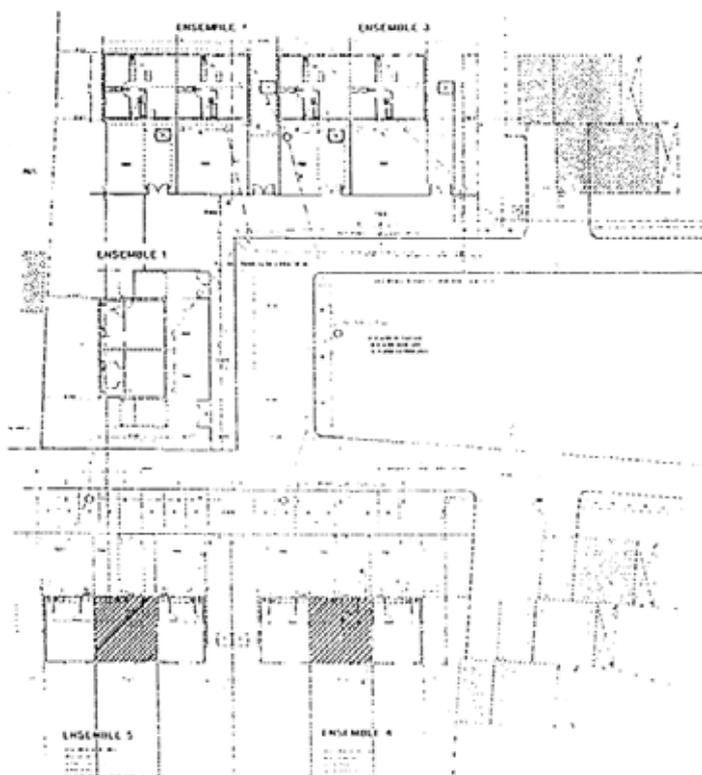
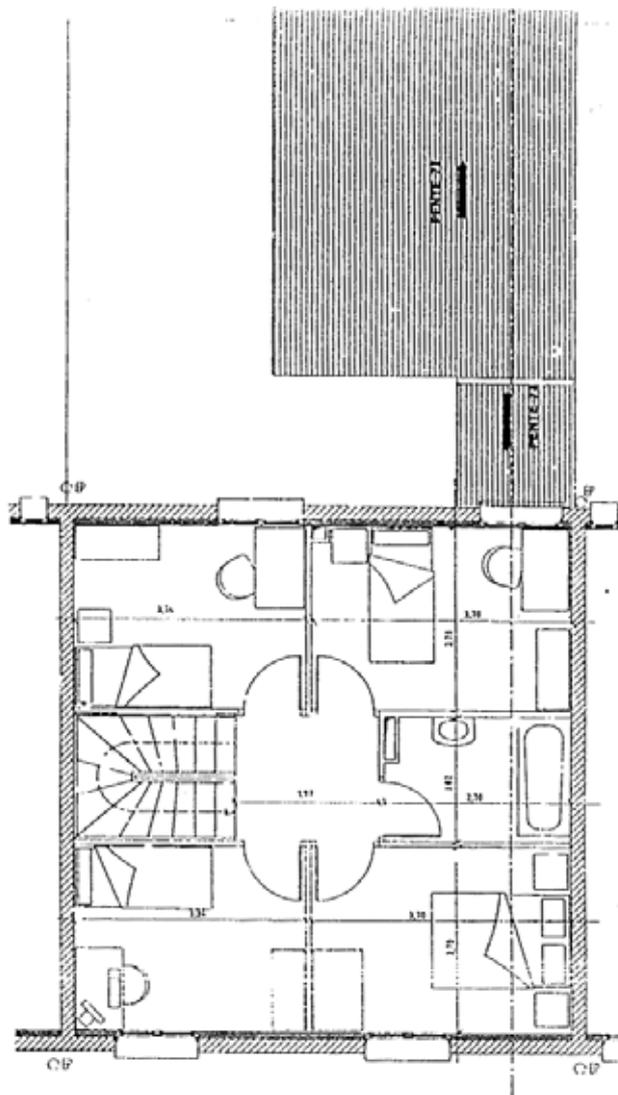
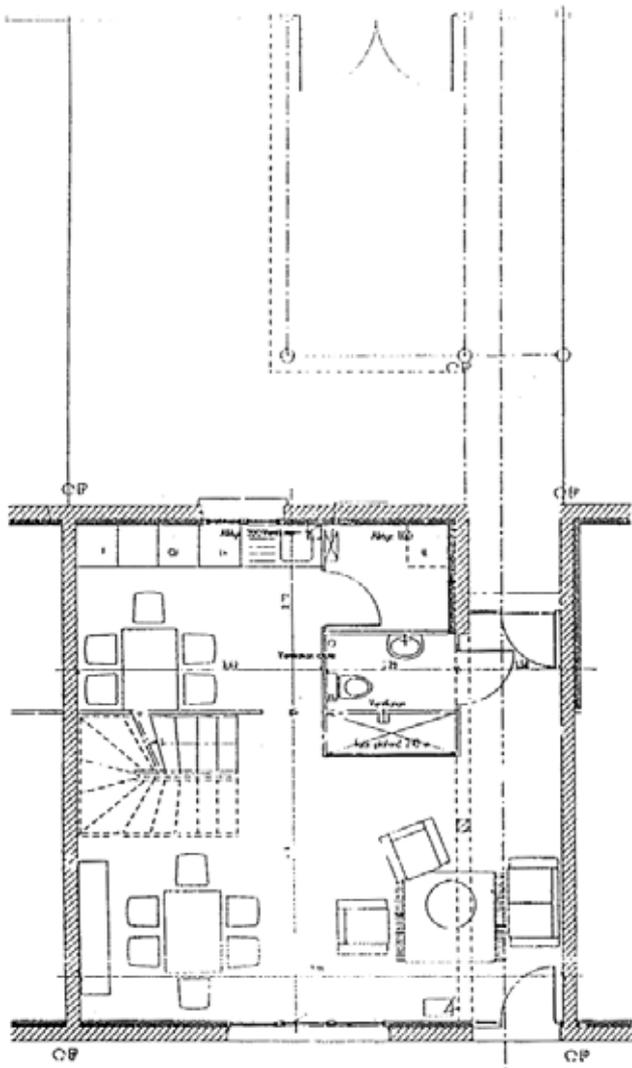
ENTREE :	1.88 M2
SEJOUR :	24.26 M2
CUISINE :	11.70 M2
CHAMBRE :	10.22 M2
CHAMBRE :	9.00 M2
CHAMBRE :	10.11 M2
CHAMBRE :	10.08 M2
DEGAGEMENT :	0.99 M2
SALLE DE BAINS :	2.99 M2
W.C :	1.88 M2
PLACARD :	0.66 M2
PLACARD :	0.89 M2
BALCON :	7.95 M2
TOTAL :	92.61 M2



OPERATION DIDIER DAURAT

OPHLM DE VALENCE

AGENCE GARIN ARCHITECTES



T 5	
Niveau bas :	
Séjour	26,20 m <sup>2</sup>
Placard	1,20 m <sup>2</sup>
Cuisine	9,80 m <sup>2</sup>
Coffre	2,80 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
Dégagement	2,80 m <sup>2</sup>
44,90 m <sup>2</sup>	
Niveau haut :	
Chambre 1	9,10 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9,00 m <sup>2</sup>
Chambre 3	9,90 m <sup>2</sup>
Chambre 4	10,00 m <sup>2</sup>
Salle de bain	4,70 m <sup>2</sup>
Dégagement	3,60 m <sup>2</sup>
46,30 m <sup>2</sup>	
TOTAL :	91,20 m <sup>2</sup>

OPERATION SAINT SORLIN O.D.H. 26

L.BECHETOILLE ET E.DHENNIN ARCHITECTES

BET : BETREC, GRAS ET COSTE

Sous-ensembles	T2	T3	T4	T5	Commentaires
Ens. entrée/séjour cuisine/dégagt Variabilité	25 m <sup>2</sup> +/- 2 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> +/- 3 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup> +/- 3 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> +/- 3m <sup>2</sup>	
Equivalence cloison <sup>1</sup> . cuisine/séjour . séjour/entrée	(2 m <sup>2</sup> ) (2 m <sup>2</sup> )	(2 m <sup>2</sup> ) (2 m <sup>2</sup> )	(2 m <sup>2</sup> ) (2 m <sup>2</sup> )	(2 m <sup>2</sup> ) (2 m <sup>2</sup> )	non obligatoire non obligatoire
Ens. WC/SdB Variabilité	4 m <sup>2</sup> <sup>*</sup> -	5 m <sup>2</sup> <sup>*</sup> -1	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup> -	* Possibilité de grouper WC & SdB jusqu'au T3 inclus
Equivalence cloison <sup>1</sup> WC/SdB	(1 m <sup>2</sup> )	(1 m <sup>2</sup> )		-	Cloisonnement obligatoire à partir du T4
Chambres . Ch. 1 (base) . Ch. 2 (base) . Ch. 3 (base) . Ch 4 (base)	10 m <sup>2</sup> Variabilité +2	10 m <sup>2</sup> Variabilité 8 m <sup>2</sup> } +2	10 m <sup>2</sup> Variabilité 10 m <sup>2</sup> } -2/ch.2 8 m <sup>2</sup> } +2/ens. <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> Variabilité 10 m <sup>2</sup> } -2/ch 2 10 m <sup>2</sup> } -2/ch 3 8 m <sup>2</sup> } +2/ens.	
Ens. dégagt/placard/ cellier : . dégagement . placard . cellier	2,5 m <sup>2</sup> 0,8 m <sup>2</sup> ** 2,7 m <sup>2</sup> ***	3 m <sup>2</sup> 0,8 m <sup>2</sup> ** 3,2 m <sup>2</sup> ***	3,5 m <sup>2</sup> 1,3 m <sup>2</sup> ** 3,2 m <sup>2</sup> ***	4 m <sup>2</sup> 1,8 m <sup>2</sup> 4,2 m <sup>2</sup>	** 1m <sup>2</sup> de placard en + en équiv. de 3m <sup>2</sup> ha *** suppres. poss. si garage ou rangt extérieur Compens. oblig de 1/3 de la surface supprimée en placard
TOTAL Variabilité totale*	45 m <sup>2</sup> -2 / +4	60 m <sup>2</sup> -4 / +5	73 m <sup>2</sup> -5 / +5	88 m <sup>2</sup> -7 / +5	

\* Etudes limitées aux demandes de logements dans la Drôme. Pour une extension de la demande au plan national, la variabilité pourra être plus étendue, notamment pour les villes de plus de 100.000 habitants où la demande est très importante en logements de petite surface ; il semble utile de pouvoir aller jusqu'à -10 % des anciennes surfaces minimales, pour dans ce cas, réduire les loyers au minimum recherché.

**« LA CHAFFINE »**  
**20 LOGEMENTS + 15 GARAGES**

**APPLICATION DE LA METHODE « QUALITEL ECO »**

POINTS DE BASE

	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>		
Mixte collectif/indiv.	(4 x 230)	(10 x 280)	(6 x 325)	= 5670	= 5 670 pts
Tout en collectif	(4 x 230)	(10 x 269)	(6 x 314)	= 5494	(5 494 pts)

Pts de surface + 87 m<sup>2</sup> x 3 pts/m<sup>2</sup> = 261 + 261 pts

Pts de rgt supplémentaires

\* placards + 5,55 m<sup>2</sup> x 9 pts/m<sup>2</sup> = 50 + 50 pts  
 \* celliers compris dans points de surface

Pts de localisation périurbaine 6 pts x 20 logts = 120 + 120 pts

Pts de confort acoustique néant

Pts de cloisonnement cuisine/séjour néant

Pts de cloisonnement séjour/entrée néant

Pts de balcons néant

Total 6 101 pts  
 (5 925 pts) - 3,85 pts/m<sup>2</sup> (7,6%)

A comparer avec le total marché hors éléments extérieurs à la méthode : 5 713 000 F TTC

Valeur du point : 936 F TTC (en considérant mixte individuel/collectif)  
 964 F TTC (en considérant tout en collectif)

**RESIDENCE « DIDIER DAURAT »  
24 LOGEMENTS + 24 GARAGES A VALENCE**

**APPLICATION DE LA METHODE « QUALITEL ECO »**

POINTS DE BASE

$$\begin{matrix} T2 & T3 & T4 & T5 \\ (5 \times 185) & + (11 \times 230) & + (5 \times 269) & + (3 \times 314) \end{matrix} = 5\,742 = 5\,742 \text{ pts}$$

Pts de surface	- 83 m <sup>2</sup> x 3 pts/m <sup>2</sup>	=	- 249	- 249 pts
Pts de rgt supplémentaires	- 4,79 m <sup>2</sup> x 9 pts/m <sup>2</sup>	=	- 43	- 43 pts
Pts de localisation centre ville	12 pts x 24 logts	=	288	+ 288 pts
Pts de confort acoustique	néant			
Pts de cloisonnement cuisine/séjour et sas entrée	19 logts x (6 + 6)	=	228	+ 228 pts
Pts de balcons	24 U x 10	=	240	+ 240 pts
		<b>Total</b>		6 206 pts (4,33 pts/m <sup>2</sup> ha)

+(464)  
(+ 8%)

A comparer avec le total marché hors éléments extérieurs à la méthode : 5 600 000 F TTC

Valeur du point : 902 F TTC pour 1 000 F TC théorique



**« LA MARTINETTE »**  
**16 LOGEMENTS + 16 GARAGES A ROMANS**

**APPLICATION DE LA METHODE « QUALITEL ECO »**

**POINTS DE BASE**

Mixte collectif/  
individuels  $\begin{matrix} T_4 & T_4 & T_3 \\ (4 \times 280) + (6 \times 269) + 6 \times 230 \end{matrix}$  = 4144 = 4114 pts

Pts de surface 5,44 x 3 = 16 + 16 pts

Pts de rgt supplémentaires 1,76 x 9 = 16 + 16 pts

Pts de localisation périurbaine 16 x 3 = 48 + 48 pts

Pts de confort acoustique néant

Pts de cloisonnement cuisine/séjour 16 x 6 = 96 + 96 pts

Pts de cloisonnement séjour/entrée 0

Pts de balcons 8 U x 10 = 80 + 80 pts

---

**Total** 4 370 pts  
(3,98 pts/m<sup>2</sup> ha)

(+6%)

A comparer avec le total marché hors éléments extérieurs : 3 697 703 F TTC

Valeur du point : 846 F TTC, soit : 15 % en dessous du niveau associé à la méthode

« SAINT SORLIN EN VALLOIRE »  
12 LOGEMENTS + 16 ABRIS A VOITURES

APPLICATION DE LA METHODE « QUALITEL ECO »

POINTS DE BASE

	<u>T3</u>	<u>T4</u>	<u>T5</u>		
Tout en individuel	(4 x 241)	+ (6 x 280)	+ (2 x 325)	= 3 294	3 294 pts
Pts de surface		+ 20 m <sup>2</sup> x 3 pts/m <sup>2</sup>		= + 60	+ 60 pts
Pts de rgt supplémentaires					
* placards		- 12,20 m <sup>2</sup> x 9 pts/m <sup>2</sup>		= - 110	- 110 pts
* celliers		compris dans points de surface			
Pts de localisation périurbaine		néant			
Pts de confort acoustique		néant			
Pts de cloisonnement cuisine/séjour	8 x 6			= + 48	+ 48 pts
Pts de cloisonnement séjour/entrée		néant			
Pts de balcons		néant			
				<b>Total</b>	<hr/> <b>3 292 pts</b> <i>(3,77 pts/m<sup>2</sup>)</i>

*(+0%)*

A comparer avec le total marché hors éléments extérieurs à la méthode : 3 222 476 F TTC

Valeur du point : 979 F TTC, soit 2 % par rapport au niveau des points associés à la méthode.

