



Argentan
Intercom

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOLIHA
8 boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN CEDEX

Téléphone : 02 31 86 70 50
Télécopie : 02 31 86 00 74
Messagerie : contact@solihanormandie.fr
Site : <http://www.solihanormandie.fr>

PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT



SYNTHESE
INTERCOMMUNALE

1

Démographie

Argentan Intercom : 34 078 habitants en 2016

Argentan : 13 866 habitants

Depuis les années 1970 la population se stabilise au-dessus de 34 000 habitants. Un pic a été constaté lors du recensement de 1982 avec 36 298 habitants, soit 6,5% de plus qu'aujourd'hui.

Depuis 1968 le solde naturel du territoire n'a cessé de décroître de manière linéaire. Le solde migratoire, autrefois négatif, permet aujourd'hui de stabiliser la démographie de l'EPCI.

Une population sénior en augmentation. La part des plus de 55 ans a augmenté de 12% entre 2011 et 2016, atteignant 38% de la population intercommunale. Les plus de 75 ans sont également passés de 6% à 11% de la population entre 1999 et 2016. Les retraités constituent la première Catégorie Socio Professionnelle du territoire. Ils sont plus nombreux que les ouvriers et employés réunis.

2

Parc de logement

Nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	1968-2016	2006-2016
Argentan Intercom	11 735	13 273	14 863	15 879	16 688	17 411	18 056	18 485	57,52%	2,38%
Argentan	4 549	5 720	6 592	6 945	7 392	7 546	7 627	7 771	70,83%	1,89%
Écouché-les-Vallées	728	845	919	1 017	1 075	1 152	1 180	1 221	67,78%	3,53%
Rânes	400	428	478	485	511	558	602	610	52,50%	1,27%

Sur les cinquante dernières années, le parc a été marqué par une augmentation de la vacance des logements passant de 5,5% du parc en 1999 à 11% en 2016. Cette augmentation s'est faite aux dépens des résidences principales (83% en 2016) et secondaires (passées de 8,6% en 1990 à 5% en 2016).

Libelle	Propriétaire occupant	Locataire du parc privé	Locataire du parc public	Autres
Orne	63,49%	18,94%	14,38%	3,19%
Argentan Intercom	58,97%	17,14%	20,87%	3,02%
Argentan	34,40%	18,62%	44,22%	2,76%
Rânes	67,75%	18,57%	9,18%	4,48%
Trun	60,44%	26,42%	10,70	2,41%

Argentan Intercom dispose d'un parc de grands logements important. 64% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. Si Argentan compte davantage de logements collectifs (56,63% du parc), **l'intercommunalité, du fait de sa ruralité, dispose d'un parc de logement largement individuels** (73,42%). **La population de la communauté de communes est particulièrement bien ancrée dans le territoire et le parc reste attractif.** 56 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans tandis que 28% sont installés depuis moins de quatre ans, ce qui témoigne d'une certaine dynamique de renouvellement de la population au sein du parc. **Le parc de logements de l'intercommunalité s'avère être assez ancien** puisque les deux tiers des logements ont été construits avant 1974 dont un tiers avant 1915.

3

Organisation urbaine du territoire

La communauté de communes d'Argentan Intercom laisse place à **une campagne largement découverte** (Plaine d'Argentan, campagne de Trun). **L'habitat est surtout groupé**, majoritairement au sein de bourgs ou de hameaux bien identifiés autour d'une église. **Peu de maisons sont disséminées dans la campagne**, et ce, au profit de corps de fermes entourés de murs d'enceinte.

Argentan structure le développement du territoire avec sa couronne (Sarceaux, Bois Champré, Gouffern en Auge) en accueillant une large partie de l'activité économique et des infrastructures du territoire. **Les communes de Rânes, Trun et Ecouché jouent le rôle de relais des services de proximité.**

La communauté de communes est marquée par l'utilisation de certains matériaux dans la construction du bâti tels que le calcaire, l'enduit à la chaux, la brique, le torchis. Les maçonneries, les encadrements de portes et fenêtres, les pignons participent à **l'harmonie architecturale du territoire.**

Les centres-bourgs, parfois relativement denses, montrent **des signes de vacance du parc ou de dégradation, notamment des façades, qui laissent deviner une certaine inadéquation entre l'offre et la demande sur le marché locatif.**

L'un des principaux enjeux à l'échelle d'Argentan Intercom comme du PETR réside dans la lutte contre **la précarité énergétique des ménages**. Le parc de logement, relativement ancien, ne répond pas toujours aux normes de constructions actuelles, et en particulier en milieu rural. De nombreux ménages se retrouvent dans une situation de précarité énergétique du fait de **systèmes de chauffage coûteux** ou de la **mauvaise isolation des logements**. Une réhabilitation des logements et des systèmes de chauffage permettrait d'**améliorer la situation financière des ménages, leur confort au sein du logement ainsi que de réduire les émissions de gaz à effets de serre** à l'échelle de la communauté de communes. 51 projets ont déjà été accompagnés par SOLiHA sur Argentan Intercom. Les étiquettes énergies F et G (très énergivores) sont ainsi passées de 84% à 20%. L'amélioration de l'efficacité énergétique est aussi **un enjeu pour l'attractivité du parc**. Les professionnels de l'immobilier rencontrés au cours de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence l'intérêt croissant des potentiels acheteurs et locataires pour l'étiquette énergie du bien en question.

