

Enquêtes
Habitants

Septembre 2015

**Qualité
de
l'habitat**

L'Agence de développement
et d'urbanisme de
Lille Métropole

MEL **MÉTROPOLE**
EUROPÉENNE DE LILLE



Remerciements

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole remercie tous les habitants et gestionnaires qui ont bien voulu répondre à l'enquête et apporter une autre dimension aux réflexions sur la qualité de l'habitat.

—

Directeur de la publication : **Oriol CLOS**
Responsable de la publication : **Mathilde BALLENGHIEN**
Rédaction : **Jeanne KOSTRZ**
Cartographie : **Eric HERREMAN, Didier POIDEVIN**
Conception du questionnaire : **Sophie MERCK**
Crédit Photos : **voir légendes**
Maquette et Impression : **ATELIER TÉLESCOPIQUE**
Couverture : **ADULM**

Enquêtes
Habitants

Qualité de l'habitat

Édito

La Métropole Européenne de Lille (MEL) s'est fixée un objectif ambitieux de construction afin de répondre aux besoins en logements de ses habitants (6 000 logements/an dans le PLH2 2012-2018). Cet objectif de construction s'accompagne aussi d'une volonté forte d'améliorer le cadre de vie des métropolitains.

Afin d'atteindre cette ambition, la MEL a souhaité rassembler plusieurs acteurs du logement, bailleurs, promoteurs, architectes, aménageurs, techniciens des villes et de la MEL, afin d'échanger sur la notion de qualité de l'habitat.

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole a été missionnée pour la préparation et l'animation de ces rencontres entre professionnels. Elle a proposé une série de 10 ateliers entre septembre 2013 et mai 2015, rassemblant une trentaine de participants.

Pour compléter les réflexions partagées par les professionnels en ateliers l'Agence a souhaité recueillir l'avis des habitants. Pour cela, elle a mené une vingtaine d'enquêtes auprès d'habitants et de gestionnaires de trois opérations :

- > Le Sophora, au Bois Habité, à Lille ;
- > Brown House, à Tourcoing ;
- > Côté Parc, Maisons Serre et Maisons Patio, à Tourcoing.

Le fruit de ces enquêtes a été en partie utilisé pour illustrer en paroles d'habitants le guide « qualité de l'habitat ». Toutefois, l'ensemble des enquêtes méritait d'être valorisé, d'où la réalisation de ce recueil spécifique reprenant l'ensemble des résultats de l'enquête auprès des habitants.

Bonne lecture !

SOMMAIRE

Edito – p.05

Déroulé de l'enquête – p.07

Le contexte – **p.08**

Le panel – **p.08**

Analyse par opération – p.09

Le Sophora – **p.10**

Brown House – **p.16**

Maisons serre, Maisons patio – **p.22**

Analyse croisée – p.31

Les logiques résidentielles – **p.32**

Les principaux critères retenus dans le choix du quartier, de l'opération, du logement – **p.32**

L'appréciation de la mixité – **p.33**

Annexe : Le questionnaire – p.35

Déroulé de l'enquête

LE CONTEXTE

L'Agence a mené une vingtaine d'enquêtes auprès d'habitants de trois opérations de typologies d'habitat différentes (maison et appartement) et de différents statuts d'occupation (locataire social, locataire privé, propriétaire) :

- > Le Sophora, au Bois Habité, à Lille ;
- > Brown House, à Tourcoing ;
- > Côté Parc, Maisons serre et Maisons patio, à Tourcoing.

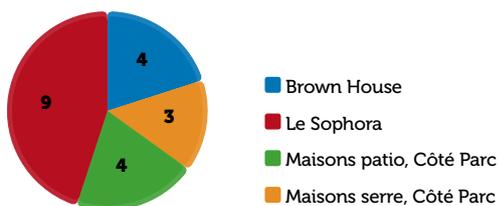
Les enquêtes ont été réalisées en journée, en porte à porte à partir du questionnaire confectionné

(cf. annexe) pour cet effet. Chaque entretien a duré entre une vingtaine de minutes et une demi-heure. Les enquêtes peuvent être qualifiées de semi-directives, le questionnaire servant de base à la discussion. La personne enquêtée a été amenée à s'exprimer « avec ses mots » sur trois échelles : son quartier, l'opération qui l'accueille et le logement qu'il occupe.

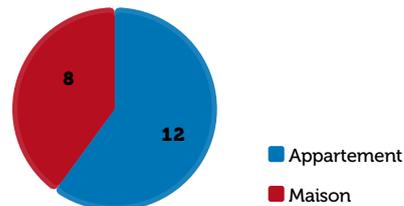
Ces enquêtes d'habitants ont été complétées par des entretiens auprès des principaux gestionnaires des opérations, syndic de copropriété ou bailleurs. Les enquêtes ont été réalisées par téléphone ou en direct, à la suite des enquêtes menées auprès des habitants.

LE PANEL HABITANTS

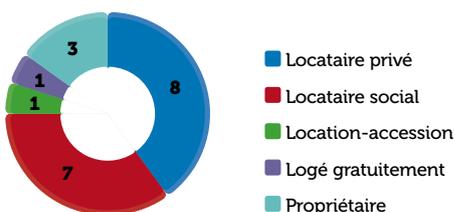
Nombre de personnes enquêtées par opération



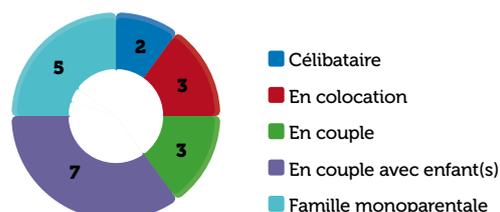
Typologie du logement de la personne enquêtée



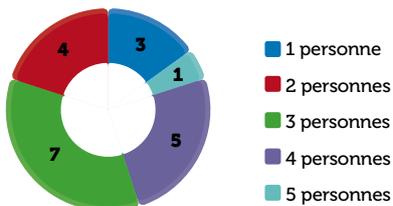
Statut d'occupation du logement de la personne enquêtée



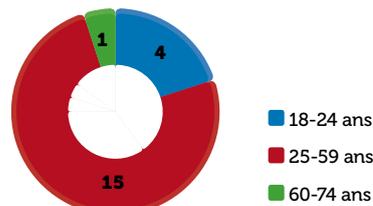
Typologie du ménage habitant le logement



Nombre de personnes occupant le logement enquêté



Âge de la personne enquêtée





Analyse par opération

LE SOPHORA, LILLE

> Fiche d'identité

| | |
|----------------------------|---|
| Localisation | Le Bois Habité, Euralille, entre la rue Marguerite Yourcenar et la rue George Sand |
| Architecte | Philippe Dubus |
| Maîtres d'ouvrage | Dubois Promotion |
| Détail du programme | 48 logements en accession, du studio au T4 |
| SHON | 3 939 m² |
| Livraison | 2007 |

> Caractéristiques

| | |
|--|--|
| Caractéristiques du quartier | <p>Le quartier du Bois Habité prend place sur le site de l'ancienne foire de Lille. Ce secteur, aménagé par la SEM Euralille, est entouré d'infrastructures urbaines lourdes : une voie ferrée, le boulevard Hoover et les deux bretelles du périphérique. Bien que proche de Lille, le secteur semblait peu approprié pour accueillir de l'habitat. Toutefois, en composant avec le site, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sélectionnée, le cabinet Dusapin-Leclercq et l'agence TER, y a créé un quartier d'habitations. Pour cela les urbanistes ont constitué une ceinture de bâtiments hauts libérant au centre un espace de trois hectares à l'abri des nuisances sonores. C'est dans cet ensemble que se situe le Sophora.</p> <p>La couronne de bâtiments autour du Bois Habité accueille côté périphérique des activités et côté boulevard Hoover un ensemble de bâtiments élevés (centre Europe Azur, Vérose, Polychrome) avec au rez-de-chaussée quelques commerces et aux étages des bureaux ou logements.</p> |
| Caractéristiques de l'opération | <p>L'opération Sophora a cherché à offrir un cadre de vie aux occupants en immersion dans le paysage végétal. La conception des logements a été pensée de manière à multiplier les vues traversantes et les séquences intérieures sur les arbres et le jardin.</p> <p>L'opération propose à l'arrière de chaque bâtiment un espace vert partagé et commun à l'ensemble de la résidence.</p> <p>Il y a plusieurs entrées dans cette résidence, certaines sont ouvertes, d'autres fermées. Au maximum, on trouve trois appartements par palier.</p> |
| Caractéristiques des logements | <p>Les logements sont constitués soit d'appartements soit de maisons, ils n'ont ni cave ni grenier, mais ont un placard au minimum dans chaque chambre. Les cuisines sont ouvertes. Les logements disposent de parkings en sous-terrain. Chaque logement a une terrasse en rez-de-chaussée ou des balcons ou terrasses aux étages. Cette résidence est occupée essentiellement par des locataires du parc privé.</p> |



