



Résidence « Les Courbes de l'Albarine » à Ambérieu-en-Bugey

Diagnostic social préalable au relogement

Restitution aux habitants du 5 Décembre 2019



Le contexte

Le quartier des «**Courbes de l'Albarine**», situé à Ambérieu-en-Bugey, fait l'objet d'un **projet de Renouveau Urbain** visant principalement à :

- Créer et mettre en valeur des espaces publics
- Améliorer le stationnement
- Améliorer les liaisons avec les autres quartiers (modes doux et circulation)
- Développer l'offre de services sur le quartier gare
- Soutenir le développement économique du quartier
- Développer une nouvelle offre d'habitat

Afin de **participer à la revalorisation du quartier, améliorer les conditions de vie des habitants et contribuer à une dynamique de mixité fonctionnelle** la SEMCODA engage la démolition de 15 logements et 10 garages situés 1 place Sarraill.

Pour accompagner au mieux les habitants durant la phase opérationnelle de relogement, **la SEMCODA a confié au bureau d'études Apertise Conseil une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).**

Dans ce cadre, le cabinet APERTISE Conseil a réalisé une enquête exhaustive auprès des 14 ménages en place au cours du mois d'octobre 2019, s'appuyant sur des entretiens qualitatifs et approfondis réalisés au domicile.

L'objectif de cette phase était de réaliser de manière la plus fine possible une « photographie » des occupants et de mesurer précisément leurs besoins et attentes au regard du projet de relogement.

1. Le profil des ménages

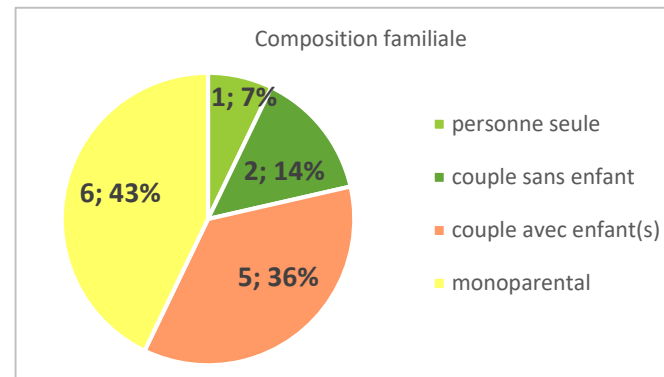
1.1 La structure familiale

⇒ Une résidence au profil très familial.



79% des ménages rencontrés sont des **familles avec enfants (11/14)**, dont une **part très importante de familles monoparentales** représentant **43%** de la population.

Parmi les ménages sans enfant : 2 couples et 1 personne seule.



Plus de la moitié (56%) des ménages sont actuellement composés de **4 à 6 occupants (8/14)**.

Les ménages de petite taille, composés de **1 à 2 occupant(s)** représentent seulement **36% des foyers**.

↳ Une moyenne de 4 occupants par foyer.

Taille des ménages

Nb d'occupant / foyer	Effectif	%
1 occupant	1	7%
2 occupants	4	29%
3 occupants	1	7%
4 occupants	3	21%
5 occupants	3	21%
6 occupants	2	14%
Total général	14	100%

1. Le profil des ménages

1.1 La structure familiale



⇒ **Un total de 30 enfants recensés au sein de la résidence.**

Les familles nombreuses composées de 3 enfants et plus représentent près des trois quarts (**73%**) **des foyers avec enfant(s).**

Les ménages les plus grands sont composés de 4 enfants.

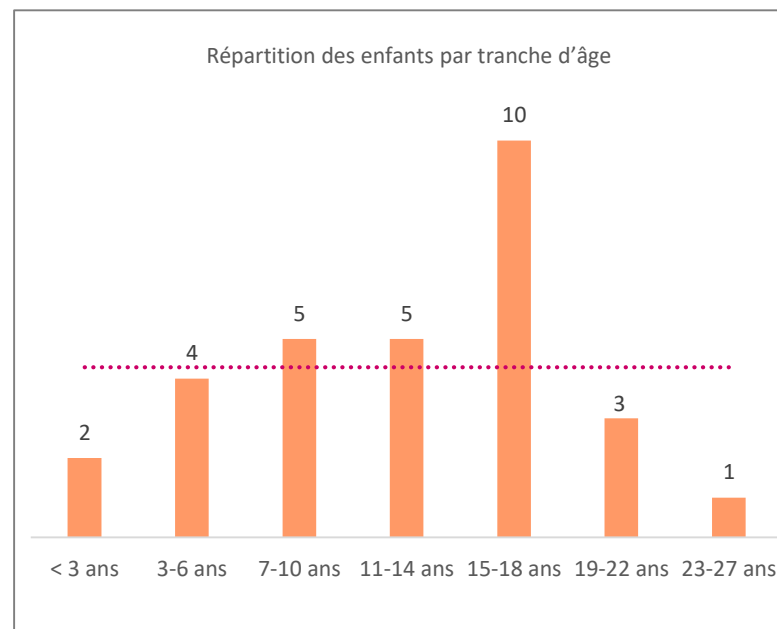
↳ *Une moyenne de 2,7 enfants par foyer.*

La majorité des familles ont de jeunes enfants qui vivent à domicile: 53% sont âgés de moins de 14 ans.

