

L'occupation des Aubiers

Détecter les fragilités :
approche
méthodologique

synthèse

12 / 2023



Le quartier des Aubiers

Nouveau partenaire de l'agence d'urbanisme, Aquitanis, l'office public Hlm de Bordeaux Métropole, a sollicité l'agence pour la réalisation d'un diagnostic de l'occupation du quartier des Aubiers à Bordeaux. Ce quartier, inscrit dans la politique de la ville dès l'origine de cette politique, est en effet très observé, ayant fait l'objet de très nombreux diagnostics. Il est ainsi souvent comparé aux autres grands quartiers d'habitat social de la métropole bordelaise.

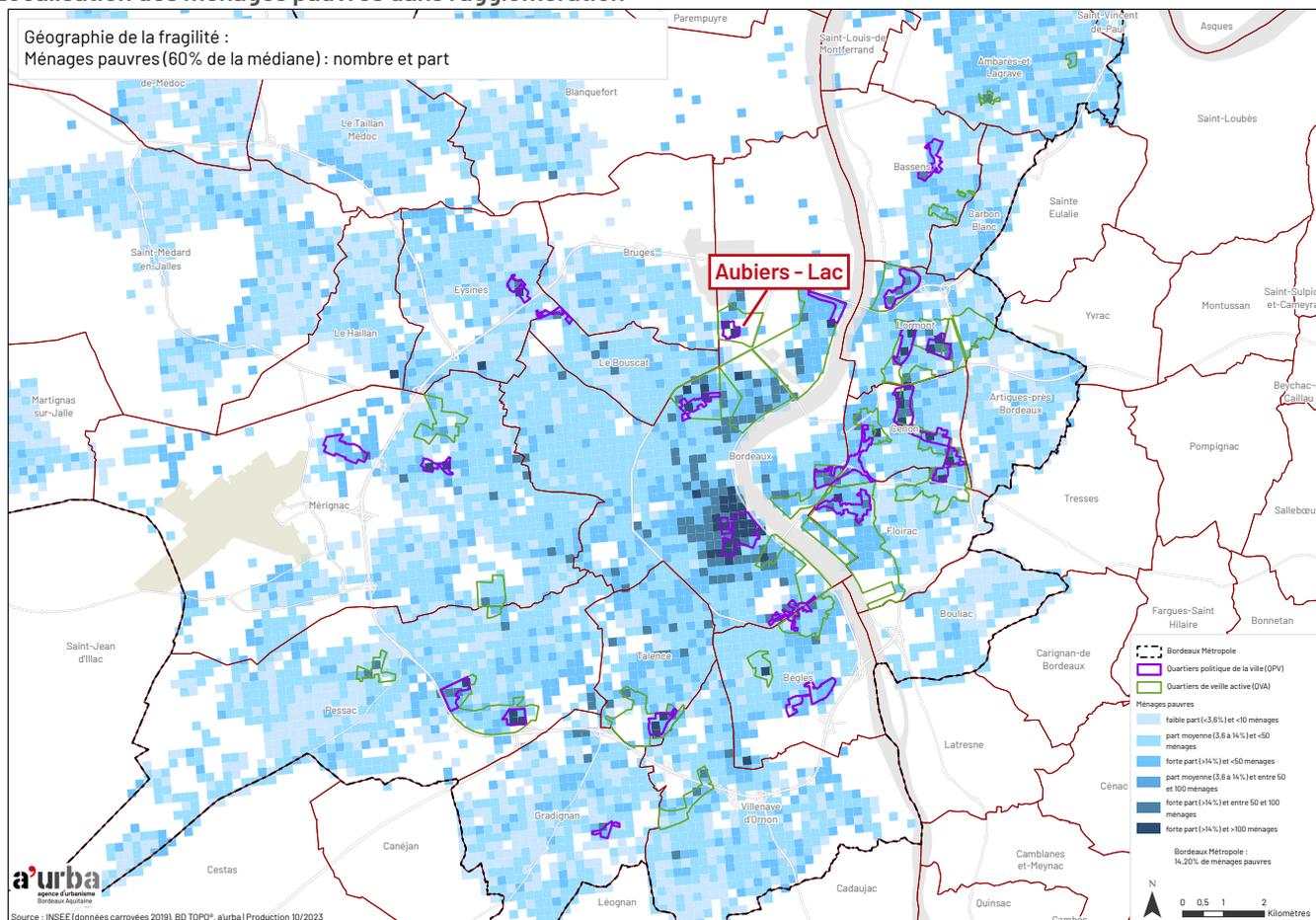
Paradoxalement, le bailleur dispose d'une connaissance limitée de la population du quartier à une échelle fine. Or, comme toute résidence de cette taille (718 logements pour la seule partie appartenant à Aquitanis), la population est diverse, présente des caractéristiques variées en termes de composition familiale, d'âge, d'activité... Cette absence de vision précise à l'échelle infra-quartier a donc conduit Aquitanis à transmettre à l'agence d'urbanisme, en conformité avec le RGPD, ses données de gestion et des extraits de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) pour une analyse fine.