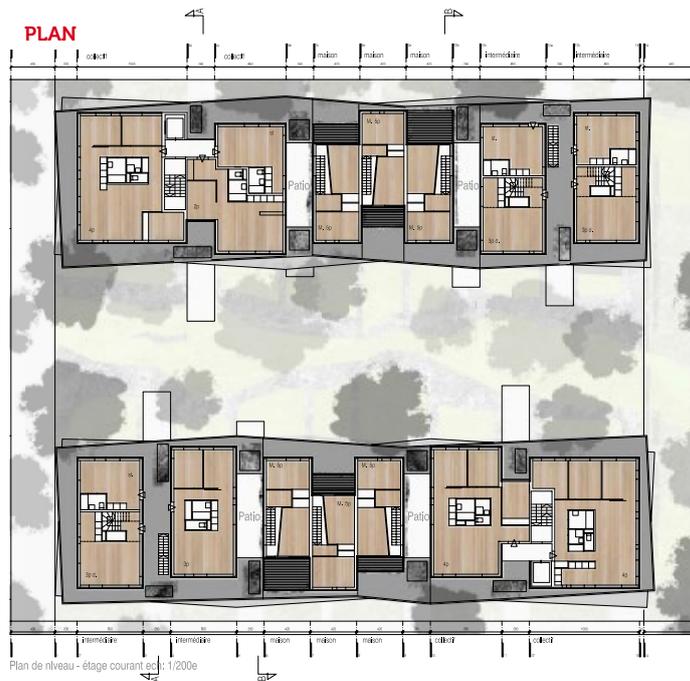
LA FAÇADE

Source : Photo@ADULM



LA LOCALISATION

Source : ADULM



PLAN

Plan de niveau - étage courant éch. 1/200e

Source : Agence Philippe Dubus Architectes



LE JARDIN COMMUN

Source : Photo@ADULM



UNE ENTRÉE OUVERTE

Source : Photo@ADULM

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

| | Atouts selon les habitants | Inconvénients selon les habitants |
|-------------------------------|--|---|
| Échelle du quartier | <ul style="list-style-type: none"> > La proximité du centre-ville > La desserte en transports en commun > La proximité des axes de communication > Le calme, la paisibilité du quartier > La verdure dans le quartier > La proximité de certains commerces > La conception du quartier par rapport au site | <ul style="list-style-type: none"> > Le manque de commerces > L'entretien des espaces verts > Les difficultés de stationnement |
| Échelle de l'opération | <ul style="list-style-type: none"> > Le caractère récent de l'opération > La faible hauteur du bâti > La présence d'un ascenseur > La présence d'un espace vert partagé à l'arrière des bâtiments | |
| Échelle du logement | <ul style="list-style-type: none"> > La présence de balcons ou de terrasses > L'agencement des logements > La présence de rangements dans chaque chambre et dans l'entrée | <ul style="list-style-type: none"> > Le manque de luminosité au rez-de-chaussée > La taille de la salle de bain, trop petite > Les difficultés à meubler les petits logements, à cause de grandes surfaces vitrées > L'installation de rideaux en toile facilement cassables et qui battent au vent > Le manque de place pour faire sécher le linge > La conception du parking, très étroit > Les malfaçons techniques (fuites, portes...) > La mauvaise isolation thermique et phonique > Les bruits de ventilation > Le coût du chauffage |

| | Atouts selon les habitants | Inconvénients selon les habitants |
|----------------------------|--|---|
| Gestion du logement | <ul style="list-style-type: none"> > La régularité de l'entretien des parties communes | <ul style="list-style-type: none"> > Les difficultés à joindre le responsable du syndic > La lenteur dans les réparations > Le coût du syndic |
| Coût | | <ul style="list-style-type: none"> > Le coût des charges important pour les jeunes couples avec enfants |

Les personnes enquêtées étaient essentiellement des locataires ; il semble y avoir peu de propriétaires occupants dans cette résidence. De manière générale, les personnes enquêtées ont mis en avant les atouts de la localisation, de l'accessibilité et de la qualité paysagère de leur quartier. Ils se sont également beaucoup exprimés sur l'agencement de leur logement.

PAROLES D'HABITANTS

> Le quartier



« C'était un inconvénient de ne pas avoir de commerces au début. Ce qui manque c'est une bonne boulangerie ». Retraitée, logée gratuitement.

« C'est calme, agréable, on n'est pas embêté, on est très rapidement dans le centre. C'est un endroit plaisant ». Etudiante, en colocation.

« Le quartier est assez verdoyant pour une grande ville ». Active, en couple, locataire privé.

« Que l'on soit dans un quartier vert, ça dénote ». Etudiante, locataire privé.

« On habite un cadre verdoyant, un petit village au milieu de la ville ». Active, en couple, locataire privé.

« A l'usage, c'est très sale. Les noues servent de poubelles. Les enfants ne peuvent pas jouer, les espaces verts sont peu soignés et les trottoirs minés de feuilles ». Active, en couple, locataire privé.

> L'opération et l'ambiance



« Je suis tout à fait satisfaite de la résidence, car ce n'est pas un immeuble très haut. Au milieu, il y a un espace vert pour tous les résidents. Le jardin communautaire est rassurant pour les enfants dont je m'occupe ». Active, en couple, locataire privé.



> Le stationnement

« Le parking est très mal conçu, je pense à déménager rien que pour cela (...). Au début, je n'ai pas fait attention

au stationnement, car j'avais une place de parking. Mais là je dois déménager car je n'arrive pas à me garer (...). J'ai même rayé ma voiture de fonction, ma place est entre deux blocs de béton ». Actif, célibataire, locataire privé.

« L'accès au garage est très étroit. On a dû changer de voiture, en prendre une plus petite, la nôtre elle ne rentrait pas ». Actif, en couple, locataire privé.



> Les espaces extérieurs et les vues

« Avoir un balcon, c'était primordial pour moi, pour faire mes mots fléchés et prendre mon petit café (...). J'aurais préféré une terrasse pour que ce soit plus grand. Là je n'ai pas d'abris, je suis obligée de mettre un parasol et il y a beaucoup de vent ». Retraitée, logée gratuitement.

« Les rideaux c'est une toile, ça fait du bruit et ça se casse. Ce n'est pas réparable. Ça fait du bruit même chez le voisin ». Actif, célibataire, locataire privé.



> L'aménagement intérieur

« Une chambre a été transformée en séjour ». Retraitée, logée gratuitement.

« C'est difficile de disposer ses meubles, parce qu'il y a des vitres partout ; et lorsqu'il n'y a pas de vitre il y a le chauffage. Il y a trop de fenêtre dans une seule pièce ». Actif, célibataire, locataire privé.



> Les espaces de rangements

« Je vais sécher le linge chez ma fille car je n'ai plus de sèche-linge ». Retraitée, logée gratuitement.

« Ça aurait été bien d'avoir une cave, on a jamais assez de place ». Actif, célibataire, locataire privé.

