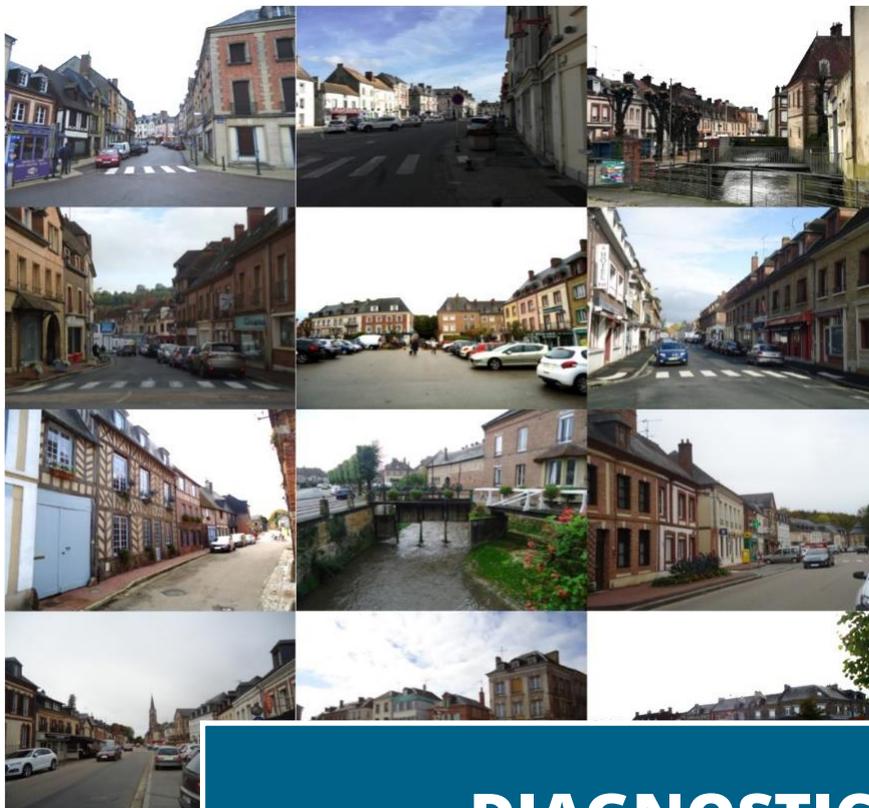


ETUDE PRE OPERATIONNELLE



O
P
A
H

OPERATION
PROGRAMMEE
AMELIORATION
HABITAT

DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 1 |
| ETAT DES LIEUX | 2 |
| I. Analyse démographique | 4 |
| 1. Une évolution démographique contrastée | 5 |
| 2. Un vieillissement de la population | 8 |
| 3. Des ménages plus nombreux mais plus restreints | 11 |
| 4. Caractéristiques socio-économiques | 13 |
| 4.1 Activités et CSP | 13 |
| 4.2 Revenus | 14 |
| II. Le parc immobilier et le marché immobilier | 15 |
| 1. Une croissance du parc dynamique | 16 |
| 1.1 Une évolution positive du parc de logements | 16 |
| 1.2 Un parc de grands logements individuels | 19 |
| 1.3 Des logements anciens parfois inconfortables | 20 |
| 2. Une majorité de propriétaires occupants | 22 |
| 3. Le marché locatif | 24 |
| 3.1 Le marché locatif privé | 24 |
| 3.2 Une offre locative sociale concentrée sur Argentan et l'Aigle | 28 |
| III. Morphologie urbaine et caractéristiques du bâti | 30 |
| 1. Analyse des contextes urbains | 31 |
| 2. Un patrimoine architectural riche et varié | 47 |
| 2.1 Matériaux de construction et pratiques constructives | 47 |
| 2.2 Des secteurs sauvegardés | 52 |
| IV. Analyse des enquêtes habitat | 54 |
| 1. Organisation de l'enquête | 55 |
| 2. Réponses au questionnaire | 55 |
| 3. Caractéristiques du bâti | 57 |
| 4. Besoins de travaux | 58 |
| V. Problématiques spécifiques | 61 |
| 1. Précarité énergétique | 63 |
| 2. L'habitat indigne | 75 |
| 2.1. L'habitat indigne, un enjeu majeur des politiques publiques | 75 |
| 2.2. Des situations d'habitat indigne persistantes | 78 |

| | |
|--|------------|
| 2.3. Le repérage visuel de l’habitat indigne | 80 |
| 2.4. Des outils de lutte contre le mal-logement | 92 |
| 3. La prise en compte des populations précarisées | 94 |
| 3.1 Des ménages modestes | 94 |
| 3.2 Une demande spécifique insatisfaite et des réponses de logements à apporter | 95 |
| 4. L’adaptation des logements à la perte d’autonomie | 98 |
| 4.1 Le P2AO, un territoire marqué par le vieillissement de sa population | 98 |
| 4.2 Une nécessaire adaptation des logements | 100 |
| 5. Des logements vacants à remettre sur le marché | 103 |
| 5.1 La vacance : une pluralité des situations | 103 |
| 5.2 Approche du nombre de logements vacants | 104 |
| 6. Le parc en copropriété | 113 |
| 6.1 Le traitement des copropriétés : un enjeu des politiques publiques | 113 |
| 6.2 Des copropriétés principalement concentrées sur les pôles | 114 |
| 6.3 Des petites copropriétés fragiles dont la situation s’est dégradée | 114 |
| 6.4 Des petites copropriétés principalement construites avant 1960 avec des impayés de charges parfois élevées | 117 |
| CONCLUSION | 121 |

PREAMBULE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, dans sa phase de diagnostic approuvée le 18 décembre 2018, définit le territoire comme un « espace d'intervalle » à transformer en un « espace d'interface ». En plein cœur de l'Orne, le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche regroupe trois Communautés de Communes nées de la fusion du Pays du Camembert, de la Région de Gacé, des Courbes de l'Orne, d'Argentan Intercom, du Pays du Haras du Pin, des Vallées du Merlerault, des Pays de L'Aigle et de la Marche et du Canton de la Ferté-Fresnel.

Le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche a décidé d'engager une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur le territoire afin de répondre aux orientations du SCoT. Une OPAH est un programme d'actions visant à l'amélioration d'ensembles immobiliers ou de logements dans des zones urbaines ou rurales plus ou moins étendues. C'est une procédure territorialisée d'amélioration de l'habitat privé.

Cette étude doit permettre au Pays de disposer des éléments d'analyse et de cadrage qui lui permettront de définir les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux dans le cadre de l'amélioration du parc ancien. L'étude doit également rendre compte de l'opportunité, des conditions de faisabilité et de réussite de ces dispositifs opérationnels sur le territoire.

Cette étude pré-opérationnelle s'organise autour de deux phases :

- **Phase 1 - Le diagnostic préalable** : Cet état des lieux du territoire a pour objectif d'en préciser les principales caractéristiques, d'identifier les enjeux, les orientations stratégiques et confirmer la pertinence d'un programme d'amélioration de l'habitat.
- **Phase 2 - Définition de la stratégie d'intervention et des modes opératoires à mettre en place** : cette étape a pour but de préciser les actions prioritaires à engager par communauté de communes, les outils et les partenariats à mobiliser, d'estimer le budget prévisionnel ainsi que les objectifs quantitatifs et qualitatifs des opérations à partir de tests pré-opérationnels avec simulations techniques, financières et sociales.

A l'issue de ces phases de travail, les conditions de mise en œuvre de la phase opérationnelle de l'action seront définies dans le cadre de conventions d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Le présent document présente la synthèse du travail d'analyse des données statistiques recueillies (données de cadrage), des entretiens réalisés ainsi que des tables rondes.

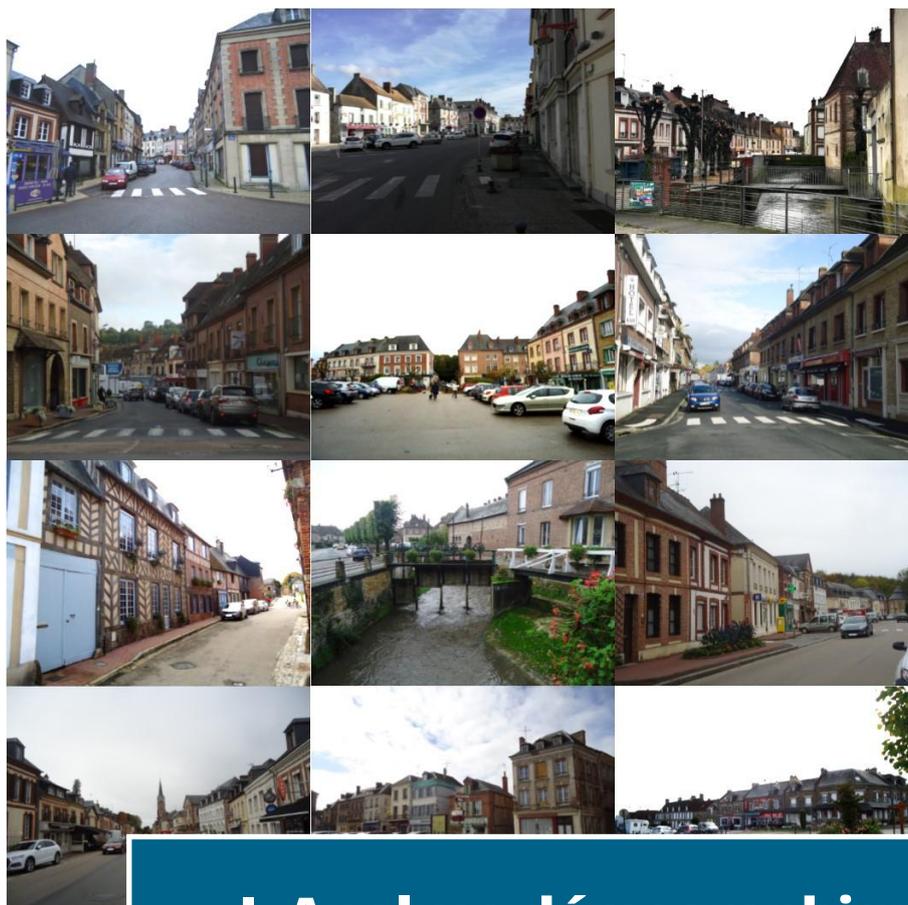
UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE A FORTS POTENTIELS

- Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche se situe dans le Nord-Est du département de l'Orne. Il joue le rôle **d'intervalle entre, d'un côté les métropoles ligériennes et bretonnes, et de l'autre l'Île de France et les métropoles normandes.**
- La répartition démographique est associée à une organisation des infrastructures, notamment routières, avec les autoroutes A88 à l'Ouest en direction de Caen et A28 au centre en direction de Rouen et d'Alençon.
- Les axes locaux viennent compléter cette distribution avec les voies départementales « structurantes » qui influent la localisation des nombreuses polarités « secondaires » : D979 entre Gacé et Vimoutiers, D926 entre L'Aigle et Argentan, D12 entre Vimoutiers et L'Aigle ou encore D916 entre Argentan et Vimoutiers

UN TERRITOIRE EQUILIBRE PAR DES POLARITES STRUCTURANTES

- **Argentan et l'Aigle sont les deux pôles urbains majeurs du territoire** et représentent respectivement 70% et 30% de la population de leur CdC.
- La lecture de l'armature territoriale ne saurait se limiter à son caractère bicéphale matérialisé par les pôles d'Argentan et L'Aigle. Des polarités « secondaires » participent à l'équilibre du territoire. Par exemple, la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault n'est pas polarisée par une seule commune mais par plusieurs centralités, à savoir Gacé, Vimoutiers et dans une moindre mesure par les communes de Sap-en-Auge et du Merlerault
- Des polarités rurales comme Trun, Rânes, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe et Moulins la Marche participent également à cet équilibre du territoire.
- Avec la loi NOTRe datant de 2015 des communes nouvelles sont venues renforcer le maillage du territoire comme la Ferté-en-Ouche, 3 265 habitants ou encore Ecouché-les-Vallées, 1 972 habitants.
- **Un territoire à dominante rurale** avec une faible densité de population (<42hab/km² - source : INSEE 2016) structuré par une dizaine de plus ou moins petits pôles répartis sur les trois communautés de communes.
- L'activité agricole est la véritable force du territoire. La qualité des paysages et la multiplicité des activités et usages des sols sont des atouts forts pour le territoire vis-à-vis de son attractivité et de son développement. Cette diversité des agricultures combinée à des paysages et à un bâti ancien remarquable participe à la mise en valeur des savoir-faire locaux (gastronomie, élevage, ...) et à la reconnaissance du territoire.

- En matière de tourisme, un **tourisme « vert » tente de trouver sa place sur le territoire** en s'appuyant sur ses atouts (paysage, patrimoine historique, AOP, filière équine). La richesse rurale du territoire s'affirme à travers les quelques établissements d'hébergement, de restauration, musées, châteaux, abbayes, jardins qui peuvent être visités.
- Le secteur compte une majorité de petites et moyennes entreprises tournées vers **l'économie dite « présente »** mais aussi des **entreprises de renommée internationale** comme le constructeur de pièces automobiles Lisi (plus de 250 personnes sur la commune de la Ferté Fresnel) ou de grands groupes agro-alimentaires non négligeables pour le territoire (SNV, Lactalis).
- **En termes d'équipements scolaires**, les Communes du PETR accueillent les enfants en classes maternelle et élémentaire. Pour l'enseignement secondaire, on recense :
 - 9 collèges publics et 3 privés sur le secteur, situés à Argentan, Trun, Ecouché les Vallées, Gacé, Vimoutiers, L'Aigle et Moulins la Marche.
 - 3 lycées publics et 2 lycées privés proposant des filières générales, technologiques et professionnelles sur les communes d'Argentan et de l'Aigle ainsi qu'à Nonant le Pin qui accueille un lycée professionnel rural privé.
 - 2 lycées situés à Argentan dispensent plusieurs BTS dans les domaines du commerce et du design bien que l'essentiel des formations supérieures soient dispensées hors des intercommunalités.
- En termes **d'équipements culturels et sportifs**, on compte plusieurs salles polyvalentes, terrains de football, salles de spectacles, médiathèques, etc. Ces équipements les plus qualitatifs sont principalement situés sur les polarités du territoire comme Argentan, L'Aigle, Gacé et Vimoutiers.
- La majorité des communes du territoire, environ 80, sont soumises au **règlement national d'urbanisme (RNU)** car elles ne disposent ni de Plan Local d'Urbanisme, ni de carte communale. 17 communes disposent d'une carte communale, 15 d'un PLU et 4 d'un POS. 4 PLUi ont été prescrits à l'échelle du PETR. Le PLUi d'Argentan Intercom a été approuvé le 16 novembre 2015 et rassemble 12 communes.



I. Analyse démographique

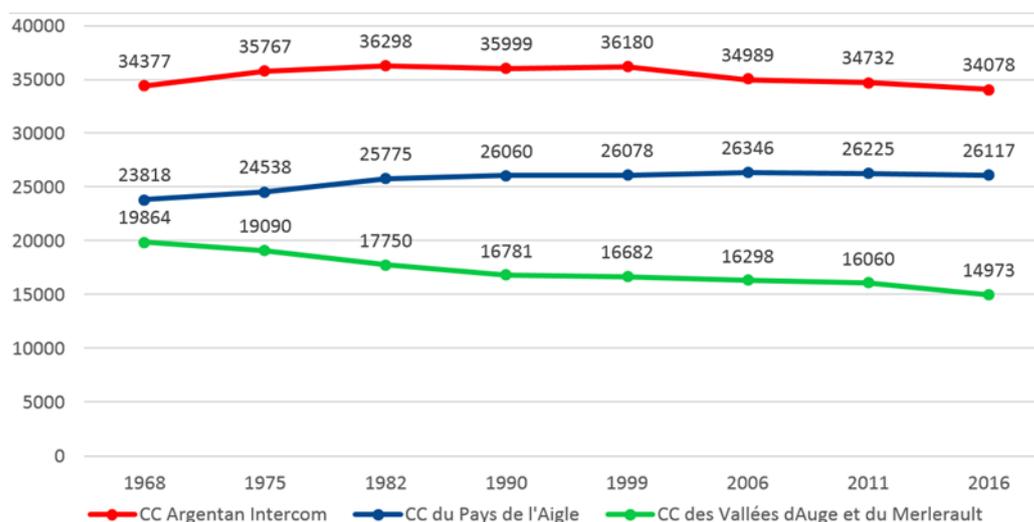
A l'échelle du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, la population a connu une légère baisse de l'ordre de 5% depuis le début des années 2000. L'évolution est néanmoins contrastée selon les communautés de communes :

- **Les communautés de communes des Pays de l'Aigle et d'Argentan Intercom ont vu leur population se stabiliser** sur les dernières décennies alors que **l'EPCI des Vallées d'Auge et du Merlerault a perdu près d'un quart de sa population entre 1968 et 2016**, soit un recul de 4891 habitants.

Les deux communes d'Argentan et de l'Aigle, qui sont les deux pôles urbains majeurs du territoire, **comptent respectivement 13 866 et 8 075 habitants, soit 40% et 31% de la population de leurs Communautés de Communes respectives.**

Evolution de la population par communauté de communes de 1968 à 2016 - INSEE

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| PETR P2AO | 78059 | 79 395 | 79 823 | 78 840 | 78 940 | 77 633 | 77 017 | 75 168 |
| Argentan Intercom | 34 377 | 35 767 | 36 298 | 35 999 | 36 180 | 34 989 | 34 732 | 34 078 |
| CC des Pays de l'Aigle | 23 818 | 24 538 | 25 775 | 26 060 | 26 078 | 26 346 | 26 225 | 26 117 |
| CC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 19 864 | 19 090 | 17 750 | 16 781 | 16 682 | 16 298 | 16 060 | 14 973 |

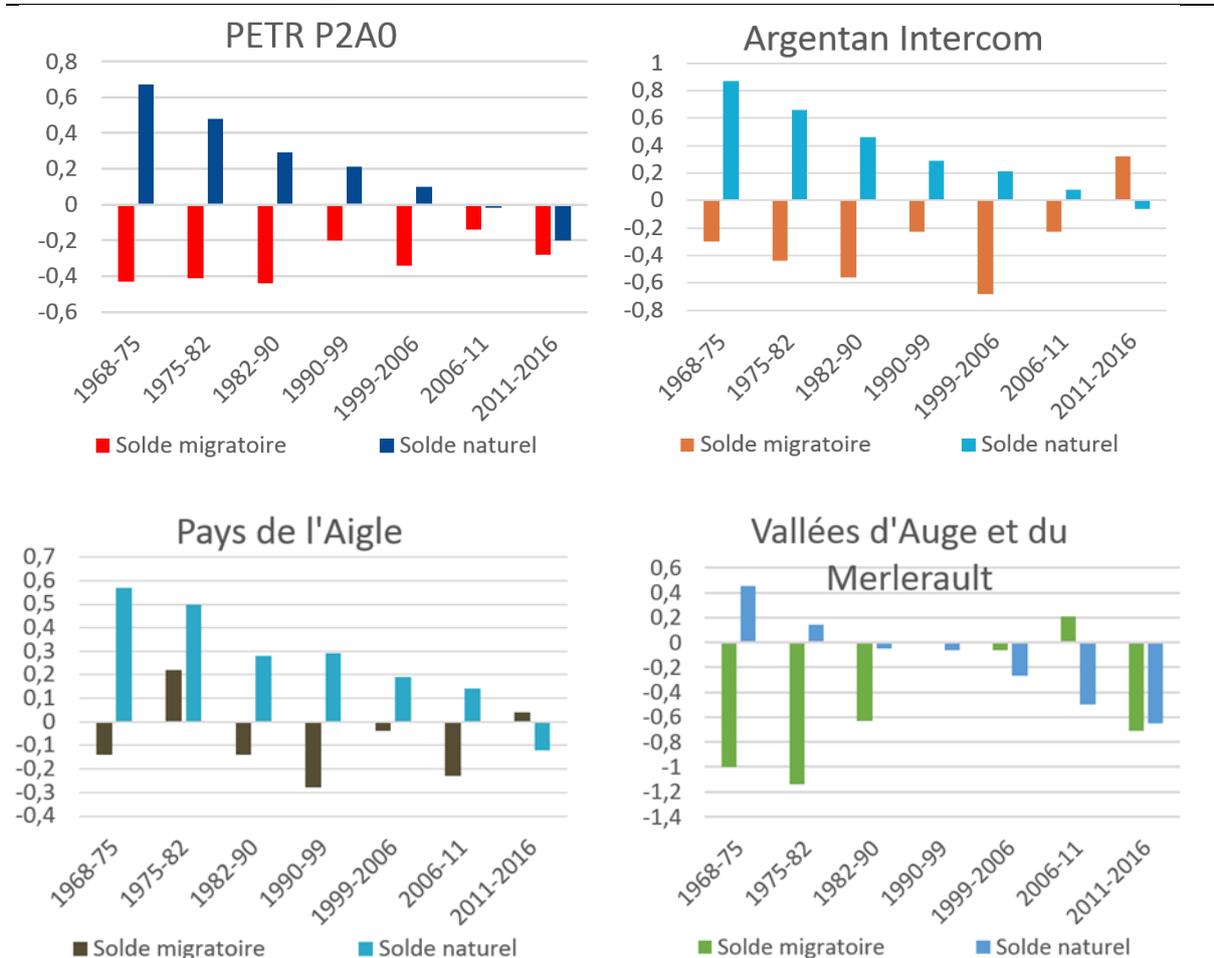


Cette contraction de la démographie du territoire émane du recul du solde naturel qui n'est plus en mesure de compenser le solde migratoire.