Construit en 1971-72 en périphérie de la commune de Bordeaux, le quartier des Aubiers comprend 1 000 logements répartis entre deux bailleurs : Aquitanis (OPH de Bordeaux Métropole) pour 2/3 des logements, le tiers restant appartenant à l'ESH Domofrance, qui gère également les 300 logements de la résidence du Lac (ou du Lauzin), située de l'autre côté de l'avenue de Laroque.

Longtemps isolé, ce quartier a rapidement souffert d'une mauvaise image et fait l'objet de nombreuses interventions. Composé avec un urbanisme de dalle et des circulations possibles dans l'ensemble des bâtiments, il a été progressivement restructuré : suppression progressive des dalles, démolitions partielles...

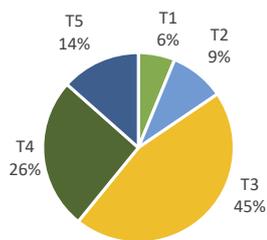
Il reste cependant un des quartiers les plus pauvres de l'agglomération bordelaise, justifiant ainsi son inscription dans la politique de la ville et le nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU).

Localisation des ménages pauvres dans l'agglomération



Chiffres-clés des Aubiers

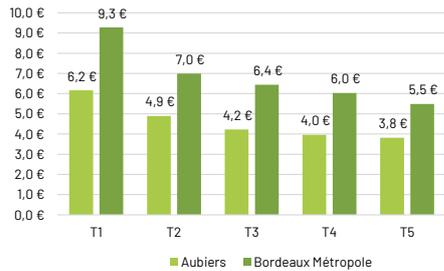
Des typologies familiales



Des logements spacieux, à la qualité architecturale reconnue, mais dont la conception sur deux niveaux (sauf T1) ne convient pas à l'usage de certains habitants (personnes vieillissantes, présentant un handicap ou familles avec jeunes enfants par exemple).

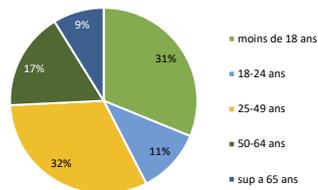
Des loyers peu élevés

Comparaison des loyers (€/m²) des Aubiers avec les loyers du parc social de Bordeaux Métropole



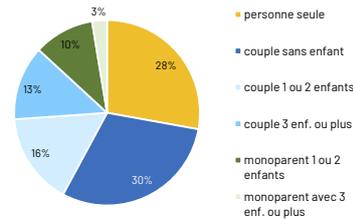
Des loyers inférieurs d'un tiers environ aux loyers observés dans le parc social de Bordeaux Métropole.

Une population jeune



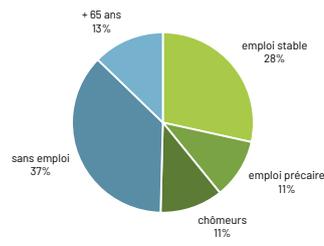
42 % des résidents ont moins de 25 ans contre 32 % dans la métropole bordelaise. A contrario, une part réduite des 65 ans et plus (9 % contre 17 % dans le métropole).

Une forte présence des familles



Une forte sur-représentation des familles, pas de sur-représentation des ménages monoparentaux et peu de personnes seules.

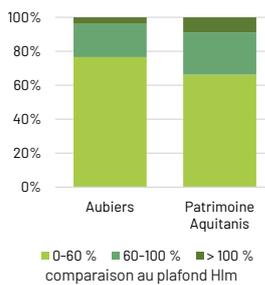
Une population précaire



- 37 % de personnes sans emploi parmi les personnes majeures en âge de travailler ;
- 11% de chômeurs ;
- 11 % de personnes en emploi précaire ;
- Seulement 28 % de personnes en emploi stable ;
- 42 ménages (sur 692 renseignés, soit 6%) disposant d'au moins deux emplois stables.