« Tous mes livres sont en garde meuble, pourtant il y a des placards dans toutes les chambres ». Active, en couple, locataire privé.



> La qualité de la construction

« C'est super mal isolé, on entend les voisins. Le bâtiment est une caisse de béton qui fait caisse de résonance (...). On entend les gens dans la rue qui sont juste sous la fenêtre. Heureusement, il n'y a pas trop de passage. C'est plus gênant quand les gens rentrent de soirée ou vont à l'hôtel ». Actif, en couple, locataire privé.

« Il y a des courants d'air, alors que c'est censé être un bâtiment écolo ». Etudiante, locataire privé.

« Il y a un problème d'aération au niveau des fenêtres qui sifflent ». Active, en couple, locataire privé.



> Les sources d'énergie

« S'il n'y avait pas le bruit et le chauffage, on pourrait y rester longtemps ». Actif, en couple, locataire privé.

« Le chauffage électrique ce n'est pas terrible, ça coûte cher et il faut le mettre très fort pour que ça chauffe ». Active, en couple, locataire privé.



> Le coût, les charges

« Les jeunes couples restent un an ou deux mais repartent, les charges sont trop chères ». Retraitée, logée gratuitement.

« C'est un peu cher mais on a un jardin et un garage à part ». Active, en couple, locataire privé.



> La gestion

« Certaines réparations traînent, par exemple le portail n'a pas été réparé pendant longtemps ». Actif, en couple, locataire privé.

PAROLES DE GESTIONNAIRE

Le Syndic de Copropriété Sergic s'occupe de la gestion du Sophora et a bien voulu nous faire partager son avis sur la résidence et sa gestion.



> Les caractéristiques de la résidence

« La résidence est originale de par son architecture et la végétation mise à l'intérieur qui permet de donner une autre dimension au bâtiment ».



> L'entretien

« Une entreprise de nettoyage passe deux fois par semaine. Pour l'entretien de la végétation, c'est Sergic qui en a la charge à l'intérieur de la résidence ; la ville à l'extérieur, elle entretient les noues, les fossés... »



> La gestion

« Le fait d'avoir deux entrées fermées et deux entrées ouvertes ne facilite pas la gestion. Les deux entrées ouvertes sont soumises aux intempéries. Elles sont touchées par le gel, la neige. Ça crée un vieillissement ».

« Il y a quelques anomalies, des fuites, mais ce sont des choses classiques ».



> L'usage

« Il y a beaucoup de colocations qui créent quelques problèmes de voisinage ».

BROWN HOUSE, TOURCOING

> Fiche d'identité

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Localisation | 17/19 rue Victor Hugo |
| Architecte | Luc Saison, Isabelle Menu |
| Maîtres d'ouvrage | Partenord |
| Détail du programme | 18 logements |
| SHON | 1 738 m² |
| Livraison | 2008 |

> Caractéristiques

| | |
|--|---|
| Caractéristiques du quartier | <p>L'opération se situe proche du centre-ville de Tourcoing, des services et des commerces. Elle est très bien desservie par les transports en commun car localisée entre deux stations de métro (Carliers et Tourcoing Sébastopol) et une station de tramway (Pont Hydraulique). L'opération est implantée dans une rue reliant l'axe structurant du boulevard Gambetta au canal de Tourcoing.</p> |
| Caractéristiques de l'opération | <p>L'opération Brown House s'implante dans l'alignement des murs existants et conserve le volume du bâti environnant (R+2+comble). Cette configuration permet de respecter l'échelle volumétrique présente sur la rue.</p> <p>L'architecture retenue pour le bâti est un parallépipède rectangle surmonté d'un toit. Sur les façades avant et arrière des percements permettant l'installation de balcons ont été effectués et viennent rythmer la façade.</p> <p>Deux entrées différentes ont été créées pour desservir les logements. Un parking, à l'arrière du bâtiment et un local à vélo sont à la disposition des locataires de cette opération de logement social gérée par Partenord. Partenord gère également un foyer situé à l'arrière du bâtiment. L'entrée du parking Brown House sert également de desserte à la cuisine du foyer.</p> |
| Caractéristiques des logements | <p>Neuf logements se répartissent dans chacune des parties du bâtiment. Les séjours sont orientés au sud, les chambres se situent à l'arrière du bâtiment. Chaque partie du bâtiment comprend un studio, deux T2, deux T3, deux T4 et deux T5.</p> <p>Il n'y a pas de buanderie ou débarras, ni cave, ni grenier, mais un grand placard dans l'entrée. Les logements disposent d'un grand balcon et d'un parking à l'arrière de la résidence.</p> |