Un an après,  
du projet aux usages

*ODH 26 / Portes les Valence*  
*OPHLM Valence / Didier Daurat*

# 1. CADRE DE LA VISITE

DATE DE LA VISITE : 20 et 21 JUILLET 2000  
Réalisation d'un diagnostic rapide de l'occupation  
et de l'appropriation de l'habitat.

## 1.1 - OBJET DE LA VISITE

Réalisation d'un diagnostic rapide de l'occupation et de l'appropriation de l'habitat.

## 1.2 - LES PERSONNES PRÉSENTES

### Équipe projet :

ODH 26

Portes les Valence

M. Gilot, co-gestionnaire

M. Doyard, Directeur du Service Technique

M. Tixier, Architecte

OPHLM Valence

Didier Daurat

M. Foucherot, Directeur (récemment en fonction)

M. Devault, Directeur Technique

M. Garin, Architecte

### Équipe suivi :

Atelier Qualité

M. Francis Rathier, BERS, Sociologue

**N**ous rendons compte, dans ce document, du travail de diagnostic-évaluation que nous avons mené au cours d'une visite de deux des opérations participant à la démarche Qualitel-Éco que nous avons présentées dans la première partie.

Chaque opération a fait l'objet d'une visite reposant à la fois sur des entretiens et sur une observation de l'usage. Nous avons, à chaque fois, établi un diagnostic rapide de l'opération en ce qui concerne les espaces extérieurs, les parties communes mais aussi les logements. Nous avons tenu à réaliser ce diagnostic en deux temps :

- un premier temps, en matinée, avec le maître d'ouvrage, le gestionnaire et l'architecte (dans le cas de Didier Daurat, l'architecte n'a pu se libérer qu'en fin de journée et n'a donc effectué une visite qu'avec nous) ;
- un second temps, dans l'après-midi et la soirée, qui nous a permis de compléter les entretiens par des observations concernant l'appropriation des logements proposés. Nous avons, à chaque fois, réalisé un relevé de l'ameublement qui permet de mieux se rendre compte de l'appropriation de l'espace.

Ce diagnostic rapide ne saurait constituer une évaluation, dans la mesure où nous n'avons rencontré à chaque fois que quatre ou cinq ménages (le diagnostic étant réalisé dans la journée), mais il permet néanmoins de pointer l'adéquation ou l'inadéquation de certaines orientations de conception, issues de la démarche de réduction des coûts et de qualité spatiale telle qu'elle a été menée dans la Drôme sous l'appellation "Qualitel-Éco".

Nous avons dégagé dans notre note concernant la présentation de la démarche et l'analyse du travail de conception (alors que celui-ci était au stade du Permis de Construire), un ensemble de remarques concernant à la fois les dimensions architectoniques de l'habitat proposé (orientation, verticalité, limites, frontalité) et du traitement des sous-ensembles identifiés par la démarche Qualitel-Éco (entrée/séjour/cuisine, chambres, WC/salle de bains, dégagements, rangements et, plus largement, distinction entre le coin jour et le coin nuit).

## **2. PORTES LES VALENCE : "UN ENSEMBLE PAVILLONNAIRE QUI FAIT LOTISSEMENT D'ACCÉDANTS"**

Ce projet d'habitat pavillonnaire en bande se situe en périphérie du centre ville de Valence, dans la commune de Portes les Valence : à approximativement un quart d'heure en voiture du centre de Valence. Ce projet est implanté dans une zone anciennement agricole qui s'est urbanisée et s'urbanise rapidement puisque son environnement est constitué de lotissements pavillonnaires, dont un en accession réalisé quasi simultanément, et qu'une opération d'une centaine de logements collectifs (Loi Périssol) était en cours de réalisation au moment de notre visite.

### *2.1 – LES EFFETS D'UNE IMPLANTATION URBAINE*

Toutes les habitations proposées présentent la caractéristique d'une partie avant et d'une partie arrière, composées chacune par un jardin clairement délimité par une clôture qui permet de définir des limites entre son espace privé et l'espace public et une certaine frontalité. L'ensemble des maisons comporte un étage, ce qui permet de retrouver la dimension de la verticalité. Pour autant, deux problèmes d'orientation et de limites apparaissent au regard de l'usage.

#### **2.1.1 – Quand le climat s'en mêle**

Leur répartition le long d'une voirie centrale orientée Est/Ouest place les habitations dans une orientation Nord/Sud : ce qui a des effets directs sur l'exposition des jardins. Une partie des habitations a son jardin arrière, considéré comme plus privatif, au sud alors que l'autre l'a au nord. Les jardins arrière orientés au nord sont, du fait de leur étroitesse (ils sont plus petits que les jardins arrière situés au sud), toujours sous l'ombre portée de l'habitation. Ils se trouvent par ailleurs en vis-à-vis avec l'espace arrière d'un lotissement contigu sans qu'il existe de protections visuelles. À l'inverse, les jardins arrière orientés au sud bénéficient à la fois de l'ensoleillement, d'un espace plus important, et d'une haie importante qui préexistait du fait d'un lotissement mitoyen (ce qui les protège du regard).

Cette différence d'orientation, doublée d'une différenciation dans la protection mitoyenne, a induit un mode d'occupation des espaces extérieurs très différencié. Alors que les jardins arrière situés au sud sont très fortement investis, ceux situés au nord sont fortement désertés. De par cette différence à la fois climatique, topographique et d'intimité, les habitants ont reporté l'essentiel de leurs activités privatives côté sud et, du même coup, côté rue ; ce qui les met en continuel vis-à-vis et les oblige à avoir une protection contre le soleil s'ils souhaitent s'installer dehors puisque la seule exposition véritablement exploitable par eux est le sud, sans toutefois qu'ils puissent bénéficier de l'ombre portée de leur maison (comme leurs voisins d'en face qui varient leur installation au gré de la course du soleil de façon à pouvoir bénéficier de l'ombre portée de leur maison à midi).

Cette différence d'orientation semble avoir été redoublée par une "distinction sociale" entre les locataires, comme si l'on trouvait les cas les plus sociaux du côté de la rue le moins bien exposé climatiquement et du point de vue de la mitoyenneté. Cette situation ne manque pas de générer des critiques de la part de ceux qui ont sous les yeux ce qui leur apparaît comme un défaut de présentation et de représentation puisque les habitants de ce côté de la rue développent l'essentiel de leurs activités extérieures dans le jardin sud : lors de notre visite, un habitant nous

prenant pour un représentant de l'Office nous a interpellé en nous demandant quand nous envisagions de régler "la question du camping". Devant notre étonnement, car nous n'avions pas sous les yeux ce que l'on appelle ordinairement "un camping", cet habitant nous a alors désigné les rotondes en toile installées de l'autre côté de la rue (jardin avant au sud).

### **2.1.2 – Une intimité à préserver**

Le deuxième problème tient à la définition des limites et au rapport usage privé et usage public. Le projet initial prévoyait que les jardins arrière viendraient jouxter les limites des lotissements limitrophes, mais la Ville, au vu du projet, a demandé que soient créés des cheminements le long des jardins arrière. En fait, ces cheminements ont généré des conflits dans la mesure où ils étaient le terrain de jeu des enfants, en confrontation directe avec un espace privatif de retrait (partie arrière). Du coup, les accès sont aujourd'hui fermés par les habitants qui les ont privatisés et regrettent d'autant plus que la limite de leur espace extérieur n'ait pas été prolongée qu'ils n'utilisent quasiment pas cet accès arrière pour se rendre dans leur jardin et que ce cheminement est plus ou moins bien entretenu par la Ville.

De façon générale, la résolution des problèmes d'intimité a été abordée de façon très différente : l'on trouve aussi bien des personnes qui se sont complètement encloses que des personnes qui n'ont jusqu'à présent cherché aucune occultation. On sait que le traitement de la mitoyenneté est très variable selon les relations de voisinage et le type d'activités. Ce qui est recherché dans la situation de mitoyenneté est, le plus souvent, un éloignement des regards qui peut être obtenu par la distance à laquelle on se trouve ou par un système d'occultation directe. Ces occultations peuvent être limitées à une partie : celle par exemple dans laquelle on se tient pour s'asseoir, ou totales. Les habitants tentent de régler ce problème en mettant un système d'occultation fait de bambous ou de toiles : bien que ce dernier élément d'occultation ait fait l'objet de remarques de la part de l'Office qui a demandé à ce que celui-ci soit enlevé.

### **2.1.3 – Un investissement important de l'espace extérieur**

Si l'on excepte la différence dans le mode d'appropriation, il apparaît que les habitants, de façon très marquée d'un côté de la rue, ont fortement investi leur espace extérieur au point que la première impression est celle d'un lotissement en accession. Par exemple, certains d'entre eux ont aménagé une terrasse en béton ou un pavement qu'ils ont eux-mêmes coulé ou posé, et ont qualifié son usage en posant eux-mêmes l'électricité extérieure pour créer un espace de réception utilisable en soirée.

Ce fort investissement de l'espace extérieur se traduit à la fois par des installations pour le jeu des enfants, la réception, la détente et par des plantations, du moins de la part de ceux qui considèrent que l'arrosage n'est pas trop problématique. En effet, pour les habitants qui souhaitent fleurir et jardiner, l'arrosage est un problème pratique puisque aucun robinet extérieur n'a été prévu à cet effet et que les personnes sont obligées d'utiliser un des robinets réservé au lave-linge ou au lave-vaisselle. Par ailleurs, la connexion au réseau d'eau de la ville implique pour eux un coût d'arrosage élevé, puisque l'eau est au tarif d'eau potable alors que la zone, du fait de son ancien caractère agricole, bénéficie d'un accès à un réseau d'eau agricole (réseau qui est, du reste, utilisé par les lotissements avoisinants, mais qui n'a pas été adopté dans cette opération). N'ayant pas été anticipé (du moins pour ce que nous en savons), ce réseau est considéré comme relativement inaccessible pour l'Office dans la mesure où il demanderait de réaliser une reprise de réseau.

## 2.2 – UN LOGEMENT DOUBLEMENT APPROPRIÉ

L'orientation du logement est, comme nous l'avons vu pour les jardins, soit Nord/Sud, soit Sud/Nord. Hormis l'usage de l'espace extérieur comme nous venons de le voir, cette différence d'orientation n'est pas particulièrement déterminante pour les habitants.

La verticalité, du fait de logements en duplex, en fait un élément apprécié, d'autant que cette verticalité sert aussi à distinguer le coin jour du coin nuit et le coin des adultes de celui des enfants puisque ceux-ci, lorsqu'il s'agit d'adolescents notamment, ont une grande partie de leur activité dans leur chambre.

Le positionnement des cuisines a été différencié selon qu'il s'agit d'un T4 ou d'un T5. Dans le premier cas, les cuisines sont en connexion avec l'espace arrière, alors que dans le second elles sont en connexion avec l'espace avant. Cet élément, en référence avec la frontalité de l'habitation, ne génère pas de problèmes particuliers si ce n'est dans leur confrontation avec l'espace de l'entrée compte tenu du parti de traiter dans un seul et même espace : l'entrée, le séjour et la cuisine.

Dans son travail d'intégration pour réduire les surfaces, l'architecte a opéré un décroisement de ces trois sous-espaces, en laissant toutefois la possibilité de cloisonnement du fait de l'existence de retours de cloisons. Dans les faits, mais il est vrai que l'opération est récente, le cloisonnement n'a jamais été réalisé ou lorsqu'il a été réalisé, cela a été fait pour partitionner de façon partielle le séjour en deux sous-espaces.

### 2.2.1 – Un travail d'intégration des sous-espaces réussi dès lors que l'habitant réussit une cuisine intégrée

Dans le projet tel qu'il a été envisagé par l'architecte, la conception d'un sous-ensemble conduisait au positionnement d'un coin repas à l'articulation de la cuisine et du séjour. Il est à noter qu'en règle générale les habitants rencontrés ont installé deux tables : celle de la salle à manger, qui occupe une partie du séjour de façon quasi équitable avec le salon dans une conception de deux coins bien identifiés spatialement, et celle de la cuisine (qui, bien que de dimension restreinte, est considérée comme indispensable d'autant qu'elle est celle qui est utilisée pour le quotidien : la table du séjour étant plutôt réservée à la réception). Un seul cas présente un aménagement ne comprenant qu'une seule table, mais il traduit selon nous davantage le manque de mobilier pour ce jeune ménage qu'un choix de ne posséder qu'une seule table coin repas : ordinaire et de réception.

Les habitants rencontrés ont souligné, pour certains, le fait que la cuisine était petite et que, du reste, lors de leur première visite ils avaient hésité et s'étaient demandés s'ils s'y habitueraient. Dans la pratique quotidienne, ils indiquent aujourd'hui s'y être faits ; ce, d'autant plus que les personnes ont réussi à constituer un coin cuisine ne venant pas déborder sur le coin séjour : comme dans le cas de cette habitante qui a un meuble de cuisine à cheval entre le coin cuisine et le coin séjour, ce qui lui rappelle visuellement dans le séjour un mobilier qui, pour elle, ne devrait trouver sa place que dans la cuisine. L'ouverture de la cuisine et sa taille limitée ont cependant demandé aux habitants de réaliser un investissement important pour son agencement, en se procurant notamment des meubles de cuisines intégrées qu'ils ne possédaient pas auparavant.