Depuis les années 1970, le solde naturel décroît de manière générale et linéaire sur le territoire jusqu'à atteindre des proportions négatives lors de la dernière décennie. Le solde migratoire a majoritairement été négatif depuis 1968, son évolution est relativement stable à l'échelle du PETR mais il existe des disparités entre les trois communautés de communes.

- La **CdC des Pays de l'Aigle** se démarque par un solde migratoire certes en déclin mais relativement léger.
- La **Communauté de Communes d'Argentan Intercom** connaît comme l'ensemble du territoire une chute de son solde naturel mais son solde migratoire retrouve une dynamique encourageante depuis une dizaine d'années.
- **Les Vallées d'Auge et du Merlerault** présentent une situation plus délicate avec deux taux négatifs et un recul de la population de l'ordre de 1.5% entre 2011 et 2016.

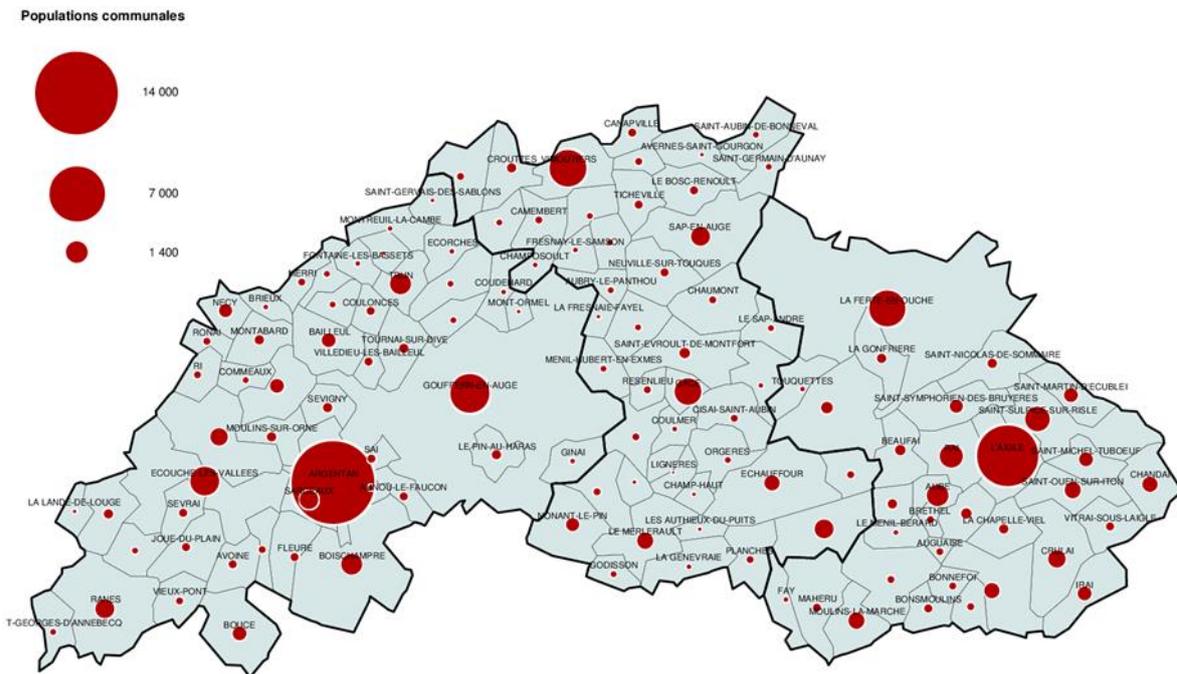
Mouvements naturel et migratoire de 1968 à 2016 – INSEE



Eléments de comparaison :

- ⇒ **Le département de l'Orne connaît une tendance semblable au PETR en matière de démographie puisque la population décroît chaque année de 0.4% en moyenne. Ce repli est du autant au solde naturel qu'au solde migratoire.**
- ⇒ **La Normandie connaît une évolution de sa population entre 2008 et 2013 un peu plus saine, (+ 0.21 %) dû au solde naturel (+0.29 %) et non au solde migratoire (- 0,08 %).**
- ⇒ **Dans le même temps la croissance de la population nationale entre 2008 et 2013 (+ 0.5 %) est due à la combinaison d'un solde naturel (+0.43 %) et d'un solde migratoire (+0,07%) positifs.**

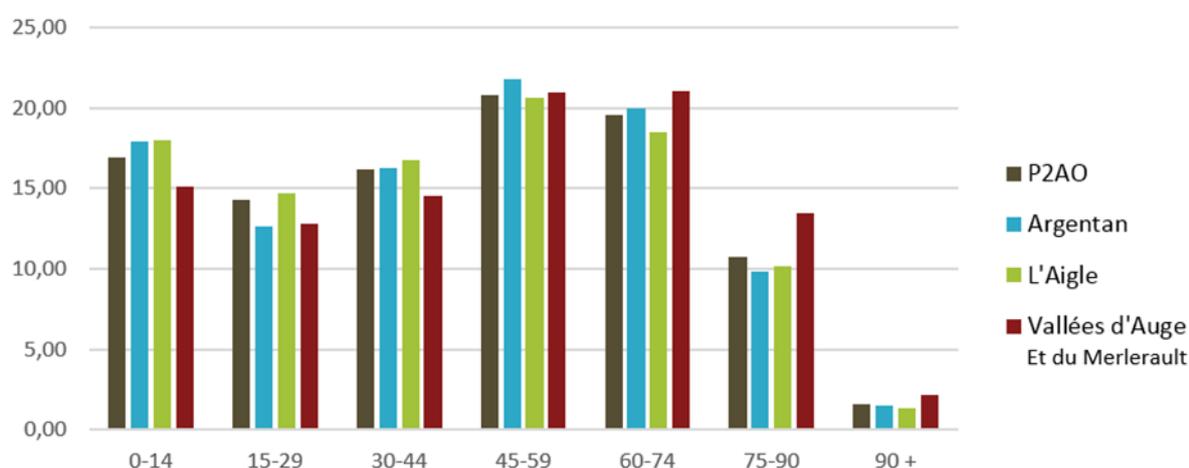
Poids démographique des communes- INSEE 2016



La population du territoire tend à vieillir : 38,96 % de la population du P2AO a plus de 55 ans en 2016 contre 35,71% en 2011, soit une augmentation d'environ 9%.

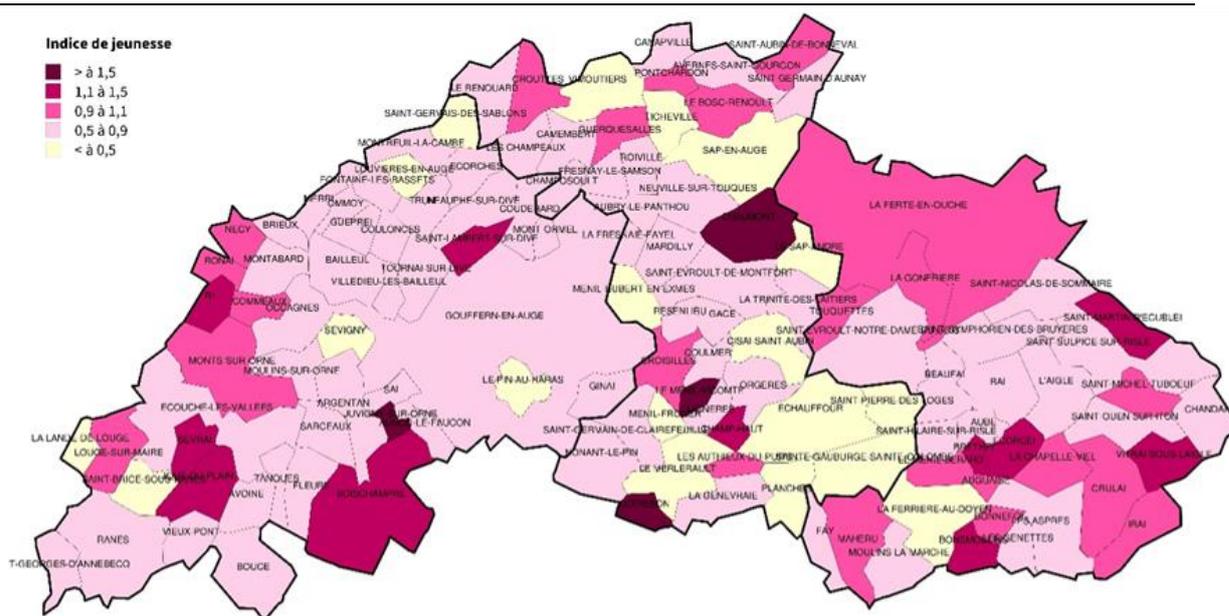
- **Argentan Intercom** a vu sa population âgée de plus de 55 ans passer de 34,38% à 38,42% de sa population totale, soit une augmentation de plus de 12%.
- Pour **la CdC des Pays de l'Aigle** la progression est de 5%. Les plus de 55 ans représentent 36,79% de la population.
- La **CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault** est celle avec la plus forte représentation des plus de 55 ans. Cette tranche d'âge a progressé de 11% entre 2011 et 2016 pour atteindre 43,98% de la population.

Répartition de la population par classes d'âge - INSEE 2016



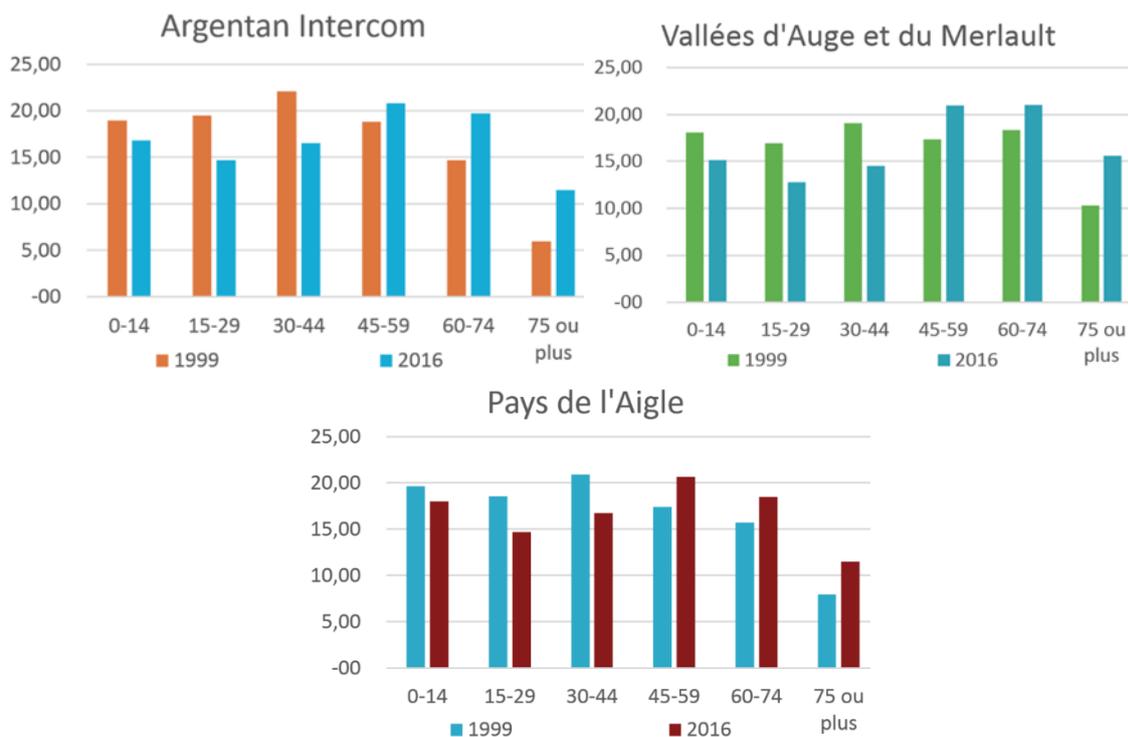
- **L'indice de jeunesse du territoire s'avère être bas.** En 2016, il est supérieur ou égal à 1 pour seulement 26 communes du territoire.
 - Il est de 0,56 pour la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault, c'est-à-dire que l'on compte seulement 56 jeunes de moins de vingt ans pour 100 personnes âgées de plus de soixante ans.
 - Argentan Intercom et la communauté de communes des Pays de l'Aigle se portent un peu mieux avec des indices de jeunesse de respectivement 0,74 et 0,79.
- **L'indice de jeunesse est inférieur à 1 dans les 11 centralités du territoire.** Parmi ces communes il n'y a que la commune de l'Aigle qui n'a pas vu la part de sa population ayant plus de 55 ans croître depuis 2011. Les communes situées autour des centralités arrivent davantage à capter une population jeune qui peine à investir les bourgs anciens. L'offre de grands logements avec jardin est primordiale pour une politique d'installation de jeunes ménages sur un territoire

Indice de jeunesse par commune - INSEE 2016



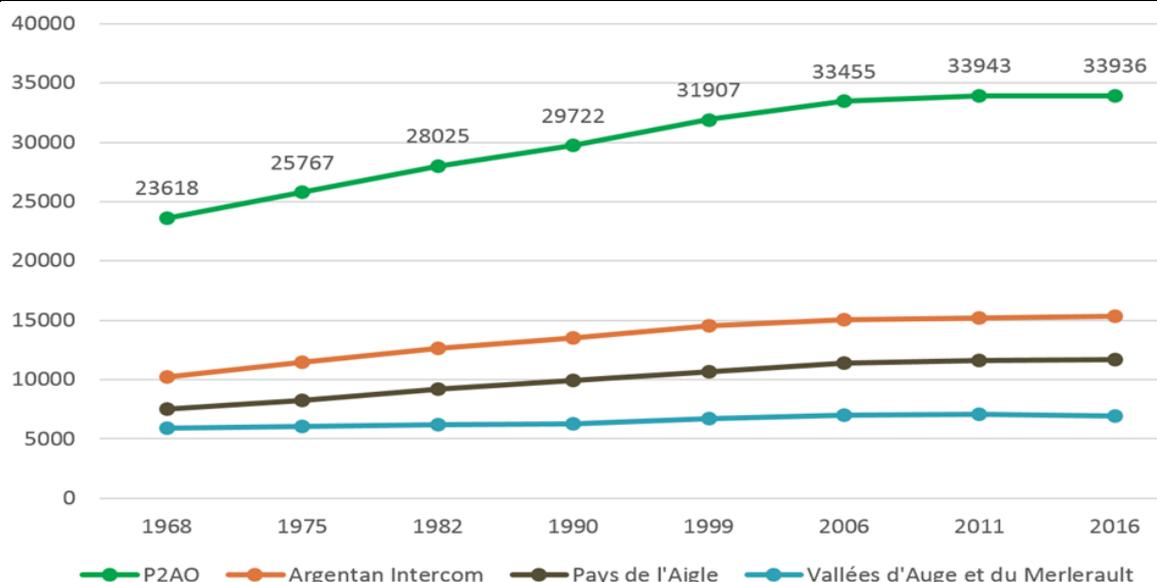
- La commune du Sap en Auge compte pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans 47 personnes âgées de moins de 20 ans.
- A l'Aigle on compte 72 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans.

Evolution de la population par classe d'âge de 1999 à 2016 - INSEE 2016



- Les 3 communautés de communes ainsi que leurs principales centralités ont toutes vu la part de leur population de moins de 55 ans décliner au profit des classes d'âges supérieures qui ont connu une forte croissance.
 - **L'intercommunalité des Pays de l'Aigle** a vu la part des plus de 75 ans augmenter de 45% entre 1999 et 2016 quand la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault voyait cette part croître de 50%.
 - **Argentan Intercom** comptait parmi sa population environ 6% de personnes ayant 75 ans ou plus en 1999. En 2016 elles représentaient plus de 11% de la population.
 - **La Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault** se caractérise aussi par le fort recul des 0-14 ans qui ont chuté de 16% entre 1999 et 2016.

Evolution du nombre de ménages – INSEE 2016



- A l'instar de la population, le nombre de ménages croît sur l'ensemble du P2AO (+44% entre 1968 et 2016).
 - Pays de l'Aigle : + 57%
 - Argentan Intercom : + 51%
 - Vallées d'Auge et du Merlerault : + 16%
- Cependant, le **nombre de personnes par ménage est en baisse, et ce de manière homogène sur l'ensemble du territoire**. De 3,2 personnes par ménage en 1968, on ne compte en 2016 plus que 2,1 personnes par ménage.
 - ⇒ **Cette tendance doit être associée au phénomène de décohabitation (le départ des jeunes de la cellule familiale, les ruptures conjugales, les mutations professionnelles...).** Ces évolutions impliquent une augmentation des besoins de logement.