LA FAÇADE

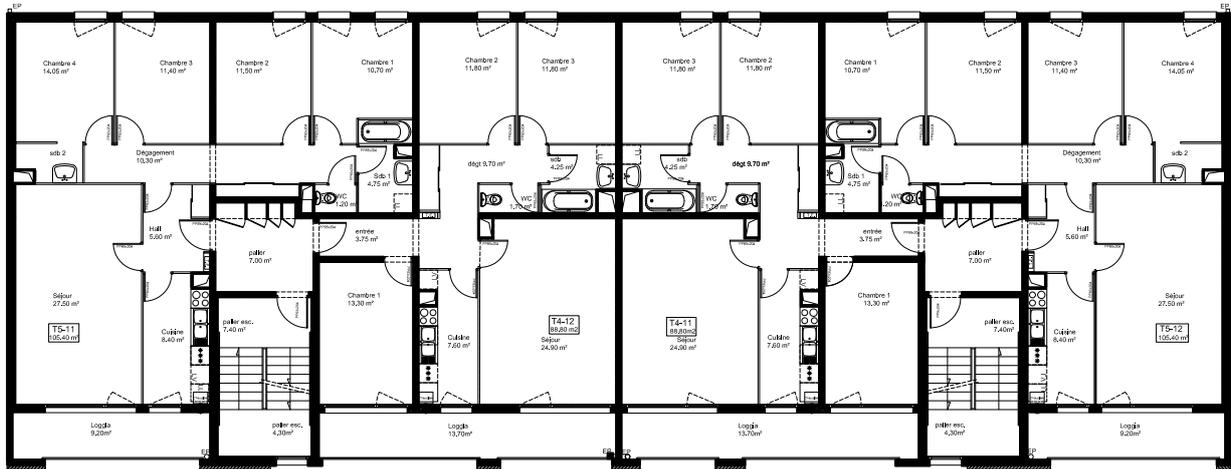
Source : Photo@ADULM



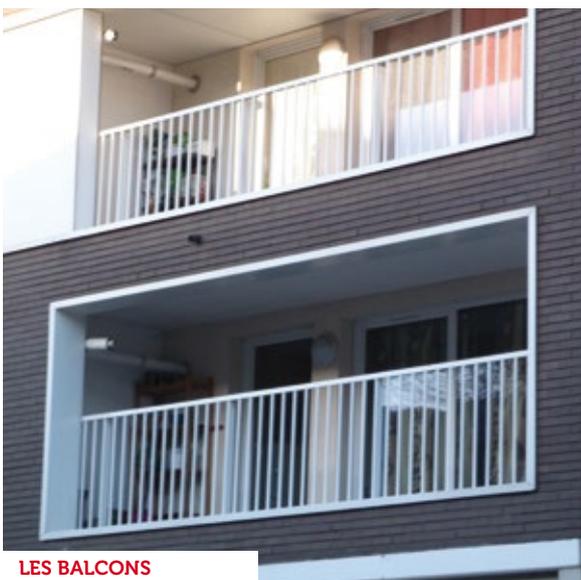
LA LOCALISATION

Source : ADULM

PLAN



Source : Saison Menu Architectes Urbanistes



LES BALCONS

Source : Photo@ADULM



L'ENTRÉE

Source : Photo@ADULM

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

| | Atouts selon les habitants | Inconvénients selon les habitants |
|-------------------------------|---|---|
| Échelle du quartier | <ul style="list-style-type: none"> > La proximité du collège et du lycée > L'ambiance agréable du quartier > La proximité des magasins > La proximité de Tourcoing Plage l'été > La proximité du centre-ville, la possibilité de s'y rendre à pied | <ul style="list-style-type: none"> > La présence du foyer à l'arrière de l'opération, générateur de beaucoup de nuisances sonores |
| Échelle de l'opération | <ul style="list-style-type: none"> > La présence de places de parking et garages > Le fait d'être seulement deux logements par palier > La bonne ambiance dans la résidence > La propreté du bâtiment > La faible taille de l'immeuble | |
| Échelle du logement | <ul style="list-style-type: none"> > La présence de grands balcons > Le caractère récent de l'immeuble > La grandeur des pièces, exceptée la cuisine > L'organisation des pièces > La bonne isolation du logement > L'orientation du logement qui chauffe facilement > Le fait d'avoir une baignoire > La présence d'un grand placard dans le couloir | <ul style="list-style-type: none"> > Les pannes à répétition de la chaudière et du digicode > La petite taille de la cuisine > Le fait de ne pas avoir une cuisine ouverte > Le peu de rangements dans la cuisine > Le peu de place de stockage > L'absence d'ascenseur > Le vis-à-vis sur le lycée |

| | Points positifs | Points négatifs |
|----------------------------|---|--|
| Gestion du logement | <ul style="list-style-type: none"> > La propreté des parties communes > La facilité à joindre le bailleur | <ul style="list-style-type: none"> > La lenteur des réparations > L'absence de concierge |
| Coût | <ul style="list-style-type: none"> > Le coût raisonnable de la location | |

Les personnes enquêtées dans cette résidence appartiennent exclusivement au parc social. Pour la majorité, elles n'ont pas délibérément choisi d'habiter la résidence, elles ont avant tout accepté la proposition de logement qui leur a été faite. Les enquêtés étant très contents de la résidence et de sa localisation, il leur a été très difficile de trouver des points négatifs lors de l'enquête.

PAROLES D'HABITANTS

> Le quartier



« Le quartier est bien car il y a Tourcoing Plage l'été. On y va avec les petits enfants. C'est bien pour les gens qui ne peuvent pas partir en vacances ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« On a changé de chambre à cause du foyer, c'était bruyant l'été ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« On n'est pas loin de la ville 'Tourcoing', on va faire un tour, on y va à pied ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« La résidence se situe à côté des écoles et à 6 minutes on a des petits magasins, Leader Price et le travail ». Active, en couple avec enfants.

> L'opération et l'ambiance



« On n'est pas embêtés, on est que deux par palier ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« On est tout à fait satisfait de la résidence. Tout est neuf ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« On a de la chance on n'est pas tombé sur un grand bâtiment. Neuf par bloc. On est que deux par palier, c'est tranquille ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« Il manque un ascenseur pour les courses, heureusement, j'ai mes enfants qui m'aident ». Active, en couple avec enfants, locataire social.

« On se regroupe, on fait la fête des voisins ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« C'est calme, on s'entend bien avec le voisinage, ils sont tous gentils ». Etudiant, locataire social.



> Le stationnement

« On a un parking, c'est important car il n'y a pas de places sur le boulevard, car il y a le lycée professionnel ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.



> Les espaces extérieurs et les vues

« C'est important un balcon, car on fume. On a un cendrier, on le met sur notre table ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« C'est bien d'avoir un balcon. Je peux boire l'apéro dehors, je peux mettre des tables et des chaises. Ce n'est pas un petit balcon de rien du tout ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« Le vis-à-vis c'est dommage, surtout là on dirait que c'est une prison, alors que c'est une école. La vue, ça pourrait donner plus de goût de vivre ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.



> L'aménagement intérieur

« C'est bien d'avoir une chambre de plus, ça me permet de repasser ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« On a une petite cuisine, ça serait bien d'avoir une cuisine ouverte. Là on ne peut pas passer à deux dans la cuisine, et on ne peut pas poser assez de choses ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« Ce serait mieux d'avoir une cuisine plus grande pour avoir des invités ». Etudiant, locataire social.



> Les espaces de rangements

« Il n'y a pas assez de place pour stocker ». Etudiante, locataire social.



> Les sources d'énergie

« On n'allume pas le chauffage. Dès qu'il y a un rayon de soleil, ça chauffe ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« C'est la première fois que je suis en appartement, avant j'étais en maison. On ne consomme rien, on a vraiment pas froid. Une maison, il faut la chauffer ». Active, en couple avec enfants, locataire social.



> Le coût, les charges

« Le prix est raisonnable, en plus il était neuf, on était les premiers à rentrer dedans ». Active, en couple avec enfants, locataire social.



> La gestion

« Maintenant ils ont pris une entreprise pour l'entretien. C'était moins bien, on a réclamé et c'est mieux ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« Quand il y a un problème, on va au bureau Partenord, on est très content, on va rarement les voir, car il y a très peu de soucis ». Actif, en couple avec enfant, locataire social.

« La chaudière tombe toujours en panne, le digicode également ». Etudiante, locataire social.

« Ils doivent réparer une rampe sur le côté, cela fait longtemps qu'ils ne l'ont pas fait ». Etudiant, locataire social.

PAROLES DE GESTIONNAIRE

La résidence Brown House est gérée par le bailleur social Partenord qui a bien voulu partager son avis sur cette résidence et sa gestion.



> Les caractéristiques de la résidence

« Il y a une bonne mixité au sein de cette petite opération de 18 logements. Les logements se répartissent du studio au T5, sur deux entrées ».

« Le parking dispose d'une entrée individualisée, qui dessert aussi les cuisines du foyer que l'on gère également ».

« L'opération est bien située, proche de la voie rapide, proche des transports, du centre-ville, le cadre est agréable, près de la voie navigable ».

« C'est un beau produit. L'entreprise a bien réalisé l'opération ».

« La conception est idéale et facile à gérer ».



> L'entretien

« Avant on envoyait un personnel de service sur place, maintenant on a pris une société de nettoyage prestative ».



> La gestion

« Il n'y a aucune difficulté à gérer ce patrimoine, tant sur la facturation loyer que sur les charges ».

« Ça vit bien ».

« Il y a eu quelques soucis avec la porte automatique. C'était dû à une mauvaise utilisation, maintenant ça va ».



> L'usage

« Les gens s'y sentent bien, ça vit bien ».

« Il n'y a aucune dégradation autant à l'intérieur, qu'à l'extérieur ».

MAISONS SERRE, MAISONS PATIO, TOURCOING

> Fiche d'identité

| | |
|---------------------------------|---|
| Localisation | Entre la rue d'Alsace, la rue d'Anvers et la rue du Petit Village |
| Architectes Maison Serre | Philippe Dubus, Cochet-Dehaene |
| Architecte Maison Patio | Colomer-Dumont |
| Maîtres d'ouvrage | SCI Maisons de ville, groupement de 10 promoteurs : Bouygues, Dubois, Elige, George V, Le Blan, Loger, Maisons Individuelles du Nord, Marignan, Palm, Sedaf |
| Détail du programme | 34 maisons serre, 17 maisons patio, création d'une place et d'un jardin public |
| SHON | 4 600 m ² pour les maisons serre, 1 200 m ² pour les maisons patio |
| Livraison | 2006 |