Dans le cours du projet, les chaudières ont été, dans certains cas, déplacées de la cuisine dans le cellier extérieur attenant à l'habitation. Ce choix est apprécié dans la mesure où il procure un gain de place ; ce qu'indiquent, pour s'en plaindre, ceux qui ont la chaudière dans la cuisine.

Enfin, la conception du sous-ensemble comprenait l'entrée qui a bénéficié de l'écran visuel de la montée d'escalier et du placard pour éviter d'appréhender le séjour dans toute son étendue ; ce choix fonctionne en partie pour ceux dont la cuisine est à l'arrière. La localisation des WC dans cette partie est particulièrement appréciée : comparativement à la localisation des WC en connexion directe avec le séjour comme dans le cas des T5. Cette localisation, en fournissant un petit dégagement, permet de créer un sas d'entrée.

### **2.2.2 – Une troisième chambre spatialement trop étroite**

Les chambres situées à l'étage ont été réparties en une grande chambre de 10,50 m<sup>2</sup> en moyenne et deux chambres de 9m<sup>2</sup> pour les T4, et une quatrième chambre située en contiguïté avec le séjour pour le T5. Concernant cette dernière, dont la surface a été diminuée pour donner plus de surface au séjour, les habitants rencontrés ont évoqué le fait qu'elle était trop petite pour être envisagée comme une chambre, par sa forme en longueur. Cette appréciation a, du reste, conduit à localiser deux enfants dans une même chambre et à faire de la troisième un lieu de rangement et de stockage. La plus grande chambre a été réservée aux parents, hormis dans le cas du T5 où elle a été attribuée à deux enfants. Les plus petites chambres ont été, en règle générale, attribuées aux enfants et comprennent le lit et un bureau pour le travail scolaire. Bien que contraint, l'espace permet d'accueillir les différentes fonctions attendues.

### **2.2.3 – La non-multiplication des WC et des salles de bains au bénéfice des rangements**

Comme nous l'avons indiqué, les WC des T4 sont isolés dans les entrées, ce qui est relativement apprécié comparativement aux T5 qui ont ceux-ci en connexion plus directe avec le séjour. Bien qu'étant une habitation avec un étage, il a été choisi de ne pas installer un deuxième WC à l'étage pour les T4 et de laisser l'installation de celui-ci au libre choix dans les T5. Il a été prévu, dans ce dernier cas, de réaliser l'ensemble du réseau et de rendre possible la connexion, mais de laisser aux habitants le choix de réaliser ce deuxième WC ou de se servir de cet espace comme rangement supplémentaire : c'est cette dernière option qui a été préférée. S'agissant de la salle de bains, celle-ci offre un éclairage naturel, ce qui est fortement apprécié. La taille est en règle générale jugée suffisante, y compris dans le cas des T5 où il n'a été réalisé qu'une seule salle de bains avec deux lavabos placés non côte à côte mais à deux endroits différents de la salle de bains. Dans le cas que nous avons observé, la famille avait distribué un lavabo pour les enfants et un lavabo pour les parents.

### **2.2.4 – Une distributivité qui ne pénalise pas l'espace aménageable**

Les dégagements ont été volontairement limités à la partie distribuant les chambres et la salle de bains pour la partie haute, le séjour faisant office de distribution pour la partie basse. Des propos recueillis comme de l'observation que nous avons pu faire, la distribution semble assez bien fonctionner dans la mesure où dans la partie basse elle évite de couper des sous-espaces, en se situant centralement (dégageant, de ce fait, l'espace pour installer les coins salle à manger et salon), et qu'elle se trouve dans une bonne articulation avec l'escalier, dont le soubassement a été envisagé pour permettre un rangement complémentaire bien délimité par le cloisonnement : les uns l'ont du reste utilisé comme un prolongement du salon par l'intermédiaire d'une vitrine, les autres comme un espace de rangement directement en connexion avec l'accès à l'étage (avec le positionnement des chaussures par exemple), tout en restant relativement soustrait à la vue.

### **2.2.5 – Des rangements appréciés, en particulier le cellier extérieur**

Les rangements ont été envisagés à la fois à l'intérieur du logement et à l'extérieur. À l'intérieur du logement, un placard a été aménagé et des amorces de placards ont été prévues dans certaines

chambres. Ces amorces sont rarement utilisées et les habitants viennent plutôt y loger du mobilier. La présence du cellier à l'extérieur est particulièrement appréciée pour des raisons très diverses : dans certains cas, il permet d'accueillir les réserves de la maison (dont le congélateur), dans d'autres cas il est un espace de bricolage, dans d'autres cas, enfin, il est tout à la fois. Sa situation à l'extérieur du logement en fait un espace apprécié pour le bricolage ou le rangement de ce que l'on ne veut pas voir dans la maison. Pour favoriser son usage, certains ont installé une prise de courant qui, pour des raisons de coût, n'avait pas été prévue au départ et qui conditionne la possibilité de pouvoir y bricoler ou y installer le congélateur.

### *2.3 – UNE APPROPRIATION REUSSIE, MAIS UNE ATTENTE VIS-A-VIS DE L'OFFICE DE LA DROME*

Dans l'ensemble, hormis la question de l'espace extérieur qui nous paraît problématique pour les habitations dont les jardins arrière sont orientés au nord et en fort vis-à-vis, la conception du logement (dont nous avons noté dans une note précédente qu'elle avait fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'architecte) rencontre positivement les pratiques des habitants - même si ce n'est pas toujours là où l'envisageaient le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage - dès lors que ceux-ci développent une capacité à aménager leur espace, y compris dans les situations les plus contraintes, et qu'ils peuvent améliorer la qualité de leur logement (comme ceux qui ont ajouté des prises au cellier, apporté la lumière à l'extérieur, aménagé leur espace extérieur). Dans l'ensemble, j'ai noté une forte appropriation des lieux qui a toujours demandé un investissement financier dans le mobilier. Cet effort important du côté des locataires dans l'investissement d'un lieu qu'ils s'approprient comme un chez eux, au point que l'on ne fait pas véritablement de différence de statut avec le lotissement en accession situé à proximité, et dont les aménagements intérieurs réalisés font penser à un investissement de propriétaire, s'accompagne d'une forte demande de la part des locataires à l'égard de l'Office Départemental duquel il est attendu des rencontres plus régulières et une attention à certaines demandes (comme la question des robinets extérieurs, par exemple). En fait, les locataires attendent une gestion de proximité correspondant à un statut de quasi-accédant à la propriété.

### **3. VALENCE, RÉSIDENCE DIDIER DAURAT : «UNE PETITE RÉSIDENCE QUI NE FAIT PAS HLM, MAIS QUI POURRAIT ETRE RATRAPÉE PAR SES ATTRIBUTIONS ET LE SUIVI DE SA GESTION»**

Ce projet de 24 logements s'intègre dans une opération plus générale de réhabilitation du quartier du Polygone dont certains immeubles datent des années soixante.

#### **3.1 – UNE IMPLANTATION URBAINE VALORISANTE**

L'immeuble se situe en lisière du quartier du Polygone, dont il est légèrement excentré, et à proximité de copropriétés et d'un espace vert.

L'orientation du bâtiment est Sud/Est pour sa partie avant et Nord/Ouest pour sa partie arrière sans que l'on puisse établir au premier coup d'œil une façade avant d'une façade arrière, mais la distinction s'opère par le système d'accès constitué de passerelles qui se trouvent sur la façade avant. Pour les habitants, dans son architecture d'ensemble, l'immeuble ne fait pas HLM même s'il est sur le site d'une ancienne cité de transit. Son architecture produit même un certain contraste avec les copropriétés limitrophes qui, construites dans les années soixante, renvoient davantage à l'image collective du HLM.

##### **3.1.1 – Des limites induites par des différences de niveaux, mais des effets sur l'entretien**

Les limites de l'immeuble sont constituées par un parking composé de boxes en sous-sol de l'immeuble, situé en contrebas, avec un entourage de parterres conçus en pente vers le parking. Ce choix a été fait pour tenir compte des contraintes de fondation et, du même coup, de mieux assurer l'intimité des logements du rez-de-chaussée puisque la circulation piétonne et automobile est renvoyée à plus de huit mètres. Cependant, les parterres se trouvent aujourd'hui avec une végétation peu vivace et sont peu ou pas entretenus. La présence du vent et la situation en contrebas du parking génèrent par ailleurs régulièrement des amoncellements de feuilles dus aux arbres limitrophes : amoncellements qui ne sont pas régulièrement nettoyés, ce qui donne une impression aux habitants d'un certain laisser-aller (même si une personne chargée de l'entretien pour l'Office est présente sur le site et qu'une Antenne de Gestion se trouve à proximité). Des discussions sont actuellement engagées avec la Ville pour que le Service Entretien intervienne dans cet espace qui du fait du décalage de niveau le situe nettement en dehors de l'espace public. Devant le manque d'entretien des espaces extérieurs, un habitant s'est proposé pour en faire l'entretien : ce qu'il a du reste commencé à réaliser dans une partie en relation visuelle avec son appartement.

L'aménagement de la voie publique, réalisé après l'opération, a conduit à faire des places de parking, mais en nombre trop limité pour les habitants alors même que certaines places apparaissent trop longues. Par ailleurs, la conception des stationnements rend difficile le stationnement pour les camions de déménagement.

##### **3.1.2 – Un accès à la fois sécurisé et pourtant vulnérable**

L'accès à l'immeuble s'effectue par deux passerelles relativement larges, distribuant chacune une des deux entrées, et sur lesquelles des habitants stationnent pour engager la conversation lorsque le temps le permet. Ces passerelles constituent un espace semi-public particulièrement apprécié. En ce qui concerne son accès, cet immeuble a été prévu avec un système de digicode pour éviter

les intrusions, mais le choix de réaliser des coursives (appréciées pour la clarté, mais sources de poussière du fait du vent venant de l'Est) ainsi que l'animation de la façade du rez-de-chaussée et le positionnement de la poubelle, constituent un système d'accès dont on voit aux diverses empreintes laissées sur le mur qu'il est emprunté : ce qui contraste avec les précautions prises en ce qui concerne l'ouverture des portes et amène les critiques de la part des habitants qui y voient, en définitive, plus d'inconvénients que d'avantages.

### **3.1.3 – Un sentiment d'inachèvement**

Ce qui frappe particulièrement lorsque l'on pénètre dans les coursives, c'est une impression d'inachèvement que confère un revêtement de sol en béton brut (qui à l'origine devait être teinté à l'issue du chantier : ce qui a été fait en partie, mais qui très vite s'est décoloré et tâché), au point que les visiteurs et les habitants ont l'impression d'un manque de finition. Cet état des parties communes, dont on ne peut pas dire qu'elles ne soient pas entretenues, donne l'impression d'un inachèvement et d'un manque d'entretien qui contraste singulièrement avec l'attention qu'ont apporté les locataires à l'aménagement de leur logement. Du reste, ce décalage est tel que certains envisagent de poser un revêtement de sol jusqu'à leur entrée.

## **3.2 – DES LOGEMENTS PLUS ADAPTÉS QUE L'ON AURAIT PU LE PENSER A PARTIR DES PLANS**

Les logements sont des logements traversant, hormis pour les petits logements qui sont mono orientés. Ils sont sur un seul niveau. La cuisine et le séjour sont, en règle générale, à l'avant de l'immeuble et les chambres sont à l'arrière : hormis pour les grands logements où une chambre se situe à l'avant.

Des appartements que nous avons visités se dégagent une forte appropriation. Nous allons voir à présent comment celle-ci a rencontré la conception spatiale issue de la réflexion LQCM, dont on peut indiquer qu'elle a reposé pour cette opération sur :

- une réduction importante de surface puisque celle-ci est, en règle générale, inférieure aux autres opérations et parfois à la limite de la surface minimale HLM ;
- un cloisonnement spatial : contrairement à l'opération précédente, il n'y a pas eu un travail d'intégration puisque chaque espace (entrée, séjour, cuisine) a été traité comme une entité avec son cloisonnement ;
- un non enclousonnement des gaines et des tableaux d'alimentation.

On peut tout d'abord indiquer que les habitants que nous avons rencontrés aiment leur appartement qu'ils trouvent clair et dont ils apprécient la présence de balcons et de terrasses (en règle générale très fortement investis). Pour les habitants rencontrés, que cet appartement ait constitué une amélioration de leurs conditions de logement ou qu'il vienne après un appartement plus spacieux, voire une maison individuelle, il a toujours été apprécié positivement au moment de l'installation. La prise de conscience de ses limites s'est faite progressivement pour certains d'entre eux : notamment les rangements quasi inexistantes et la salle de bains dont nous avons noté qu'elle s'avérait, en terme de surface, inversement proportionnelle à la taille du logement. Ces limites sont apparues avant tout aux occupants en occupation normale, principalement situés dans les T4, n'ayant pas la possibilité, comme les occupants en sous-occupation, de palier le manque de surface d'une pièce par l'adjonction d'une seconde.

Tous les appartements comprennent une entrée ; ce qui est, en règle générale, apprécié même si celle-ci n'est pas toujours aménagée. En fait, cela semble dépendre de sa taille et de ce qu'elle

distribuée. Si l'entrée est de petite taille et ne distribue que le WC, elle est marquée de façon plus sommaire, mais présente toujours quelques éléments de décoration.

### **3.2.1 – Un séjour à forte distributivité**

L'aménagement du séjour traduit dans son aménagement son rôle de distribution du logement et sa composition se révèle variable selon l'importance accordée par les habitants à la table de la salle à manger et au buffet ou, à l'inverse, au salon. L'espace du séjour permet de constituer deux sous-espaces : salon/salle à manger, mais en ajustant le mobilier que l'on y dispose (comme dans le cas d'une habitante qui a organisé son logement de cette manière et qui a dû changer de table pour en prendre une plus petite dans la mesure où celle qu'elle possédait prenait, en définitive, trop de place) et en acceptant quelques dissociations. Dans le cas des T4, les contraintes d'aménagement du séjour sont renforcées par l'existence d'une circulation supplémentaire puisque quatre accès donnent sur le séjour : entrée, cuisine, chambre connectée au séjour et partie nuit. Cette forte distributivité du séjour génère une complexité plus grande de l'aménagement, dont on peut cependant dire que les habitants se sont arrangés au mieux des possibilités offertes : y compris pour ceux qui sont en situation de peuplement normal et qui n'ont pas eu la possibilité, comme cette habitante en situation de sous-peuplement, de prendre la chambre attenante au séjour pour en faire son salon, laissant la seule salle à manger dans le séjour. L'impression générale n'est cependant pas celle d'une pièce trop petite, contrairement à l'idée que l'on peut s'en faire sur plans.