Composition des ménages – INSEE 2016

| | 2011 | % | 2016 | % |
|--------------------------------|-------|------|-------|------|
| Ensemble | 33943 | 100% | 33936 | 100% |
| Ménages d'une personne | 11670 | 34% | 12402 | 37% |
| Nombre de couples sans enfants | 10547 | 31% | 10431 | 31% |
| Nombre de couples avec enfants | 8569 | 25% | 7702 | 23% |
| Familles monoparentales | 2600 | 8% | 2830 | 8% |
| Ménages autres | 558 | 2% | 572 | 1% |

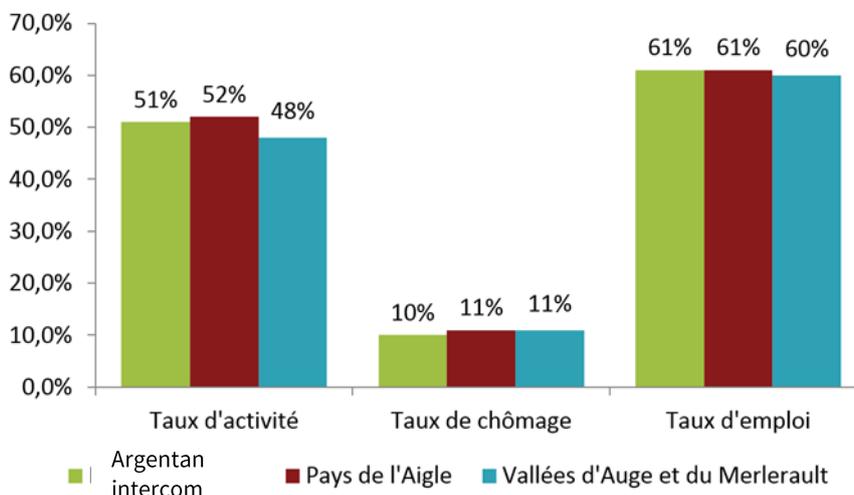
- **Le nombre des ménages d'une personne progresse depuis 2011.** Les ménages avec enfants ont baissé de **2 points** en l'espace de cinq ans. On peut rapprocher ce phénomène du sensible vieillissement de la population de l'intercommunalité.
 - **Les chiffres évoluent de la même manière d'une communauté de communes à l'autre.**
- ⇒ *D'où l'intérêt pour les trois CDC d'ouvrir leur territoire à l'accueil de jeunes ménages avec enfants en proposant des typologies de logements adaptées à ces familles mais également aux personnes seules.*



Le Sap - photo SOLIHA

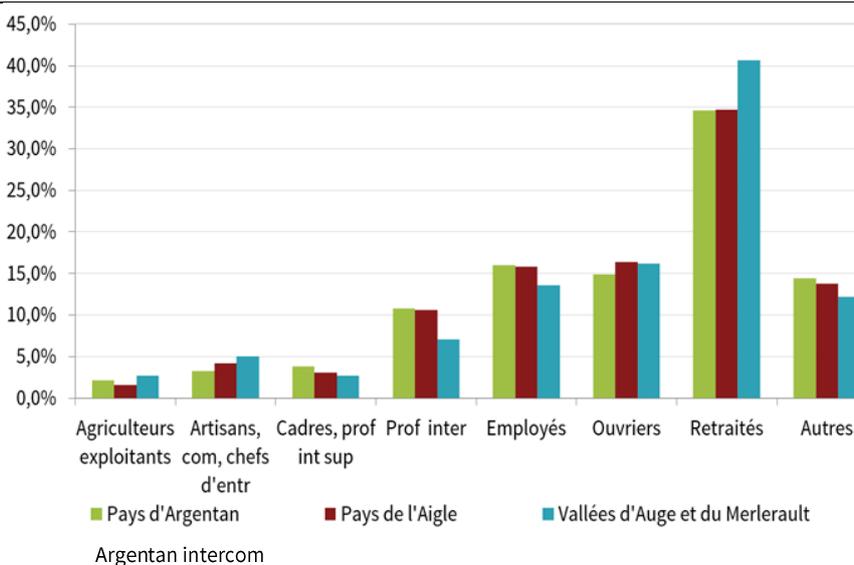
4.1 ACTIVITES ET CSP

Répartition de la population active - INSEE 2016



- Un taux de chômage maîtrisé à l'échelle du PÉTR mais nettement plus élevé sur l'Aigle et Vimoutiers, d'environ 17%. **Le PÉTR connaît une situation de l'emploi relativement homogène entre les 3 Communauté de Communes avec un chômage à hauteur de 10,72% en 2016.**
- Pour comparaison, le taux de chômage du département était fin 2016 de 9,2% et celui de la Normandie de 10%.

Répartition des actifs occupés de la CDC selon la CSP - INSEE 2016



- **Les personnes retraitées sont fortement représentées sur le territoire de l'étude (35.9%)** et en particulier à Vimoutiers où elles atteignent 48.3% de la population.

- La catégorie des **cadres et professions intellectuelles supérieures du territoire est près de deux fois inférieure à la moyenne régionale** (3.3% contre 6.1%). Les professions intermédiaires sont elle aussi légèrement en retrait, de 3 points, par rapport à la moyenne régionale.
- ⇒ **Cette forte présence sur le territoire de personnes retraitées, d'ouvriers et d'employés est à relier à leur plus forte éligibilité aux aides de l'ANAH.**

4.2 REVENUS

- Le **revenu fiscal moyen** de Rânes (23891 €) est le seul parmi les 11 centralités du territoire identifiées à être supérieur à **la moyenne du PETR (21693€)**.
- **63% des foyers fiscaux des Pays de l'Aigle et d'Argentan Intercom ne sont pas imposables sur le revenu en 2018, il s'agit de 68% sur le territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault.** Ces pourcentages se rapprochent de celui de l'Orne (63.8% des foyers fiscaux). En Normandie, seulement 58.3% des foyers fiscaux ne sont pas imposables.
- Argentan (18544€), Sap en Auge (18540€) et Vimoutiers (17796€) sont les trois communes parmi les onze plus importantes à avoir le revenu fiscal de référence par foyer le plus bas.

Niveau de revenus des Communautés de Communes – DGFIP 2018 (revenus 2017)

| | Nombre de foyers fiscaux | Nombre de foyers fiscaux imposables | Taux de foyers imposables | Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux | Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux moyen |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---|---|
| Argentan Intercom | 19 295 | 7 108 | 36,8% | 423 807 € | 21 965 € |
| CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 8 686 | 2 783 | 32,0% | 175 148 € | 20 164 € |
| CdC des Pays de l'Aigle | 14 871 | 5 502 | 37,0% | 330 624 € | 22 233 € |
| PETR P2AO | 42 852 | 15 393 | 35,9% | 929 579 € | 21 693 € |
| Orne | 162 219 | 58 774 | 36,2% | 3 634 480 € | 22 405 € |
| NORMANDIE | 1 877 313 | 782 326 | 41,7% | 46 570 699 € | 24 807 € |

- ⇒ **Dans la mesure où les aides accordées aux propriétaires occupants sont soumis à plafonds de ressources, l'imposition ou la non-imposition des foyers permet d'évaluer le nombre de ménages susceptibles de bénéficier de ces aides.**

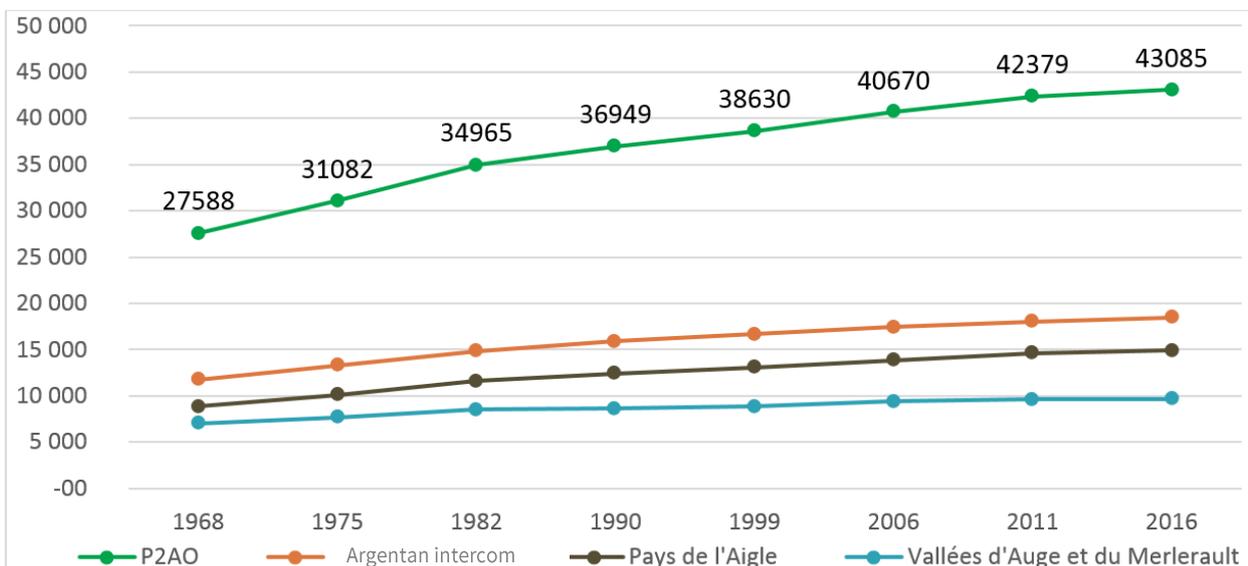


II. Le parc de logements et le marché immobilier

1.1 UNE EVOLUTION POSITIVE DU PARC DE LOGEMENTS

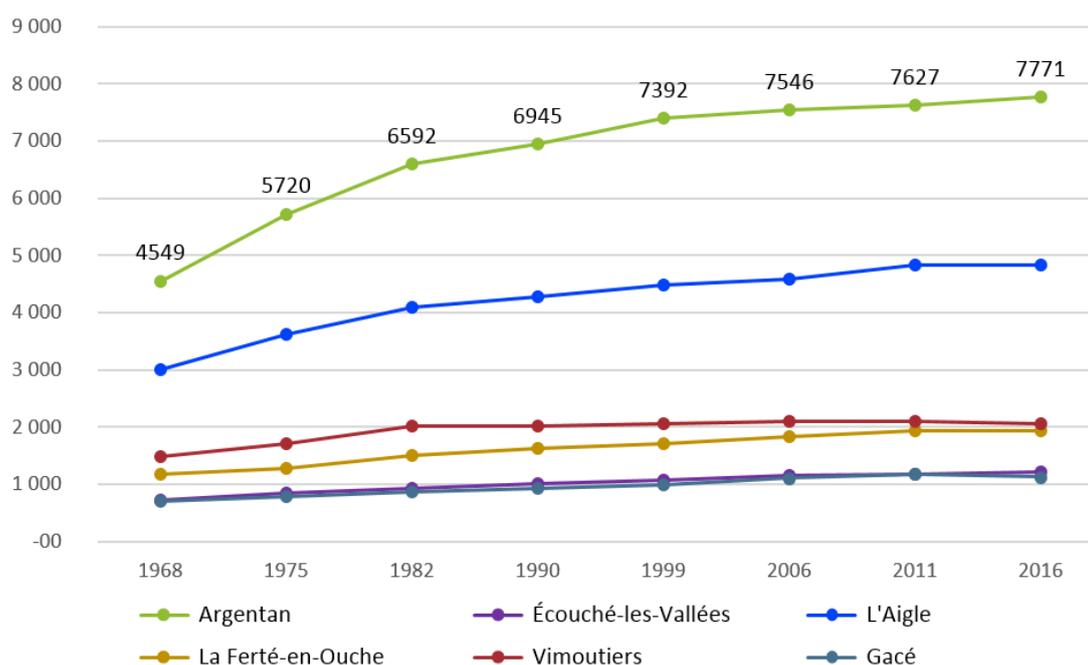
- **La dynamique de croissance** du parc de logements est constante depuis les années 1970 pour chacune des communautés de communes du PETR.
- Le PETR comptait 27 588 logements en 1968 pour **43 085 en 2016**, soit une augmentation de 56% en près de 50 ans.
- Sur une période plus récente, le parc de logements du PETR a augmenté de 5,94% (soit 0,6% par an) entre 2006-2016. Cette dynamique s'avère suivre celle de la croissance du nombre des ménages (aussi de 0.6% par an sur dix ans).

Evolution du parc de logements des Communautés de Communes – INSEE



- Bien que cette croissance du parc de logement du territoire soit constante depuis 1968 la dynamique n'est plus exactement la même au sein du territoire.
 - Jusqu'aux années 1990 la construction de logements était essentiellement concentrée sur les polarités des trois communautés de communes comme Argentan, L'Aigle et Vimoutiers.
 - **Désormais la croissance des parcs de logements est davantage tirée par les polarités de second rang, plus rurales.**
 - Ainsi, des communes comme Rânes et le Merlerault ont vu leurs parcs augmenter de 10% entre 2006 et 2016, 6% pour Sap en Auge et Ecouché les Vallées ou encore un peu plus de 5% pour les communes de L'Aigle et de la Ferté en Ouche.
 - Argentan n'a cru que de 3% en dix ans, 1,8% pour Gacé et Vimoutiers a même vu son parc de logement se rétracter à hauteur de 1%. Après une longue période de stagnation depuis 1980.

Evolution du parc de logements des pôles urbains majeurs et d'équilibre – INSEE 2019

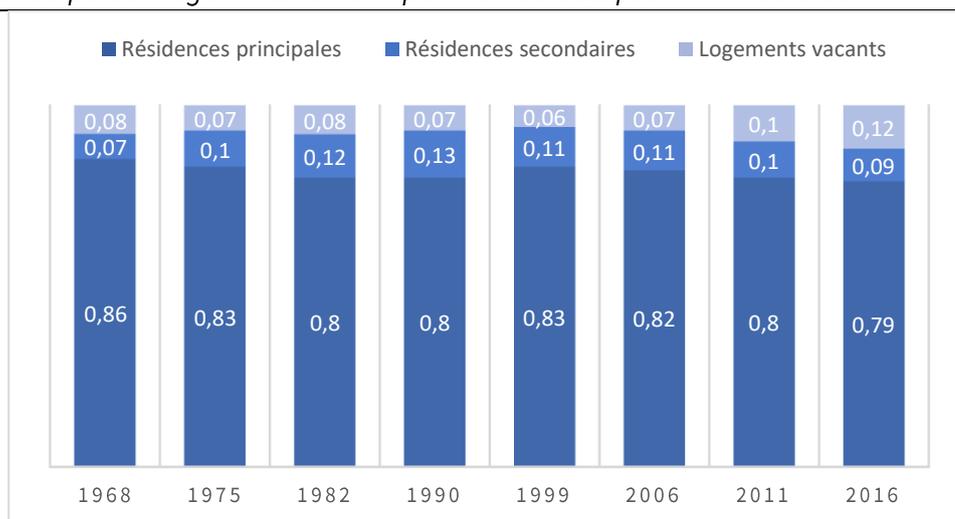


- L'augmentation constante du nombre de logements sur le territoire a permis de répondre au besoin de logement des ménages. Le nombre de résidences principales a ainsi augmenté de 44% entre 1968 et 2016.

Evolution du parc de logements du PETR par typologie entre 1968 et 2013– INSEE

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 | 2016 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Résidences principales | 23 618 | 25 767 | 28 025 | 29 722 | 31 907 | 33 455 | 33 898 | 33 992 |
| % | 85,61% | 82,90% | 80,15% | 80,44% | 82,60% | 82,26% | 79,99% | 78,89% |
| Evolution depuis 1968 | | 9,10% | 18,66% | 25,84% | 35,10% | 41,65% | 43,53% | 43,92% |
| Résidences secondaires | 1873 | 3049 | 4217 | 4765 | 4370 | 4290 | 4136 | 4011 |
| % | 6,79% | 9,81% | 12,06% | 12,90% | 11,31% | 10,55% | 9,76% | 9,31% |
| Evolution depuis 1968 | | 62,79% | 125,15% | 154,40% | 133,32% | 129,04% | 120,82% | 114,15% |
| Logements vacants | 2097 | 2266 | 2723 | 2462 | 2353 | 2925 | 4345 | 5083 |
| % | 7,60% | 7,29% | 7,79% | 6,66% | 6,09% | 7,19% | 10,25% | 11,80% |
| Evolution depuis 1968 | | 8,06% | 29,85% | 17,41% | 12,21% | 39,48% | 107,20% | 142,39% |
| TOTAL | 27 588 | 31 082 | 34 965 | 36 949 | 38 630 | 40 670 | 42 379 | 43 086 |

Evolution du parc de logements du PETR par modes d'occupation – INSEE 2016



- Les résidences secondaires (9% du parc de logements) occupent une place importante sur le territoire même si elles sont légèrement sur le déclin depuis le pic atteint en 1990 avec 4 765 résidences secondaires, soit 13% du parc de logements.
- **Le phénomène véritablement marquant est celui de la vacance des logements.** Après avoir longtemps stationnés autour de 7% du parc ils sont aujourd'hui au nombre de 5 083, soit près de 12% du parc. Cette vacance des logements, particulièrement visible dans les centres bourgs peut s'expliquer par une dégradation du bâti et une inadéquation à la demande de logements des ménages qui préfèrent se tourner vers du logement individuel neuf.

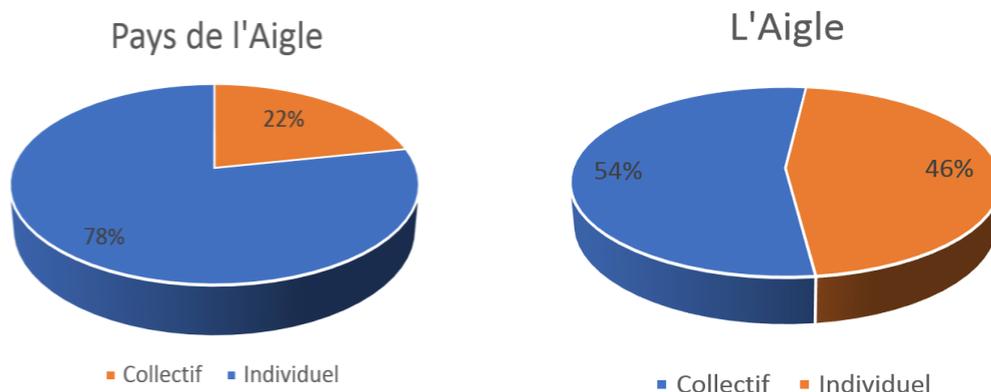
Composantes du parc de logements par communes – INSEE 2019

| | Résidences principales 2016 | | Résidences secondaires 2016 | | Logements vacants 2016 | | Logement total 2016 | | Part dans leurs EPCI respectifs |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|------------------------|--------------|---------------------|---------------|---------------------------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | |
| Les pôles urbains majeurs | | | | | | | | | |
| Argentan | 6703 | 86,3% | 85 | 1,1% | 984 | 12,7% | 7771 | 42,0% | |
| L'Aigle | 4022 | 83,1% | 158 | 3,3% | 659 | 13,6% | 4839 | 32,5% | |
| Les pôles d'équilibre | | | | | | | | | |
| Vimoutiers | 1636 | 79,2% | 106 | 5,1% | 323 | 15,6% | 2065 | 21,3% | |
| Gacé | 886 | 78,9% | 31 | 2,8% | 206 | 18,3% | 1123 | 11,6% | |
| Les pôles d'irrigation ruraux | | | | | | | | | |
| Écouché-les-Vallées | 1002 | 82,0% | 75 | 6,2% | 144 | 11,8% | 1221 | 6,6% | |
| Rânes | 486 | 79,7% | 41 | 6,8% | 83 | 13,6% | 610 | 3,3% | |
| Trun | 550 | 81,0% | 26 | 3,9% | 103 | 15,1% | 679 | 3,7% | |
| La Ferté-en-Ouche | 1368 | 70,8% | 365 | 18,9% | 200 | 10,3% | 1933 | 13,0% | |
| Moulins-la-Marche | 340 | 73,9% | 49 | 10,6% | 71 | 15,5% | 461 | 3,1% | |
| Le Merlerault | 431 | 72,2% | 39 | 6,5% | 127 | 21,3% | 597 | 6,2% | |
| Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe | 535 | 73,4% | 73 | 10,0% | 120 | 16,5% | 729 | 7,5% | |
| Sap-en-Auge | 391 | 71,8% | 57 | 10,4% | 97 | 17,8% | 544 | 5,6% | |
| Communautés de communes | | | | | | | | | |
| Argentan Intercom | 15388 | 83,2% | 1010 | 5,5% | 2087 | 11,3% | 18485 | 42,9% | % PETR |
| Pays de l'Aigle | 11738 | 78,8% | 1563 | 10,5% | 1596 | 10,7% | 14897 | 34,6% | |
| Vallées d'Auge et du Merlerault | 6865 | 70,7% | 1439 | 14,8% | 1400 | 14,4% | 9703 | 22,5% | |
| Total P2AO | 33992 | 78,9% | 4011 | 9,3% | 5083 | 11,8% | 43085 | 100,0% | |

1.2 UN PARC DE GRANDS LOGEMENTS INDIVIDUELS

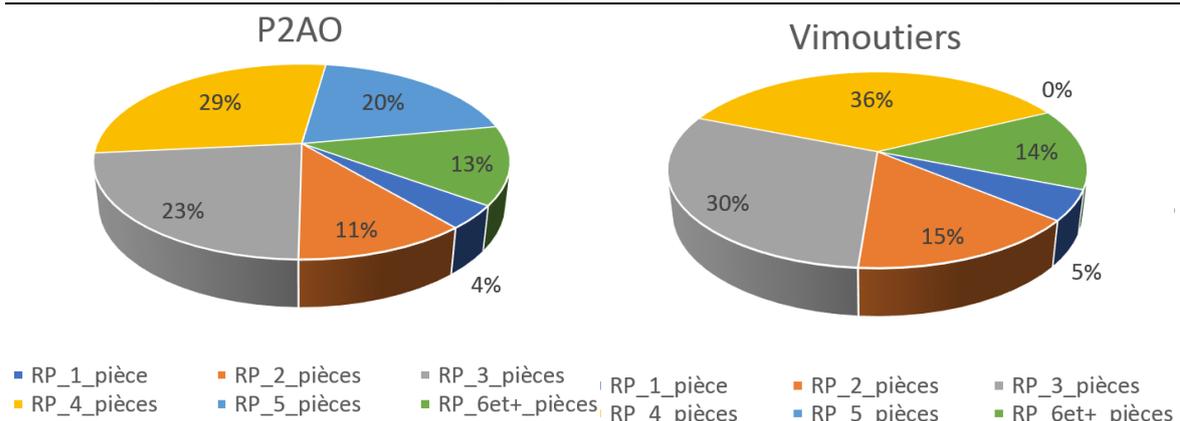
- **Les maisons individuelles sont majoritaires au sein du parc du PETR** (77.63% du parc), ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces
 - 61.6% des résidences principales sont composées de quatre pièces ou plus
 - 15.2% ont deux pièces ou moins
 - 32.8% ont cinq pièces ou plus et sont donc qualifiées de très grands logements

Typologie des logements – FILOCOM 2015



- **La présence importante de ces grands logements participe au phénomène de sous-occupation** très présent dans les communes rurales en partie à cause du vieillissement de la population. Les personnes âgées ont tendance à rester vivre dans le logement qu'elles occupaient auparavant avec leurs enfants.