> Caractéristiques

| | |
|--|--|
| <p>Caractéristiques du quartier</p> | <p>L'opération se situe sur une ancienne friche industrielle dans le quartier « Flocon Blanche Porte » localisé non loin du centre-ville et de nombreux services (écoles, commerces, équipements publics...).</p> <p>Cette opération de renouvellement urbain, s'inscrivant dans un site jusqu'alors précarisé, a cherché à accueillir de nouvelles populations composées de jeunes couples avec ou sans enfants, de cadres ou professions libérales, en proposant des maisons de ville contemporaines. Deux typologies de maisons de ville ont été réalisées : les maisons patio et les maisons serre.</p> |
| <p>Caractéristiques de l'opération</p> | <p>Cette opération a bénéficié d'un montage spécifique, avec le groupement d'une quinzaine de promoteurs, dans le cadre du concours Maisons de Ville, qui cherchait à promouvoir un habitat individuel, qualitatif et dense en milieu urbain.</p> <p>La réalisation des maisons de ville s'est accompagnée d'aménagements d'espaces publics majeurs : la constitution d'une place (la place Mulhausen), la création d'un jardin (le jardin Jean Moulin) et d'un cheminement piétonnier.</p> <p>Le programme s'insère dans la continuité des maisons existantes et vient former deux îlots distincts. Les parcelles étroites et profondes des maisons reprennent le parcellaire existant. Lors du programme initial, chaque ensemble de maisons partage en plus un jardin collectif en cœur de parcelle. Du côté des maisons serre, celui-ci est encore partagé, du côté des maisons patio, il a été racheté par chaque propriétaire qui a agrandi sa parcelle car la gestion était trop compliquée avec divers actes d'incivilité. 18 des 34 maisons sont des logements sociaux, gérés par la S.A. du Hainaut.</p> |
| <p>Caractéristiques des logements Maisons serre</p> | <p>Les 34 maisons serre sont orientées sur deux petits jardins, l'un à l'avant côté rue en lien avec un carport, l'autre à l'arrière, en lien avec les pièces de vie. Les maisons se composent de deux parties, un module de vie de 90 m² regroupant les pièces traditionnelles de la maison (séjour-salon, 3 chambres, grande cuisine, salle de bains) et une serre accolée à la maison apportant une surface supplémentaire de 35 m². Cette serre traversante de la rue au jardin a plusieurs fonctions : apporter de la luminosité, gérer les mitoyennetés, proposer une surface supplémentaire pour diverses fonctions (jardin d'hiver, atelier, espace de jeux...). Cette serre a été transformée par certains propriétaires en pièces supplémentaires (chambre, bureau ou grenier).</p> |
| <p>Caractéristiques des logements Maisons patio</p> | <p>Les 17 maisons patio en briques se composent d'une succession d'espaces extérieurs (patio, terrasse, abri à voiture et jardin), conduisant vers la place publique. Dans les logements, on distingue les lieux de vie flexibles et évolutifs (salon-séjour, 3 chambres), des espaces servants (toilette, salle de bains, escalier, rangement et parfois même la cuisine) qui se répartissent contre la mitoyenneté. A l'étage, les chambres bénéficient souvent de deux ouvertures sur différentes façades.</p> |

MAISONS SERRE, TOURCOING



LA FAÇADE

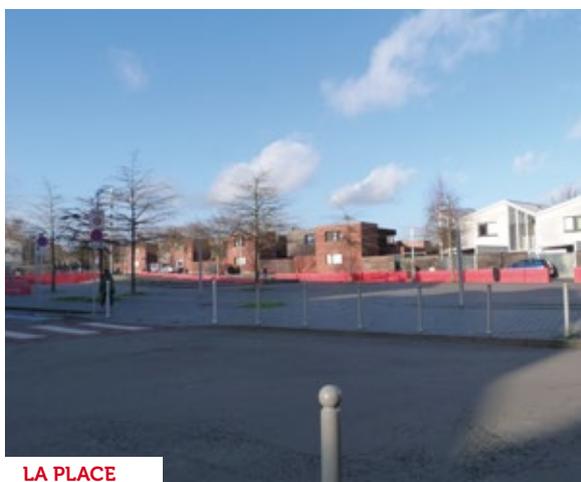


LA LOCALISATION

PLAN



Source : Agence Philippe Dubus Architectes



LA PLACE



LE CHEMINEMENT PIÉTON

MAISONS PATIO, TOURCOING



LA FAÇADE



LA LOCALISATION

PLAN



LA PLACE



LE JARDIN JEAN MOULIN

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

| | Atouts selon les habitants | Inconvénients selon les habitants |
|--|---|---|
| Échelle du quartier | <ul style="list-style-type: none"> > L'accessibilité aux grands axes routiers > La proximité des écoles > La proximité des commerces > La proximité du métro et de la gare > La situation privilégiée par rapport au centre-ville | <ul style="list-style-type: none"> > La fermeture des commerces le soir et week-end > La cohabitation avec les lycéens qui laissent des débris > Les problèmes de vandalisme, de tapage nocturne, d'incivilité avec les jeunes des quartiers alentours |
| Échelle de l'opération | <ul style="list-style-type: none"> > La présence du parc > Le voisinage sympathique | <ul style="list-style-type: none"> > La cohabitation entre propriétaires et locataires au démarrage de l'opération > Les changements d'aménagement par rapport à l'opération initialement prévue |
| Échelle du logement Maisons serre | <ul style="list-style-type: none"> > Le jardin communautaire > L'originalité de l'architecture > La modernité de l'architecture > La luminosité > La présence de la serre > La bonne isolation > La baie vitrée qui donne sur le jardin > Le fait que le logement soit aux normes > Les espaces de jeux pour les enfants devant et derrière les maisons > La taille de la cuisine, assez grande pour y manger | <ul style="list-style-type: none"> > La difficulté à meubler la serre à cause des grandes surfaces vitrées > La petite taille de la salle de bain > Les fenêtres de la salle de bain visibles du parc > Les difficultés d'entretien de la serre > L'absence de prise électrique dans la serre |
| Échelle du logement Maisons patio | <ul style="list-style-type: none"> > Le caractère spacieux de la maison > La présence et la grandeur du jardin > La présence d'une buanderie > Le calme, la tranquillité > La configuration carrée des pièces, faciles à meubler > Le fait d'avoir une baignoire > La présence d'un débarras et d'un garage > Le fait d'avoir une chambre au rez-de-chaussée | <ul style="list-style-type: none"> > La petite taille de la cuisine > L'absence de cuisine ouverte > Le manque d'éclairage au plafond > La petite taille de la salle de bain > Le manque d'isolation phonique entre le rez-de-chaussée et l'étage > Les problèmes d'infiltration > Les défauts, malfaçons, le choix des matériaux > L'absence d'une porte au salon > Les problèmes de moisissures, d'humidité > Les problèmes d'isolation thermique > Les problèmes d'absorption de la pluie dans le jardin |

| | Points positifs | Points négatifs |
|---|--|---|
| Gestion du logement pour les logements en location | <ul style="list-style-type: none"> > La disponibilité du bailleur | |
| Coût locataires | <ul style="list-style-type: none"> > Le prix de location peu cher | |
| Coût propriétaire Maisons serre | <ul style="list-style-type: none"> > Le prix des logements par rapport au marché | |
| Échelle du logement Maison patio | | <ul style="list-style-type: none"> > Le prix des logements par rapport à tous les problèmes techniques rencontrés |

Les enquêtés des maisons patio et serre sont pour certains propriétaires, pour d'autres locataires (privé et social). Les entretiens ont montré que la cohabitation entre locataires sociaux et propriétaires n'a pas été évidente lors du lancement de l'opération. Les enquêtés ont une perception commune de leur quartier, de leur opération. Toutefois on observe une grande différence d'appréciation concernant le logement entre les habitants de la maison serre et les habitants de la maison patio. Les occupants de la maison serre sont dans l'ensemble contents de leur logement même si la plupart n'a pas compris le concept de serre voulu par l'architecte ; lorsqu'ils sont propriétaires ils l'ont même pour beaucoup réaménagée. Les habitants de la maison patio ont quant à eux fait part de nombreuses remarques concernant les défauts de construction et finition de leur logement.

