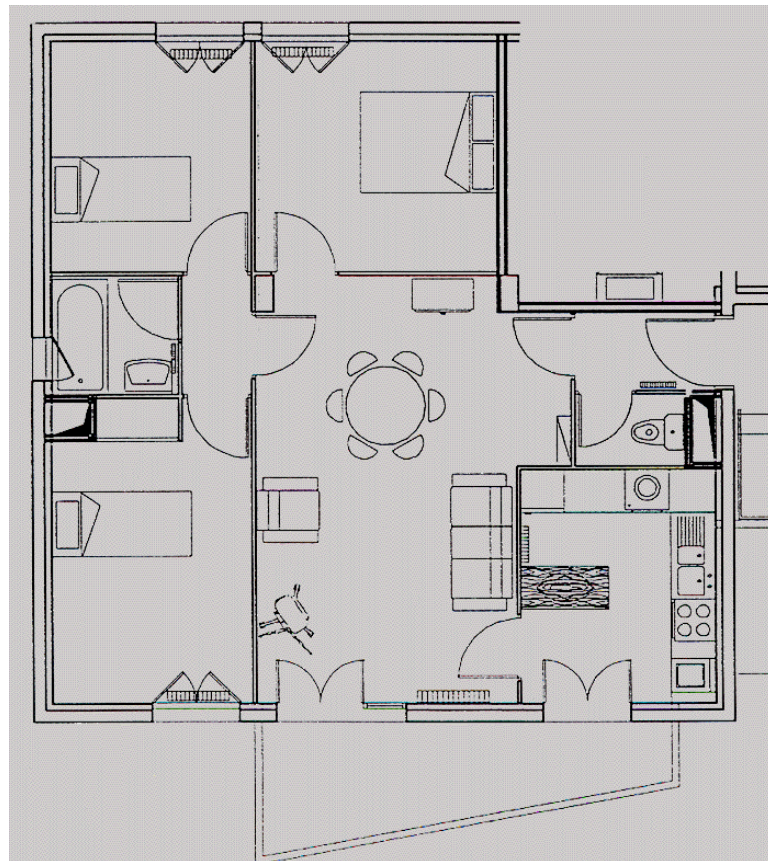


Enquête sur la qualité d'usage des logements

Expérimentation

« Didier DAURAT »

Le Polygone à Valence (Drôme)



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

SOMMAIRE

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

Opération de 24 logements collectifs en un seul bâtiment de 2 montées d'escaliers, soit :
5 T2 + 11 T3 + 5 T4 + 3 T5
Surface habitable : T2 = 42,43 m² ; T3 = 59,79 m² ; T4 = 70,07 m² ; T5 = 84,66 m²
24 garages individuels en sous sol du bâtiment
Maîtrise d'ouvrage : Office de Valence (Monsieur DEVAUX)
Agence locale de quartier : Office de Valence (Monsieur ROUVEURE)

Le programme

La résidence Didier Daurat est située en pleine ville sur un bord du quartier d'habitat social « Le Polygone », à environ 1 Km du centre ancien.

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

- 2 locataires de logement T2,
- 4 locataires de logement T3
- 3 locataires de logement T4
- 1 locataire de logement T5

A noter que certaines particularités de l'occupation ont limité le potentiel de locataires à interviewer : logement en instance de relocation (1 logt), logement occupé depuis moins d'un an (2 logts) ou encore occupant sous curatelle (2 logts).

Du point de vue conception, cette opération offre la particularité d'avoir un bâtiment dont le pourtour est dégagé (partie excavée accessible par une rampe) pour l'accès aux garages individuels situés au sous sol. Du niveau zéro, coté rue, l'accès aux 2 montées d'escaliers extérieures se fait au moyen de passerelles de franchissement du « fossé garages ». Ces montées enserrées dans le volume enveloppe du bâtiment et ouvertes sur une face sont traitées en béton brut sans revêtement des paliers de desserte ; l'accès à chacune de ces montées se fait par un portier électronique équipé d'un interphone.