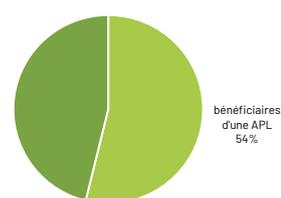
Des niveaux de ressources très faibles

Comparaison des ressources des ménages des Aubiers avec les locataires d'Aquitanis



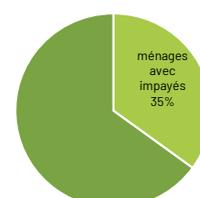
- 77 % des ménages ont des revenus les rendant éligibles au PLAI.
- 19 % ont des revenus compris entre 60 et 100 % des plafonds Hlm.

Une APL solvabilisatrice



Plus d'un ménage sur deux bénéficiaire d'une APL, d'un montant moyen de 208 €, à laquelle s'ajoutent en moyenne 66€ de RLS (réduction de loyer de solidarité).

Des impayés en forte hausse



- Un tiers des ménages présentent des impayés de loyers, avec une moyenne de 276 €.
- 40 % des ménages en impayé ont une dette supérieure à 500 € et 10 % supérieure à 2 000 €.
- Une dette supérieure à la moyenne du parc d'Aquitanis et en forte croissance en 2022.

Source des données : Aquitanis
Source loyers de Bordeaux Métropole : RPLS
Traitements a'urba

Analyser les fragilités

Trouver la bonne échelle d'analyse

Les 19 immeubles des Aubiers du patrimoine d'Aquitainis présentent des configurations variées, abritant de 9 à 137 logements. Cette hétérogénéité a plaidé pour que l'analyse soit fondée sur des unités plus petites. Il a donc été décidé de travailler par étage, d'autant plus que les couloirs des bâtiments longs ont été séparés par des portes palières, avec contrôle d'accès (non généralisé), de manière à leur donner un caractère plus privatif. Cette intervention a permis de créer des unités de vie de plus petite taille, qui ont été la maille statistique de l'analyse qu'a réalisée l'agence. Les données par logements ont donc été regroupées selon les unités de vie, au nombre de 96.

Analyser les informations par thème

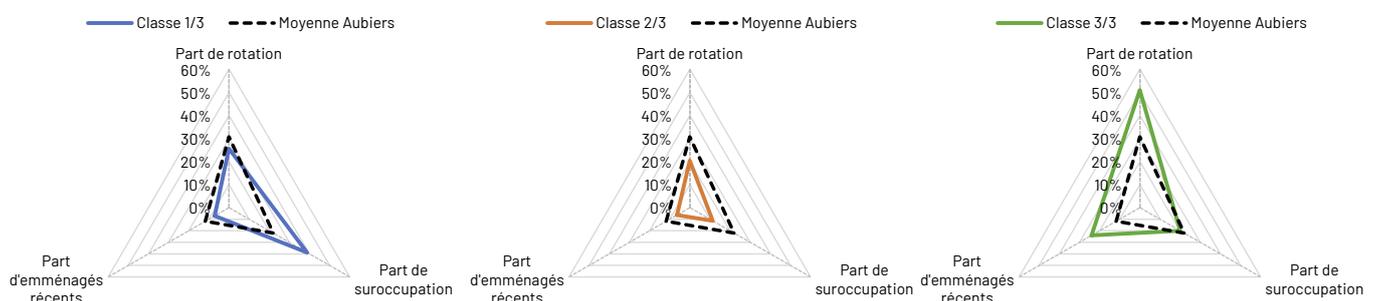
Grâce à la mobilisation de méthodes statistiques (analyses en composantes principales), des typologies des unités de vie ont été dressées, de manière à repérer les unités de vie qui présentent des caractéristiques proches.

Quatre thèmes ont été identifiés :

- la démographie des occupants : âge et composition familiale ;
- les caractéristiques socio-économiques des ménages : activité, ressources, reste à charge et impayés ;
- l'occupation des logements : nombre moyen d'occupants, taux de rotation à 5 ans ;
- la typologie des logements.

Pour chaque thème, des profils d'unité de vie ont été dressés. L'exemple ci-dessous, présenté sous forme de radars, montre les trois profils d'unité de vie au regard des caractéristiques de l'occupation des logements.