PAROLES D'HABITANTS

> Le quartier



« Le parc à côté est super, nos amis parisiens sont jaloux ». Actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« De la garderie au lycée, on peut y aller à pied ». Actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« On rencontre quelques problèmes de voisinage, de tapage nocturne, il y a des dealers ». Actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« Le lycée c'est une nuisance, quand il fait beau ce n'est pas toujours propre ». Actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« La nuit, les véhicules viennent sur le parking, c'est gênant. Ils viennent fumer, gueuler... ». Actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« Le quartier ça va, mais il y a de mauvaises fréquentations. Ils viennent se réunir, jettent des débris dans le parc. La nuit ils viennent jouer au football dans le parc ». Actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« On dispose d'une association de propriétaires pour gérer le terrain commun et gérer les problèmes du quartier ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« Ça serait bien d'avoir plus de commerces ouverts le dimanche et le soir ». Mère au foyer avec enfants, locataire social.

« Il y a l'école, les commerces, l'Aldi pas loin et le parc juste en dessous ». Actif avec enfants, locataire social.

« Le lycée est derrière. Ils viennent manger devant

chez nous et laissent leurs déchets ». Étudiante, en couple avec enfant, location-accession.

« On est à côté des écoles pour les enfants et des transports ». Active, en couple avec enfants, propriétaire.

> L'opération et son ambiance



« On a supprimé l'allée commune. On s'est organisé pour que chacun rachète la partie de l'allée commune ». Maison patio, Active, en couple avec enfants, propriétaire.

« Ça n'a pas été fini comme prévu. Au départ le parc ne devait être réservé qu'aux locataires. Ça aurait été bien d'avoir une place fermée car les jeunes viennent manger et laissent leur poubelle ». Actif avec enfants, locataire social.

« On dispose d'un terrain en commun, la baie vitrée donne dessus. On se réunissait entre voisins, pour la fête des voisins, Halloween... Les enfants sont dans un espace sécurisé ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.



> Les espaces extérieurs et les vues

« Il y avait un problème d'absorption de la pluie au début dans le jardin. J'ai donc fait une terrasse pour mettre le barbecue ». Maison patio, actif avec enfants, locataire social.

« On a un grand jardin pour recevoir. C'est plutôt tranquille on peut rester dans le jardin ». Maison patio, étudiante, en couple avec enfant, location-accession.

« Les enfants peuvent jouer devant et derrière ». Maison patio, actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« Les carreaux dans la salle de bain étaient visibles depuis le parc. Ils ont apporté des améliorations dans les autres tranches de l'opération, les carreaux ont été traités ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« Il n'y a pas de mitoyenneté, pas de vis-à-vis. On n'est pas embêtés ». Maison serre, active, en couple avec enfants, locataire social.



> L'aménagement intérieur

« Il faisait froid l'hiver. On en a fait une chambre d'amis, plus un bureau, plus un grenier ». Maison patio, actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« Ça serait bien d'agrandir la salle de bain car on y met aussi le lave-linge et le sèche-linge ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« La salle de bain est minuscule, la place qui reste est juste ». Maison patio, mère au foyer séparée avec enfants, locataire social.

« Il y a beaucoup de boulot pour l'entretien des vitres de la serre, il faut mettre une échelle, certains se sont regroupés pour avoir un prix ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« En été la serre s'ouvre, on peut installer des tables de pique-nique ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« Il y a un problème d'éclairage, il n'y a pas de lumière au plafond ». Maison patio, mère au foyer avec enfants, locataire social.

« On ne peut pas mettre de table dans la cuisine ». Maison patio, mère au foyer avec enfants, locataire social.

« Ça serait bien d'avoir une salle de bain plus grande, une cuisine ouverte sur le séjour, on pourrait faire un genre bar avec tabourets ». Maison patio, mère au foyer avec enfants, locataire social.

« Il y a trop de fenêtres dans les chambres, ça complique pour meubler ». Maison serre, actif, en couple avec enfants, propriétaire.

« La salle de bain est trop petite. Il n'y a pas la possibilité de mettre un meuble ». Maison patio, actif séparé avec enfants, locataire social.

« C'est facile de disposer ses meubles, car la maison est carrée ». Maison patio, étudiante, en couple avec enfant, location-accession.

« On cherchait une maison avec une chambre en rez-de-chaussée pour mon mari malade. Il a du mal à se déplacer ». Maison patio, active, en couple avec enfants, propriétaire.

« A la base la cuisine était fermée, on l'a ouverte, c'est plus agréable, je n'aime pas être enfermée seule dans la cuisine. Là, c'est plus convivial ». Maison patio, étudiante en couple avec enfant, location-accession.

« La cuisine n'est pas assez grande pour manger ». Maison patio, active, en couple avec enfants, propriétaire.

« Il n'y avait pas d'éclairage au plafond, c'est très sombre le soir ». Maison patio, actif avec enfants, locataire social.

« On perd de l'espace, les baies vitrées ne servent à rien. C'est haut à nettoyer (6m de hauteur). Ça serait bien de faire une plate-forme en plus, mettre des murs en plus. Ils auraient dû faire une chambre en plus ou aménager le séjour. Ce n'est qu'une pièce de passage. C'est une pièce qui n'est pas chauffée ». Maison serre, active, en couple avec enfants, locataire social.



> Les espaces de rangement

« Au début on ne pouvait pas mettre la machine à laver dans la buanderie, il manquait une prise, il fallait la mettre dans la cuisine ». Maison patio, actif avec enfants, locataire social.

« La buanderie ne fait que 2m² pour 4 adultes, cela fait juste, du coup j'ai mis des rangements sous l'escalier ». Maison patio, active avec enfants, propriétaire.



> La qualité de la construction

« Il y a quelques infiltrations d'eau au niveau des chambres. Les joints ne sont pas corrects, il y a des infiltrations au niveau du plafond ». Maison patio, actif avec enfants.

« Il y a beaucoup de problèmes de moisissures, d'humidité ». Maison patio, active, en couple avec enfants, propriétaire.

« Ça a été construit avec des matériaux pas cher, il y a beaucoup de malfaçons, il y a des défauts d'isolation thermique et phonique ». Maison patio, active, en couple avec enfants, propriétaire.



> Les sources d'énergie

« C'est un programme d'architecte qui a gagné le concours. Les maisons sont très bien isolées, bien étudiées, elles chauffent toutes seules. L'architecture reprend les pointes des anciennes filatures ». Maison patio, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« Il y a un problème d'isolation au niveau des chambres, ça résonne de haut en bas ». Maison patio, active, en couple avec enfants, propriétaire.

« Il faudrait une isolation phonique supplémentaire entre les deux maisons ». Maison patio, actif avec enfants, locataire social.

« On entend l'extérieur, malgré le double vitrage ». Maison patio, étudiante en couple avec enfant, location-accession.



> Le coût, les charges

« Le prix d'achat était correct ». Maison serre, actif, en couple avec enfant, propriétaire.

« Le coût a été trop cher pour ce que c'est. 180 000 euros avec tous les problèmes c'est beaucoup. Ça aurait été bon, si ça avait été de bonne qualité ». Maison patio, active, en couple avec enfants, propriétaire.

« On veut l'acheter, donc on fait des travaux dedans et le prix baisse ». Maison patio, étudiante en couple avec enfant, location-accession.



> La gestion

« Il y a un aspect pratique avec le bailleur. Ils viennent de suite. Ça va plus vite, ils sont dans les normes et les lois ». Active, en couple avec enfants, locataire social.

PAROLES DE GESTIONNAIRE

Les maisons Côté Parc sont gérées par le bailleur social S.A. du Hainaut qui a bien voulu nous donner son avis sur les logements et leur gestion.



> Les caractéristiques

« Les maisons individuelles avec un jardin, ce sont une denrée rare. Les maisons sont belles avec un beau séjour. C'est important de faire de grandes typologies, T4, T5 ».



> Problèmes techniques

« Au début les terrains (des maisons patios) étaient gorgés d'eau, il manquait un drain, cela a été pris en charge dans le cadre du chantier car les maisons venaient tout juste d'être livrées ».

« On a eu quelques problèmes d'entretien avec la maison patio. Il ne faut plus faire de toiture terrasse. Les terrasses planes ce n'est pas l'idéal avec la pluviométrie du Nord ».