Taille des logements dans les résidences principales – FILOCOM 2015



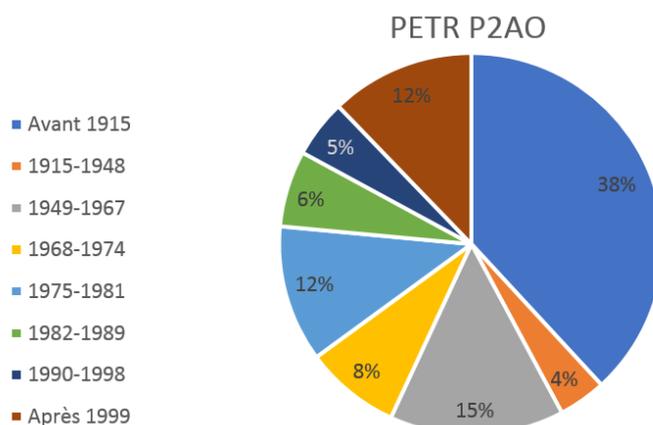
- Au sein des bourgs dynamiques comme à l'Aigle ou à Vimoutiers, on retrouve une part de petits logements plus importante, ceux-ci étant souvent localisés au-dessus des commerces. On compte 15% de petits logements sur le PETR contre 20% à l'Aigle et même 53% dans son centre-ville.

- Quelques établissements scolaires sur l'Aigle et Argentan dispensent des études supérieures, en majorité des BTS. Cette population étudiante contribue à l'occupation des petits logements qui sont nombreux sur le territoire mais l'offre reste très supérieure à la demande.
 - A Gacé, les agences immobilières rencontrées ont pu nous témoigner du fort impact de la filière équine sur le parc de logement du territoire. Selon l'une des agences, sur trente appartements dont elle a la gestion, environ douze sont occupés par des apprentis de la filière.
- ⇒ **Le profil est caractéristique du milieu rural dans lequel s'inscrit le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche. Les pôles comme l'Aigle ou Argentan, par leur caractère plus urbain, concentrent les petits logements.**
- ⇒ **Ces grands logements correspondent à la demande des ménages qui viennent s'installer en milieu rural pour bénéficier d'une surface habitable et de terrains plus grands, ainsi que d'un prix du foncier moins élevé.**
- ⇒ **L'offre de petits logements en centre-ville est beaucoup plus importante que la demande qui est surtout constituée de personnes âgées n'ayant pas besoin d'un logement trop grand mais plutôt de services de proximité et de sociabilité.**
- ⇒ **La vacance des petits logements ainsi que l'accessibilité aux personnes âgées sont les enjeux clés de la politique du logement pour les polarités du PETR**

1.3 DES LOGEMENTS ANCIENS PARFOIS INCONFORTABLES

- 38% des logements du PETR ont été construits avant 1915.
- Le rythme de construction de logements sur le territoire est constant entre 1915 et 2000. Ainsi, 50% des logements ont été construits sur cette période

Répartition des résidences principales selon l'époque d'achèvement – INSEE 201



- 12% des logements datent de moins de 20 ans.
- 50% des logements vacants ont été construits avant 1919 alors que 6% seulement datent d'après 1999.

Un parc de logements inconfortables significatif - FILOCOM 2015

| | Résidences principales sans confort* | | | | | |
|---|--------------------------------------|------|----------------------|------|-------|------|
| | Propriétaire occupant | | Locataire parc privé | | Total | |
| PETR P2AO | 941 | 2,7% | 419 | 1,2% | 1360 | 4,0% |
| Argentan Intercom | 255 | 1,6% | 87 | 0,6% | 342 | 2,2% |
| CdC des Pays de l'Aigle | 457 | 3,9% | 221 | 1,9% | 678 | 5,8% |
| CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 229 | 3,2% | 111 | 1,6% | 340 | 4,8% |
| Orne | 4373 | 3,4% | 1792 | 1,4% | 6165 | 4,7% |
| Normandie | 33251 | 2,3% | 16751 | 1,1% | 50002 | 3,4% |

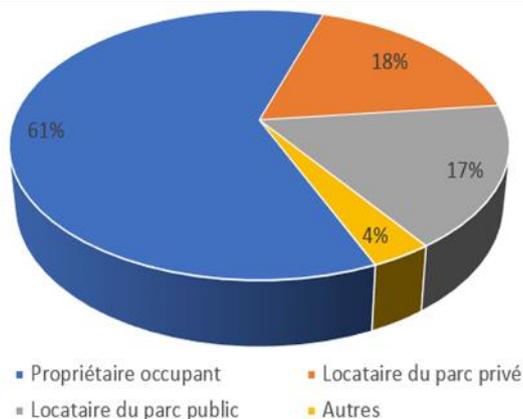
*sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC

- **Le PETR du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche comptabilise quelques logements qui n'offrent pas toujours un niveau de confort approprié aux normes actuelles :**
 - **1 360 résidences principales sont sans confort**, soit 4% du parc des résidences principales du territoire.
 - Le parc des résidences principales d'Argentan Intercom s'avère être relativement sain. **Seulement 2.2% des résidences principales font état d'une absence de confort** contre 4.7% pour l'Orne.
 - **Les résidences principales occupées par leurs propriétaires sont sur l'ensemble du territoire en meilleur état que celles occupées par des locataires.** 4,5% de ces résidences principales des propriétaires occupants sont sans confort alors qu'il s'agit de 6,7% pour les résidences principales des locataires du parc privé.
 - **La situation est davantage préoccupante pour les locataires des parcs privés** des communautés de communes des Pays de l'Aigle ainsi que des Vallées d'Auge et du Merlerault. Plus de 9% des locations du parc privé de ces deux EPCI n'ont ni baignoire, ni douche, ni WC.
 - Les Communautés de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault ainsi que des Pays de l'Aigle sont à l'inverse d'Argentan Intercom au-delà des moyennes du département et de la région.
- **Les logements sans installations sanitaires sont souvent occupés par des personnes âgées en milieu rural.**

➔ **Les OPAH devront intervenir en priorité sur le parc inconfortable.**

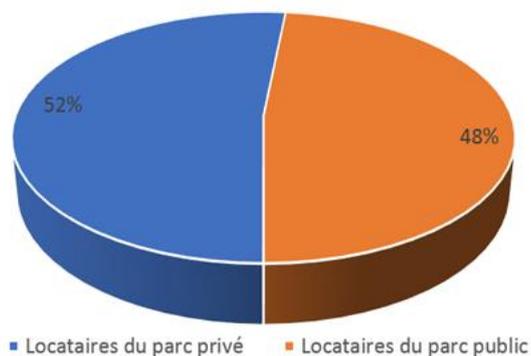
- 61,32% des ménages sont propriétaires de leur logement sur le PETR.

Statut d'occupation du parc de résidences principale - FILOCOM 2015



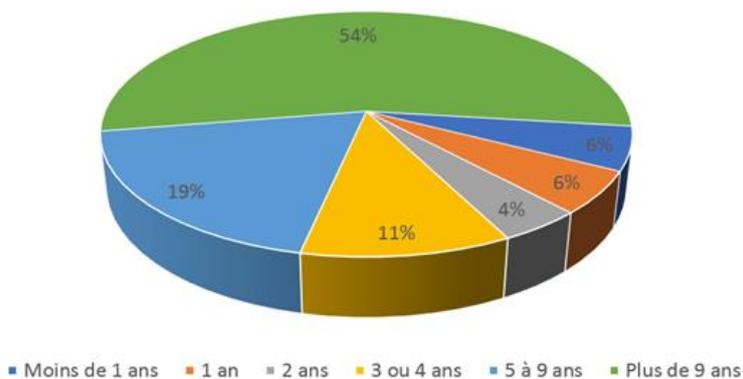
- Les locataires du parc privé sont un peu plus nombreux que ceux du parc public (18,25% contre 17,07%).

Répartition des locataires - FILOCOM 2015



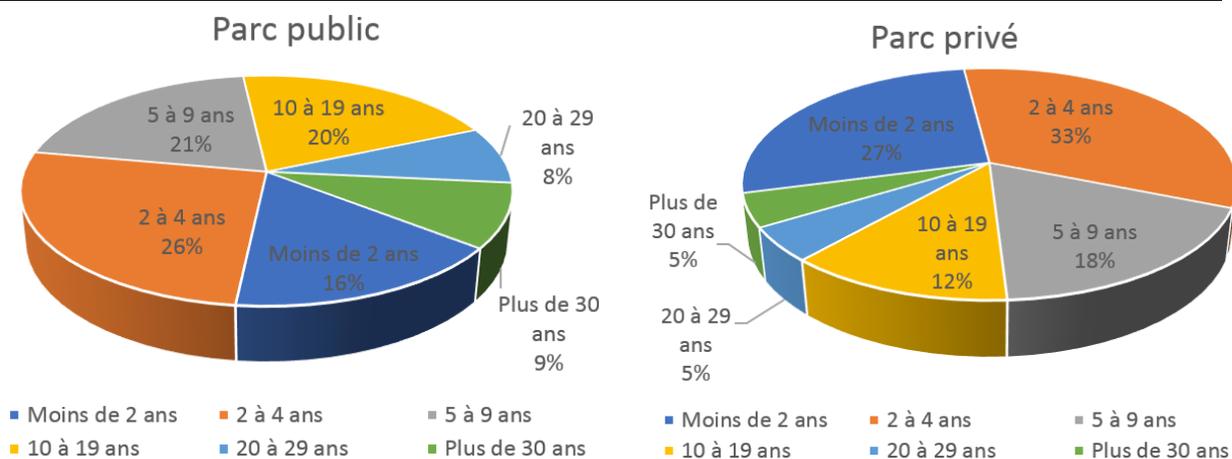
- A Argentan comme à Vimoutiers on comptabilise davantage de locataires au sein du parc de logements publics (respectivement 70% et 65%) dans la mesure où l'offre sociale est concentrée sur les communes pôles.

Date d'occupation des propriétaires occupants CDC - FILOCOM 2015



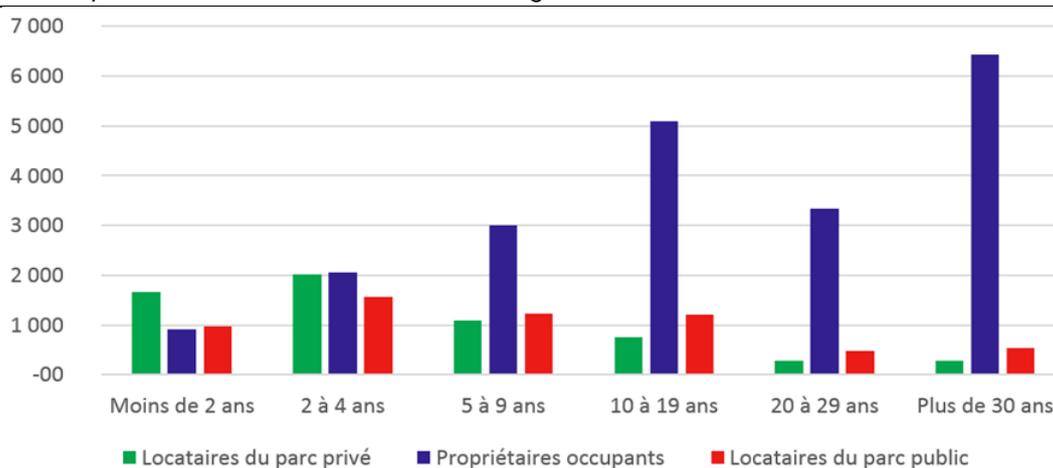
- Parmi les résidences principales du territoire **ce sont logiquement les propriétaires occupants qui occupent leur logement depuis le plus longtemps.** Ils sont 54,53% à occuper leur logement depuis plus de 9 ans. 19,09% des propriétaires occupants occupent leur logement depuis 5 à 9 ans.

Ancienneté d'emménagement des locataires- INSEE 2016



- **Les locataires du parc privé et les locataires du parc public connaissent des évolutions différentes.** Les locataires du parc public apparaissent moins mobiles que ceux du parc privé. Ainsi, 37% des locataires du parc public occupent leur logement depuis plus de 10 ans quand il s'agit seulement de 22% des locataires du parc privé.
- De même, les locataires installés dans leur logement depuis moins de 2 ans sont plus nombreux au sein du parc privé qu'au sein du parc public (27% contre 16%).

Statut d'occupation selon l'ancienneté d'emménagement- INSEE 2016



- ⇒ **L'enracinement est logiquement plus fort chez les propriétaires occupants. Ce taux de rotation plus fort chez les locataires révèle un plus faible degré d'attachement au logement sans doute lié à ses caractéristiques : localisation, état, confort, niveau de loyer, etc. Ainsi, près de 60% des locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins de 4 ans.**

3.1. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE

DES NIVEAUX DE LOYERS VARIABLES

Les loyers recueillis auprès de la presse spécialisée et des agences immobilières nous ont permis d'estimer les montants moyens des loyers pratiqués sur le secteur d'étude. L'offre s'avère être relativement réduite pour les logements locatifs.

- Sur environ 50 annonces répertoriées, 52% des biens mis en location sur le PETR se situent au sein des quatre communes principales du territoire.
- 38 % des biens mis en location sont des appartements de type 1 ou 2.
- Les maisons individuelles sont plus rares sur le marché de la location (28% contre 72% pour les appartements).
- Les loyers dépendent du nombre de pièces et du type de bien :
 - Les petits logements (T1 et T2) sont essentiellement des appartements.
Le montant du loyer varie :
 - pour un logement d'une pièce de 241 € à 300 €
 - pour un T2 d'environ 42 m², de 267 € à 443 € dans un immeuble récent.
Pour les 2 pièces, les surfaces varient de 28 à 61 m².
 - Pour les T3, les loyers sont variables :
 - Les loyers varient de 380 € pour un appartement de moins de 60 m², à 550 € pour une maison de 100 m² avec garage à l'Aigle ou Gacé.
 - Les loyers des grands logements (T4 à T5) s'échelonnent entre 318 € pour une maison de 83m² de type 4 chauffée au fioul à Rânes et 700 € pour une maison de 106 m² à la Ferté en Ouche avec chauffage au sol et combles aménagés.

Prix au m² par type de logement (presse immobilière)

| | Nombre de logements | Prix au m ² |
|-----------|---------------------|------------------------|
| studio/T1 | 6 | 11,73 € |
| T2 | 14 | 8,71 € |
| T3 | 12 | 7,15 € |
| T4 | 13 | 6,05 € |
| T5 | 4 | 5,10 € |



- Les petits logements mis en location (T1 et T2) se louent plus cher au m² que les plus grands logements (type T5).
- Sur les 49 logements mis en location répertoriés pour l'étude les studios sont au m² deux fois plus chers que les T5.

Loyers pratiqués par type de logement sur le PETR hors HLM (source : presse spécialisée Nov 2019)

| | Appartements | | | | Maisons | | | |
|-----------|---------------------|---------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|---------------|-------------|
| | Nombre de logements | Loyer minimum | Loyer maximum | Loyer moyen | Nombre de logements | Loyer minimum | Loyer maximum | Loyer moyen |
| studio/T1 | 6 | 241 € | 330 € | 435 € | – | – | – | – |
| T2 | 11 | 267 € | 443 € | 351 € | 3 | 359 € | 420 € | 384 € |
| T3 | 9 | 346 € | 550 € | 424 € | 3 | 372 € | 534 € | 435 € |
| T4 | 8 | 350 € | 595 € | 472 € | 5 | 318 € | 700 € | 526 € |
| T5 | 1 | 605 € | 605 € | 605 € | 3 | 407 € | 661 € | 548 € |

| Grille de loyers plafonds Anah 2019 | T1 - 28 m ² | T2 - 39m ² | T3 - 66 m ² | T4 - 81 m ² | T5 - 93 m ² |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Loyer intermédiaire avec travaux | 250 € | 348 € | 589 € | 723 € | 831 € |
| Loyer social avec travaux | 199 € | 277 € | 468 € | 574 € | 659 € |
| Loyer très social avec travaux | 154 € | 215 € | 364 € | 446 € | 512 € |
| référence de conventionnement Anah (zonage de défiscalisation du dispositif « Borloo | | | | | |
| Loyer libre CDC (appartement et maison) | 328 € | 340 € | 472 € | 490 € | 474 € |

- En comparant les données de la presse spécialisée et les plafonds règlementaires fixés par l'Anah, **les loyers libres sur la CDC sont de manière générale en dessous des loyers conventionnés Anah**. Les petits logements sont au-dessus des plafonds conventionnés par l'ANAH mais plus la taille des logements augmente plus les loyers atteignent des niveaux sociaux, voire très sociaux.

Pour des surfaces équivalentes, on observe :

- **Pour un T1, le prix d'une location est 30% plus élevé que le loyer conventionné intermédiaire** et plus de 2 fois au-dessus d'un loyer conventionné très social.
- **Pour un T2, le prix d'une location est presque équivalent au loyer conventionné intermédiaire** et supérieur de 58% à un loyer conventionné très social.
- Pour un T3, le prix d'une location est 20% moins élevé que le loyer conventionné intermédiaire. Il avoisine le niveau d'un loyer social.
- Pour un T4, le prix d'une location au sein du parc privé est inférieur au loyer social conventionné par l'ANAH.
- Pour un T5, les loyers pratiqués sur le PETR sont inférieurs à un loyer très social et près de deux fois plus faibles qu'un loyer intermédiaire.

⇒ **Globalement, les prix du marché sont bien en-dessous des loyers conventionnés ANAH et cet écart tend à augmenter pour les plus grands logements.**

UNE DEMANDE CLAIREMENT IDENTIFIEE MAIS POUR LE MOMENT INSATISFAITE

Plusieurs tables rondes sur le thème du marché immobilier ont été organisées afin d'évoquer avec les professionnels de l'immobilier les problématiques du marché sur le territoire. Ces réunions nous ont permis d'identifier la structure de l'offre et de la demande sur le marché de la location.

- De manière générale, les professionnels constatent **un maintien des prix** à la location. Pourtant, **de nombreuses locations sont en mauvais état**, faute de travaux récents et ne correspondent qu'à une demande restreinte. **En parallèle il existe une demande très forte pour certains types de logements.**
- **A l'accession comme à la location**, les biens les plus recherchés sont :
 - **Les appartements de taille intermédiaire, de plain pieds et accessibles** (rez-de-chaussée ou avec ascenseur) pour une population âgée souhaitant se rapprocher des services (commerces, santé, administration) et des lieux de sociabilité. Les immeubles avec ascenseurs sont cependant très rares sur le territoire.
 - **Les maisons individuelles avec terrain et garage** pour accueillir enfants et animaux. La proximité avec les écoles, équipements de loisirs, sportifs, culturels est recherchée. Ces biens ne restent jamais très longtemps sur le marché immobilier.
- Les centres bourgs sont marqués **par la vacance des logements situés au-dessus des commerces**. Leur accès se fait généralement par un escalier situé à l'intérieur du commerce.
 - Ces logements, trop petits et sur plusieurs niveaux ne répondent qu'à une offre restreinte d'autant plus qu'il est difficilement envisageable pour les propriétaires des commerces de se lancer dans une restructuration du bâti. Les logements dans les étages sont donc laissés vacants plus ou moins volontairement. Ces nombreux petits appartements, même rénovés peinent à échapper à la vacance en particulier au sein des communes rurales peu attractives aux yeux des jeunes ménages travaillant sur l'Aigle ou Argentan et souhaitant habiter à proximité de leur lieu de travail.
- **Le problème de la vacance est le résultat de l'inadéquation entre la baisse de la demande, la déqualification de l'offre** (chauffage, taille, isolation...). Beaucoup de petits logements ont bénéficié de peu de travaux. Leur aménagement, leur décoration et l'isolation contribuent à cette inadéquation avec la demande. **Les logements vacants sont majoritairement ceux ayant reçu le moins d'entretien, présentant des signes de dégradation** et étant détenus par des propriétaires bailleurs peu scrupuleux ou peu sensibles à l'entretien de leur bien.