Les trois profils d'unité de vie au regard de leur occupation



Synthétiser les observations

L'analyse par thème conduit à quatre typologies différentes. L'étape suivante a été de synthétiser l'information. L'objectif étant de tenter d'identifier les possibles fragilités du peuplement des logements des Aubiers, la typologie des logements n'a pas été intégrée à la synthèse, mais apparaît comme une donnée explicative de certains phénomènes.

En outre, la qualité de certaines données d'origine déclaratives sur les caractéristiques démographiques des ménages a paru trop peu avérée pour être conservée.

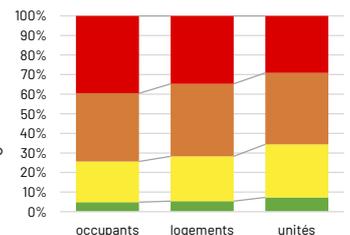
De ce fait, une synthèse a été réalisée à partir des caractéristiques socio-économiques des ménages et sur l'occupation des logements. Chaque variable a été classé selon son potentiel de fragilité.

Elle a abouti à quatre catégories d'unités de vie, classées selon leur fragilité potentielle :

- les unités de vie **peu fragiles (catégorie 1)** ;
- les unités de vie **avec de faibles signes de fragilité (2)** ;
- les unités de vie **avec des signes de fragilité (3)** ;
- les unités de vie **avec d'importants signes de fragilité (4)**.

La typologie élaborée met en évidence que :

- 34 % des unités de vie présentent des risques faibles ou modérés (catégories 1 et 2) et abritent 28 % des logements et 26 % de la population ;
- 35 % des logements et 40 % des occupants sont dans les 29 % d'unités de vie présentant des fragilités certaines et cumulées (catégorie 4).



La confrontation au terrain

Qu'entend-on par fragilité ?

Les différentes variables mobilisées ont été classées sur une échelle en fonction d'une potentielle fragilité de la population, partant du principe qu'une coexistence rapprochée de ménages aux situations difficiles (absence d'emploi, faibles ressources, suroccupation, impayés...) risque d'engendrer des difficultés de gestion chez le bailleur. Il ne s'agit pas tant de fragilités que de facteurs d'incertitude dont le cumul, tant au sein d'un ménage que d'une unité de vie, peut révéler des conditions de vie difficiles.

Pour autant, une concentration de grands ménages et de ménages précaires n'est pas forcément signe de difficultés de voisinage. Fragilité de l'occupation ne signifie pas forcément occupation dégradée.

Le terrain, révélateur d'autres difficultés

La perception de la vie du quartier et de son occupation par le personnel d'Aquitanis peut être très différent de ce que révèle l'analyse statistique.

Pour cela, un atelier de travail rassemblant une douzaine de personnes (gestionnaires de location, de clientèle, de site, gardien, employés d'immeubles et chargés d'opérations) a permis de confronter les résultats statistiques à leur connaissance de terrain.

Il leur a été demandé de décrire puis de localiser les incivilités, dégradations et troubles de voisinage.

Une autre géographie des difficultés

La cartographie des problématiques vécues ou ressenties par le personnel de terrain ne recouvre que partiellement la cartographie des fragilités. Cela s'explique notamment par le fait que la cartographie des fragilités se rapporte aux logements et unités de vie alors que celle des incivilités et troubles porte sur les espaces publics et semi-publics du quartier. Elles sont donc complémentaires l'une de l'autre.

Pourtant, certains secteurs du quartier observent une convergence des fragilités et des observations de terrain. A contrario, certains immeubles ou unités de vie présentent des fragilités d'occupation qui ne se traduisent pas dans la gestion quotidienne. Cela confirme notamment que fragilité de l'occupation ne signifie pas forcément occupation dégradée.

Pour des raisons de confidentialité des résultats, les cartographies ne sont pas rendues publiques.

Incivilités, dégradations et troubles de voisinage identifiés durant l'atelier avec les gestionnaires des Aubiers

Incivilités et dégradations
Dépôt ou jets de déchets
Dépôt d'encombrants
Urine et excréments
Dégradation des portes, vitres, faux-plafonds, boîtes aux lettres, lumières, ascenseurs...
Tags et graffitis
Encombrement des placards techniques
Squat des parties communes
Épaves (véhicules, scooters, vélos)
Stationnement sauvage
Prise à partie des professionnels (personnels d'entretien sous-traitants, personnel d'Aquitanis, entreprises extérieures)