Un tiers se situe dans la tranche d'âge [15-18 ans].

Les adultes âgés de 19 ans et plus représentent seulement 13% de l'échantillon.

↳ *Le moyenne d'âge des enfants est équivalente à 12 ans.*



1. Le profil des ménages

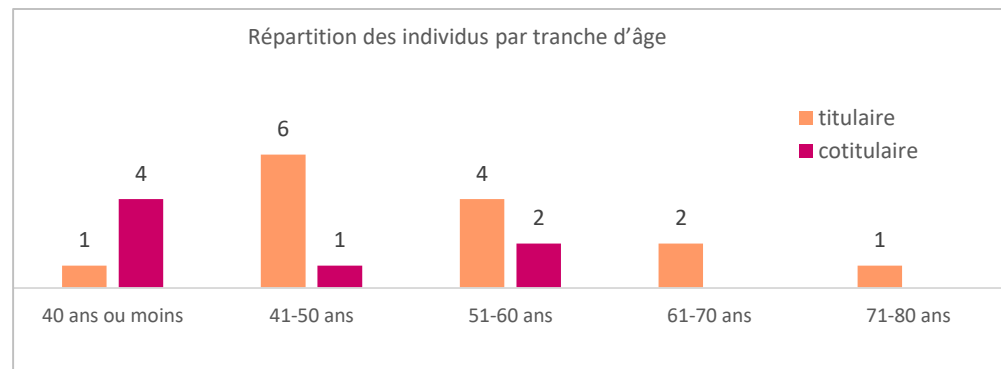
1.2 L'âge des titulaires et cotitulaires de bail

⇒ **Un public relativement jeune.**

Plus de la moitié des individus (titulaires + cotitulaires) **est âgée de 50 ans ou moins** (12/21; 57%) :

- **Un tiers** se situe dans la tranche d'âge **[41-50 ans]** ;
- **Un quart** est âgé de **40 ans ou moins**.

Une moyenne d'âge de **52 ans pour les titulaires de bail** et de **44 ans pour les cotitulaires**.



2. L'appréciation de la résidence et des logements

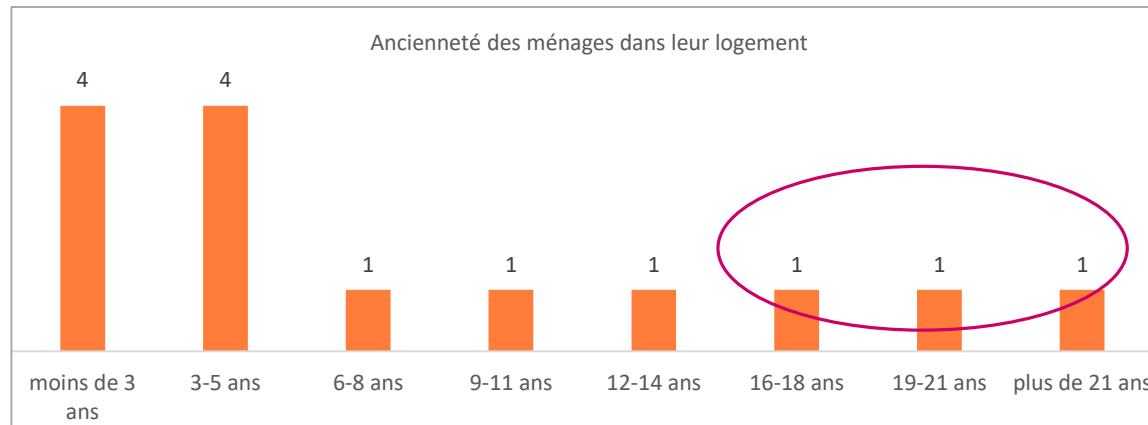
2.1 Les parcours résidentiels

⇒ La localisation de la résidence est appréciée par les habitants.

Plus de la moitié (57%) des ménages rencontrés sont des emménagés récents, installés dans leur logement depuis 5 ans ou moins.

A contrario, plus d'un quart (4/14) est installé depuis plus de 11 ans dans son logement.