- Concernant les grands logements prisés par certains types de ménages, les plus modestes d'entre eux ne peuvent se permettre de recourir à la location souvent au-dessus de leurs moyens. L'achat à bas coût d'un grand logement, en campagne, apparaît donc comme une solution mais **les travaux d'entretien et les dépenses de chauffage sont par la suite souvent réduites à leur maximum ce qui crée des problèmes d'humidité** et de salubrité à l'intérieur des logements. Ce problème est notamment constaté sur le secteur de l'Aigle où le marché immobilier serait un peu plus cher sur la commune qu'aux alentours.
- **L'offre de petits logements est conséquente** sur le territoire. Or, ces derniers se déqualifient du fait de leur vacance et du manque d'entretien par leurs propriétaires et ne sont pas nécessairement en adéquation avec la demande. Peu de jeunes restent sur le secteur, faute de formation à proximité. La demande de petits logements correspond surtout à des situations d'urgence, des besoins de relogement après une séparation au sein du couple, un veuvage, etc. Les jeunes ménages ne passent que très peu de temps au sein d'un petit logement et leur parcours résidentiel évolue très vite vers la recherche d'un logement plus grand, si possible individuel, avec jardin et garage.
- **Le montant des dépenses courantes liées au logement est un paramètre pris de plus en plus en compte** et est considéré comme faisant partie intégrante du montant du loyer pour les ménages cherchant à s'installer. **L'isolation des logements et le mode de chauffage tend à devenir un critère majeur de choix** selon les professionnels de l'immobilier. De manière générale, les logements aux faibles loyers n'ont pas fait l'objet de travaux d'économie d'énergie et intéressent moins les locataires en raison du montant élevé des dépenses induites.

Selon les professionnels de l'immobilier rencontrés, **une part non négligeable des immeubles en copropriété n'ont pas de syndic** et sont donc mal ou pas gérés et par conséquent mal entretenus ce qui occasionne des dégradations au sein des parties communes ainsi que sur la structure du bâti et contribue à la dévalorisation de l'offre de logements en copropriété.

- **Particulièrement sur le secteur de Gacé les interrogations liées au Brexit impactent le marché immobilier** avec le recul de la présence d'investisseurs étrangers notamment britanniques et hollandais qui pendant les dernières décennies avaient largement contribué à la vitalité de la demande de logements.

3.2. UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE CONCENTREE SUR ARGENTAN ET L'AIGLE

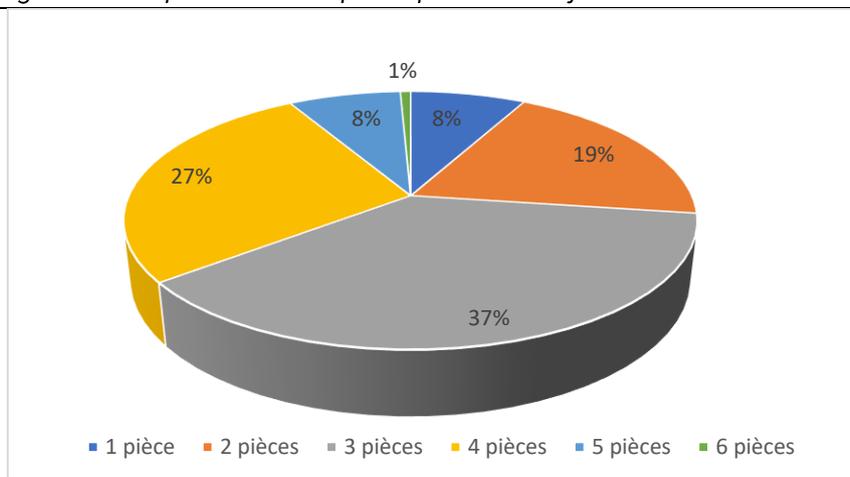
Bien que le parc de logement ne soit pas en tension et que les loyers soient peu élevés, le parc locatif social contribue à l'abondance de l'offre de logements sur le territoire.

- Le parc locatif social du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche compte 6504 logements soit 19% de l'ensemble des résidences principales du PETR (34 256 logements)
- **Quatre bailleurs se répartissent la gestion du parc locatif social :** le Logis Familial, Orne Habitat, SAGIM ainsi que SEMINOR présent uniquement au sein de la communauté de communes des Pays de l'Aigle.
- La quasi-totalité de ces logements sociaux est centralisée au sein des 12 polarités identifiées au préalable de l'étude. **Les communes d'Argentan et de l'Aigle accueillent 70% du parc locatif public du territoire.**

UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS

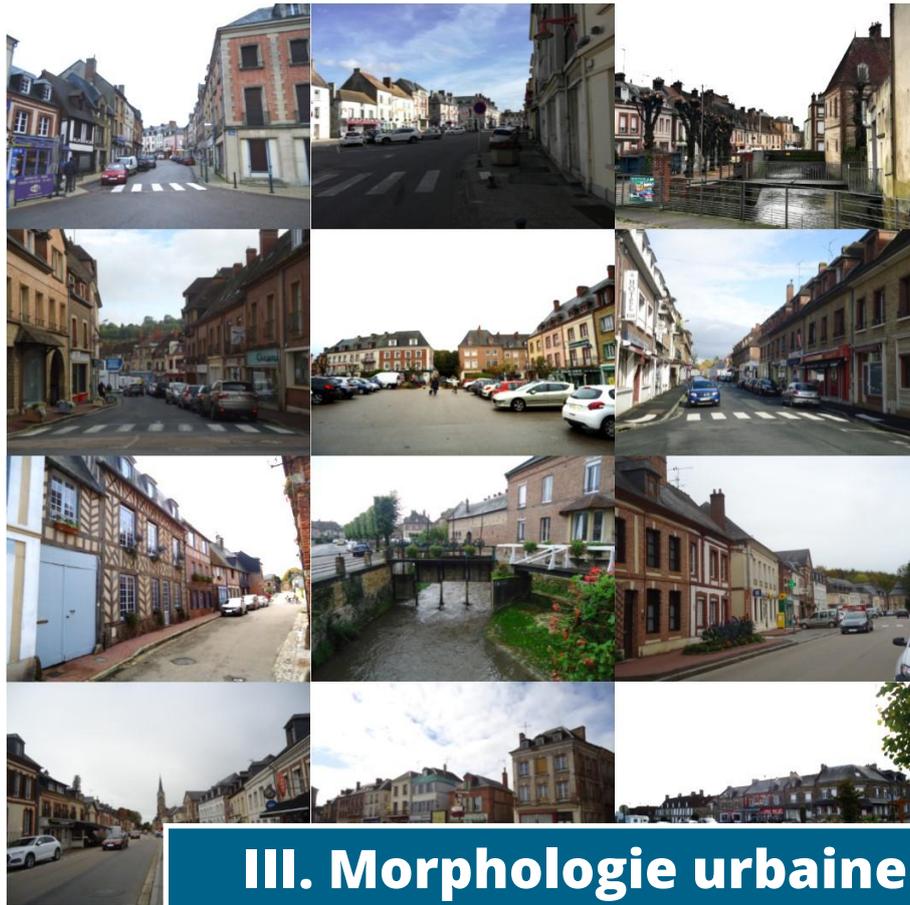
- Le parc locatif social est essentiellement composé de grands logements au sein d'ensembles collectifs.

Taille des logements du parc HLM des quatre polarités majeures : source Filocom 2019



- **Les logements de type 3 et 4 représentent les deux tiers de l'offre locative sociale** à l'échelle du PETR. On retrouve les mêmes ordres de grandeurs à l'intérieur de chaque communauté de communes.
- 25% des logements sociaux sont des maisons.
- **Les petits logements sont peu nombreux :** les T1 représentent environ 10% du parc et les T2 moins de 20% du parc

- D'après les données consultées sur le site demandelogement61.fr environ **10% des logements détenus par les trois bailleurs ont été réattribués au cours de l'année 2019**. Ce chiffre est stable d'une communauté de communes à l'autre. Le délai d'attente pour les demandeurs est compris entre dix et onze mois
 - Selon FILOCOM, les logements du parc locatif HLM jugés sans confort sont proches de zéro. Maximum 8% bénéficieraient d'un confort partiel.
-
- ⇒ *Le fait que la grande majorité du parc locatif HLM soit jugé avec tout confort ne signifie pas qu'il soit adapté à la demande actuelle. En effet, 80% de ces logements datent d'avant les années 1980 et souffrent des mêmes symptômes que la majorité des logements du parc privé : à savoir des maisons mal isolées, vieillissantes et pas toujours accessibles.*
 - ⇒ *La vacance est relativement limitée sur le parc social et la rotation au sein des logements reste correcte. Le faible niveau et la courte durée de vacance s'explique, d'une part, par un taux de rotation qui avoisine les 10% en 2019 et, d'autre part, par la demande soutenue sur le parc HLM.*
 - ⇒ *Un faible taux de mobilité mènerait à l'apparition de tensions au sein du parc locatif social. Les locataires des logements HLM ne souhaitant pas les quitter tendent à devenir une population "captive". Ainsi, 15% des locataires occupent leur logement depuis plus de 9 ans.*
 - ⇒ *Les récentes destructions de barres d'immeubles dédiées au logement social ayant laissé la place à de nouvelles résidences ont permis de résoudre le problème de sous-occupation des logements par des ménages dont les enfants ont quitté le foyer et qui continuaient d'occuper la même superficie qu'auparavant. Dans le même temps ces nouvelles habitations à échelle plus humaine répondent davantage aux besoins de la population en termes de cadre de vie.*



III. Morphologie urbaine et caractéristiques du bâti

- **UNE MORPHOLOGIE URBAINE LIEE AUX PAYSAGES**

Le territoire du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche se caractérise par plusieurs formes urbaines de ses villages fortement liées aux paysages dans lesquels ils s'inscrivent. Ainsi traditionnellement, les paysages de campagne découverte (Plaine d'Argentan, Campagne de Trun) observe davantage un habitat concentré dans les bourgs tandis que les Pays d'Auge et d'Ouche plus boisés et vallonnés accueillent un habitat plus dispersé. Hormis les pôles urbains à la structuration plus complexe, quatre grandes typologies d'organisation se distinguent au sein du Pays.

Les villages-rues : l'urbanisation se développe de part et d'autre d'une rue unique constituant la colonne vertébrale du village. Le centre y est souvent moins marqué, la rue constituant l'espace public principal. Toute extension de ces villages est particulièrement sensible car difficilement intégrable à ce fonctionnement fermé.



Le Merlerault développé le long de la RD 926



Aunou le Faucon

Les villages étoiles ou carrefours : Le village s'organise à partir d'un croisement souvent le cœur du village où se retrouvent la place et l'église. A partir de ce cœur, l'urbanisation se développe le long des axes principaux favorisant un tissu urbain peu dense et peu structuré.



Gouffern en Auge (Chambois)



Echauffour

Les villages groupés : ces villages présentent une densité de constructions plus importante regroupées autour d'un noyau central (place, église). Cette organisation, plus structurée, favorise les connexions internes et favorise des silhouettes villageoises harmonieuses.



Trun



Le Sap

Les villages éclatés ou nucléaires : Ces villages sont constitués de plusieurs hameaux sans véritable centralité développés à partir d'un carrefour ou d'un bâti isolé souvent d'origine agricole. Ces structures qualifient une urbanisation peu dense où les îlots d'habitation sont interrompus par la présence de prés.



Le Menil Berard



Chaumont

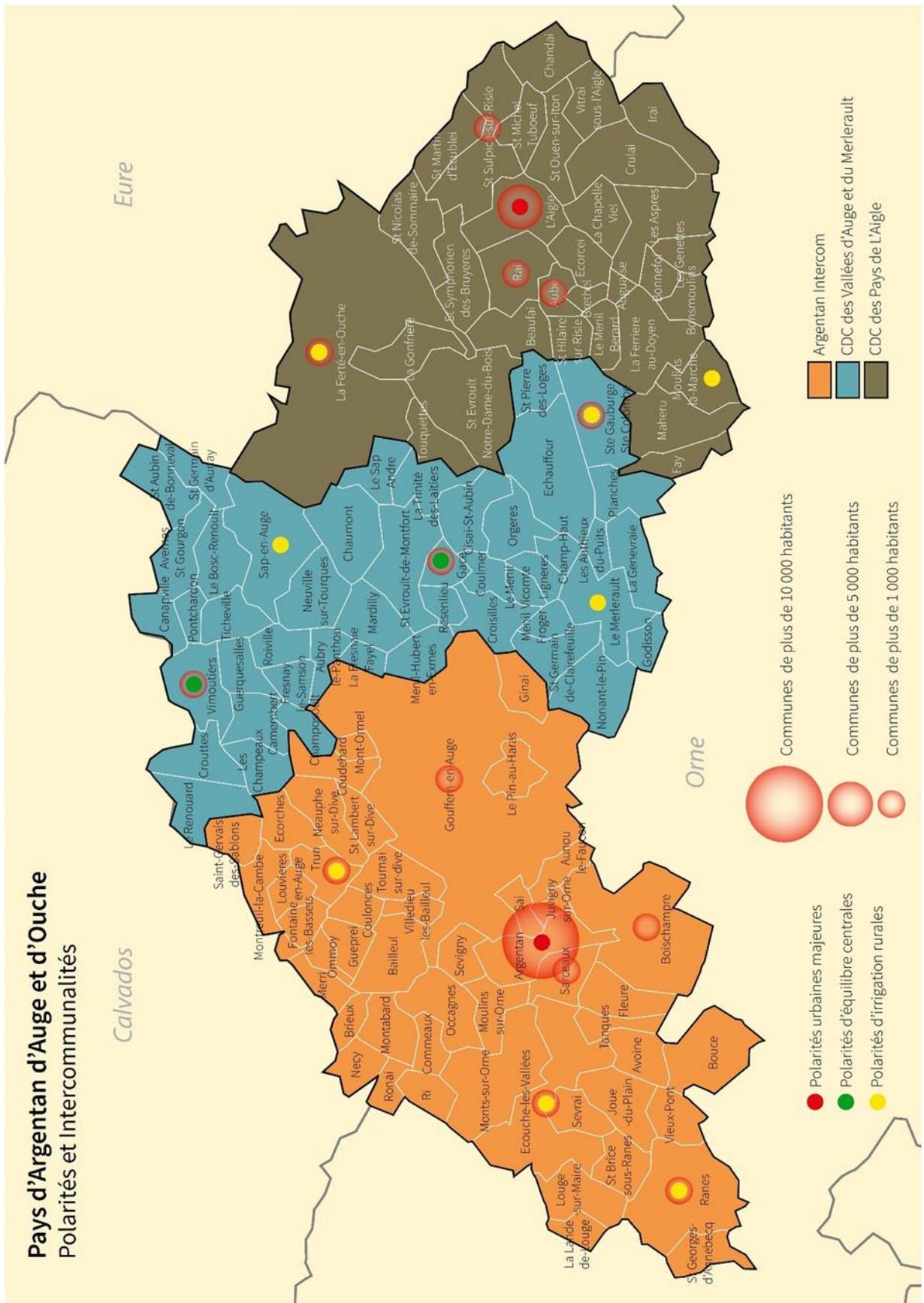
Le territoire se caractérise par ailleurs par un habitat dispersé important le plus souvent d'origine agricole mais également de facture plus récente.

Les pôles urbains de par leur taille, présentent une structuration plus dense et complexe. Les centres anciens se sont implantés au regard des contraintes topographiques et géographiques environnantes puis développés à partir d'éléments structurants : cours d'eau (l'Aigle et la Risle), château, place du marché (Gacé).

- **FONCTIONNEMENT URBAIN DES DIFFERENTS POLES**

Au-delà de la seule configuration urbaine, le fonctionnement urbain d'un lieu contribue au dynamisme et la qualité de vie des habitants.

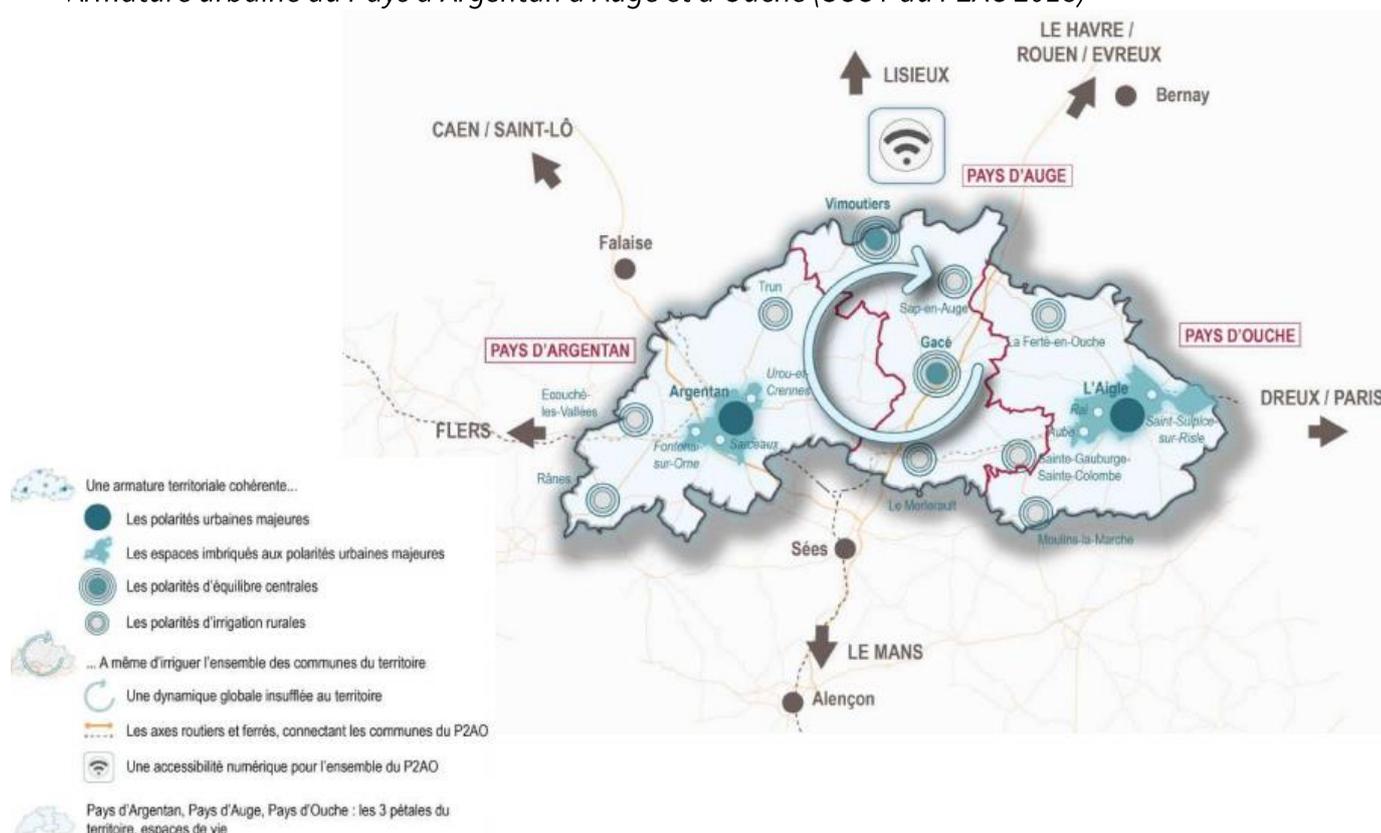
Dans le cadre de son analyse urbaine, le SCOT a ainsi identifié les différentes polarités sur le territoire afin d'engager une revitalisation des centres villes et faire jouer les complémentarités pour accompagner le parcours de vie de ses habitants.



