



**Cdc des Pays  
de l'Aigle**

**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](mailto: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

**CdC des Pays de l'Aigle : 26 117 habitants en 2016**

**L'Aigle : 8 075 habitants**

**Depuis les années 1900 la population de l'intercommunalité** se stabilise au-dessus de 26 000 habitants. Elle n'avait cessé de croître depuis les années 1970 à l'instar des deux autres intercommunalités du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche et a atteint son maximum lors du recensement de 2006 avec 26 346 habitants.

**Depuis 1968, le solde naturel du territoire connaît un recul linéaire.** C'est grâce à l'intensité retrouvée du solde migratoire, depuis quelques années, que la démographie intercommunale parvient à se stabiliser.

**Une population sénior en augmentation.** La part des plus de 55 ans a augmenté de 4,6% entre 2011 et 2016, atteignant 37% de la population intercommunale. Il s'agit de la plus faible augmentation de cette catégorie de population à l'échelle du PETR. Les plus de 75 ans sont passés de 8% à 11,5% de la population entre 1999 et 2016. Les retraités constituent ainsi la première Catégorie Socio Professionnelle du territoire intercommunal. Au sein de la population âgée de plus de 15 ans 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
<b>CdC des Pays de l'Aigle</b>	<b>8 848</b>	<b>10 139</b>	<b>11 591</b>	<b>12 433</b>	<b>13 059</b>	<b>13 866</b>	<b>14 653</b>	<b>14 897</b>	<b>68,37%</b>	<b>7,44%</b>
L'Aigle	3 014	3 621	4 098	4 278	4 486	4 590	4 843	4 839	60,55%	5,42%
La Ferté-en-Ouche	1 170	1 278	1 509	1 629	1 715	1 830	1 933	1 933	65,21%	5,63%
Moulins-la-Marche	390	392	414	414	432	458	451	461	18,20%	0,66%

**Sur les cinquante dernières années le parc a été marqué par une augmentation de la vacance des logements** passant de 6% du parc en 1999 à 10,7% en 2016. Cette augmentation s'est faite aux dépens des résidences principales (79% en 2016) et secondaires (passées de 14% en 1990 à 10,5% en 2016).

Libelle	Propriétaire occupant	Locataire du parc privé	Locataire du parc public	Autres
Orne	63,49%	18,94%	14,38%	3,19%
CdC des Pays de l'Aigle	62,62%	20,34%	14,06%	2,99%
L'Aigle	38,65%	31,42%	28,25%	1,77%

**La Communauté de Communes des Pays de l'Aigle dispose d'un parc de grands logements important.** 58% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. Si L'Aigle compte davantage de logements collectifs (53,72% du parc), **l'intercommunalité, du fait de sa ruralité, dispose d'un parc de logement largement individuels** (78,2%). **La population de la communauté de communes est particulièrement bien ancrée dans le territoire et le parc reste attractif.** 51 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 9 ans tandis que 30% 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 et 42% avant 1915.

### 3

## Organisation urbaine du territoire

La communauté de communes des Pays de l'Aigle, à l'image du Pays d'Ouche, laisse place à un territoire boisé et vallonné ce qui offre une large diversité de paysages. **L'habitat est surtout dispersé, en campagne et au sein de petits bourgs**, plus ou moins bien identifiés.

**L'Aigle structure le développement du territoire avec sa couronne** (Aube, Rai, Saint-Sulpice-sur-Risle) en accueillant une large partie de l'activité économique et des infrastructures du territoire. **Les communes de la Ferté-en-Ouche et de Moulins-la-Marche 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 bois, le torchis, la brique et le silex. **L'influence des régions voisines** (Perche, Pays d'Auge) est facilement perceptible à travers certaines techniques de constructions et styles architecturaux mais **on peut percevoir des caractéristiques propres, notamment sur les maisons bourgeoises** (symétries, alignement des linteaux, ornementation des façades, recours au silex et à la brique, etc).

Les centres-bourgs, souvent relativement denses et bien structurés autour des commerces et des espaces publics, 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 de la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle 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. 42 projets ont déjà été accompagnés par SOLiHA sur la communauté de communes d'Argentan Intercom. Les étiquettes énergies F et G (très énergivores) de ces logements sont ainsi passées de 90% à 50%. 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, 62 situations de mal logement ont été signalées au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** et 5 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 5% du parc privé total**, soit 467 logements dont 39% en catégories 7 et 8. Les communes les plus touchées sont Glos la Ferrière, commune déléguée de la Ferté-en-Ouche (10,24%), Moulins-la-Marche (12,7%) et Les Aspres (6%). 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 55m<sup>2</sup>** 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 touche 6% des résidences principales** du parc intercommunal occupées à 67% par leurs propriétaires. A l'échelle du PETR 4% de résidences principales seraient sans confort.

**Le revenu moyen des foyers fiscaux de la communauté de communes des Pays de l'Aigle est de 22 233 €**. **Etant le plus élevé du PETR, il avoisine celui de l'Orne** (22 405 €). Le revenu fiscal de référence est plutôt faible à L'Aigle mais particulièrement élevé dans les communes de la couronne de l'agglomération. Le revenu fiscal moyen des ménages est également plus faible au nord de l'EPCI qu'il ne l'est au sud.

**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 des Pays de l'Aigle 1 596 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 de la Communauté de Communes. En effet **au sein de l'EPCI les plus de soixante ans représentaient 24% de la population en 1999, ils sont depuis 2016 environ 30%.** 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 ornaies 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 (**3% des résidences principales**) de la communauté de communes se situent surtout à L'Aigle. 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. 58% des copropriétés de l'intercommunalité datent d'avant 1949 et un tiers ont été construites depuis 1993. Le Fichier Infra Communal d'Aide au Repérage des Copropriétés Fragiles identifiait en 2013 pour le P2AO 108 copropriétés dont 28% situées à L'Aigle. 7 d'entre elles se sont vu attribuer 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.