Certains séjours présentent la particularité d'avoir en apparence une gaine technique sur laquelle viennent se raccorder les compteurs : résultante directe d'une recherche d'économie. Cette gaine, envisagée au mieux comme un "totem" contemporain, génère chez les habitants une sensation d'inesthétisme prononcé. Ce phénomène est atténué dans les cas où la gaine se trouve à l'entrée du séjour ou dans l'entrée.

### **3.2.2 - Un espace extérieur très apprécié**

L'appropriation du séjour ne va pas sans une certaine appropriation des balcons et terrasses qui sont particulièrement appréciés par l'extension qu'ils permettent, notamment pour s'y installer pour le repas, l'apéritif ou la détente, mais aussi pour y jardiner. L'absence de rangements, dont nous parlerons plus loin, amène certains habitants à parfois s'en servir, mais toujours de façon limitée, pour quelques objets. Cet espace trouve aussi sa fonctionnalité pour le séchage du linge. Cet espace est particulièrement investi, y compris comme espace de représentation, et l'on y trouve de nombreuses fleurs : parfois même artificielles lorsque la personne pense ne pas avoir "la main verte" ou le temps pour s'en occuper.

Le cloisonnement de la cuisine est en fait apprécié, même si la porte d'accès est le plus souvent ouverte, voire a été enlevée, pour éviter les contraintes de son débattement. Les habitants rencontrés ont investi cet espace en y apportant un mobilier intégré, dans la perspective toujours recherchée de pouvoir y installer une table (ce qu'en règle générale ils ont réussi à faire, mais en mettant toutefois une petite table compte tenu de la taille de la cuisine). Seule une personne n'a pu réussir cet aménagement, n'ayant pas réussi à trouver les agencements adéquats dans cet espace relativement contraint.

### **3.2.3 – Des chambres où l'on arrive à tout faire rentrer**

Les chambres se distinguent par leurs tailles relativement différenciées de 2 m<sup>2</sup> entre la ou les deux plus grandes et la plus petite. De façon générale, on peut considérer que là encore les habitants ont réussi à réaliser l'aménagement qu'ils souhaitaient dans une surface contrainte qui implique surtout la très forte contiguïté du mobilier sans pour autant que l'on ait l'impression d'un entassement.

Pour les logements que nous avons visités, la chambre attenante au séjour, qui est aussi une des plus grande, est toujours occupée par les parents : en l'occurrence, dans nos visites, par les mères. Ce qui traduit aussi une certaine évolution de la distinction coin jour et coin nuit qui devient davantage coin nuit et coin enfants d'un côté et coin jour et parents de l'autre, en dissociant notamment la chambre des enfants de celle des parents.

#### **3.2.4 – Des salles de bains beaucoup trop petites**

Le WC situé à l'entrée est particulièrement apprécié dans le cas des T4. Dans certains T3, celui-ci se situe dans la salle de bains ; ce qui, compte tenu de sa petite taille, permet de créer un peu plus d'espace pour la salle de bains. Les salles de bains sont jugées acceptables par les personnes logeant dans des T3 en situation de sous-peuplement : une ou deux personnes, mais beaucoup trop petites dans les T4 occupés par les familles. Ce sentiment d'exiguïté n'est pas pondéré par l'éclairage naturel, même si celui-ci est apprécié.

#### **3.2.5 – Un manque de rangements**

À ce problème d'exiguïté de la salle de bains vient s'ajouter le manque important de rangements qui est évoqué spontanément, bien que dans l'ensemble des personnes rencontrées celles-ci aient réussi à placer leur mobilier dans les chambres.

En définitive, nous pouvons dire toutefois que les effets que nous avons envisagés lors de notre première approche sur plans : réduction de surfaces, cloisonnement et forte distributivité du séjour, se révèlent moins problématiques que prévu et sont atténués par la forte capacité d'appropriation développée par les habitants rencontrés qui ont réussi à se constituer un univers intime dont on a l'impression qu'il est le leur depuis de nombreuses années et qu'ils l'occupent en propriétaires si l'on fait référence aux aménagements auxquels ils ont procédé.

### **3.3 – UNE GESTION DE PROXIMITE ATTENDUE**

Cette forte capacité d'appropriation rencontre toutefois des limites non dans la conception spatiale mais dans la gestion, et ce sur deux plans. Les initiatives des habitants en matière d'aménagement peuvent être freinées par le souci légitime de conserver une image architecturale cohérente à l'immeuble de la part de l'Office HLM de Valence mais qui, en invoquant la réalisation d'un traitement uniforme (par exemple à la demande d'un habitant exprimant son souhait d'installer lui-même un store), peut freiner cette capacité d'appropriation et de singularisation qui peut apporter une qualification à l'habitat par des touches de singularisation.

Mais c'est sans doute à propos des relations de voisinage et des problèmes générés par quelques ménages, considérés par les autres habitants comme des "cas sociaux", que les critiques ont été les plus importantes. S'il est nécessaire qu'une certaine période s'écoule pour que puisse s'établir une certaine régulation des relations de voisinage, les personnes rencontrées ont évoqué leurs regrets d'une position trop en retrait de l'organisme HLM sur cette question. En définitive, cette situation tend à faire disparaître le caractère résidentiel, alors même que c'est celui-ci qui donnait toute sa valeur symbolique aux yeux des habitants lors de leur installation dans ce qui se présentait pour eux comme du non HLM et une façon d'envisager une certaine promotion sociale.

## 4. CONCLUSION

Des deux visites sur site que nous avons effectuées, nous retirons que dans les deux opérations (occupée depuis un an pour la première et un an et demi pour la seconde) les logements et leurs prolongements sont, en règle générale, fortement appropriés au point qu'un visiteur, comme nous l'avons été, peut penser au premier coup d'œil avoir affaire à des propriétaires accédants.

Des recherches de solutions concernant la réduction des coûts, nous dirons que le travail sur l'ensemble entrée/séjour/cuisine implique de considérer qu'il y aura, dans une grande majorité des cas, la présence de deux tables : l'une en relation avec la cuisine (au moins pour la prise du petit-déjeuner) et l'autre en relation avec un espace de réception salle à manger. L'ouverture de la cuisine, si elle conduit à une certaine réserve initiale, peut être acceptée dès lors que son traitement la met dans un certain retrait et que les capacités (en terme financier et de représentation spatiale, voire de bricolage) des habitants quant à son aménagement viennent bien conforter la distinction des espaces et évite le chevauchement : on peut indiquer que les conseils apportés au moment de l'aménagement pourraient tout à fait contribuer à une bonne intégration de cette conception.

Le séjour peut accepter une certaine distributivité dans une certaine limite dont on peut aisément se rendre compte en regardant le nombre d'ouvertures et de cheminements. La différence de dimensionnement des séjours des T4 entre les deux opérations n'est que de 3 m<sup>2</sup> mais alors que dans les logements en duplex à Portes les Valence ont une zone traversant longitudinale sur un même côté (entrée, escalier pour accéder à l'étage et cuisine), les T4 à Didier Daurat ont non seulement un accès supplémentaire mais ses accès se répartissent sur deux côtés de la pièce.

Le souhait de la part des habitants de disposer de rangements n'implique pas obligatoirement de réaliser dans chaque pièce des placards, comme l'indique le fait que dans de nombreux cas où les retours de cloisons prévus à cet effet dans les chambres n'ont pas servi à constituer des placards mais à encastrer des meubles. Ce type de possibilité est sans doute plus adapté en connexion à l'entrée ou aux dégagements comme dans le cas de Portes les Valence.

La réduction du nombre de salles de bains n'apparaît pas véritablement problématique dans le cas où la famille est composée de jeunes enfants. Mais il est indispensable, sans tomber dans un travers inverse d'une salle de bains envisagée comme le lieu des activités corporelles, de réaliser des salles de bains d'une taille minimum au moins proportionnelle à la taille des logements.

De même, la réalisation d'un seul WC dans le cas des duplex n'apparaît pas véritablement problématique et se révèle même choisie pour obtenir une surface de rangement supplémentaire. Le fait d'avoir opté pour une réalisation minimum, permettant d'offrir le choix d'installer ou de ne pas installer de WC à l'étage, apparaît comme une solution très adaptée qui permet de prendre en compte la diversité des choix possibles.

La présence de balcons ou terrasses en connexion directe avec le séjour et comprenant une surface suffisante pour y installer une table et des chaises, donne un prolongement au logement qui atténue pour une part la réduction de sa surface.

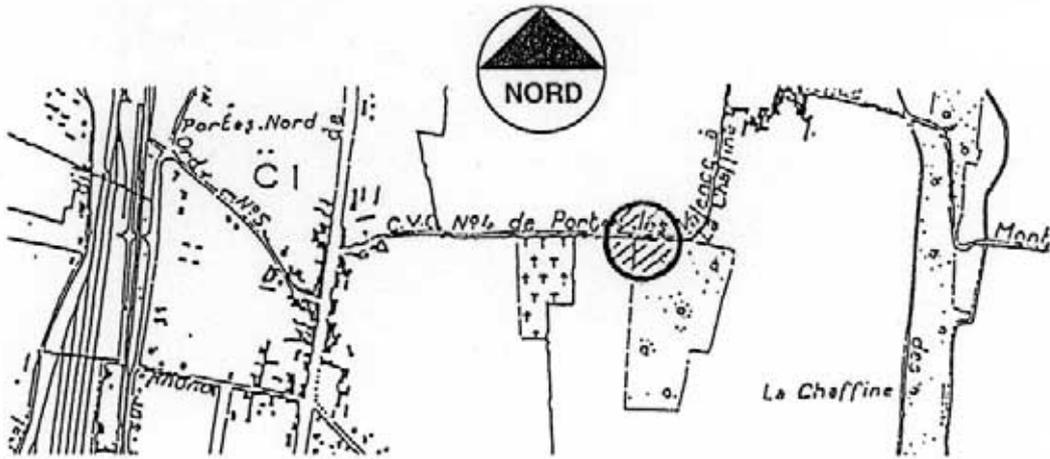
Enfin, les choix d'implantation urbaine doivent prendre en compte les effets autant climatiques que les problèmes d'intimité qu'ils génèrent ou qu'ils résolvent.

Il reste cependant que tout ce travail sur la conception ne peut véritablement prendre sens que si, dans le même temps, celui-ci est prolongé par un travail sur la gestion de proximité pour résoudre notamment les problèmes de voisinage, d'entretien ou, tout simplement, d'ajustement du projet au cours du temps. Il ne serait pas très difficile, en définitive, d'envisager la gestion de ces opérations comme de multiples copropriétés où le gestionnaire soutient les logiques d'appropriation des habitants et les rencontre régulièrement pour faire le point sur toutes les dimensions de la gestion de proximité. Cette perspective est du reste apparue comme une demande récurrente dans tous les entretiens de la part des habitants qui développent d'autant plus cette attente qu'ils ont développé une forte logique d'appropriation de leur habitat.