Le territoire comprend ainsi trois polarités :

- Les **pôles urbains majeurs** d'Argentan et l'Aigle (auxquels sont associés leurs premières couronnes respectives sur lesquels s'appuie le développement de l'ensemble du territoire à partir d'une offre d'équipements et de services structurants d'intérêt intercommunal.
- Les **polarités d'équilibre centrales** de Vimoutiers et Gacé: par leur positionnement, ils irriguent le territoire et organisent les mobilités. Ils offrent aussi une accessibilité à des équipements intermédiaires et services non disponibles dans la plupart des villages.
- Les **polarités d'irrigation rurales** de Rânes, Ecouché les Vallées, Trun, Sap-en-Auge, la Ferté en Ouche, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Moulins la Marche et le Merlerault. Ces pôles servent de relais aux pôles majeurs en offrant des services de proximité.

Armature urbaine du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (SCOT du P2AO 2018)



Malgré le dynamisme de certains, bon nombre de centre bourgs du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche présentent une offre d'habitat qui ne correspond plus aux attentes des habitants (taille inadaptée, difficulté d'accessibilité, manque de confort, absence d'un espace extérieur...). Cela se traduit souvent par une installation des habitants à l'extérieur des centres le plus souvent dans des zones pavillonnaires.

Alors que la plupart des centres présente un potentiel bâti important méritant d'être valorisé et réhabilité, cet état de fait commun à de nombreux secteurs entraîne une perte de dynamisme et une baisse de fréquentation des commerces et services.

A cet effet, **chacun de ces pôles identifiés a fait l'objet de repérage de terrains** dans le cadre de cette étude et d'**entretien avec les élus** (sauf la ville d'Argentan en OPAH RU). Ainsi, chaque centre-ville a été analysé de façon à identifier son fonctionnement et dresser une première lecture de son habitat permettant d'en dégager les forces et faiblesses.

En parallèle, **une enquête a été diffusée auprès de l'ensemble des communes** afin d'appréhender les problématiques sur la thématique logement rencontrées dans les territoires plus ruraux.

33 communes ont répondu à notre enquête. Ce sont pour la plupart des petites communes avec une moyenne de 250 habitants.

La problématique première évoquée par 63% d'entre elles concerne la présence de logements vacants bien qu'elle semble souvent sous-estimée par rapport aux chiffres énoncés par le recensement INSEE 2016.

22 communes sont propriétaires de 45 logements (en lien avec les services ou anciens services : école, mairie, presbytère). 6 seulement sont vacants et nécessitent des travaux. Dans ces communes, il s'agit plus particulièrement d'entretenir le patrimoine communal existant, seules 2 communes ont évoqué un souhait d'acquérir de nouveaux logements.

Un tiers de ces communes enregistre une demande de logements locatifs dont 60% concernant des logements à loyers modérés. Quelques demandes spécifiques sont également précisées notamment pour les jeunes (9 communes).

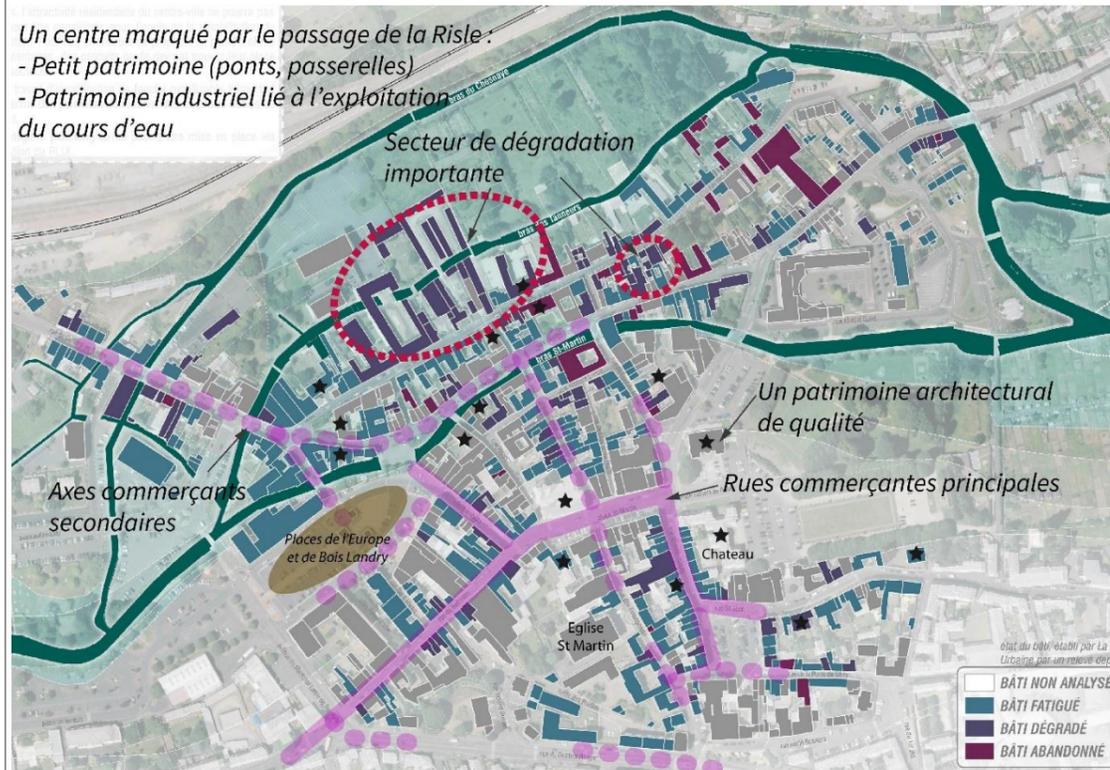
Pour autant, si 64% des communes évoquent une offre en logement locatif suffisante, 24% pointent une offre qualitativement inadaptée avec des besoins en travaux.

Dans ce cadre, 8 communes signalent des situations de logements très inconfortables voire insalubres représentant 27 logements en totalité et 4 arrêtés de péril.

Enfin, si la majorité des communes est sensible à la protection de son patrimoine bâti ancien, aucune, excepté Sap-en-Auge, n'a engagé d'actions spécifiques dans ce sens. Il est à souligner néanmoins et malgré la petite taille des communes quelques initiatives pour la préservation des commerces.

Centre ville
Fonctionnement urbain

L'Aigle



D'après le diagnostic et le repérage de la Fabrique Urbaine / Terridev - 2019

Repères :

8075 hab - INSEE 2016 (1499 dans le centre-ville)

Contexte urbain :

- Un cœur de ville marqué par la Risle tant dans sa configuration que son patrimoine architectural
- Des secteurs avec une dégradation du bâti plus marquée
- Un pôle économique très attractif en terme d'emplois

Typologie du bâti : Bâti ancien R+1+C / R+2+C, un bâti ancien marqué par le passé industriel d'exploitation du cours d'eau

Etat du bâti : Bâti ancien avec des signes de dégradation et / ou des façades usées. Nombreux logements énergivores et / ou présentant des difficultés d'accessibilité (logement au-dessus des commerces)

Vacance : Une vacance importante (18% des logements en centre-ville) souvent lié à l'obsolescence des logements

Autres problématiques identifiées :

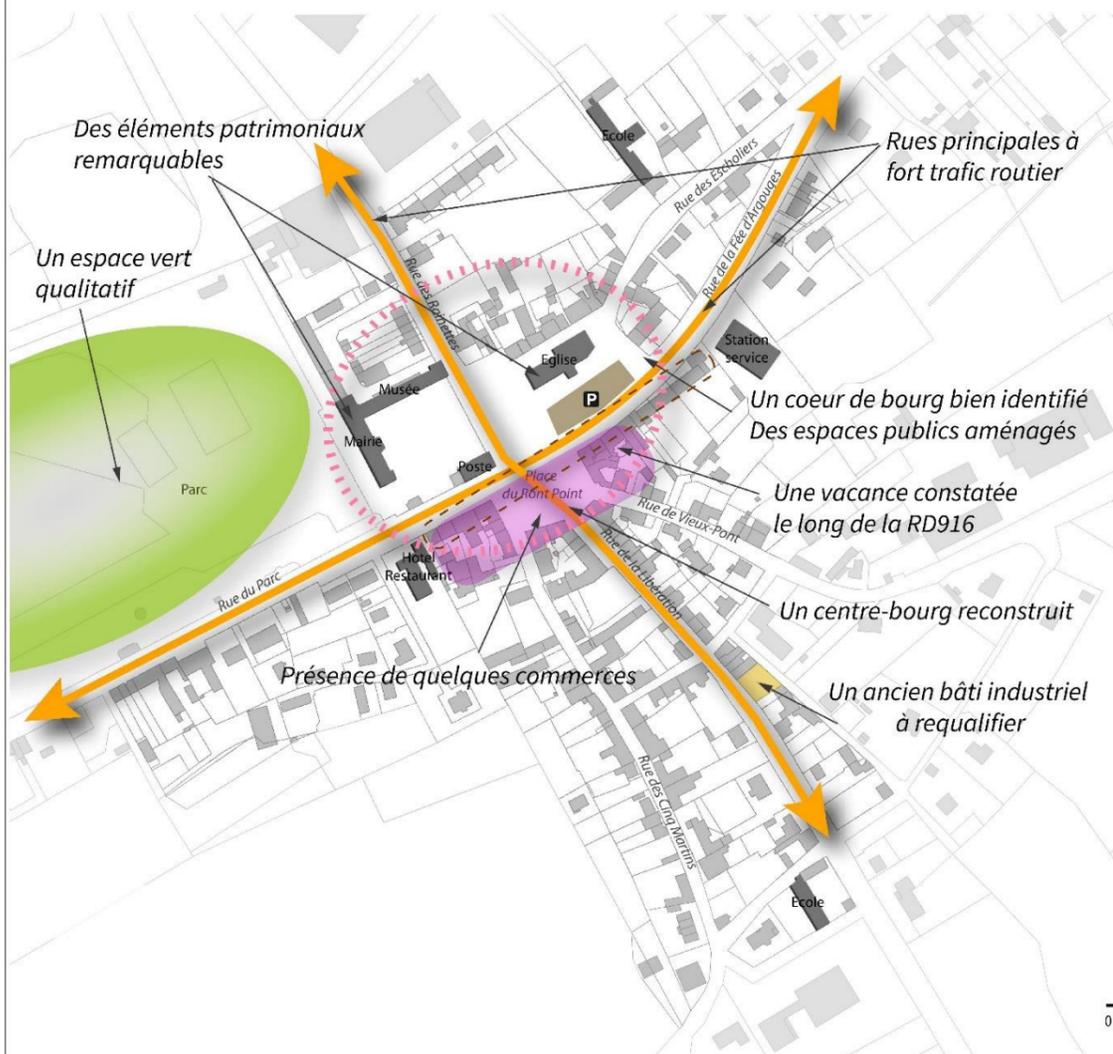
- Etage au-dessus des commerces parfois laissés volontairement vacants car RDC commercial suffisamment rentable tandis que les logements à l'étage nécessitent beaucoup de travaux



RANES

Centre ville
Fonctionnement urbain

Rânes



Sources : cadastre - SOLIHA (2019)

Repères :

1052 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Un cœur de bourg bien identifié
- Un hyper centre reconstruit en perte de dynamisme
- Des commerces de proximité regroupés dans l'hyper centre

Typologie du bâti : Bâti de la reconstruction R+1+C

Etat du bâti : Bâti en bon état mais souvent énergivore

Vacance : Une vacance plus marquée des logements le long de l'axe principal (RD916) à fort trafic routier

Autres problématiques identifiées : Une vacance qui augmente, des biens à louer qui ne trouvent pas preneurs



ECOUCHE-LES-VALLEES



Repères :

2185 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Un cœur de bourg mal identifié
- Un tissu urbanisé dense avec des alignements sur rue
- Un traitement inégal des espaces publics
- Quelques commerces dans la rue principale

Typologie du bâti : Bâti ancien R+1+C

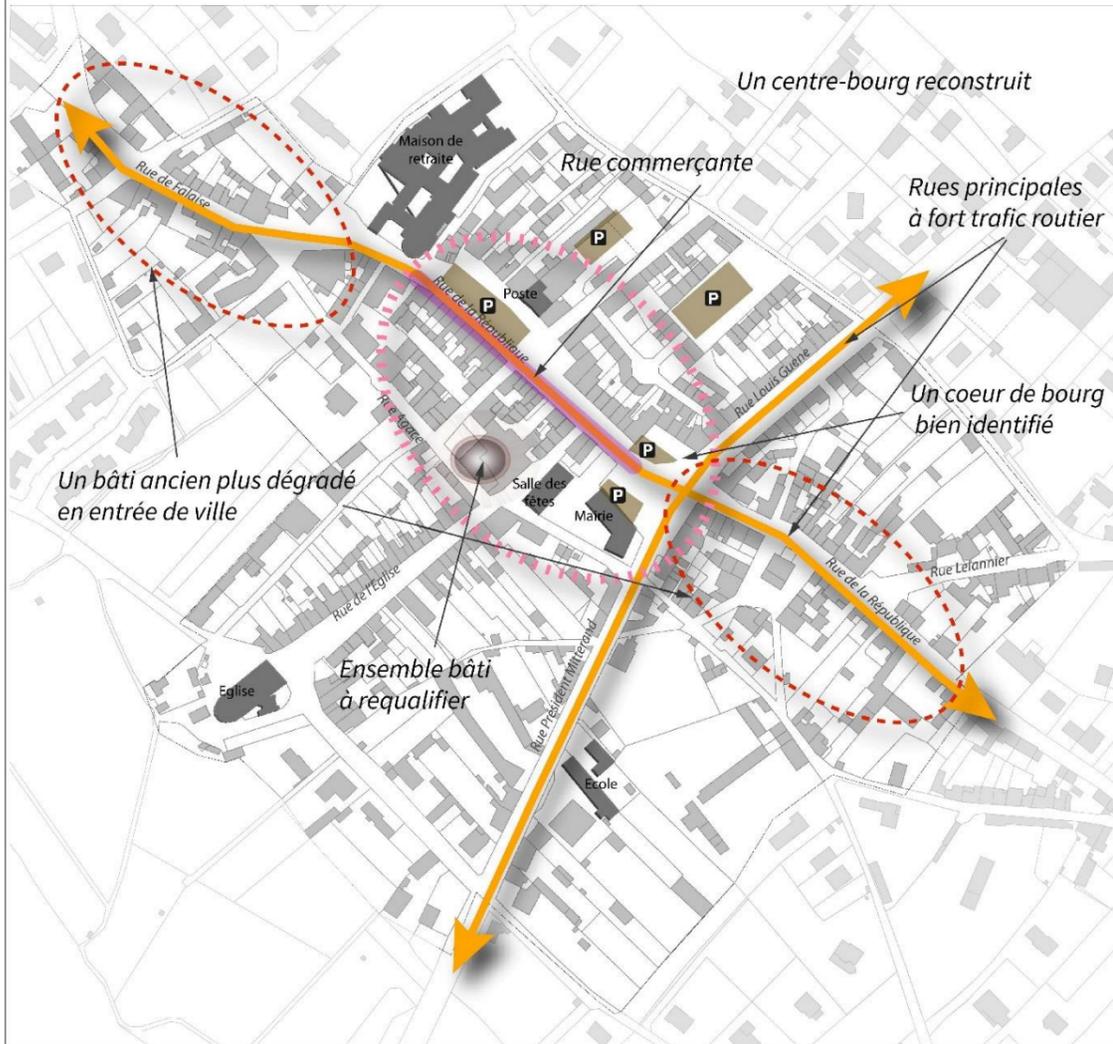
Etat du bâti : Bâti ancien avec des signes de dégradation et / ou des façades usées

Vacance : Une vacance des logements en augmentation



Centre ville
Fonctionnement urbain

Trun



Sources : cadastre - SOLIHA (2019)

Repères :

1271 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Commune dans la zone d'emploi d'Argentan attrayante pour les actifs qui investissent dans la construction neuve
- Un cœur de bourg bien identifié avec commerces et équipements publics malgré une activité en baisse (commerces transformé en logements)
- Un tissu urbanisé reconstruit dans le centre, un bâti plus ancien en entrée de ville

Typologie du bâti : Bâti de la reconstruction R+2+C dans le centre et Bâti ancien R+1+C

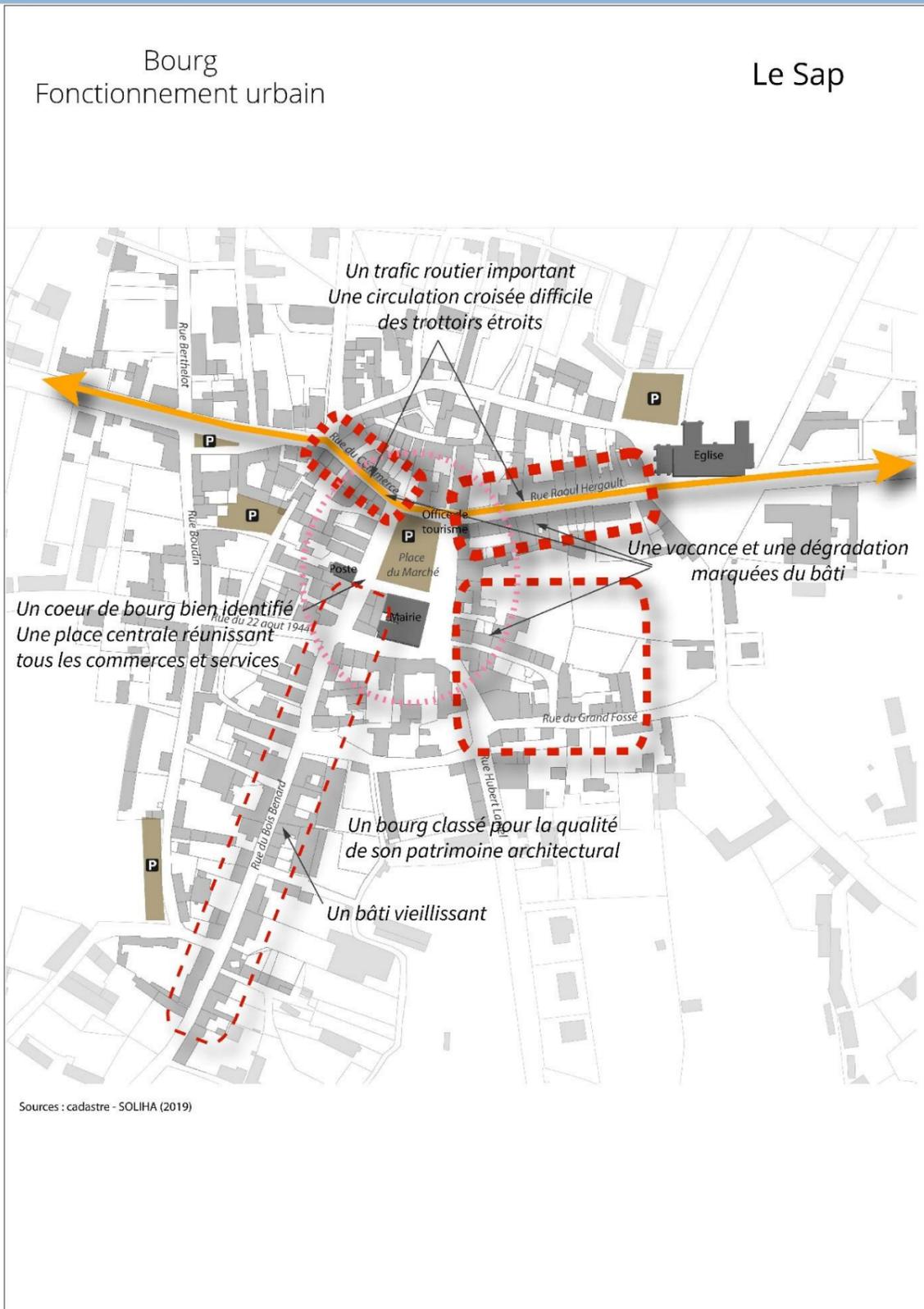
Etat du bâti : Bâti ancien avec des signes de dégradation et / ou des façades usées notamment le long des axes à fort trafic routier, un bâti de la reconstruction en bon état mais énergivore.