Des ménages installés dans leur logement depuis 8.5 ans en moyenne



2. L'appréciation de la résidence et des logements

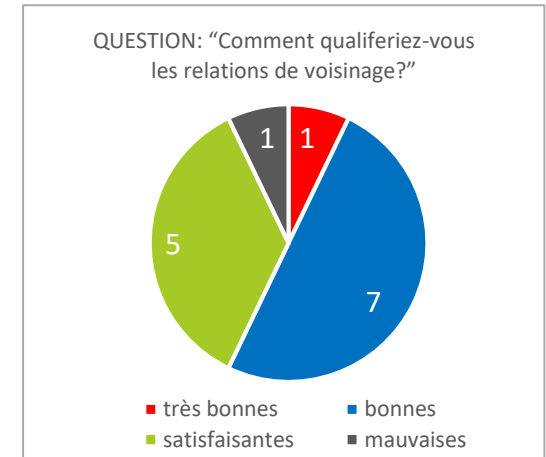
2.1 L'appréciation du cadre de vie

⇒ De bonnes relations de voisinage.

57% des ménages rencontrés disent apprécier de vivre au sein de la résidence, principalement en raison de la tranquillité du site et des bonnes relations de voisinage.

⇒ Une appréciation mitigée de la résidence.

Toutefois, des difficultés majeures sont soulevées par les habitants. Il s'agit principalement de désagréments et nuisances liées à l'occupation abusive des parties communes.



	
<p>Calme, tranquillité Habitudes, attachement Voisinage</p>	<p>Nuisances sonores Squats, Sentiment d'insécurité Vandalisme, dégradations des communs Manque de propreté, incivilités</p>



2. L'appréciation de la résidence et des logements

2.1 L'appréciation du cadre de vie

⇒ **Des difficultés d'usages évoquées.**

Seuls 43% des ménages disent apprécier les espaces extérieurs de leur résidence.



Les habitants évoquent toutefois une **utilisation inappropriée des aires de stationnement** : usages des places de parking par des personnes extérieures, manque de propreté, présence de déchets et de débris aux abords de l'immeuble.

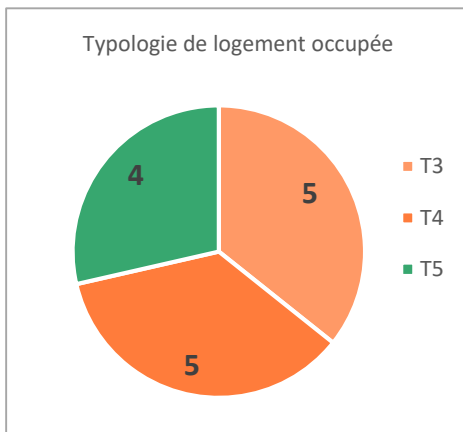


2. L'appréciation de la résidence et des logements

2.1 L'appréciation du logement occupé

⇒ **Des logements appréciés par les habitants.**

Près des deux tiers (9/14) des ménages disent apprécier leur logement actuel.



PRINCIPAUX ATOUTS EVOQUES

Superficie/agencement du logement
Présence d'un balcon
Prix du loyer jugé abordable
Présence de rangements



PRINCIPAUX INCONVENIENTS EVOQUES

Typologie inadaptée à la composition familiale
Niveau de vétusté du bâti et des logements
(menuiseries, portes intérieures, insonorisation....)

3. Les besoins en relogement

3.1 La typologie souhaitée

⇒ Des besoins en grands logements exprimés.

Près des deux tiers (9/14) des demandes enregistrées s'expriment pour un logement de **type 4 ou 5**.

4 demandes de T3 enregistrées, et seulement 1 demande de T2.

TYPE	Avant relogement		Après relogement		Variation
	Effectif	%	Effectif	%	
T2	-		1	7%	+1
T3	5	36%	4	28%	-1
T4	5	36%	4	28%	-1
T5	4	28%	5	36%	+1
TOTAL	14	100%	14	100%	