Troubles de voisinage
Attroupements ²
Points de deal
Musique extérieure
Barbecues
Rodéos
Bagarres
Voisinage bruyant
Bruit des enfants (dans les appartements, les coursives, à l'extérieur)
Nuisibles (cafards, rats, souris, punaises, pigeons)

Représenter l'information

Passer de la 2D à la 3D

Très rapidement dans le déroulé de l'étude s'est posée la question de la représentation à l'échelle des unités. Le plan de situation des immeubles, montrant la projection au sol des bâtiments ne permettait pas de montrer les informations à ce niveau. Les agréger au bâtiment était contraire à ce qui était souhaité en termes de représentation. Le passage à une représentation en 3D était indispensable. Il a été décidé de proposer une représentation axonométrique plutôt qu'en perspective. L'axonométrie n'a pas de point de fuite. Les lignes parallèles dans la réalité restent parallèles sur la représentation. Il n'y a donc pas de déformation liée à la distance : chaque bâtiment a le même volume, qu'il soit au premier ou à l'arrière-plan.

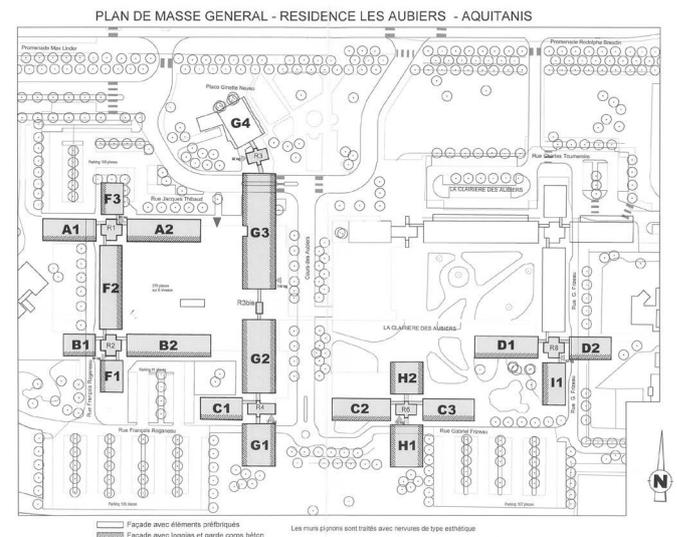
Il a fallu également choisir un angle de vision permettant d'avoir un regard sur toutes les unités de vie, en veillant qu'un immeuble de 18 niveaux n'occulte pas un bâtiment de 6 étages. C'est grâce au logiciel de SIG (Système d'information géographique) ArcGIS pro et aux bases de données 3D de Bordeaux Métropole que l'angle de vue a été choisi. Pour aider au repérage, l'axonométrie a été « posée » sur une photographie aérienne. La hauteur des immeubles est connue, mais les étages ont dû être reconstitués manuellement et leur épaisseur légèrement exagérée pour améliorer la lisibilité.

Le travail avec le personnel d'Aquitanis a démontré que ce type de représentation était tout-à-fait adapté pour des personnes moins habitués à la lecture de plans.

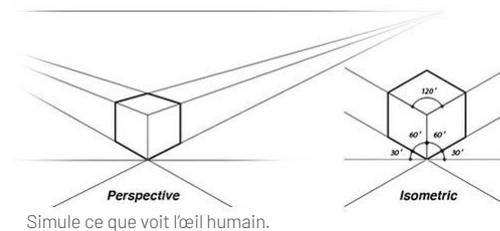
Reconstituer les unités de vie

La dernière étape a nécessité de reconstituer les unités de vie. Les Aubiers sont un quartier à l'architecture complexe, dont tous les logements, en dehors des 44 T1, s'organisent en duplex. Selon les niveaux, ces duplex s'organisent vers l'étage inférieur ou supérieur par rapport à l'entrée. Les chambres peuvent donc être en dessous ou au dessus du séjour. De ce fait, les paliers et ascenseurs ne desservent qu'un étage sur deux, mais leur numérotation inclut tous les niveaux. Il était donc important que les unités de vie dessinées correspondent à configuration des bâtiments. Dans les immeubles hauts, le dernier palier dessert trois niveaux, le couloir ouvrant vers des logements organisés soit en duplex supérieur ou inférieur (les chambres au niveau inférieur, aussi appelés « souplex »). C'est pourquoi chaque unité de vie contient deux à trois niveaux.