Vacance : Une vacance limitée mais un turn over important (marché locatif)

Autres problématiques identifiées :

- Problème qualitatif des logements proposés à la location rénovés avec un minimum de travaux mais avec des loyers élevés





Repères :

978 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Un cœur de bourg bien identifié avec l'ensemble des commerces et services présents autour de la place centrale
- Une commune avec un important patrimoine architectural
- Une activité économique dynamique émanant notamment de la présence d'artisans et trois foyers à vocation medico-sociale générateurs d'emplois

Typologie du bâti : Bati ancien R+1+C / R+2+C constitué majoritairement de maisons à pans de bois et de constructions en briques

Etat du bâti : Bâti ancien avec des signes de dégradation et / ou des façades usées. Nombreux logements énergivores et / ou présentant des difficultés d'accessibilité (logement au-dessus des commerces, adaptation à une mobilité réduite)

Vacance : Une vacance marquée dans le centre bourg due à l'inadaptation des logements et/ ou leur mauvais état.

Autres problématiques identifiées :

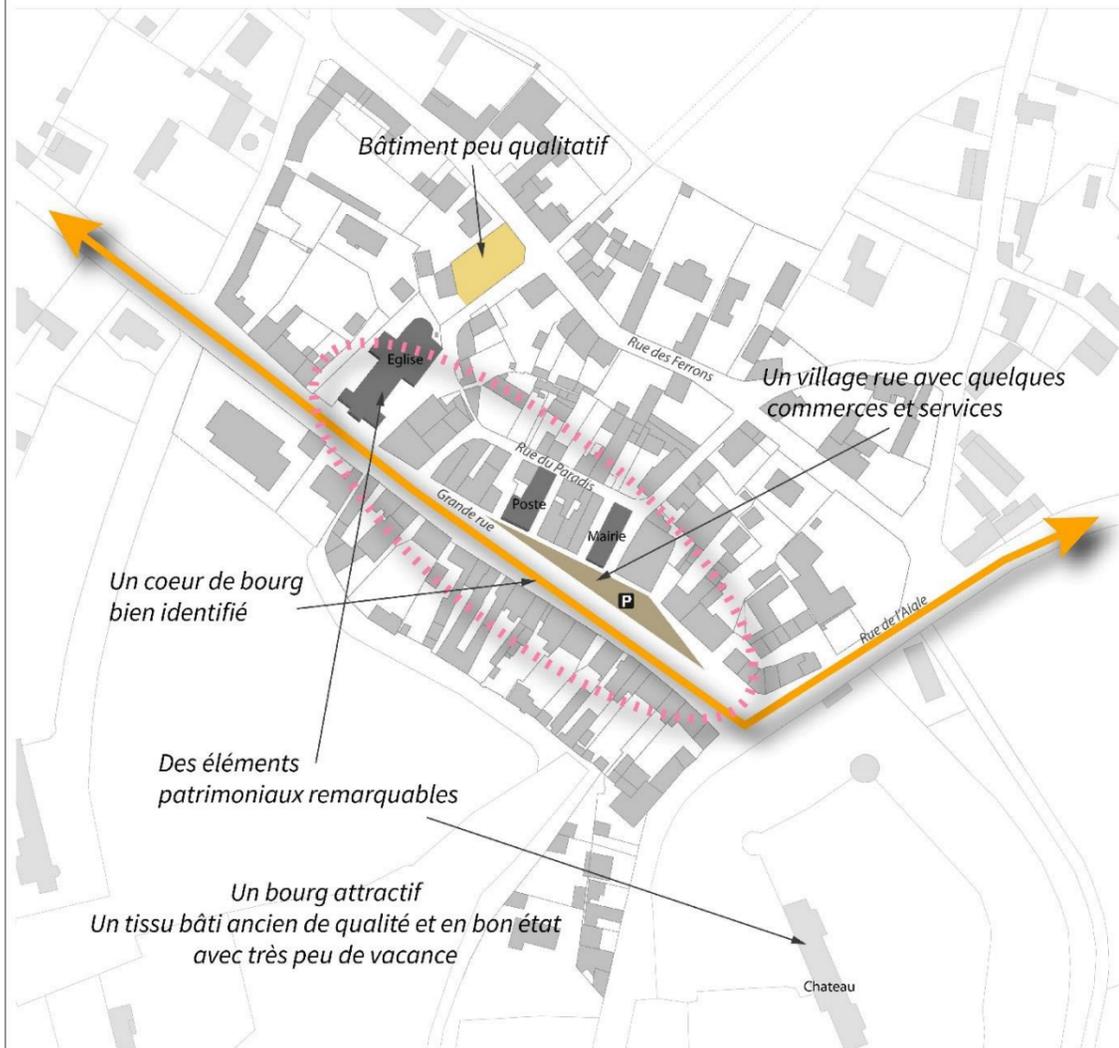
- Demandes de logement de personnes âgées souhaitant se rapprocher des services
- Nécessité d'améliorer la mixité sociale dans le centre.



LA FERTE EN OUCHE

Centre ville
Fonctionnement urbain

La Ferté-Frênel
(la Ferte en Ouche)



Sources : cadastre - SOLIHA (2019)

Repères :

3218 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Un cœur de bourg bien identifié avec l'ensemble des commerces et services présents sur une rue unique
- Une commune avec un bâti ancien de qualité

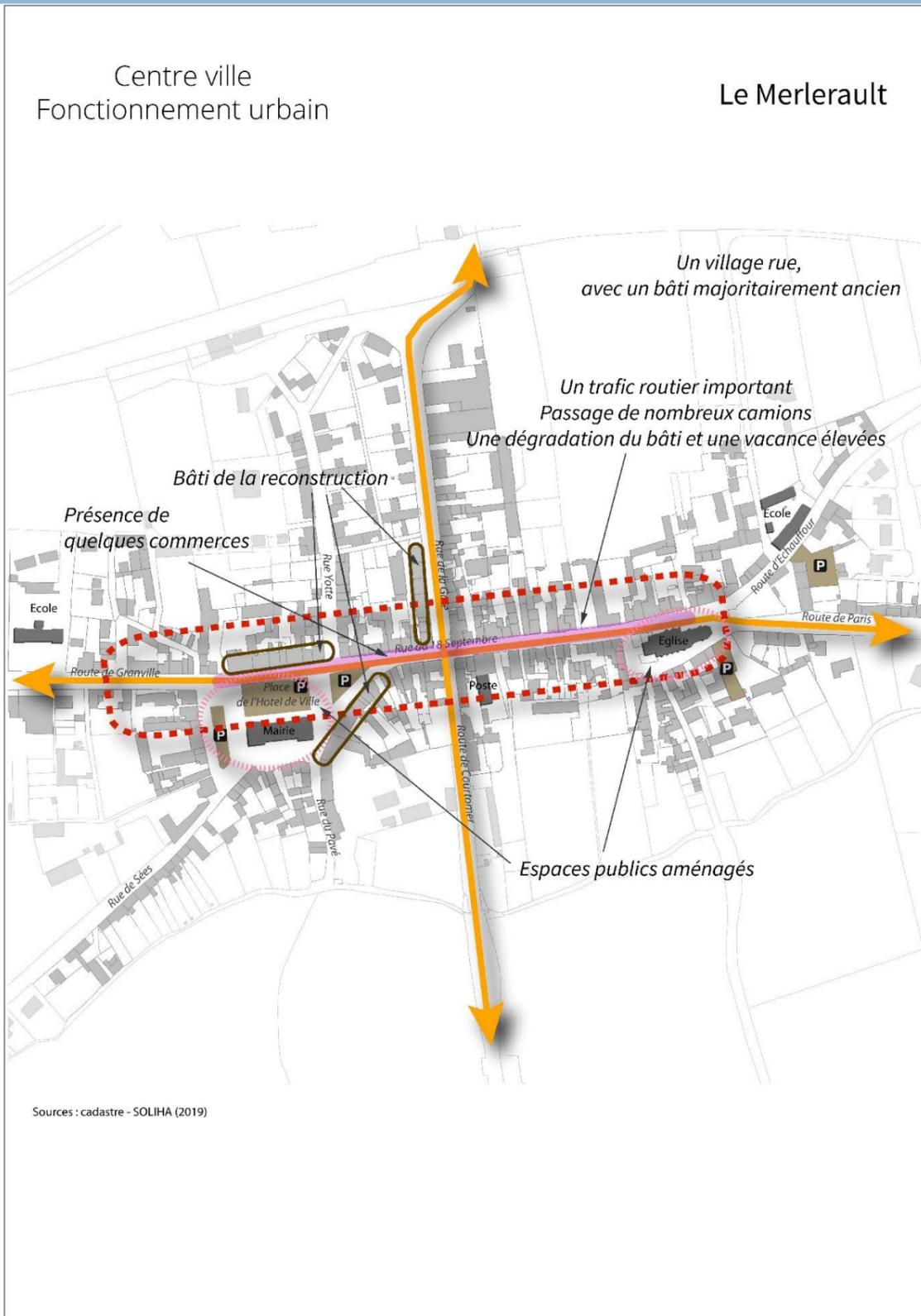
Typologie du bâti : Bâti ancien dominé par la présence de la brique de type R+1+C.

Etat du bâti : Logements anciens énergivores et / ou pouvant présenter des difficultés d'accessibilité (logement au-dessus des commerces, adaptation à une mobilité réduite)

Vacance : Une vacance limitée dans le centre malgré une vacance globalement en hausse sur l'ensemble du territoire communal.



LE MERLERAULT



Repères :

822 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Village - rue avec un bourg bien identifié entre église et hôtel de Ville
- Bourg traversé par une route très empruntée notamment par les camions
- Une commune en perte d'activité et d'attractivité (commerces vacants, peu de travail)

Typologie du bâti : Bâti ancien de type R+1+C.

Etat du bâti : **Importante dégradation du bâti et plus particulièrement des façades dans la rue principale.** Logements anciens énergivores et / ou pouvant présenter des besoins d'adaptation pour une population vieillissante

Vacance : Une vacance très importante dans le centre avec de nombreux logements à vendre nécessitant souvent des travaux.

Autres problématiques identifiées :

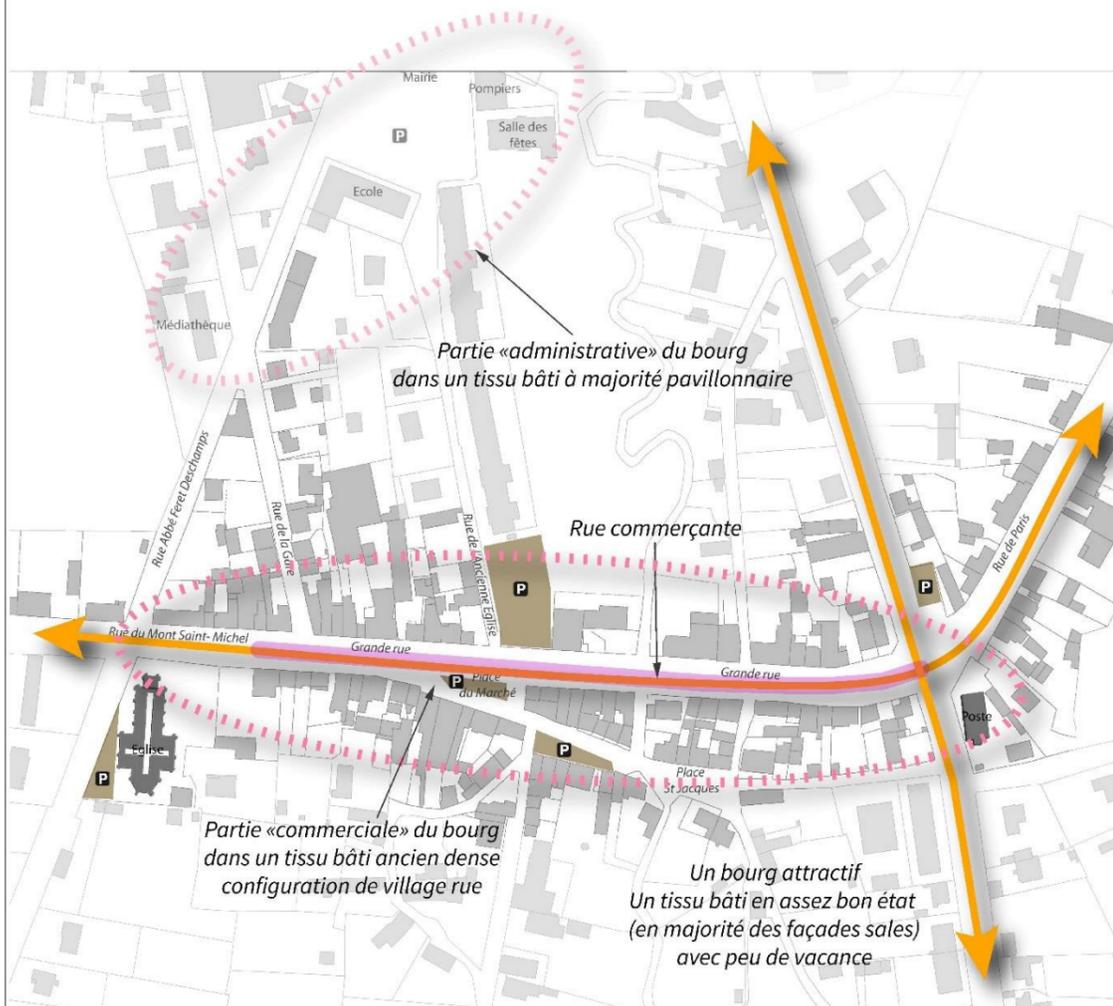
- Peu de demandes de logements même en construction neuve (terrains disponibles ne se vendent pas)



SAINTE GAUBURGE - SAINTE COLOMBE

Centre ville
Fonctionnement urbain

Sainte-Gauburge
Sainte-Colombe



Sources : cadastre - SOLIHA (2019)

Repères :

1057 hab - INSEE 2016

Contexte urbain :

- Un centre bourg traversé par une voie à fort trafic routier
- Une commune attractive avec commerces et services

Typologie du bâti : Bâti ancien de type R+1+C.

Etat du bâti : Bâti globalement en bon état mais avec des façades dans la rue principales souffrant du trafic routier. Logements anciens énergivores.

Vacance : Une vacance assez faible dans le bourg



2.1 MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET PRATIQUES CONSTRUCTIVES

DES MATERIAUX TRADITIONNELS

La diversité géologique de la région se retrouve dans les pratiques constructives et la multitude des matériaux utilisés : pierre, brique, terre, bois...

Les matériaux traditionnellement utilisés sont :

- Le silex : roche cassante qui ne se taille pas et de forme irrégulière. Il sert pour les soubassements ; il est aussi souvent utilisé en alternance avec des rangées de briques pour renforcer la solidité des murs ou bien, noyés dans le mortier et largement enduits. Il est aussi très utilisé pour tous les éléments de maçonnerie sur les sites où il affleure.
- la brique : elle se fabrique à partir de l'argile. Elle est utilisée pour les murs et les entre-colombages. Matériau de substitution du torchis dès le XVIIIème siècle, elle devient au XXème siècle un matériau à part entière. Elle est employée aussi comme élément de décoration (combinaison des différents appareillages et couleurs).
- la terre crue : l'argile à silex a donné le torchis, argile crue associée à de la paille hachée, du foin,.... Constitue le matériau de remplissage le mieux adapté au pan de bois. Le torchis associé aux pans de bois forment le colombage dont les soubassements sont généralement en silex. Mise à part cette fonction le torchis peut également servir pour les planchers des greniers. L'argile crue est aussi utilisée dans les enduits.
- Le calcaire : pierre tantôt dure ou tendre selon les couches :
 - Le calcaire tendre, bloc peu épais et régulier appelé « platins » est destiné au remplissage des murs,
 - Le calcaire dur, plus gros, servait pour les chaînages et encadrements d'ouverture.
- la tuile : elle est de petite taille et plate. C'est le matériau de couverture traditionnelle.
- L'ardoise : dès le XVIème siècle, elle se substitue à la tuile.

Les couples tuiles plates avec ossature bois d'une part et ardoises avec briques pleines d'autre part, se vérifient généralement, supportant quelques exceptions. Si notre secteur d'étude possède une architecture assez diversifiée, certains styles s'affirment en fonction des territoires et de la destination de la construction.

Deux grands types de constructions traditionnelles se retrouvent néanmoins :

- **LES MAÇONNERIES DE PIERRE, BRIQUES ET ENDUITS DE CHAUX**

Hormis dans les centres reconstruits après la seconde guerre mondiale, il se retrouvent des maisons traditionnelles restées dans leur configuration d'origine sur l'ensemble du territoire. Quelle que soit leur taille, elles présentent les mêmes caractéristiques. Faites de maçonneries de pierres enduites ou non de mortier de chaux naturelle, en brique ou en calcaire, elles reprennent les mêmes pratiques constructives :

- des volumes simples,
- des toitures en tuiles de terre cuite ou ardoises,
- des chaînages et encadrements en appareils de pierre taillée ou en brique.

- **LES PANS DE BOIS**

Ces constructions ne se retrouvent que dans quelques secteurs notamment dans le Pays d'Auge.

Les dimensions des volumes (hauteur et largeur) sont déterminées par la destination de la construction (dimension plus importante pour les granges que pour la partie réservée à l'habitation).

La garniture de briques est plus fréquemment utilisée pour les maisons de ville. Le « hourdis » en maçonnerie enduite (mortier de chaux) est fréquent dans les bourgs.

Si les maisons rurales et fermes ne comportent qu'un seul niveau (rez de chaussée et combles), les maisons de villes et bourg en comportent deux (rez de chaussée, premier étage et combles). Pour celles-ci, le dessin du pan de bois s'organise d'une façon plus savante, plus décorative, en perdant d'une certaine manière, la rigueur constructive des maisons rurales.

DES SPECIFICITES ARCHITECTURALES PAR SECTEUR

Le style architectural et le mode de construction selon les siècles créent une variété significative du bâti propre à chaque grande région du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche.

Entre la maçonnerie de pierre de la plaine d'Argentan, la construction en pans de bois du Pays d'Auge et la brique très présente dans le Pays d'Ouche, l'habitat ancien est contrasté et le changement dans la typologie du bâti s'opère parfois brutalement.

Le bâti d'un secteur à un autre n'a donc ni le même caractère ni les mêmes qualités architecturales.

- **LA PLAINE D'ARGENTAN**

L'habitat dans la campagne d'Argentan est principalement un habitat groupé typique des paysages de plaine. Villages et hameaux abritent la plupart des maisons qui se regroupent autour de l'église.

Les maisons isolées sont rares. Seules dans ce cas se retrouvent les exploitations agricoles. Organisées en cour fermée, l'exploitation entourée de murs, comprend la maison d'habitation au centre et les bâtiments agricoles de part et d'autre. Ces fermes sont généralement de plus petite taille que celles rencontrées au sein des plaines de Caen et Falaise.

Ce secteur se caractérise par le recours à de multiples matériaux utilisés en assemblage.

Hormis les schistes mous de la Région d'Ecouché à l'Ouest (teinte bocaine), la brique est utilisée en association avec le calcaire. Dans les confins de la plaine, vers le Pays d'Auge, la brique voire le torchis peuvent apparaître dans certains bâtiments agricoles.

Le calcaire (moellon) lié à la chaux est employé pour les fondations et le remplissage des murs, les chaînes d'angle et les entourages de baies des maisons voire les frontons des lucarnes. Les corniches sont réalisées en pierre calcaire taillée et appareillée.

Dans certains cas, les constructions en pierre calcaire sont enduites. Cette pratique visait à assurer une protection supplémentaire aux murs de pierre les plus susceptibles de dégradations.

Les matériaux utilisés pour les linteaux et jambages diffèrent entre la maison et le bâtiment agricole, matériau noble pour le logis et bois pour le reste de la ferme.

Les portes et fenêtres, surmontées de linteaux monolithes droits ou d'assemblage de claveaux cintrés sont répartis de manière symétrique.

Les toits (pente à 45°) sont couverts en tuiles plates, petites et fines.