> Les espaces partagés, le jardin commun aux maisons patios

« La bande (des maisons patios) ne servait à rien, c'était plus un parc à crottes, personne n'y allait, personne ne l'entretenait. Ces espaces, il faut les faire vivre, mettre des bancs et des jeux ».



> L'usage

« On y vit bien, il y a très peu de rotation. Les gens ne veulent pas partir, la majorité des clients sont là depuis 2005. Ceux qui sont partis, c'est parce qu'ils ont été mutés. Il y a au moins quatre personnes qui demandent à acheter leur logement ».

« C'est un quartier qui vit bien, même si le soir on enregistre quelques problèmes l'été et avec les lycéens qui jettent leurs papiers. C'est dû à la présence du parc ».

Analyse Croisée

LES LOGIQUES RÉSIDENTIELLES

Pour la majorité des enquêtés, le choix de la résidence s'est fait en fonction du revenu et de la taille de la famille (nombre d'enfants). D'autres facteurs expliquent occasionnellement les choix résidentiels :

> Logique résidentielle liée à la transformation du quartier



« Ils démolissaient les logements pour agrandir le parc Clémenceau, on a dû partir. Ici on est mieux sauf que l'on a des problèmes d'infiltration. On a plus d'exposition à la lumière et un grand jardin ». Active, en couple avec enfants, propriétaire, Maison patio, Côté Parc, Tourcoing.



> Logique résidentielle d'urgence

« Avec la crise j'ai été au chômage. J'ai dû vendre ma maison. Le logement que l'on m'a proposé a guidé le choix de mon quartier ». Active, en couple avec enfant, locataire social, Brown House, Tourcoing.

« Mon ancien logement était insalubre. La maison avait failli brûler à cause de l'électricité. J'ai fait une demande

de logement à la mairie. Ici la maison est aux normes ». Active, en couple avec enfants, locataire social, Maison serre, Côté Parc, Tourcoing.



> Logique résidentielle liée au vieillissement

« La maison devenait fatigante, il y avait beaucoup de travaux. L'appartement c'est plus pratique en vieillissant. Ça n'a pas été facile, mais je n'ai pas quitté le quartier ». Retraitée, logée gratuitement. Le Sophora, Lille.

« J'ai quitté ma maison à Ronchin pour ne pas avoir à entretenir les extérieurs, passer la tondeuse ». Active, en couple, locataire privé, Le Sophora, Lille.



> Logique résidentielle liée à l'évolution de la cellule familiale

« On a eu un bébé surprise ». Etudiante, en couple avec enfant, location-accession, Maison patio, Côté Parc, Tourcoing.

LES PRINCIPAUX CRITÈRES RETENUS DANS LE CHOIX DU QUARTIER, DE L'OPÉRATION, DU LOGEMENT

> Du quartier



Critère 1. La localisation, l'accessibilité

Critère 2. Les espaces verts

Critère 3. La propreté, la sécurité, le calme

« La résidence se situe à côté des écoles et à 6 minutes on a des petits magasins, Leader Price et le travail ». Active, en couple avec enfants, locataire social, Brown House, Tourcoing.

« Le parc à côté est super, nos amis parisiens sont jaloux ». Actif, en couple avec enfants, propriétaire, Maison serre, Côté Parc, Tourcoing.

« C'est calme, agréable, on n'est pas embêté, c'est un endroit plaisant ». Etudiante, en colocation, le Sophora, Lille.



> De l'opération

Critère 1. La sécurité, la propreté, le calme
Critère 2. La qualité architecturale

« C'est un programme d'architecte qui a gagné le concours. Les maisons sont très bien isolées, bien étudiées, elles chauffent toutes seules. L'architecture reprend les pointes des anciennes filatures ». Actif, en couple avec enfant, propriétaire, Maison serre, Côté Parc, Tourcoing.

« On dispose d'un terrain en commun, la baie vitrée donne dessus. On se réunissait entre voisins, pour la fête des voisins, Halloween... Les enfants sont dans un espace sécurisé ». Actif, en couple avec enfant, propriétaire, Maison serre, Côté Parc, Tourcoing.



> Du logement

Critère 1. Le nombre de pièces
Critère 2. La superficie
Critère 3. Les espaces extérieurs

L'APPRÉCIATION DE LA MIXITÉ SOCIALE



> Pour la majorité des enquêtés, vivre dans un quartier mixte est positif

« Je préfère que tout le monde soit mélangé, plutôt que d'avoir des catégories différentes ». Etudiante, locataire social, Brown House, Tourcoing.

« La mixité c'est positif, ça fait rencontrer des gens et échanger ». Etudiante, en couple avec enfant, location-accession, Maison patio, Côté Parc, Tourcoing.

« C'est plus sympa d'avoir tous les genres de voisins ». Active, en colocation, locataire privé, le Sophora, Lille.



> Un bon équilibre est à trouver entre toutes les populations

« Il ne faut pas seulement des quartiers avec que des riches, il faut mélanger les deux. Ici la diversité c'est plutôt moyen, il n'y a pas de grosses maisons d'architectes, ce serait bien pour remonter le blason du quartier ». Actif séparé avec enfants, locataire social, Maison patio, Côté Parc, Tourcoing.



> La mixité a des répercussions sur l'école

« Le fait d'avoir une nouvelle population, ça a tiré vers le haut l'école ». Actif, en couple un enfant, propriétaire, Maison serre, Côté Parc, Tourcoing.

« L'équipe est très bien à l'école. On a de tout à l'école, dans cet équilibre la mixité c'est bien ». Actif, en couple avec enfants, propriétaire, Maison serre, Côté Parc, Tourcoing.



> Le logement social est fortement associé à certaines formes urbaines dans l'imaginaire collectif des habitants

« Les trois barres d'immeubles 'Le Vérose', ça fait penser à des logements sociaux ». Actif, célibataire, locataire privé, le Sophora, Lille.

« Quand c'est neuf on ne voit pas que c'est social ». Actif, célibataire, locataire privé, le Sophora, Lille.

Annexe : Le questionnaire

Paroles d'usagers

Questionnaire

> COORDONNÉES

Nom et Prénom :

Nom de l'immeuble ou de l'opération :

Nom du quartier :

Adresse précise (rue, n°, bâtiment, étage, commune...) :

> RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE MÉNAGE

1 - Combien de personnes vivent dans ce logement, y compris vous-même ? (.....) personnes

2 - Vous êtes :

Célibataire, vivant seul

En couple avec un (ou plusieurs) enfant(s)

Célibataire avec un (ou plusieurs) enfant(s)

Colocation

En couple

> Autres, précisez

3 - Si vous avez des enfants, pouvez-vous nous indiquer le nombre d'enfants appartenant à chacune des tranches d'âge suivantes :

- 3 ans et moins (.....)
- De 4 à 12 ans (.....)
- De 13 à 17 ans (.....)

4 - Pouvez-vous nous indiquer le nombre d'adultes appartenant à chacune des tranches d'âge suivantes :

- De 18 ans à 24 ans (.....)
- De 25 ans à 59 ans (.....)
- De 60 ans à 74 ans (.....)
- 75 ans et plus (.....)