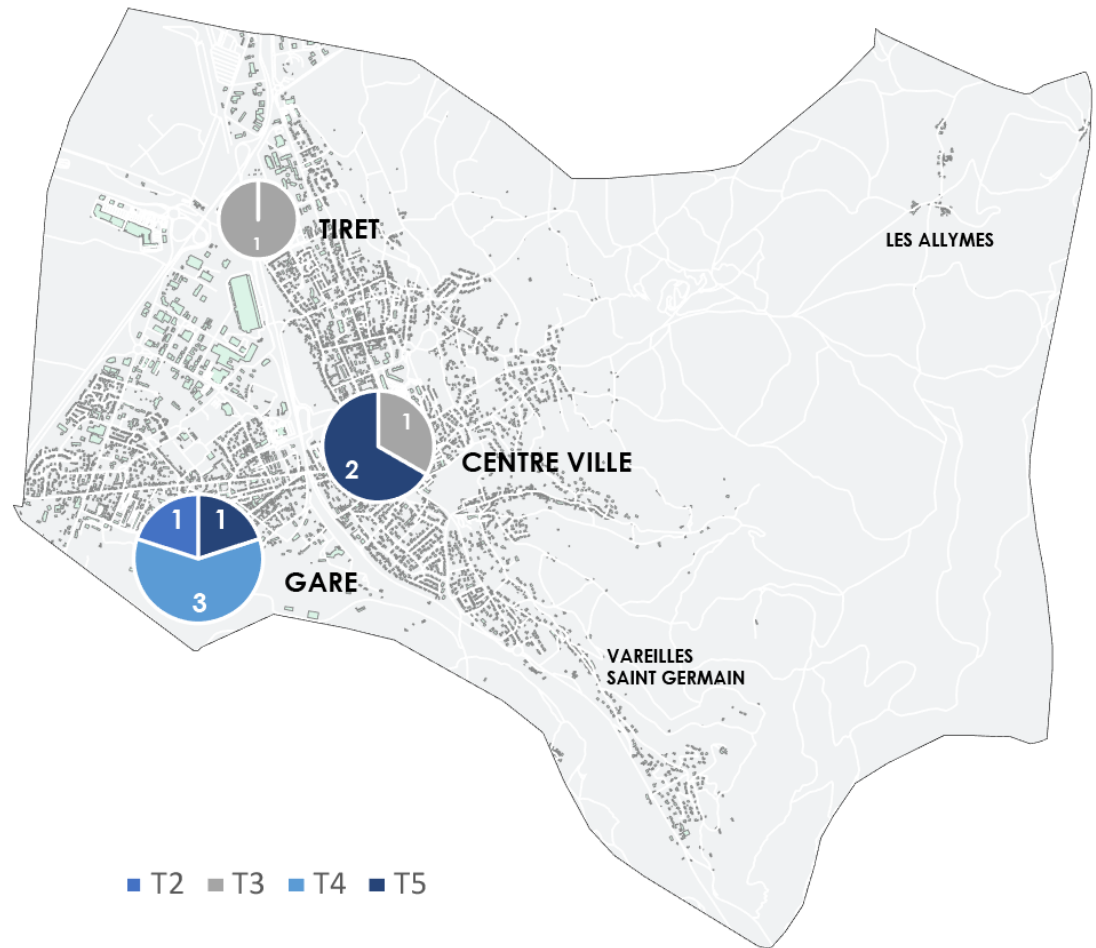
2 sur 4 des demandes de T3 exprimées émanent de couple sans enfant.

3. Les besoins en relogement

3.1 Les souhaits exprimés

⇒ Un fort attachement à la commune d'Ambérieu-en-Bugey.

- ✓ 12 sur 14 des premiers souhaits s'expriment pour la commune d'Ambérieu-en-Bugey.
- ✓ 1 demande enregistrée pour Miribel.
- ✓ 1 demande pour Sarcelles.



+ 3 demandes tout secteur sur Ambérieu (T3, T4, T5)

4. Le plan de relogement théorique

4.2 L'offre disponible

- ⇒ La commune d'Ambérieu-en-Bugey est composée de 2 066 logements sociaux. Les deux principaux bailleurs sont la Dynacité et Semcoda.
- ⇒ Après la démolition des 15 logements concernés par l'opération, la SEMCODA possèdera au sein de la commune d'Ambérieu-en-Bugey un parc composé de 600 logements.
- ⇒ A cette offre, s'ajoute la programmation neuve prévue dans les prochaines années.

Organisme	Nombre de logements	%
Dynacité	1 244	60%
Semcoda	615	30%
ICF Sud Est Méditerranée	103	5%
Alfa 3 A	74	4%
Poste Habitat	30	1%
TOTAL	2 066	100%

4. Le plan de relogement théorique

4.2 L'offre disponible

⇒ Au total, la SEMCODA possède un parc composé de 1147 logements à l'échelle du département.

Commune	Total général
AMBERIEU EN BUGEY	600
AMBRONAY	11
AMBUTRIX	13
BEYNOST	61
CHATEAU GAILLARD	5
DOUVRES	2
MIRIBEL	228
NEYRON	2
ST DENIS EN BUGEY	14
ST MAURICE DE BEYNOST	199
ST MAURICE DE REMENS	12
Total général	1147

4. Le plan de relogement théorique

4.2 Croisement de l'offre et de la demande exprimée (sur la base des 1ers souhaits)

