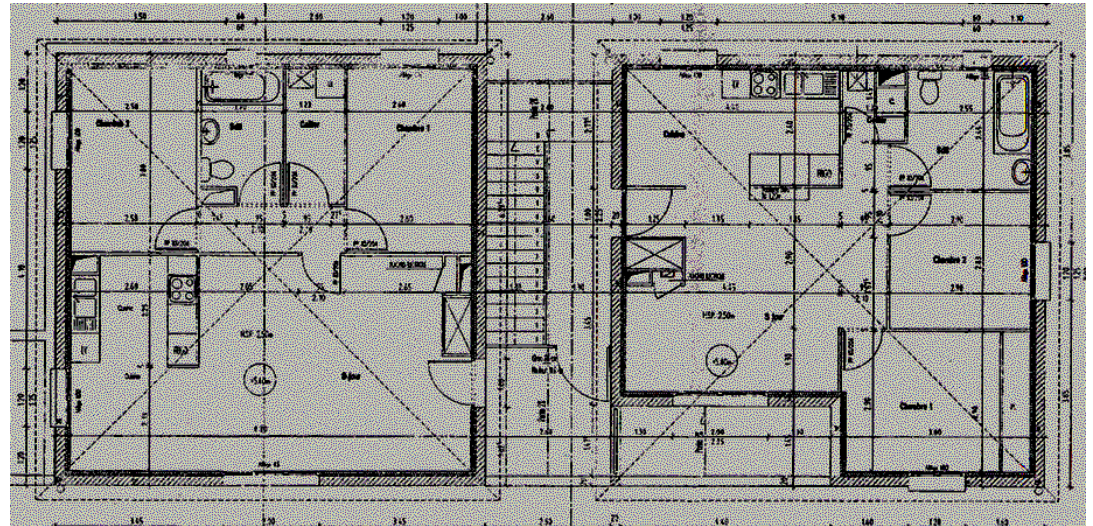


Enquête sur la qualité d'usage des logements

*Expérimentation « les Cantarelles »
à Anneyron (Drôme)*



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

SOMMAIRE

L'opération	3
La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat	4
L'entrée	
La cuisine	
Le cellier	
Le séjour	
Les chambres	
La salle de bain	
Les jardins, les balcons les terrasses	
Les espaces collectifs	
Les garages	
En conclusion	6

L'opération

Opération de 19 logements dont 13 collectifs et 6 individuels.

Soit : 2 T2 + 11 T3 + 4 T4 + 2 T5 auxquels s'ajoutent 19 garages.

Surface habitable : T2 = 47 m² ; T3 = 62,7 m² ; T4 = 76,8 m² ; T5 = 90,95 m²

Maîtrise d'ouvrage : Office Départemental de la Drôme : (Monsieur BARBEYRAC)

L'ensemble de logements Les Cantarelles est situé sur la commune d'Anneyron dans un secteur classé en ZAC : une zone de développement à 5 minutes à pied du centre bourg (et de ses commerces), en contact avec des ensembles pavillonnaires privés et également de petits collectifs sociaux déjà propriété de l'ODH26. Un équipement public récent (un groupe scolaire et une médiathèque) n'est séparé de l'opération que par une placette.

L'enquête porte sur un échantillon de 12 locataires répartis comme suit :

- 1 locataire de logement T2 collectif,
- 5 locataires de logement T3 collectif,
- 4 locataires de logement T4 individuel,
- 2 locataires de logement T5 individuel,

Du point de vue conception, cette opération est constituée de bâtiments de R+1 pour les logements individuels et de R+2 en ce qui concerne les bâtiments collectifs. Les plots constituent la forme bâtie des logements collectifs, alors que les individuels sont formés de sous ensembles de logements duplex accolés en forme de bande.

La particularité de cette opération tient à :

- la surface réduite des logements,
- la conception ouverte : l'entrée ouvre très directement sur l'espace séjour sauf pour le cas de T5 individuels où d'un côté, la cuisine fermée et de l'autre, la paroi du garage¹ forment un couloir avec une porte qui ouvre sur le séjour,
- l'existence d'un grand espace ouvert entrée-séjour-cuisine² dans les T3 et T2 collectifs, alors que les T4 et T5 individuels possèdent une cuisine fermée,
- l'intégration des toilettes à la salle de bain pour les petits logements,
- la réduction des espaces collectifs par la privatisation de toutes les surfaces engazonnées y compris celles des abords des bâtiments collectifs : ne restent quasiment que la voie d'accès et les surfaces de stationnement en espace extérieur collectif.
- l'emplacement extérieur des montées d'escaliers des bâtiments collectifs.