5 - Quelle est l'activité des adultes de votre logement :

- > Pour les artisans tels que plombiers, coiffeurs, garagistes, si vous êtes à votre compte = **catégorie 2**
- > Pour les fonctionnaires, statut supérieur = **catégorie 3**

- > intermédiaire = **catégorie 4**
- > employés = **catégorie 5**
- > salariée = **catégorie 6**

| | Nombre de personnes |
|---|--------------------------|
| 1 - Agriculteur exploitant | <input type="checkbox"/> |
| 2 - Artisan, commerçant, chef d'entreprise | <input type="checkbox"/> |
| 3 - Profession libérale, cadre supérieur, ingénieur, professeur | <input type="checkbox"/> |
| 4 - Instituteur, cadre moyen, infirmier, éducateur, technicien | <input type="checkbox"/> |
| 5 - Employé, aides soignant, policier, militaire, secrétaire | <input type="checkbox"/> |
| 6 - Ouvrier, personnel de service, opérateur, vendeur, | <input type="checkbox"/> |
| 7 - Personne sans activité professionnelle | <input type="checkbox"/> |
| 8 - Chômeur | <input type="checkbox"/> |
| 9 - Retraité | <input type="checkbox"/> |
| 10 - Etudiant | <input type="checkbox"/> |

> RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT

- 6 - Êtes-vous :**
- Propriétaire
Si oui, est-ce votre premier achat ? oui non
 - Locataire
Si oui, êtes-vous locataire du parc privé du parc social
 - Hébergé ou logé à titre gratuit
 - Autre, précisez :

- 7 - Votre logement est-il :**
- Une maison individuelle
 - Mitoyenne
 - Semi-mitoyenne
 - Pavillon
 - Habitat intermédiaire
 - Un appartement
 - Autre, précisez :

8 - Vous disposez d'un logement de type :

- Studio ou T1
- T2
- T3
- T4
- T5 ou plus

9 - Quelle est la surface habitable de votre logement : m²

10 - Disposez-vous d'espaces extérieurs dans votre logement (balcon, terrasse, jardin...) ?

- Oui
- Non

11 - Bénéficiez-vous de place(s) de stationnement (parking, garage...) ?

- Oui
- Non
- Précisez

12 - Disposez-vous d'une cave ou d'un grenier ?

- Oui
- Non
- Précisez

14 - Avant d'occuper ce logement, étiez-vous :

- Propriétaire
- Locataire
- Hébergé par la famille
- Autre, précisez :

> LE CHOIX DU LOGEMENT

15 - Lorsque vous avez choisi ce logement, quel fut le principal « critère » qui a guidé votre choix? Explicitez

16 - A l'échelle de votre quartier, quels sont les trois principaux critères auxquels vous avez été attentif ?
Numérotez ces 3 critères par ordre d'importance 1, 2, 3

- Localisation (.....)
- Aménagements pour les enfants (aire de jeux,...) (.....)
- Accessibilité (.....)
- Services (crèches, garderies...) (.....)
- Perception/image du quartier (.....)
- Présence des commerces (.....)
- Vie de quartier (.....)
- Facilité de circulation/stationnement (.....)
- Équipements (école, bibliothèque, loisir...) (.....)
- Sécurité, propreté, calme... (.....)
- Espaces verts (.....)
- Autres, précisez

Explicitez les 3 points retenus

17 - A l'échelle de l'opération/ de la résidence/ de l'immeuble, quels sont les trois principaux critères auxquels vous avez été attentif ? Numérotez ces 3 critères par ordre d'importance 1, 2, 3

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Qualité architecturale (.....) | <input type="checkbox"/> Caractéristiques de l'immeuble (.....) (récent, gardien, ascenseur,...) |
| <input type="checkbox"/> Aménagements extérieurs (.....) | <input type="checkbox"/> Sécurité, propreté, calme... (.....) |
| <input type="checkbox"/> Espaces « collectifs » (aire de jeux...) (.....) locaux partagés (vélos, ...) | <input type="checkbox"/> « Voisinage » (.....) |
| <input type="checkbox"/> Espaces verts (.....) | <input type="checkbox"/> Autres, précisez (.....) |
| <input type="checkbox"/> Facilité de stationnement (.....) | |

Explicitez les 3 points retenus

18 - Concernant votre logement, quels sont les trois principaux critères auxquels vous avez été attentif ? Numérotez ces 3 critères par ordre d'importance 1, 2, 3

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Coût (prix d'achat, loyer, charges, impôts...) | <input type="checkbox"/> Eléments de « confort » (luminosité, bruit,...) |
| <input type="checkbox"/> Nombre de pièces | <input type="checkbox"/> Place de stationnement |
| <input type="checkbox"/> Superficie du logement, « volume » | <input type="checkbox"/> Rangements |
| <input type="checkbox"/> Distribution des pièces dans le logement | <input type="checkbox"/> Autres, précisez |
| <input type="checkbox"/> Espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin,...) | |

Explicitez les 3 points retenus

> LE QUARTIER, L'OPÉRATION, LA RÉSIDENCE : ELEMENTS D'APPRÉCIATION

LE QUARTIER

19 - Êtes-vous globalement satisfait de votre quartier ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Tout à fait satisfait | <input type="checkbox"/> Peu satisfait |
| <input type="checkbox"/> Satisfait | <input type="checkbox"/> Pas du tout satisfait |
| <input type="checkbox"/> Moyennement satisfait | |

Explicitez les 3 points retenus

20 - Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir apporter à votre quartier ? Explicitez

.....

L'OPERATION, LA RESIDENCE, L'IMMEUBLE

21 - Etes-vous globalement satisfait ?

- Tout à fait satisfait Peu satisfait
 Satisfait Pas du tout satisfait
 Moyennement satisfait

Explicitiez votre appréciation (trois principaux points positifs et négatifs)

22 - Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir apporter ? Explicitiez

23 – En cas de mixité sociale du programme

Vous habitez dans un « quartier » conçu pour accueillir des ménages d'origines socio-professionnelles différentes, un quartier mixte

Que pensez-vous de cette volonté de favoriser la mixité sociale ?

Avez-vous perçu cette diversité ?

Si oui, à quoi ?

Vivre dans un quartier mixte, est-ce pour vous un élément positif ou négatif ?

Explicitiez

- Positif Négatif Sans opinion

> LE LOGEMENT : CONCEPTION, USAGES ET SATISFACTION

LE DESCRIPTIF DU LOGEMENT

24 - Pourriez-vous nommer et décrire succinctement chacune des pièces de votre logement ? Organisation de l'espace, distribution des pièces, configuration (séparations entre les espaces ou non.), taille (petite/grande),...

.....

LES FONCTIONS PRINCIPALES DU LOGEMENT : PRATIQUES, APPRÉCIATIONS, BESOINS

25 - Pour chacune des fonctions suivantes, votre logement vous semble-t-il adapté à vos besoins actuels et à venir ?, à votre mode de vie ? Explicitiez les réponses

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|---|
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Aménager les espaces, disposer ses meubles (appropriation du logement, poser ses meubles, faire évoluer les aménagements, circuler facilement...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Cuisiner, prendre un repas (stockage, préparer le repas, inviter...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Dormir, se reposer, s'isoler (repos, avoir « un coin à soi » sans être gêné ou gêner...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Se laver |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Travailler, s'adonner à des loisirs, (travailler, faire ses devoirs, « bricoler »...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Circuler dans le logement (disposition des pièces, lien entre les pièces, cloisons, portes...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Recevoir, accueillir (entrée, rangements, salon...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Laver, sécher le linge |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Ranger, stocker |

26 - En ce qui concerne des éléments de « confort » tels que l'aération, l'éclairage, le bruit, le chauffage, votre logement répond-il à vos besoins actuels ?

.....

LA SATISFACTION GLOBALE, LES BESOINS

30 - Passez-vous « beaucoup » de temps dans votre logement ?

oui non Si oui, explicitiez

31 - Est-il important pour vous de « vous sentir bien » dans votre logement ou est-ce « secondaire » ?

Important Secondaire Pas d'opinion

32 - Globalement, êtes-vous satisfait de votre logement?

Tout à fait satisfait Peu satisfait
 Satisfait Pas du tout satisfait
 Moyennement satisfait

Explicitiez votre appréciation (trois principaux points positifs et négatifs)

33 - Au regard du coût (loyer, prêt, charges...), pensez-vous avoir payé ou payer le « juste prix » pour votre logement ?

Explicitiez

34 - Dans sa conception, son organisation... votre logement est-il selon vous de qualité ?

Oui Non Ne sait pas

Explicitiez

35 – Êtes-vous satisfait de la gestion de votre logement, de votre immeuble (entretien, gestion des réclamations, charges ...) ?

Oui Non Ne sait pas

Explicitiez

36 - Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir apporter à un logement tel que le vôtre ?

.....
.....
.....