## **5. ANNEXES**

*ODH 26 / PORTES LES VALENCE*

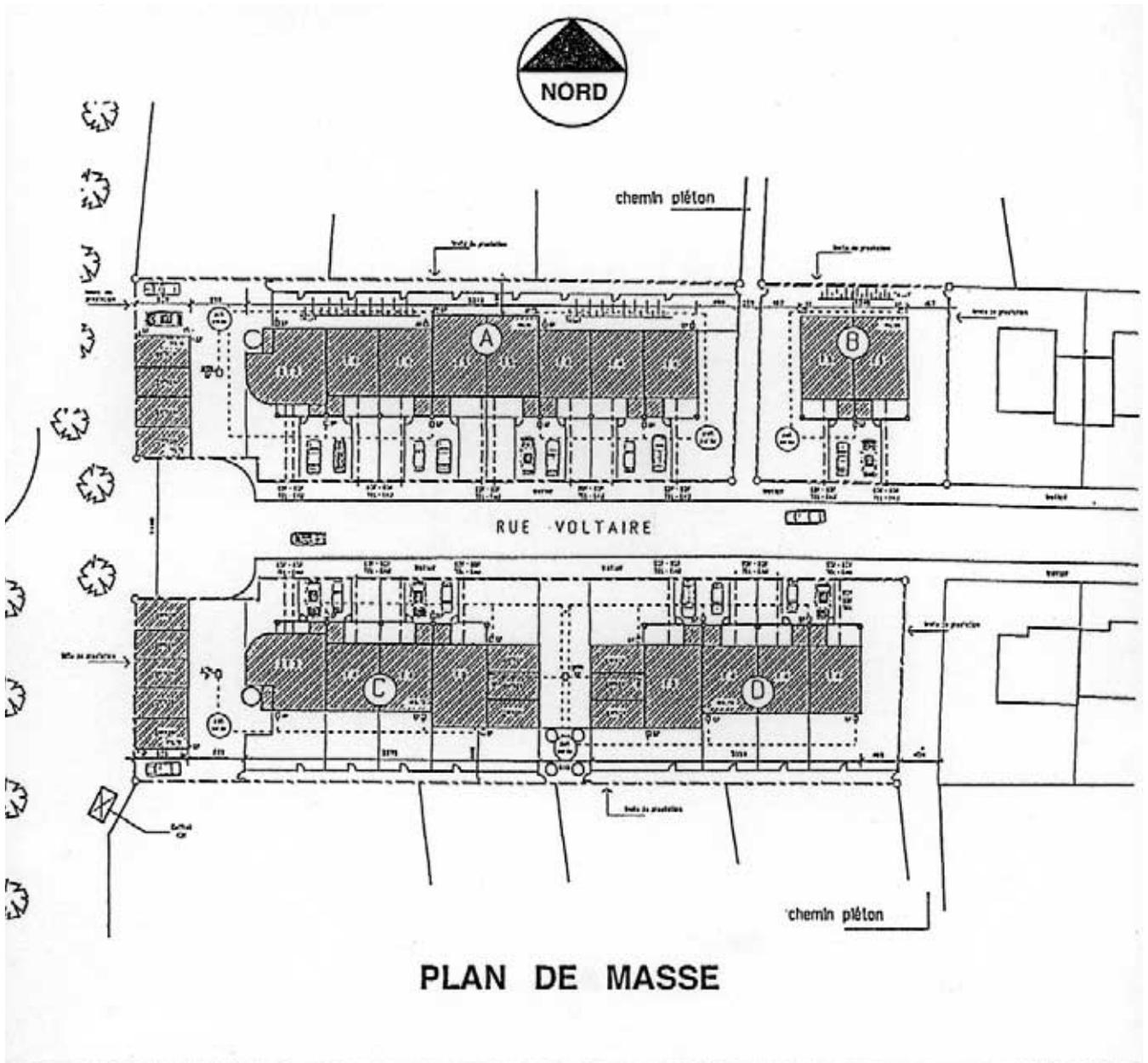
*OPHLM VALENCE / DIDIER DAURAT*

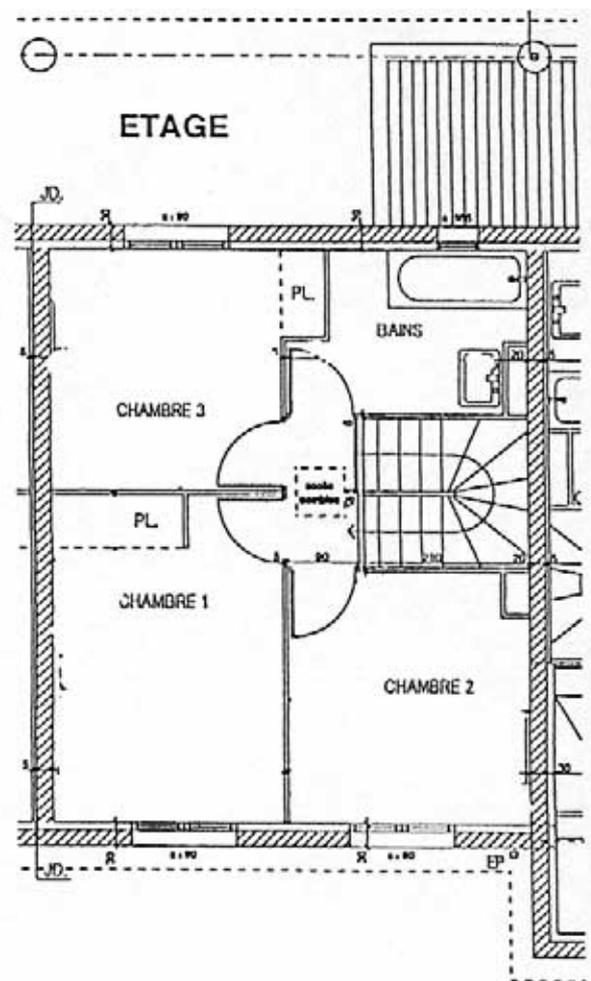
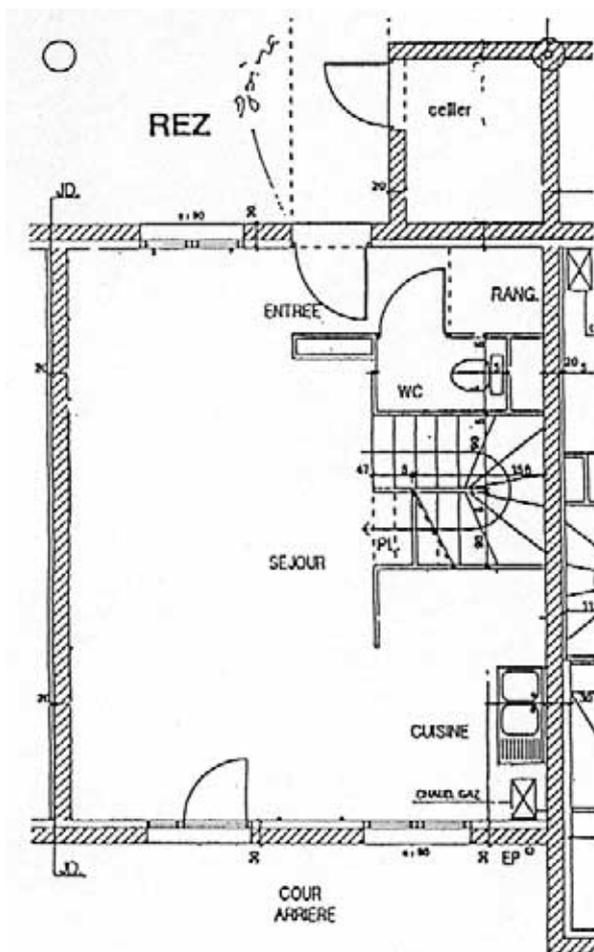


**PLAN DE SITUATION**



**EXTRAIT CADASTRAL**



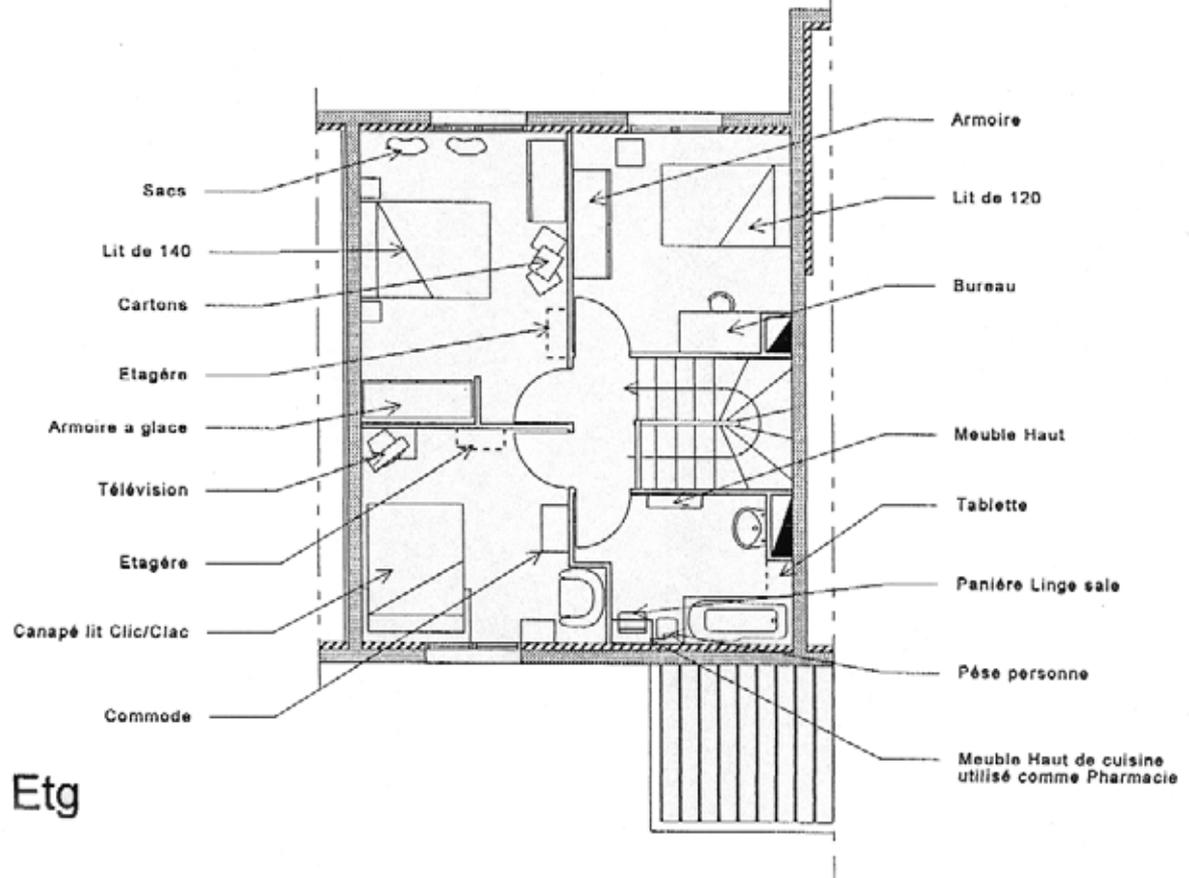
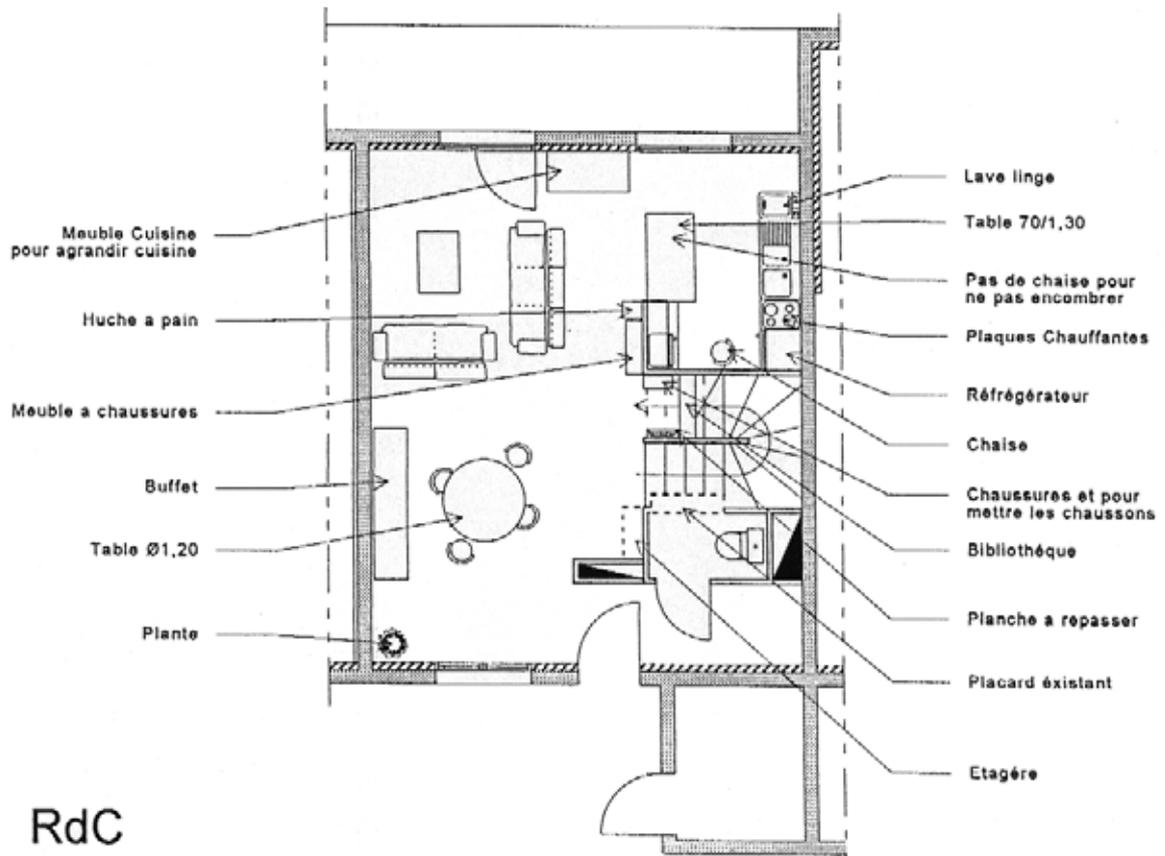


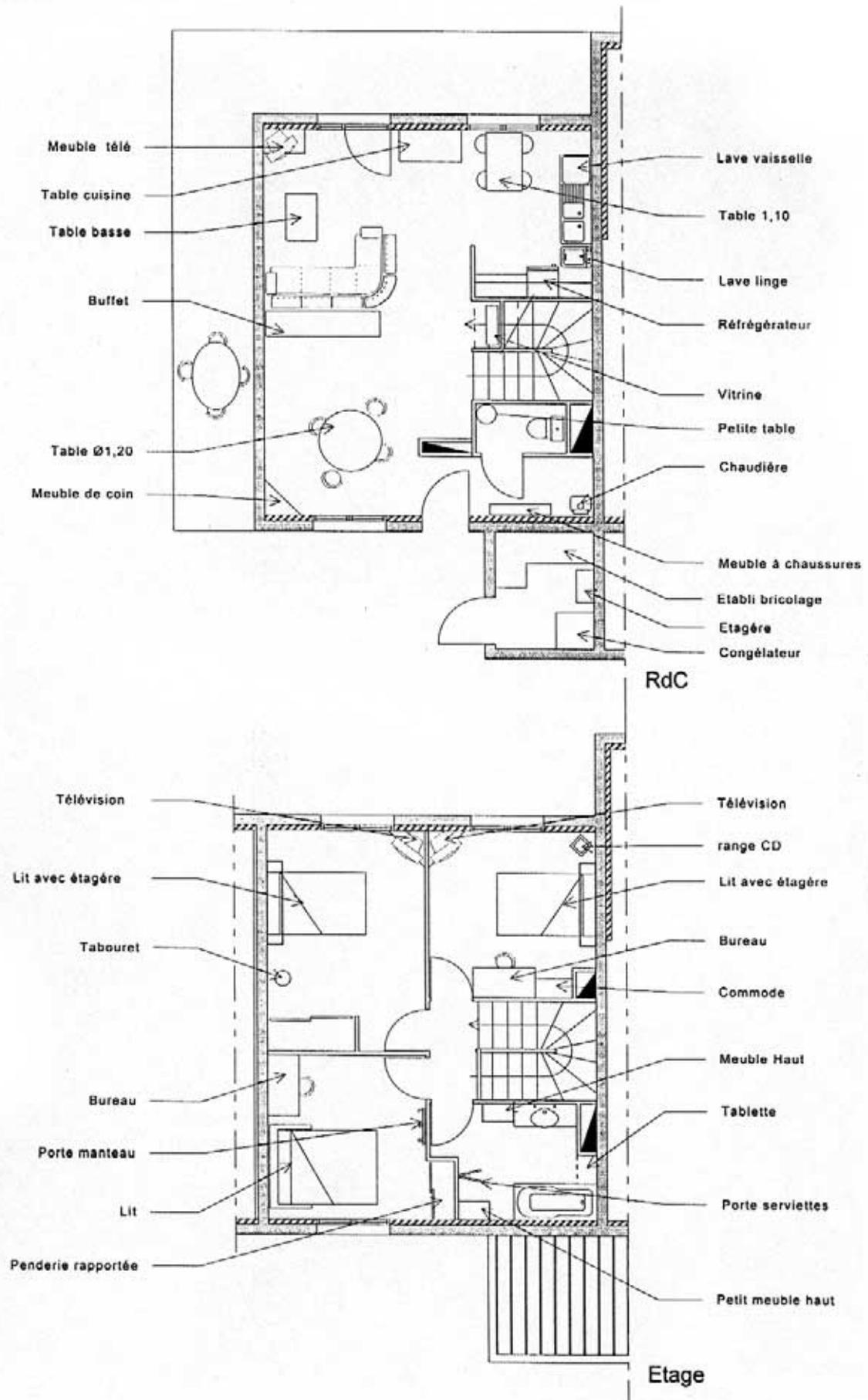
entrée	2,08 m2
séjour	25,69 m2
cuisine	6,42 m2
dégagement	1,67 m2
rangement	1,23 m2
placards	2,11 m2
wc	1,44 m2
bains	5,18 m2
chambre 1	10,51 m2
chambre 2	9,21 m2
chambre 3	8,46 m2