Une information impossible à restituer en 2D



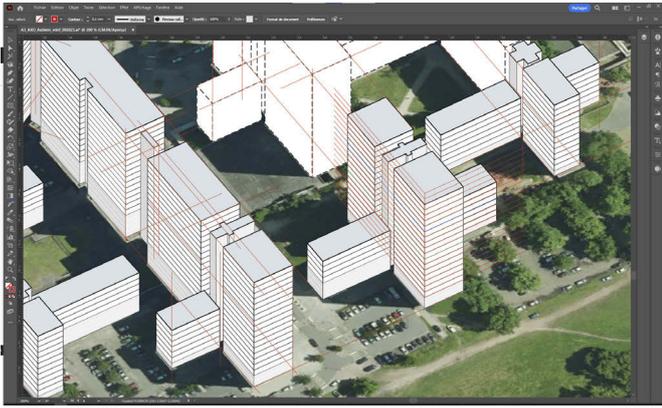
Perspective ou axonométrie ?



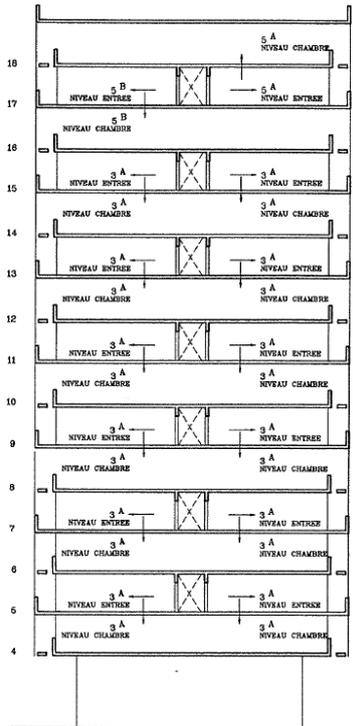
Dessiner les hauteurs et trouver le bon angle de vue



