



PAYS D'ARGENTAN D'AUGE ET D'OUCHE

**CdC des Vallées
d'Auge et du
Merlerault**

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

**OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT**



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>

SYNTHESE

INTERCOMMUNALE

1

Démographie

Communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault : 14 973 habitants en 2016

**Vimoutiers : 3 427 habitants
Gacé : 1 886 habitants**

Depuis les années 1970 la population connaît un repli démographique. Supérieure à 19 000 habitants en 1975, la population des Vallées d’Auge et du Merlerault est passée en dessous du seuil des 15 000 habitants lors du recensement de 2016, soit un recul de 25% de la population depuis la fin des années 1960.

Depuis 1968 le solde naturel du territoire n’a cessé de décroître, et ce de manière linéaire, pour atteindre des taux avoisinant le solde migratoire, historiquement négatif.

Une population sénior en augmentation. La part des plus de 55 ans a augmenté de 11% entre 2011 et 2016, atteignant 44% de la population intercommunale. Les plus de 75 ans sont également passés de 10% à 16% de la population entre 1999 et 2016. Les retraités constituent la première Catégorie Socio Professionnelle du territoire.

2

Parc de logement

Nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	1968-2016	2006-2016
CdC des Vallées d’Auge et du Merlerault	7 005	7 670	8 511	9 637	8 883	9 393	9 670	9 703	38,52%	0,34%
Vimoutiers	1 478	1 707	2 023	2 015	2 049	2 089	2 096	2 065	39,71%	-1,50%
Gacé	698	782	875	933	995	1 103	1 171	1 123	60,83%	-4,17%
Le Merlerault	447	454	507	476	520	549	563	597	33,62%	6,10%
Sainte Gauburge – Sainte Colombe	540	576	646	669	684	726	738	729	34,91%	-1,29%

Sur les cinquante dernières années le parc a été marqué par une augmentation de la vacance des logements passant de 8% du parc en 1999 à 14% en 2016. Cette augmentation s’est faite aux dépens des résidences principales (71% en 2016) et secondaires (passées de 19% en 1990 à 15% 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 Vallées d’Auge et du Merlerault	64,32%	17,22%	18,77%	4,69%
Vimoutiers	47,41%	17,94%	32,58%	2,07%
Gacé	47,63%	22,93%	27,34%	2,10%

La Communauté de communes dispose d’un parc de grands logements important. 62% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. Si Vimoutiers compte de nombreux logements collectifs (43% du parc), **l’intercommunalité, du fait de sa ruralité, dispose d’un parc de logement largement individuels** (84,57%). **La population de la communauté de communes est particulièrement bien ancrée dans le territoire et on observe une certaine rotation au sein du parc.** En effet, 58 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans tandis que 26% 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 trois quarts des logements ont été construits avant 1974 et plus de la moitié avant 1915.

3

Organisation urbaine du territoire

La communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault laisse place à **une campagne vallonnée et boisée typique entre autres du pays d’Auge. En dehors des différents pôles urbains l’habitat est surtout dispersé**, autour de bourgs restreints ou de hameaux. Pour les pôles, quand Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe ou encore le Merlerault s’étendent surtout le long d’une rue traversante, des bourgs comme Le Sap en Auge se développent sous la forme d’un village regroupé, bien identifié, au carrefour de plusieurs axes.

Vimoutiers et Gacé structurent le développement du territoire en accueillant une large partie de l’activité économique et des infrastructures du territoire. **Les communes du Merlerault, du Sap en Auge, de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe 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, la brique, le torchis au nord et la pierre de taille de calcaire, de grès ou de craie, voire la brique au sud. Les pans de bois, les lucarnes, les constructions en brique rouge, les habitations basses et allongées participent à **la diversité 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.**

4

Problématiques spécifiques

L'un des principaux enjeux à l'échelle de la communauté de communes 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. 83 projets ont déjà été accompagnés par SOLiHA sur le territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault. Les étiquettes énergies F et G (très énergivores) sont ainsi passées de 81% à 31%. 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, 49 situations de mal logement ont été signalées au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et 2 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 8% du parc privé total, soit 494 logements dont 41% en catégories 7 et 8. Les communes les plus touchées sont Neuville sur Touques (16,52%), Le Merlerault (10,24%) et Saint-Gauburge-Sainte-Colombe (8,15%). 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 touche 5% des résidences principales** du parc intercommunal et 67% de ces logements sans confort sont occupés par leurs propriétaires.

Le revenu moyen des foyers fiscaux de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault est de 20 164 €, soit légèrement inférieur à celui de l'Orne (22 405 €). Il est plutôt faible à Vimoutiers comme à Gacé mais particulièrement élevé dans les communes qui les entourent comme à Guerquesalles, Résenlieu ou Cisai-Saint-Aubin.

Le revenu fiscal moyen des ménages est également plus faible au nord-est et au sud de la communauté de communes dans les secteurs du Sap-en-Auge et de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe.

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 Vallées d'Auge et du Merlerault 1 400 logements vacants, soit 14% du parc total de logements, c'est deux fois 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 les plus de soixante ans représentaient 29% de la population en 1999, ils comptent depuis 2016 pour 37%.** L'adaptation des logements est à anticiper et cela passe notamment par **la lutte contre le mal logement**. On sait que sur le territoire du P2AO, 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 enclins 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 quasiment toutes à Vimoutiers et Gacé. 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** mais nombreuses sont celles à avoir été construites lors de la reconstruction pour les pôles urbains ayant été détruits.

Le Fichier Infra Communal d'Aide au Repérage des Copropriétés Fragiles identifiait en 2013 108 copropriétés sur le P2AO dont 16,7% à Vimoutiers 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 syndics professionnels suffisamment nombreux sur le territoire pour être compétitifs entre eux et tirer la gestion des copropriétés vers le haut.