De 2015 à 2018, 81 situations de mal logement ont été signalées au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et 4 situations de non-décence ont été traitées par SOLiHA dans le cadre de diagnostics de décence mis en place par la CAF de l'Orne.

En 2013 le Parc Privé Potentiellement Indigne représentait 4% du parc privé total, soit 482 logements dont 41% en catégories 7 et 8. Les communes les plus touchées sont Chambois (8,72%), Rânes (6,8%) et Ecouché (6,3%). L'habitat indigne prend en compte l'insalubrité des logements, la présence de plomb, la menace de ruines, les hôtels meublés dangereux ainsi que les habitats précaires. **Les logements construits avant 1949 sont surreprésentés au sein du PPPI, tout comme les logements de plus de 55m² ainsi que ceux occupés par leurs propriétaires quand ils ont plus de 60 ans ou vivant seuls. Il s'agit pour beaucoup de ces occupants de ménages modestes vivant en situation précaire. Le logement sans confort ne touche que 2% des résidences principales** du parc intercommunal et 75% de ces logements sans confort sont occupés par leurs propriétaires. Ces logements sans confort sont deux fois plus nombreux à l'échelle du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche.

Le revenu moyen des foyers fiscaux de la communauté de communes d'Argentan Intercom est de 21 965 €, soit légèrement inférieur à celui de l'Orne (22 405 €). Il est plutôt faible à Argentan mais particulièrement élevé dans les communes de la couronne d'Argentan. Le revenu fiscal moyen des ménages est également plus faible au nord et à l'ouest de la communauté de communes dans les secteurs de Rânes et de Trun.

La vacance des logements est un enjeu rural fort pour contenir l'étalement urbain et tenter de concilier l'offre et la demande de logements. La mesure de la vacance est délicate.

Elle est mesurée par l'INSEE et le fichier FILOCOM selon des méthodologies différentes mais doit être complétée par des enquêtes de terrain et auprès des habitants. **L'INSEE comptait en 2016 sur le territoire d'Argentan Intercom 2 087 logements vacants, soit 11% du parc total de logements, c'est 5 points de pourcentage de plus qu'en 1999 alors qu'on estime qu'un taux de vacance optimal doit se situer entre 5 et 7 % pour assurer le bon renouvellement et l'entretien du parc.** La vacance se situe **surtout sur les pôles urbains où l'offre de petits logements de centre-ville n'est pas en mesure de satisfaire la demande** des ménages que ce soient des familles avec enfants ou des personnes âgées en situation de handicap.

Vis-à-vis du **maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap** les enjeux sont forts au sein du P2AO et d'Argentan Intercom. **En effet, les plus de soixante ans représentaient 20% de la population en 1999, ils comptent depuis 2016 pour plus de 35%.** L'adaptation des logements est à anticiper et cela passe notamment par **la lutte contre le mal logement**. On sait que les personnes âgées sont surreprésentées dans les chiffres du logement inconfortable. **16,8% des séniors ornaient occupent un logement au confort partiel** et 5,6% un logement sans confort. La question est d'autant plus délicate dans les territoires ruraux aux **parcs anciens** avec une **faible mobilité résidentielle**. Les propriétaires occupants leur logement depuis parfois des décennies ne se sont pas toujours préoccupés suffisamment en amont de leur vieillissement et de leur maintien à domicile. Combinées à des problèmes de **précarité financière**, toutes ces raisons font qu'arrivés à un certain âge ou à un certain degré de perte d'autonomie les occupants ne sont plus enclin à réaliser des travaux pour adapter leur logement. Il faut donc **diversifier l'offre de logements adaptés** pour **les rendre accessibles** aux plus vulnérables, **inciter les propriétaires bailleurs à adapter leurs biens** et à répondre aux besoins (actuels ou à venir) de leurs occupants. Au-delà de l'« habiter », le maintien à domicile nécessite aussi de **prévoir suffisamment en amont le développement de services** à la personne, le portage de repas, les aides ménagères, les accompagnements administratifs, les soins à domicile : autant de thématiques qui interfèrent avec la question du logement et de son accessibilité.

Les quelques copropriétés du parc (**7% des résidences principales**) de la communauté de communes se situent surtout à Argentan. Relativement restreint, le parc de copropriétés présente de nombreuses sources de fragilités. Les **copropriétaires bailleurs** sont nombreux et les taux d'**impayés de charges** parfois élevés. Toutes les copropriétés ne sont pas gérées par un **syndic**, ce qui peut participer à l'apparition de fragilités, bien que cela soit obligatoire. Toutes ne sont pas non plus représentées par un **conseil syndical**. La gestion se fait souvent à l'amiable entre les copropriétaires. A l'échelle du P2AO les copropriétés datent majoritairement d'avant 1949 alors que sur la commune d'Argentan elles sont 53% à avoir été **construites lors de la reconstruction**.

Le Fichier Infra Communal d'Aide au Repérage des Copropriétés Fragiles identifiait en 2013, 58 copropriétés à Argentan et attribuait à 17 d'entre elles l'étiquette D (**fort potentiel de fragilité**). Le caractère restreint du parc de copropriétés est lui-même une source de fragilités puisqu'il ne permet pas le positionnement de syndic professionnels suffisamment nombreux sur le territoire pour être compétitifs entre eux et tirer la gestion des copropriétés vers le haut.