TOTAL HAB. 74,00 m2

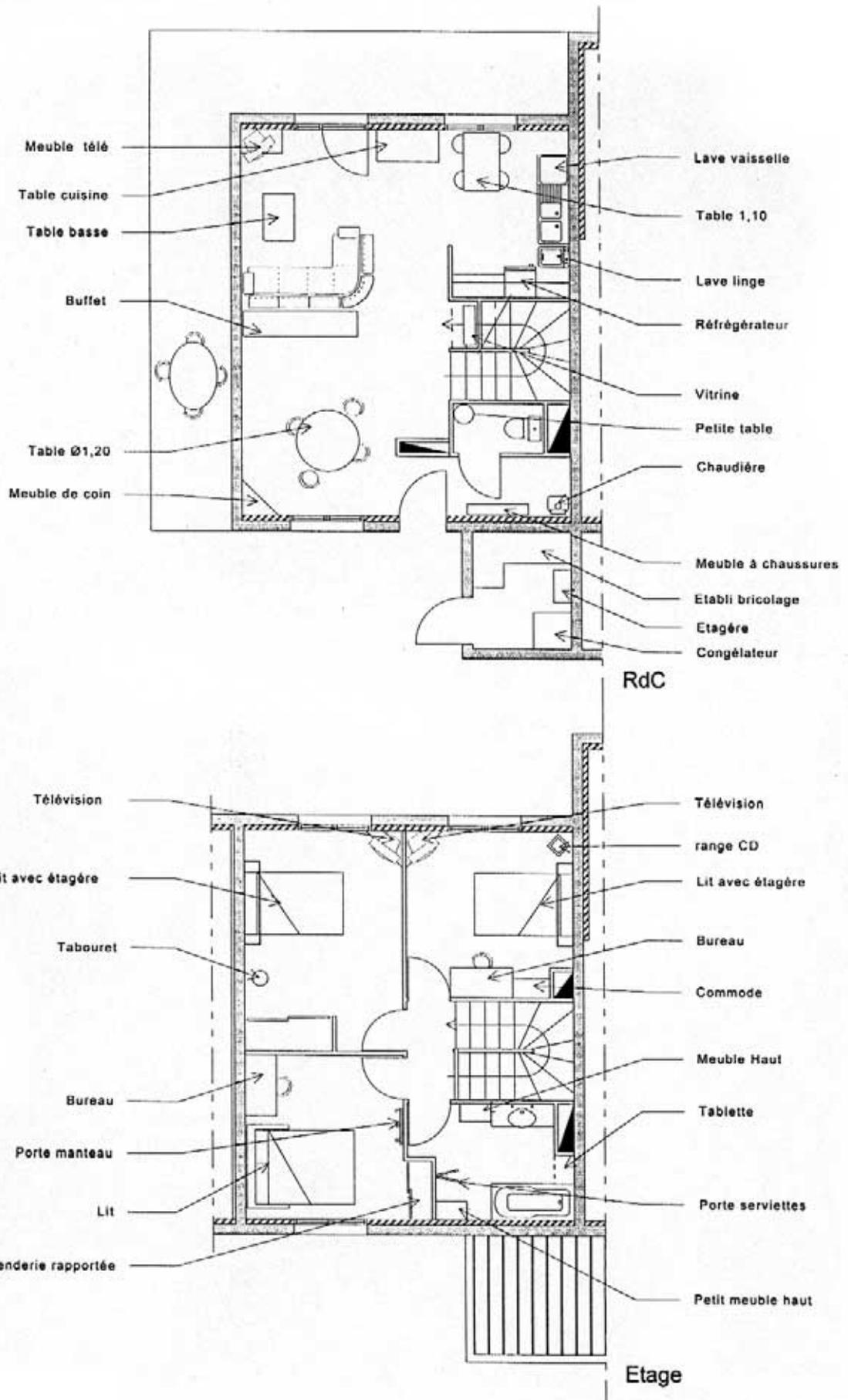
cellier 3,50 m2

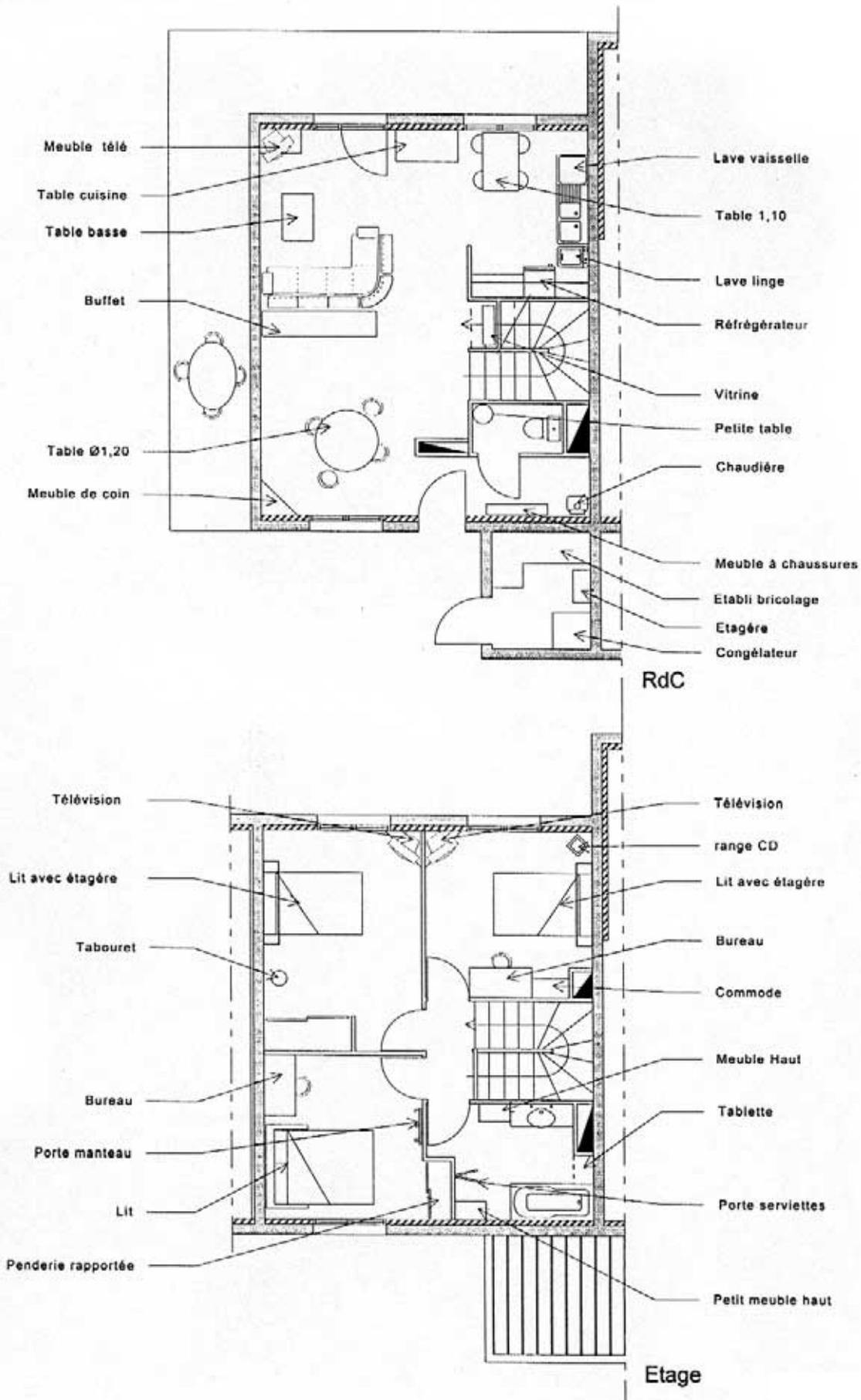
TOTAL LOGT. 77,50 m2

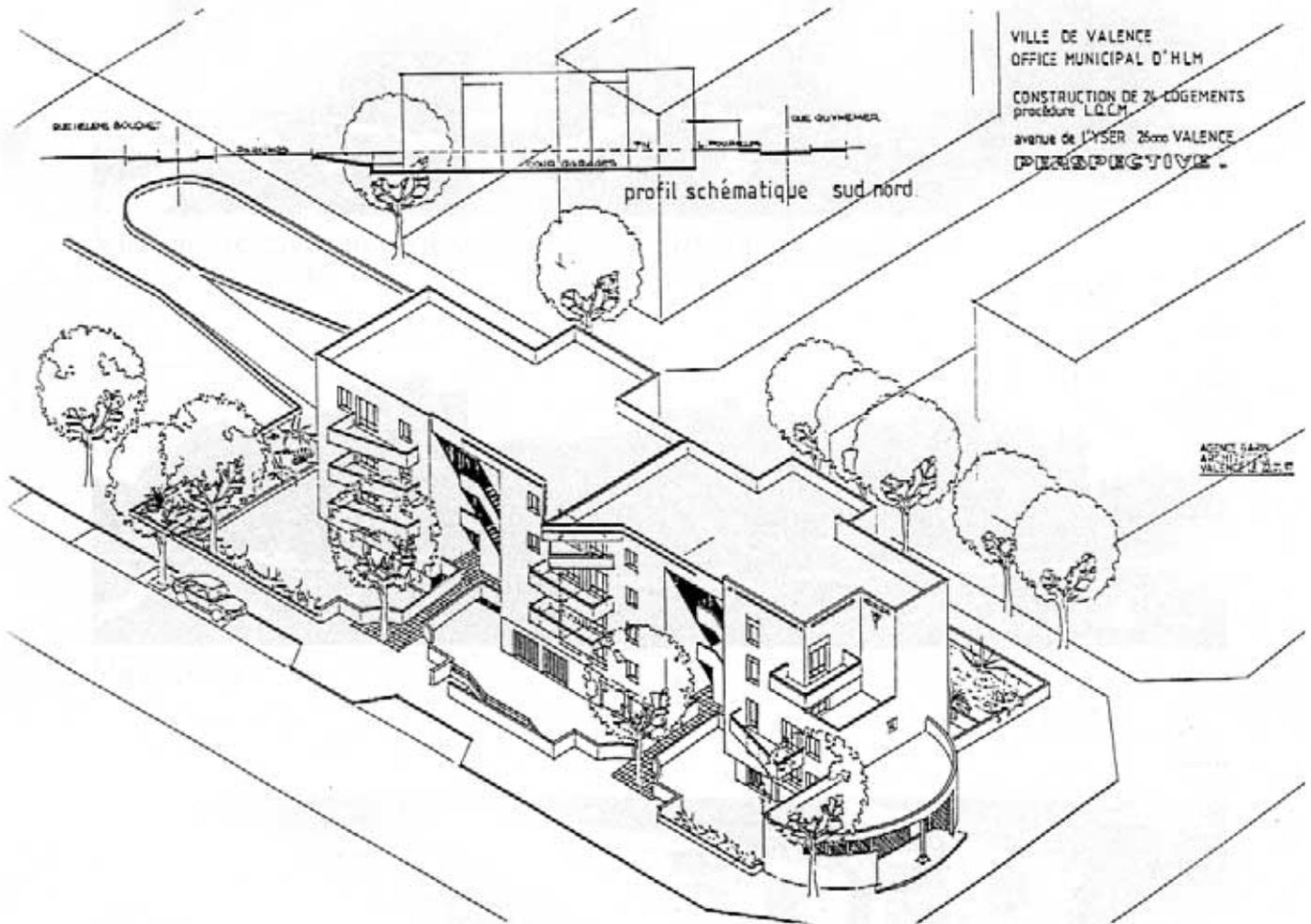


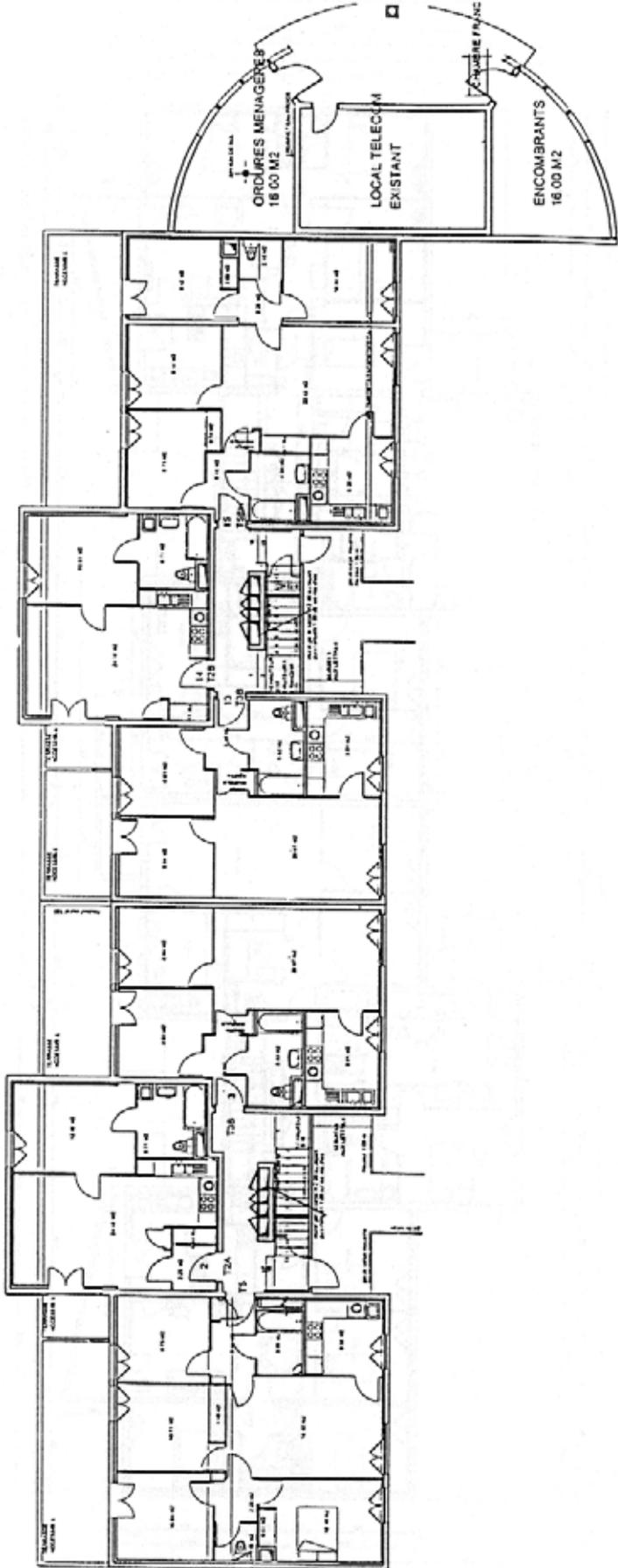


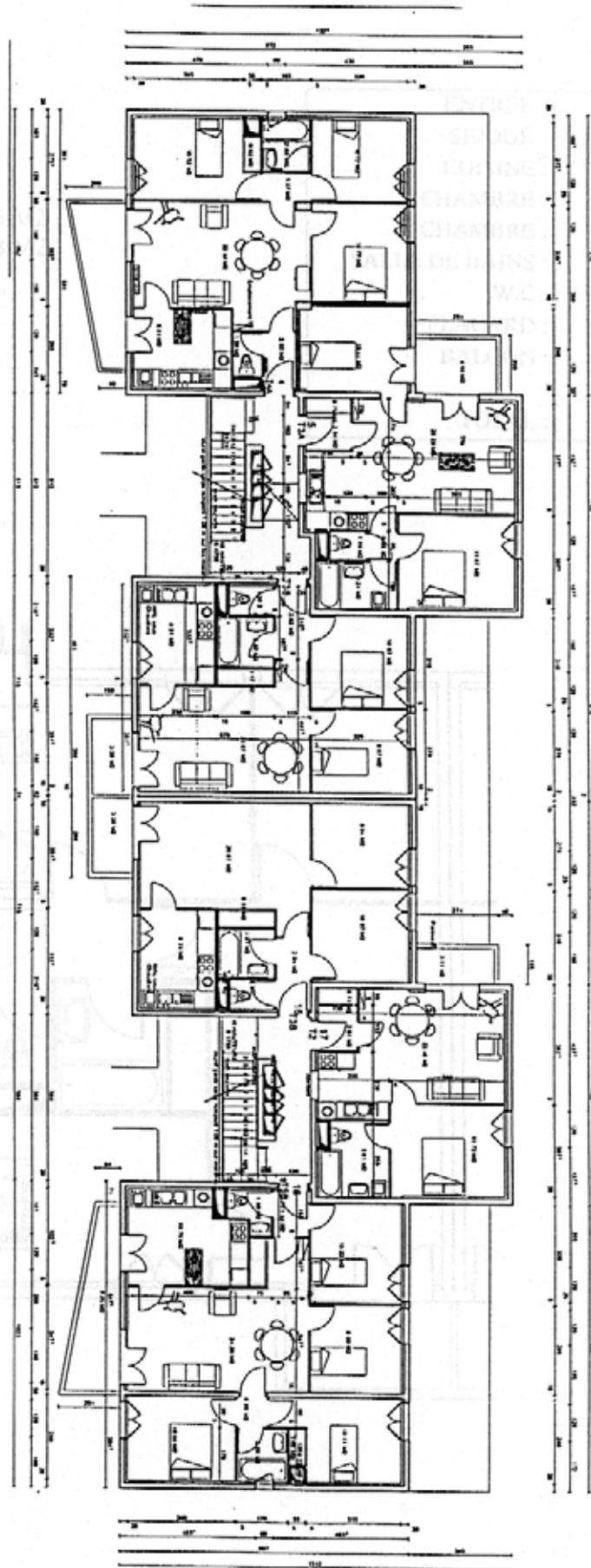
Opération **Portes les Valence** Plan T4 duplex aménagé (jeune couple avec un enfant en bas âge)