¹ Dans les logements individuels T5, une partie du garage est encastrée à l'intérieur du volume enveloppe du logement.

² La cuisine est semi ouverte sur le séjour, soit avec une partie de cloison ou une banque séparative.

La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat

De façon générale, les personnes enquêtées apprécient le calme et le confort de ce groupe de logements, au demeurant bien placé par rapport aux équipements. La proximité immédiate d'un groupe scolaire satisfait particulièrement les familles qui ont des enfants en bas âge. Sont souvent mis en avant comme valorisant, « ...l'environnement » au sens physique et social et sur le plan de la conception, « ...la clarté des espaces ». On peut dire que le principe d'espaces ouverts est apprécié, parfois même très apprécié, à une réserve près : celle du mauvais positionnement du WC dans les T4 duplex où la porte des toilettes se trouve face à la porte d'entrée. Globalement, peu d'insatisfactions apparaissent si ce n'est concernant le jardin parfois « ...un peu petit » et sans grande intimité.

L'entrée

A l'exception de 2 T5 individuels³, l'entrée se fait directement dans le séjour. Ce principe d'entrée ouverte sur la pièce principale de vie est généralement bien vécu (« ça va bien », « ...c'est pas gênant ») sauf lorsque les toilettes ont été disposées dans le champ de vision de l'entrée : « ...l'entrée directe, c'est pas gênant mais ça donne directement sur le WC ». Le placard d'entrée dans les logements collectifs est apprécié pour son emplacement et sa fonctionnalité (« on y met les chaussures et les vêtements en arrivant ») ainsi que son effet de protection partielle du séjour. A noter que le hall fermé dans les T5 donne satisfaction, vraisemblablement à cause de sa configuration : géométrie allongée et surface suffisante en rapport de son rôle distributif⁴.

La cuisine

Qu'elle soit ouverte et intégrée au séjour dans les logements collectifs ou bien fermée en dépendance du séjour dans les logements individuels T4 ou encore fermée et indépendante dans les T5, la cuisine « ...très claire » donne toujours satisfaction. Son dimensionnement semble suffisant pour permettre la prise des repas : ce que les usagers font quotidiennement à l'exception de 3 familles (logées dans des T4 et un T5) qui prennent leur repas dans le séjour.

Le principe de la cuisine fermée dans les logements individuels donne satisfaction notamment pour l'isolation phonique⁵ (même si certains locataires ont enlevé la porte de communication avec le séjour) alors que la cuisine dans les logements collectifs « ...agrandit le séjour ». Autre élément concernant les logements locatifs, la « ...grande fenêtre basse de la cuisine » est très appréciée pour « la luminosité » qu'elle crée en complément de celle du séjour. Toujours à propos des logements collectifs, la grande ouverture entre cuisine et séjour permet de placer une table à la jonction de ces deux espaces. Les rares critiques émises sur la cuisine concernent « ...l'arrivée de gaz trop haute » par rapport au plan de travail (cas de T3) et parfois le regret d'avoir la chaudière en cuisine dans les logements individuels : « ...ça prend un peu de place ».

Le cellier

Lorsqu'il existe (en particulier dans les T3), le cellier intérieur au logement est très apprécié. Il permet de loger la chaudière et le lave linge. Mais ce n'est pas sa seule utilisation : suivant les usages, on y trouve également le sèche linge, le rangement de la machine à coudre, de la machine à repasser, l'aspirateur et le stockage de denrées alimentaires.

Le séjour

L'espace réservé au séjour est qualifié de « bien », « très bien », « magnifique ». Son caractère « ...bien éclairé et spacieux » fait l'unanimité et les familles interrogées disent avoir aménagé le séjour sans aucun problème. Une seule remarque ; un occupant d'un T3 regrette qu'il n'y ait qu'une seule prise de télévision.

Les chambres

Les qualificatifs de « ...bien », « ...c'est super », « ...parfait » témoignent de l'expression de la satisfaction de la grande majorité des locataires concernant les chambres, en particulier lorsqu'ils ont pu les organiser et les meubler à leur convenance. Seulement 3 occupants sur la douzaine

³ Dans lesquels il existe un couloir d'entrée fermé.

⁴ Il dessert la cuisine, le séjour, l'accès à la montée d'escaliers, aux toilettes et à un placard.

⁵ « ...la cuisine fermée, c'est bien surtout avec la chaudière dans la cuisine. »

d'interviewés ont manifesté une déception considérant les chambres ou l'une d'elles « ...*petite* » ou « ...*un peu petite* » et/ou regrettant l'absence d'un placard.