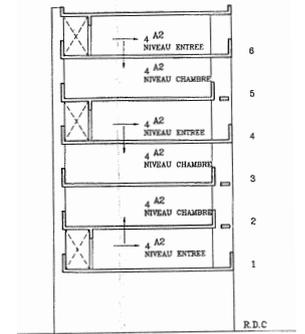
Dessiner les étages



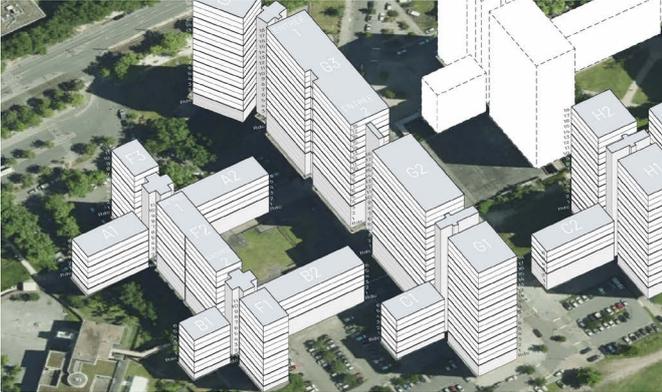
Exemples de coupes de bâtiments



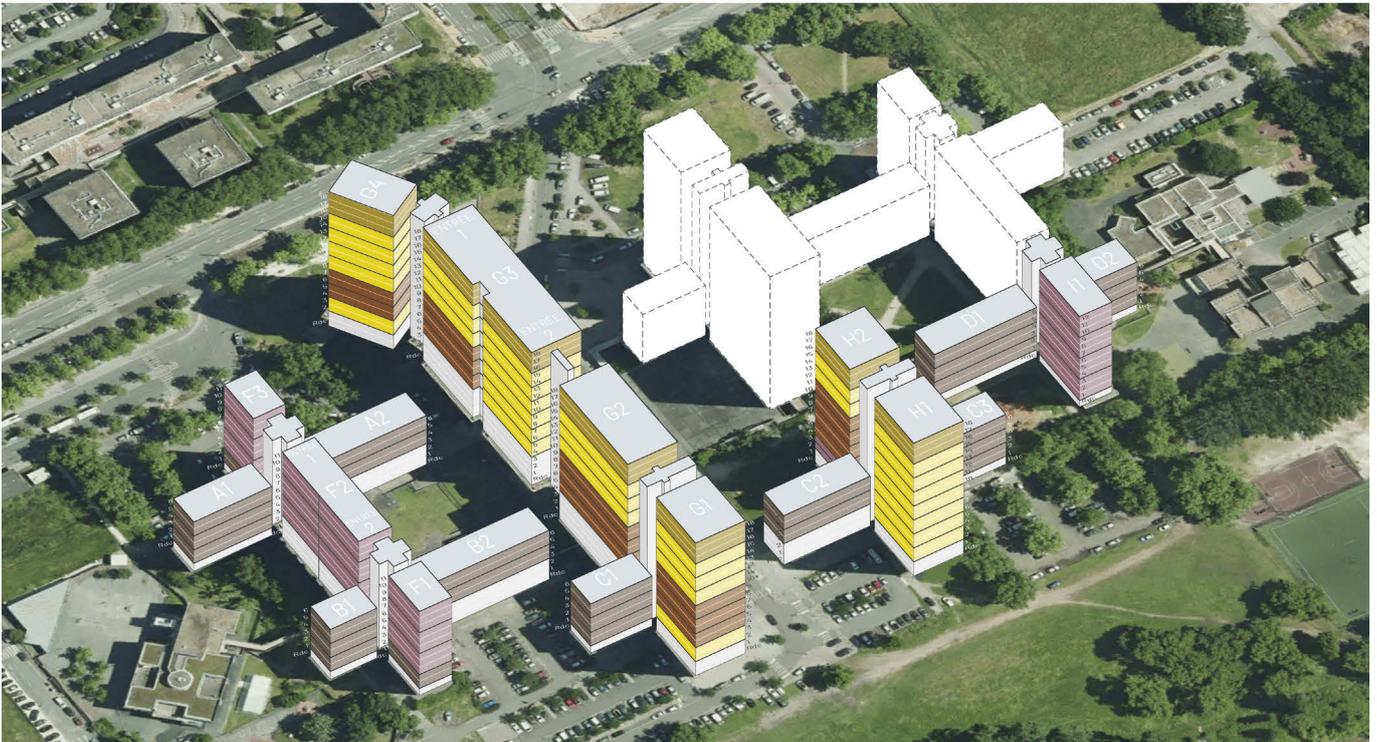
Le bâtiment C3 est composé de duplex dont les entrées se situent au 1^{er} étage, et de « souplex » dont les entrées se situent aux 4^e et 6^e étages. Le bâtiment G4 n'est constitué que de « souplex », sauf au 17^e étage, qui comprend également des duplex.



Reconstituer les unités de vie à partir des plans



Un exemple de représentation graphique



Typologie des logements

- Classe 1 : unités de vie composées essentiellement de T4.
- Classe 2 : unités de vie binaires avec une répartition équivalente entre les T2 et les T4.
- Classe 3 : grandes unités de vie avec essentiellement des T5.
- Classe 4 : unités de vie composées essentiellement des T3.
- Classe 5 : unités de vie mixtes avec une majorité de T3 mais également des très petits logements (T1) et des très grands logements (T5).
- Pas de classe attribuée.

source : © Bx Métro 2023, orthophoto plan de Bordeaux Métropole

Une étude qui conforte les orientations stratégiques

La présentation de l'étude, confrontant une analyse statistique au vécu professionnel du personnel de terrain d'Aquitanis a eu le mérite de conforter les orientations stratégiques du projet de restructuration.

Elle permet également de confirmer l'importance d'une politique d'attribution qui s'insère à la fois dans un contexte plus large que celui du quartier mais doit se réfléchir également à l'échelle de l'unité de vie pour limiter les cumuls de difficultés.

Mettant en évidence que la concentration de ménages fragiles peut pour partie être liée à la configuration du bâti et la typologie des logements, l'étude réinterroge la question de l'évolution de leur configuration et de ce fait pourrait réorienter certaines priorités du projet de restructuration.

Le présent document est une synthèse d'une étude réalisée à partir des données d'Aquitanis, office public Hlm de la métropole bordelaise. Du fait du caractère sensible de ces informations, mobilisées dans le respect du règlement général sur la protection des données (RGPD), la cartographie des résultats des analyses et de l'atelier de terrain ne font pas l'objet d'une diffusion publique. Cette synthèse éclaire la démarche et les méthodes développées dans le cadre de l'étude.



Chef de projet : Camille Garcelon / Sous la direction de : Caroline De Vellis /
Équipe projet : Marcelin Boudeau, Olivier Chaput, Aurélien Crespin, Caroline De Vellis, Stella Manning /
Photos ©a'urba /

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org