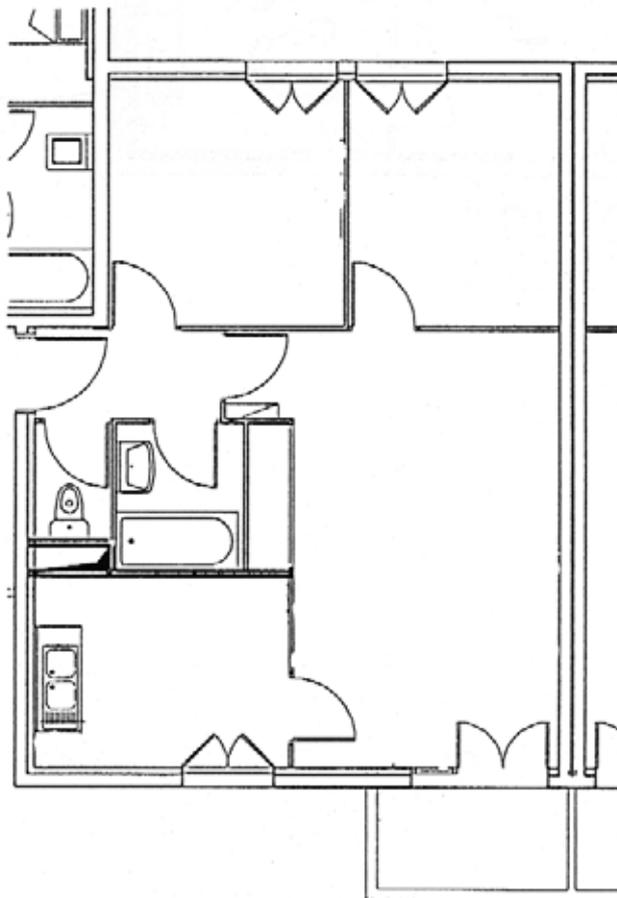


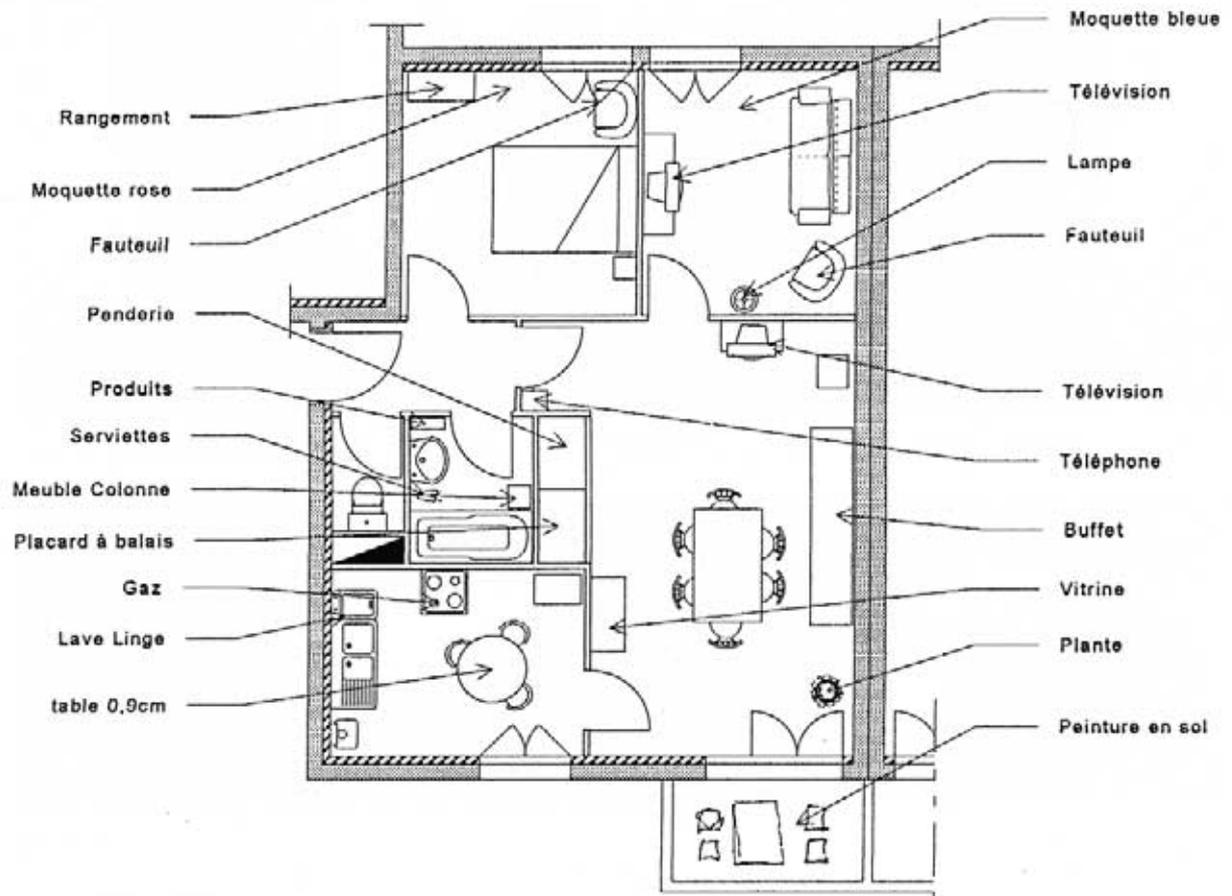


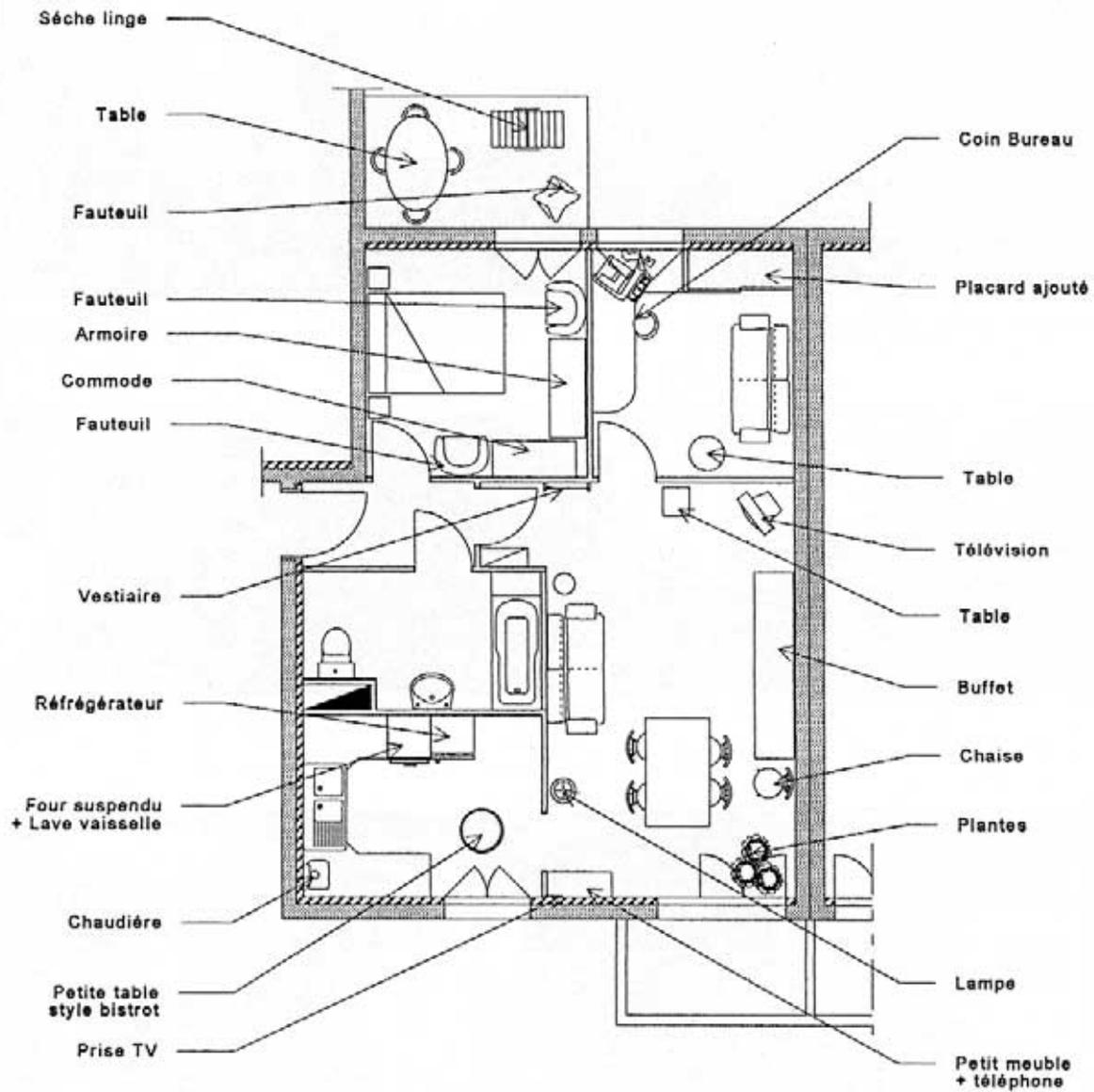


SH : 56 M2  
SU : 58 M2

ENTREE :	2.82 M2
SEJOUR :	21.07 M2
CUISINE :	8.31 M2
CHAMBRE :	10.07 M2
CHAMBRE :	9.07 M2
SALLE DE BAINS :	3.02 M2
W.C :	1.50 M2
PLACARD :	1.17 M2
BALCON :	3.39 M2
TOTAL :	60.42 M2