A l'exception des T2, les logements sont à double orientation. Les espaces internes aux logements sont constitués de pièces fermées¹ ou partition classique dans une surface globale réduite en comparaison de l'opération de référence. Dans la conception des logements, le séjour a un rôle distributif assez marqué : il commande l'accès à la cuisine et au moins à l'une des chambres. Situées dans le hall d'entrée des logements, les toilettes sont d'accès indépendant, sauf pour les types 2 et certains T3, où le WC est intégré à la salle de bain. Chaque logement possède un balcon dont la surface varie en fonction du type mais aussi de l'emplacement.

¹ Hormis les logements de type T2 dans lesquels le hall et la cuisine sont ouverts sur le séjour.

La satisfaction globale de l'utilisateur pour son habitat

Sur l'ensemble des usagers interrogés, il ressort que c'est à la fois le type d'immeuble avec son caractère de petite résidence due à la taille et à la forme bâtie (par opposition aux grands immeubles qui marquent la fonction d'habitat social du Polygone) et sa localisation en limite de quartier dans « ...un coin tranquille » qui satisfont particulièrement les locataires de ce groupe de logements. Viennent ensuite des éléments relatifs à la conception parmi lesquels dominent la « ...bonne orientation » l'insonorisation entre logements et l'espace accordé au séjour avec le balcon en extension.

Assez souvent, la satisfaction des personnes interrogées s'exprime également en référence au peuplement (« ...ici c'est bien habité », « ...c'est convivial ») comme si on redécouvrait dans cette résidence un lien social que l'on avait perdu.

En termes d'insatisfaction, c'est le manque de rangements², le traitement de la montée d'escaliers et sa finition qualifiés de « *quasiment in-nettoyable* » et l'absence de garages pour certains locataires qui constituent les principaux motifs d'insatisfaction.

² L'absence de placards dans l'entrée pour certains T3 et T4 est très regrettée.

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

Le hall d'entrée

Sa conception fermée est généralement appréciée, à la fois pour l'isolation thermique (la porte d'entrée donne directement sur un palier extérieur) et la garantie de l'intimité du séjour ou de l'espace salon-salle à manger.

Paradoxalement, la porte de communication du hall avec le séjour semble très souvent ouverte en journée : ce qui s'explique compte tenu de sa forte distributivité.

De très petites dimensions et distribuant sur les toilettes et/ou la salle de bain, parfois même sur une chambre, le hall n'autorise pas la pose d'une armoire d'entrée³ ni même d'un meuble à chaussures : ce que regrettent les occupants des T4 qui ne disposent pas de placard d'entrée.

La cuisine

Sa dépendance du séjour, si elle surprend parfois, ne gêne pas ; les occupants s'en accommodent assez bien. Ils apprécient la cuisine qu'ils jugent spacieuse et bien éclairée. Elle sert généralement à la prise quotidienne des repas. L'aménagement de la cuisine, dans laquelle on trouve le lave linge⁴, n'a généralement pas posé de problème aux occupants. Hormis le cas d'un T5, les occupants rencontrés ne possèdent pas de lave vaisselle. L'équipement en prises électriques, jugées parfois « nombreuses » est apprécié.

Le séjour

Pièce de vie principale (activités de lecture, télévision, musique, jeux, réception, repas occasionnels), le séjour est souvent qualifié de « grand » et « lumineux » avec sa porte fenêtre donnant sur le balcon⁵. Dans les T3 et T5, le placard du séjour au débouché du hall est d'autant plus apprécié qu'il pallie au manque de rangement de l'entrée : aux dires des locataires concernés, « heureusement qu'il existe... ». Il fait office de penderie et suivant les cas, de rangement pour la vaisselle et les appareils ménagers. Certains occupants (2 sur 10) ont dit avoir été « choqués » du choix du concepteur de laisser les compteurs apparents dans le séjour.

Les chambres

Bien que donnant globalement satisfaction, elles sont parfois ressenties trop petites, en particulier lorsque l'occupant a rencontré des difficultés à les meubler : l'absence de placard renforçant cette difficulté. Deux particularités sont à signaler. La première concerne l'utilisation de l'une des chambres comme pièce annexe pour du stockage (dont le matériel ménager) ou encore une fonction de bureau. A noter que ce changement de fonction (plusieurs fois rencontré) n'est rendu possible que par l'état de « sous occupation » du logement. La seconde relève sans doute d'un problème technique de chauffage de certaines chambres « ...difficile à chauffer » ou « ...plus froides que les autres » : cette situation nous a été signalée dans 4 cas sur 10.