La salle de bain

De façon schématique, il existe 2 types de salle de bain ; celle des T2, T3 collectifs avec le WC intérieur et celle des logements individuels T4,T5 avec la présence d'un lave linge à l'intérieur. Lorsqu'elle existe, la fenêtre de la salle de bain est appréciée pour « ...*l'aération et la clarté* ». A contrario, son absence est regrettée. Le WC à l'intérieur de la salle de bain est considéré parfois « *génant* » ou « *pas trop gênant* » sans qu'il soit permis de lier ces appréciations au nombre de personnes⁶. Quelques personnes âgées ou avec handicap auraient préféré une douche plutôt qu'une baignoire. Malgré ces remarques et tout compte fait (« ...*pour l'utilité qu'on en a !...* »), la conception de la salle de bain est généralement bien acceptée.

Les jardins, les balcons les terrasses

En dehors des cheminements, tous les abords des bâtiments sont privatisés en espace de jardin : que ce soit pour les logements individuels ou les logements collectifs des rez de chaussées. Ces jardins servent d'espace de jeux pour les enfants, à la culture des fleurs (parfois même à celle de quelques légumes), au séchage du linge, à la prise des repas lorsqu'il fait beau. Mais c'est le jardin arrière qui est le plus utilisé⁷ et assez souvent ses utilisateurs le trouvent « ...*un peu petit* » voire « ...*trop juste pour y mettre des plantations* » afin de se protéger d'un chemin piétonnier et de la chaleur. Ici aussi, d'après les usagers, le vent dominant ne ménage pas les abris domestiques dont l'accrochage reste un problème. Parfois relativement grands, d'autres fois trop petits (« *c'est dommage, il fait la largeur de la porte fenêtre, mais la vue est magnifique...* ») les terrasses et les balcons des logements collectifs sont comme les jardins , très utilisés bien que n'offrant pas les mêmes possibilités.

Les espaces collectifs

Ils comprennent essentiellement les parkings, les circulations voitures et les montées d'escaliers. L'emplacement extérieur des montées d'escaliers des bâtiments collectifs est bien apprécié hormis la prise au vent : « ...*c'est très bien, mais il manque un pare vent* ». Seulement une personne interrogée sur 12 trouve le parking mal placé à l'entrée du groupe de logements. Par ailleurs, une seule personne (occupante d'un logement collectif) considère la circulation à l'intérieur du groupe « *un peu gênante* ».

Les garages

Les garages des logements individuels sont attenants au logement alors que ceux des collectifs sont regroupés en batterie séparée de l'immeuble. Les premiers disposent de l'électricité et d'une prise de courant (très appréciée) alors que les autres n'en ont pas, au regret de certains locataires.

Les garages servent tous d'espace de rangement complémentaire (affaires de saison, jouets, vélos d'enfants, du petit matériel dont la caisse à outils) lorsqu'ils ne servent pas uniquement de rangement (2 exemples) : dans ce cas, « ...*la voiture couche à l'extérieur* ». En général, la taille du garage est jugée suffisante et les locataires ont souvent utilisé tout l'espace pour optimiser le rangement : notamment en réalisant un niveau mezzanine.

⁶ Ces remarques proviennent de la part de familles composées de 2 personnes (mère+ fille et un couple de personnes âgées), d'une personne seule et d'un couple avec 2 enfants en bas age.

⁷ Le jardin coté rue semble plus ou moins utilisé. Cela semble dû à l'exposition d'une part (soleil le matin) et à la situation familiale d'autre part ou la présence d'une mère au foyer avec des enfants en bas age. Enfin la position de la cuisine coté rue dans les T5 permet à la mère de surveiller ses enfants très directement dans cette cour fermée, tout en préparant le repas.

En conclusion

A l'issue de cette enquête, la réduction des surfaces des logements apparaît bien acceptée, les occupants restant avant tout sensibles à l'espace et à la clarté, ce que permet d'ailleurs la conception ouverte. Sur ce point, les espaces ouverts sont admis sans être vécus comme gênant pour l'intimité sauf dans le cas particulier des toilettes positionnées face à la porte d'entrée.

Si l'intégration du WC à la salle de bain dans les T3 fait l'objet de quelques remarques, ces dernières sont à relativiser en fonction de l'occupation.

Hormis le problème de l'exposition, notamment au vent dominant, la montée d'escalier extérieure paraît pertinente aux yeux des personnes interrogées.

Enfin, dans la très grande majorité des cas, les occupants sont très satisfaits de leur habitat qu'ils jugent d'un bon rapport qualité / prix. D'ailleurs, aucun n'envisage à court terme de quitter cette résidence que l'ensemble des locataires trouvent agréable et conviviale.