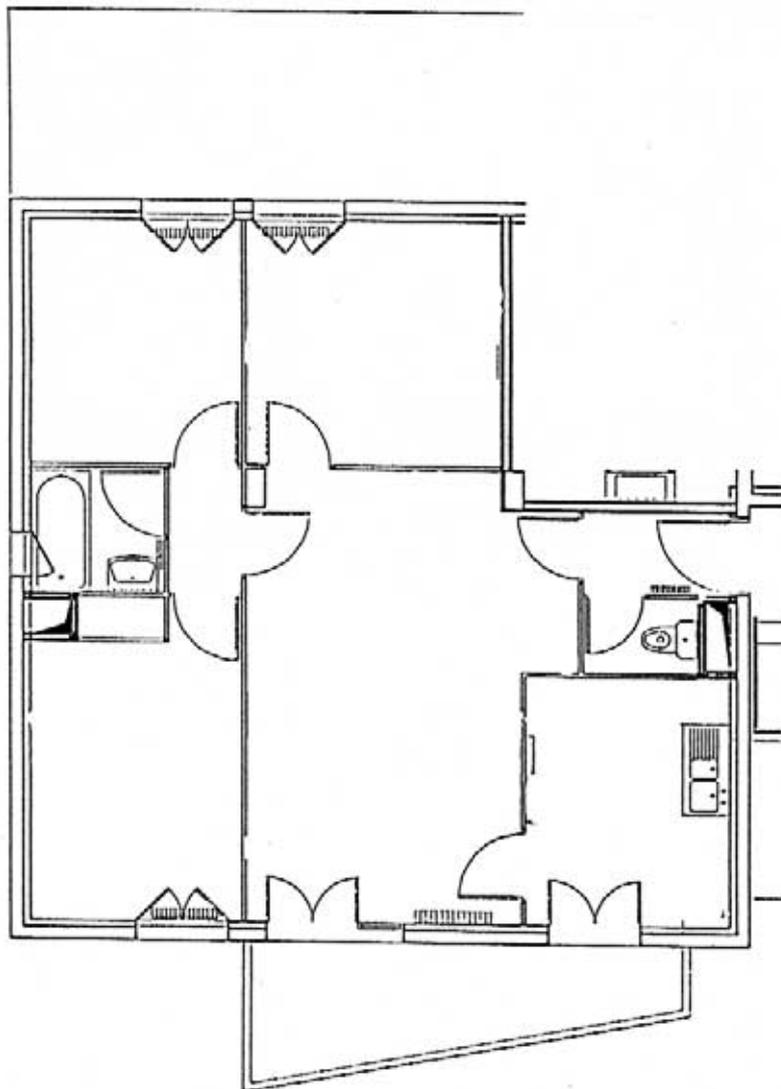


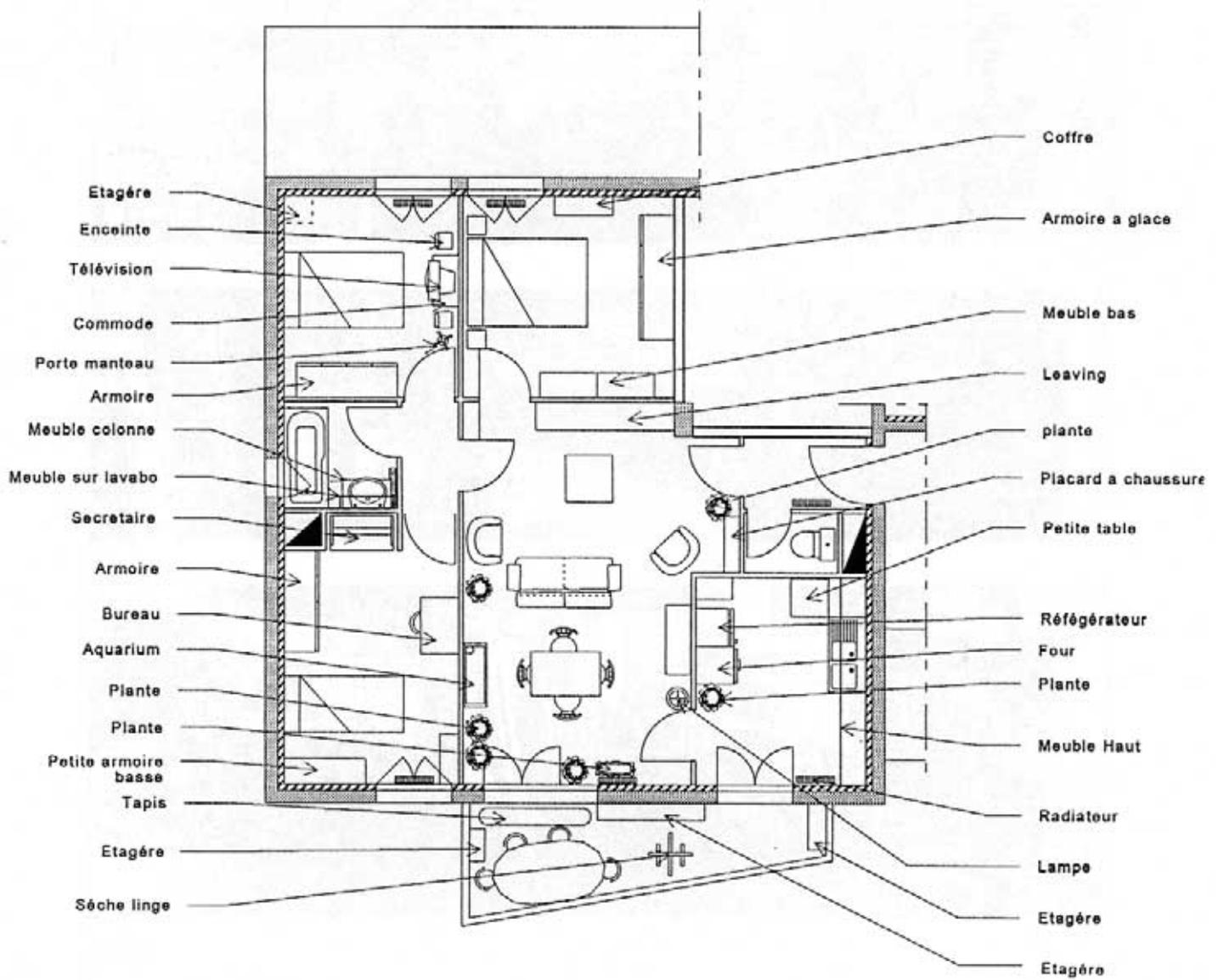


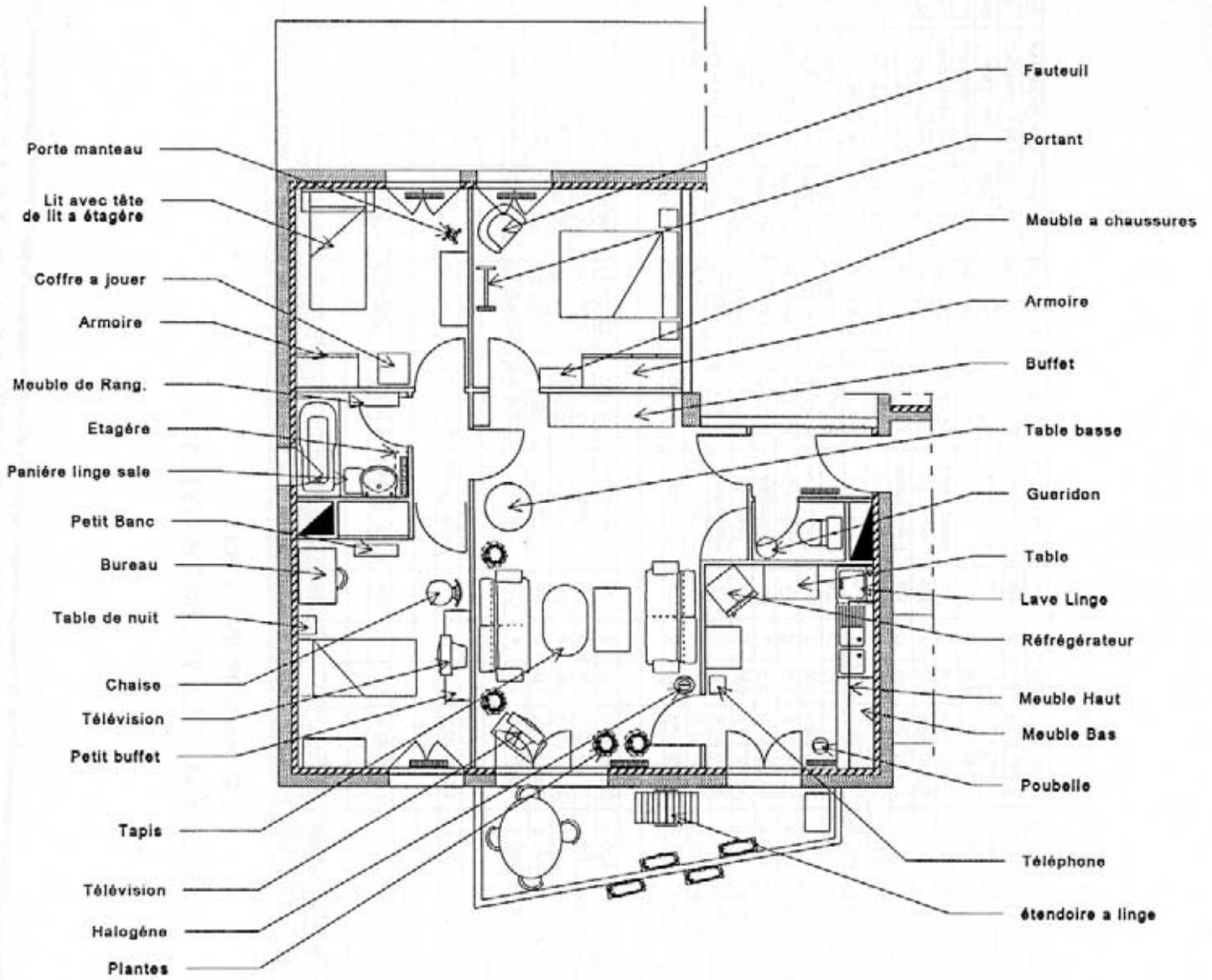


SH : 71 M2  
SU : 75 M2

ENTREE :	2.02 M2
SEJOUR :	22.89 M2
CUISINE :	8.61 M2
CHAMBRE :	10.77 M2
CHAMBRE :	8.72 M2
CHAMBRE :	10.52 M2
DEGAGEMENT :	1.57 M2
SALLE DE BAINS :	2.85 M2
W.C :	1.50 M2
PLACARD :	0.62 M2
BALCON :	7.95 M2
TOTAL :	78.02 M2







**PROGRAMME LQCM DIDIER DAURAT**  
4,6, avenue de l'Yser

Attributions	N°	Type	8H	Loyers			Nat. Enf.	Sit. famill.	Sit. prof.	Ress.	Plafond Ressources Montant	Adresse préc.	Motif logem.
				Net	Charges	Parking							
FONCTIONNAIRE													
TUZAREC Myriam	Mut 2	2	46	1 248 F	265,66 F	0 F	1 533,66 F	FR 0	Empl. F. pub	3 149,0 F	8890,25	rue P. Curie	Lgt trop grand
CCI													
COULX Thierry	Ext 23	2	42	1 144 F	266,18 F	250 F	1 660,16 F	FR 0	Empl. Privé	2 850,0 F	8890,25	?	Près lieu travail
PREFET (DQASS)													
EPACHE David	Ext 1	5	80	2 184 F	452,54 F	250 F	2 886,54 F	FR 4	RMI	2 200,0 F	22966,25	rue Montpéair	Amélioration
CHEYNIS Karine	Ext 11	3	56	1 534 F	335,01 F	250 F	2 119,01 F	FR 1	CES	809,0 F	11932,33	Bourg les Vce	Amélioration
HAFIS Fatouja	Ext 15	5	84	2 288 F	472,02 F	250 F	3 010,02 F	FR 4	Sens	0,0 F	20379	rue Rossini	Séparation
DEVINNE Patrice	Ext 17	2	42	1 144 F	266,18 F	0 F	1 410,18 F	FR 0	RMI	0,0 F	8890,25	rue Berlioz	Abs confort
FERLIS Marie-Hélène	Ext 24	4	69	1 872 F	368,32 F	250 F	2 520,32 F	FR 3	Chômage	2 356,0 F	17324,17	rue Feidherba	Loyer trop cher
OPHLM													
JACOT Daniel	Ext 3	3	57	1 612 F	341,18 F	250 F	2 203,18 F	FR 0	Retraite	2 894,0 F	11932,33	Sallanches	Raison santé
FAURE Marysa	Ext 4	4	71	1 950 F	408,71 F	250 F	2 608,71 F	FR 4	RMI	0,0 F	20379	rue de Lautagne	Expulsion
CONJEAUD Pierre-Henri	Mut 5	3	56	1 534 F	335,01 F	250 F	2 119,01 F	FR 0	Pens.inval	9 600,0 F	8890,25	rue J. Mermoz	Lgt trop petit
SOBLINET Odette	Mut 6	3	57	1 508 F	338,58 F	250 F	2 096,58 F	FR 0	Retraite	5 911,0 F	8890,25	rue P. Loti	Mut interne
METTON Jacques	Mut 7	4	71	1 950 F	408,71 F	250 F	2 608,71 F	FR 1	Retraite	7 520,0 F	14350,08	rue P. Loti	Amélioration
GAUDE Françoise	Mut 8	3	56	1 534 F	335,01 F	250 F	2 119,01 F	FR 2	Chômage	2 400,0 F	14350,08	rue J. Vedrines	Mut interne
DUSSART Frédéric	Mut 9	3	57	1 508 F	338,58 F	250 F	2 096,58 F	FR 1	Empl.privé	6 300,0 F	11932,33	rue P. Curie	Mut interne
ZOUZOU Fatma	MA 10	4	71	1 950 F	408,71 F	0 F	2 358,71 F	FR 2	API	3 720,0 F	17324,17	rue P. Loti	Mut interne
CISSE Fatou	Ext 12	3	57	1 508 F	338,58 F	250 F	2 096,58 F	FR 1	API	2 932,0 F	11932,33	rue Faventines	Abs confort
BOUCHEROUA Tayeb	Ext 13	3	57	1 586 F	340,53 F	250 F	2 176,53 F	ALG 0	Retraite	1 988,0 F	11932,33	rue Chorier	Lgt trop grand
COMBET Ghislaine	Mut 14	2	42	1 144 F	266,18 F	0 F	1 410,18 F	FR 0	Pens.inval	3 565,0 F	8890,25	rue J. Mermoz	Mut interne
THIVOLLE Raymond	Mut 16	3	57	1 508 F	338,58 F	250 F	2 096,58 F	FR 1	Retraite	10 190,0 F	14350,08	rte Montblair	Loyer trop cher
FRONTCZAK Catherine	Ext 18	5	83	2 262 F	467,15 F	250 F	2 979,15 F	FR 3	Empl.privé	2 700,0 F	17324,17	rue Faventines	Loyer trop cher
BARD Claudine	Ext 19	3	57	1 508 F	338,58 F	250 F	2 096,58 F	FR 0	RMI	0,0 F	8890,25	Bourg les Vce	Loyer trop cher
TUZAREC Myriam	Ext 20	2	42	1 144 F	266,18 F	250 F	1 660,16 F	FR 0	Militaire	6 000,0 F	8890,25	rue Curie	Arrivée récente
RAHAOUI Mohamed	Mut 21	4	69	1 898 F	390,97 F	250 F	2 546,97 F	MAR 3	Ouvrier	5 000,0 F	20379	rue J. Mermoz	Mut interne
CROUZET Hubert	Ext 22	3	57	1 508 F	338,58 F	250 F	2 096,58 F	FR 1	Empl.F. pub	5 026,0 F	11932,33	rue Guymier	Chez parents

TOTAL mois 37 369,82 F