La salle de bains

Elle est considérée comme « petite » mais néanmoins satisfaisante. La fenêtre, lorsqu'elle existe est appréciée, davantage pour la possibilité d'aération que pour la lumière naturelle. L'existence de WC à l'intérieur de la salle de bain (cas des T2 et certains T3) n'est pas considérée comme gênante par les utilisateurs des logements concernés.

Le balcon ou la terrasse

Généralement très apprécié, il recouvre plusieurs utilisations dont l'étendage du linge, la prise de repas en belle saison (pour une partie des interviewés) et assez souvent du « mini jardinage »⁶.

³ Mais seulement la pose d'une patère pour suspendre 2 ou 3 vêtements.

⁴ A l'exception d'un T2 où le lave linge est en salle de bain.

⁵ Ce qui n'est pas le cas des appartements du rez-de-chaussée où l'accès à la terrasse se fait à partir de l'une des chambres.

⁶ Culture de fleurs voire d'aromates.

L'orientation du balcon et sa liaison au logement sont assez déterminantes dans l'optimisation de son utilisation et l'appréciation de l'utilisateur. De ce point de vue, les balcons situés en façade sud ouest sont les moins appréciés, surtout lorsque leur accès est commandé par une chambre (cas de la plupart des logements du rez-de-chaussée) ce qui réduit leur utilisation en particulier dans la prise des repas⁷.

L'effet d'abri dû à la superposition d'un autre balcon, sous réserve d'une ombre portée minimum est ressentie par l'utilisateur comme un confort supplémentaire.

Le garage

Très apprécié par ceux qui ont « ... *la chance d'en avoir* ... », il apparaît suffisamment grand pour garer la voiture et même parfois des meubles. Dans un certain nombre de cas, il est utilisé en cellier à provisions.

L'effet de la réglementation en matière de non obligation de location de garages, crée indirectement des situations où le nouvel occupant d'un logement se trouve pénalisé par l'absence d'offre de garage, déjà loué à une personne extérieure.

Par ailleurs, plusieurs remarques ont été faites sur l'absence de garages à vélos⁸, ce qui aux dires des locataires provoque des « ... *stationnements sauvages* » à l'intérieur de la montée d'escaliers, gênant ainsi la circulation piétons.

Les espaces collectifs

Seule la montée d'escaliers a fait l'objet d'une critique, non pas sur sa conception ouverte jugée plutôt « *bonne* » et « *bien ventilée* »⁹, mais sur le revêtement. Le béton brut ou plus précisément sa finition semble constituer un obstacle au bon nettoyage avec cette impression ressentie par les locataires d'une montée d'escaliers « *toujours sale* »¹⁰.

L'accès à la montée d'escaliers au moyen d'un digicode avec l'équipement d'un interphone satisfait pleinement les résidents.

⁷ « *J'aimerais bien y manger, mais il faut traverser la cuisine, la salle à manger et une chambre ...* »

⁸ Plutôt durement ressentie par les locataire qui ne possèdent pas de garage.

⁹ Il faut préciser que la montée d'escaliers est enserrée dans une niche verticale exposée au nord est.

¹⁰ A ce sujet, le responsable de l'agence locale du quartier dit envisager prochainement le traitement de ces montées d'escaliers.

Conclusion

Dans leur grande majorité, les familles interrogées se « *...trouvent bien* » dans cette résidence dont elles apprécient la taille, l'emplacement et la qualité globale des logements. Tout compte fait, le loyer et les charges supportées¹¹ leurs paraissent d'un bon rapport qualité prix, abstraction faite de l'aide personnelle lorsqu'elle existe.

Malgré la surface réduite des logements, le choix de conception de pièces fermées ne semble pas poser problème aux locataires, y compris à ceux qui se disent adeptes des espaces ouverts. Toutefois, ce résultat est à replacer dans le contexte d'un groupe de logements à faible taux d'occupation¹².

Les problèmes qui restent les plus sensibles aux yeux des occupants sont le manque de rangement ainsi que l'amélioration du traitement du revêtement de la montée d'escaliers.

¹¹ En rapport du service rendu ou utilisé eu égard au comportement.

¹² Sur les 10 logements ayant fait l'objet de l'enquête, 7 logements se sont avérés être d'occupation réduite.