Les souches de cheminée au milieu du faîtage sont de pierre blanche (calcaire) au Nord d'Argentan. Elles sont en briques brunes au Sud et se décalent en bout de pignon.

Les lucarnes sont de formes diverses mais toujours en alignement du mur gouttereau.



- **LE PAYS D'AUGE (Vimoutiers, Camembert, Le Sap)**

Contrairement aux paysages de plaine, le relief du Pays d'Auge favorise la présence d'un habitat disséminé.

Traditionnellement, la maison est composée d'un ensemble de bâtiments disposés de façon éparse et clairsemée au sein du « clos » où se retrouvent ainsi répartis la maison, les étables, la laiterie, le four et le pressoir.

En raison du relief vallonné, beaucoup de maisons ont des fondations très profondes, prolongées au-dessus du sol par des soubassements (solins) à base de moellons de silex ou de blocs de calcaire dur ou gréseux. Les solins sont eux-mêmes prolongés en hauteur par un pan de bois ou galendage en chêne : véritable squelette de la maison et marque typique du Pays d'Auge.

L'ossature est composée de sablières horizontales et les colombes verticales formant l'ossature secondaire sont nombreuses et visibles.

Ces dernières sont interrompues par trois décharges (écharpes) toujours orientées vers le bas, et par des potelets supportant un mortier (terre argileuse et paille). L'entrecolombage est en torchis recouvert d'un enduit ou non, en brique ou en tuileau pour l'habitation.

La décoration est en règle générale sobre. Les encorbellements typiques de l'architecture augeronne sont très rares dans les maisons rurales. Les motifs décoratifs en croisillons ou en épi s'inscrivent dans les allèges comprises entre l'appui de fenêtre et la sablière ou entre le linteau et la sablière.

Le toit à quatre versants (à croupe) est fréquent et permet un grand développement des combles protégeant ainsi la partie haute des colombages. Parfois, les combles sont à demi-croupe ou « queue de geai ».

Le toit était à l'origine couvert de chaume mais a souvent été remplacé par la tuile voire l'ardoise.

Les lucarnes avec croupes débordantes ou non sont à trois pans « à la capucine ».

Cet habitat traditionnel était toujours réalisé dans les matériaux locaux. Dans certains secteurs, la brique l'emporte en proportion sous sa forme la plus ordinaire, non vernie, en alternance avec un grès ferrugineux d'extraction locale : « le roussier » comme on peut le rencontrer sur Gacé et Vimoutiers.

Outre l'utilisation des ressources locales, le choix des matériaux traduisait également à l'origine le niveau de ressources des propriétaires. En effet, ce mode de construction ou d'entretien en pan de bois était moins coûteux que la construction en brique et en pierre, les matériaux et la main d'œuvre ayant la connaissance de la construction en colombage étant sur place.

Ce n'est que vers 1820 que la brique et la pierre ont été utilisées dans les travaux de réfection comme matériaux d'appoint, rarement de substitution complète. La période de forte utilisation de la brique coïncide avec l'expansion économique (particulièrement dans le domaine de la production agricole). La brique est devenue le matériau de prédilection, ses propriétés constructives (dureté, résistance à l'eau) permettant de renforcer considérablement la solidité des habitations.





- **LE PAYS D'OUCHE (Moulins, La Ferté Fresnel, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe)**

Au sein d'un paysage contrasté, les constructions du Pays d'Ouche ont été implantées au regard des contraintes géographiques et édifiées à partir de matériaux variés disponibles localement : pan de bois et torchis, briques, silex.

Le Pays d'Ouche se caractérise plus particulièrement par des maçonneries mixtes de silex et de briques. Néanmoins, certaines constructions demeurent marquées par l'influence des techniques constructives des régions voisines. Au Nord-Ouest, se retrouvent ainsi de nombreuses constructions en torchis et pan de bois puis en briques pour celles bâties du XIX^{ème} siècle tandis qu'au Sud, l'architecture calcaire annonce la proximité du Perche.

Quelques caractéristiques se retrouvent.

Les façades des maisons bourgeoises ont un ordonnancement des ouvertures disposées à intervalles réguliers, alignées par rapport à un axe de symétrie matérialisé par l'entrée. Les maisons rurales et bâtiments agricoles ne sont pas régis par les mêmes règles de composition, la disposition des baies en façade étant plus aléatoire et liée à l'activité agricole et ses usages. Les façades affichent néanmoins un équilibre entre les pleins et les vides, les pleins dominant les vides tandis que les appuis et linteaux sont souvent alignés horizontalement les uns par rapport aux autres.

La mise en œuvre des façades en maçonnerie mixte répond non seulement à des contraintes techniques mais participe également à l'ornementation des façades. En effet, si le silex représentait un matériau de construction économique, sa nature ne permettait pas la réalisation de structures suffisamment stables et résistantes. Des assemblages en briques aux endroits sensibles (chaînes d'angles appuis et linteaux de baies, corniches) étaient donc nécessaires. De la même façon les alternances de bandes horizontales de briques et silex régularisaient et solidifiaient les murs.

Les toits allongés à deux versants et les toits « à croupes » sont les plus fréquents. Selon les secteurs et la période constructive, l'ardoise ou la tuile couvrent les toits. Les débordements de toits et corniches permettaient d'éloigner les ruissellements des murs.



- **LE PAYS DU MERLERAULT**

Ce territoire est une zone de passage entre la plaine proprement dite et les collines.

Le corps d'habitation a une forme basse et allongée. C'est une construction à deux pignons. Seuls les grands domaines ou les maisons de bourgs comptent une habitation à étage.

Le matériau employé communément est le moellon ou la pierre de taille de calcaire, de grès ou de craie mais l'emploi de la pierre calcaire taillée quand elle était employée provenait de la région de Sées ou d'Argentan. Elle était utilisée comme élément de force ou de décoration. C'est à partir du XIX^{ème} siècle que les constructions en briques se développent.

Lorsqu'on se dirige vers le Merlerault, le matériau argileux cuit l'emporte sur le matériau cru autant dans le remplissage des murs que dans l'encadrement des baies ou pour les corniches.

Sous le second empire, l'ensemble des bâtiments est construit en brique. La toiture est à deux versants à pente forte (45 à 50°). Elle est en tuile plate ou en ardoise dans les bourgs. Les rives de toit ne sont jamais débordantes.



2.2 DES SECTEURS SAUVEGARDES

La richesse et la diversité du patrimoine bâti du P2AO est reconnue par la mise en œuvre de protections sur certains périmètres. Ces classements impliquent une attention particulière pour tout programme de réhabilitation réalisé au sein de ces secteurs.

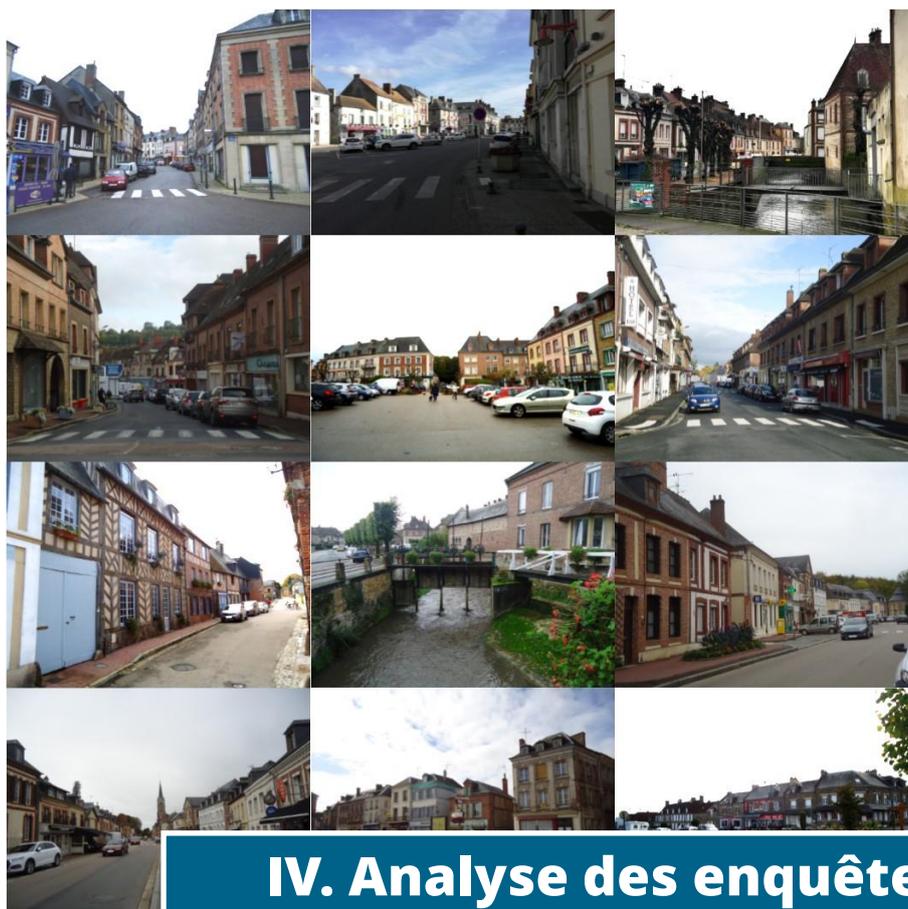
L'ensemble du territoire est concerné par la présence de monuments historiques classés ou inscrits impliquant l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour tout projet compris dans un rayon de 500 mètres. Il est à noter que dans ce cadre, les villes d'Argentan et de l'Aigle en sont particulièrement pourvues.

Le Pays compte également 9 sites classés (Haras du Pin, château de St Christophe de Jajolet, Vieux manoir de la tour des Anglais à Aunou le Faucon, Manoir et parc de Roiville...) et 7 sites inscrits (Butte de Moulins la Marche, champ de foire d'Ecouché...).

Les communes d'Ecouché et du Sap au patrimoine architectural très riche bénéficient du label Petite cité de caractère. Celui-ci est décerné aux petites communes dotées d'un bâti architectural de qualité et cohérent, qui s'engagent à entretenir leur patrimoine et à le mettre en valeur auprès des habitants et des visiteurs.

Ces deux mêmes territoires ont poursuivi leur démarche de protection en instaurant une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) validée en 2019 pour le Sap en Auge et en phase d'approbation pour la Commune d'Ecouché les Vallées.

- ③ ***L'utilisation de matériaux de qualité et le respect des pratiques constructives traditionnelles peuvent entraîner des surcoûts dans les opérations de réhabilitation. Les interventions contribuant à la préservation du patrimoine architectural ancien peuvent donner lieu à des actions spécifiques propres à chaque territoire.***



IV. Analyse des enquêtes habitant

1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Afin d'avoir la connaissance du territoire d'étude la plus fine possible, une enquête a été mise en place à l'attention des occupants du parc de logements du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche. **10 329 questionnaires ont ainsi permis de cibler les résidents des principaux pôles** du territoire, à l'exception de la commune d'Argentan. A ce questionnaire était joint un courrier présentant aux habitants le dispositif de l'OPAH, ses opportunités ainsi que le rôle de cette enquête pour la mise en place du dispositif. Un retour approfondi sur la synthèse de ces enquêtes semble pertinent **pour rendre comptes des caractéristiques du parc de logements étudié et guider au mieux la mise en place des futures OPAH** à l'échelle des trois communautés de communes.

2 RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE

Sur les 10 329 courriers adressés aux résidents du territoire du PETR, **424 réponses ont été retournées, soit une participation de 4,10%**. Sur ces 424 réponses 206 proviennent de la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle (49%), 136 de la Communauté de Communes d'Argentan Intercom (32%) et 70 de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (17%). **Les retours rapportés par cette enquête permettent d'enrichir la connaissance du territoire et de saisir certains enjeux. Néanmoins, le nombre de réponses ne s'avère pas assez nombreux pour considérer comme fiable la compilation de tous ces retours.** Une approche par commune semble délicate pour être réellement sérieuse alors que ramener les résultats à l'EPCI ou à l'ensemble du PETR peut être intéressant.

Retour des enquêtes – SOLIHA 2020

| Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche | | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|---|-------------|
| CdC des Pays de l'Aigle | 206 réponses | CdC Argentan Intercom | 136 réponses | CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 70 réponses |
| L'Aigle | 105 | Ecouché-les-vallées | 51 | Vimoutiers | 26 |
| La Ferté en Ouche | 47 | Trun | 35 | Gacé | 20 |
| Saint-Sulpice-Sur-Risle | 14 | Rânes | 21 | Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe | 16 |

Le taux d'engagement des personnes âgées est intéressant à relever puisque **78% des personnes interrogées déclarent avoir plus de 60 ans** quand l'INSEE estimait en 2016 à hauteur de 32% la part de la population âgée de plus de 60 ans dans la population du P2AO.

Cette importante mobilisation des résidents les plus âgés est pertinente pour aborder certaines thématiques comme l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement ou encore pour aborder la prise en compte des populations précarisées, souvent nombreuses chez les personnes âgées.

Naturellement la part des retraités dans les réponses reçues est majoritaire. Viennent ensuite les employés à hauteur de 20% puis les ouvriers ainsi que les cadres et professions libérales avec respectivement 7% et 6%. Une sous-représentation des ouvriers, demandeurs d'emplois, artisans et commerçants est à mettre en lumière.

Vis-à-vis du statut d'occupation les réponses au questionnaire sont relativement proches des statistiques nationales de l'INSEE pour le territoire, à savoir une proportion de 75% de propriétaires occupants et 18% de locataires. On compte même 81% de propriétaires occupants pour la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

CSP des personnes ayant répondu à l'enquête – SOLIHA 2020

| | CdC Argentan Intercom | CdC des Pays de l'Aigle | CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault | Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|---|------------------------------------|
| Retraité | 49% | 47% | 61% | 50% |
| Employé | 17% | 21% | 20% | 20% |
| Ouvrier | 9% | 7% | 4% | 7% |
| Cadre – Profession libérale | 4% | 8% | 0% | 6% |
| Agriculteur | 4% | 5% | 1% | 4% |
| Demandeur d'emploi | 4% | 2% | 6% | 3% |
| Sans profession | 1% | 3% | 0% | 2% |
| Commerçant - artisan | 3% | 1% | 0% | 1% |
| Etudiant | 0% | 0% | 1% | 0% |
| Parent au foyer | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ne se prononce pas | 5% | 3% | 3% | 4% |
| Autre | 4% | 1% | 3% | 2% |

Le nombre de réponses au questionnaire adressé aux habitants du territoire n'est pas toujours suffisant pour pouvoir croiser l'ensemble des données récoltées, et notamment en matière de revenus. Néanmoins il peut être pertinent de se focaliser sur quelques-unes d'entre elles.

Bien que l'enquête ne repose que sur du déclaratif de la part des ménages volontaires, **88 des 424 réponses (21%) ont rapporté des niveaux de revenus ainsi qu'un nombre d'occupants qui permettent de les classer comme ménages « modestes », voire « très modestes »** selon le barème de l'ANAH. Dans le cadre d'une OPAH cette donnée est particulièrement intéressante afin d'**envisager l'engouement des foyers les plus précaires qui font partie des populations cibles des aides de l'ANAH**. En effet, en étant majoritairement propriétaires occupants les ménages « modestes » et « très modestes » sont **un levier de choix pour les politiques publiques qui souhaiteraient s'attacher à la revitalisation d'un parc de logements**.

| | Ménages très modestes | Ménages modestes | Ménages ayant communiqué leur Revenu Fiscal de Référence |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|--|
| CDC ARGENTAN INTERCOM | 16 | 9 | 48 |
| CDC VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT | 14 | 4 | 26 |
| CDC PAYS DE L'AIGLE | 33 | 10 | 73 |
| TOTAL | 63 | 23 | 86 |

3 CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

39% des personnes sondées habitent un pavillon, 34% une maison de bourg. 11% habitent en immeuble d'habitation et 16% dans des fermes ou d'autres formes d'habitation. Pour la commune de l'Aigle il s'agit de 28% des réponses concernant le logement en immeuble.

L'enquête confirme l'ancienneté du parc puisque **les constructions datant d'avant 1948 représentent au moins 35% des réponses collectées.** Par ailleurs, sur les 47 immeubles d'habitation recensés dans les différents pôles du territoire, 21 dateraient de la reconstruction (de 1949 à 1974) dont 14 à l'Aigle. 9 personnes habitant en copropriété ont répondu, dont 6 sur la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.

Vis-à-vis de la taille des logements cette donnée est à rapprocher de la population ayant répondu à l'enquête. En effet, selon l'enquête, **76% des logements compteraient plus de 4 pièces.** Etant donné la forte représentation des personnes âgées parmi les réponses à ce questionnaire il faut remarquer que ces personnes âgées sont donc nombreuses à occuper des grands logements quand elles y vivent désormais parfois seules. **Cela illustre la faible mobilité résidentielle des habitants du territoire et participe à mettre en lumière une source de vulnérabilité non négligeable pour ces personnes âgées.** Bien qu'il faille utiliser ces chiffres avec précaution, parmi les 25 personnes âgées de plus de 75 ans vivant seules, 13 ont rapporté occuper un logement comptant plus de 4 pièces. Ces 25 personnes âgées habitent cependant, pour 21 d'entre elles, en maison de bourg ou en pavillon, c'est-à-dire plus ou moins à proximité des lieux de services dont elles ont besoin au quotidien.

Concernant l'état du bâti, à la question consacrée à l'état du gros œuvre, au revêtement des façades, aux menuiseries et à la toiture 90 personnes (21%) répondent avoir un de ces éléments vétuste et 28 (7%) en ont deux. Parmi les 88 réponses s'agissant de foyers modestes voire très modestes, 28 d'entre eux déclarent avoir au moins un élément dégradé dont 15 fois le poste « façade vétuste ».

Les réponses aux enquêtes dénombrent 243 façades enduites, surtout sur les territoires des Pays de l'Aigle et des Vallées d'Auge et du Merlerault. Argentan compte une partie importante des façades en pierre. Quelques façades en briques et en colombage parsèment le territoire en se concentrant majoritairement autour de l'Aigle et des Vallées d'Auge et du Merlerault. **99 personnes interrogées estiment que la façade de leur logement nécessite des travaux de ravalement.** Ces personnes sont moins nombreuses sur la Communauté de Communes d'Argentan Intercom que sur les deux autres EPCI.

4 BESOINS DE TRAVAUX

A la question « Souhaitez-vous réaliser des travaux », 22% des personnes ayant retourné le questionnaire ont répondu « certainement ». Un tiers estime « probable » leur volonté de s'orienter vers un programme de travaux et un autre tiers le refuse pour diverses raisons. Ces refus s'expliquent en premier lieu du fait que les habitants de ces logements ne souhaitent pas de changements, ensuite du fait qu'ils ne soient pas propriétaires. L'âge avancé et l'impossibilité financière ne concernent que 22 personnes (soit 15% des refus). 13% des interrogés n'ont pas souhaité répondre à cette question.

Dans le cadre d'une OPAH ces motivations et ces craintes permettent d'envisager un réel engouement pour le dispositif de la part des résidents du parc de logement pour un certain type de travaux, notamment de la part des foyers les plus précaires. En effet, **65% des ménages « modestes » et « très modestes » estiment probable voir certaine leur volonté d'engager des travaux dans leur logement.**

La moitié des enquêtes retournées font part de charges de chauffage trop importantes pour les ménages. Un tiers de ces ménages insatisfaits par leur consommation énergétique seraient prêts à envisager l'installation d'un mode de chauffage écologique. Entre un tiers et la moitié seraient aussi intéressés pour isoler leur logement, que ce soit par les combles, le plancher ou les façades.

Type de chauffage des personnes ayant répondu à l'enquête – SOLIHA 2020

| Type d'énergie et système de chauffage | |
|--|------|
| Chauffage central | 82% |
| Electrique | 34% |
| Gaz | 23% |
| Fuel | 22% |
| Bois | 23% |
| Charges de chauffage trop importantes | 48 % |

| Motivation des occupants à engager des travaux | | | |
|--|-----------------------|---|-------------------------|
| | CdC Argentan Intercom | CdC des Vallées d’Auge et du Merlerault | CdC des pays de l’Aigle |
| Isolation des murs | 30% | 33% | 38% |
| Isolation des combles | 30% | 30% | 35% |
| Menuiseries double-vitrage avec volets | 26% | 37% | 35% |
| Ravalement de façade | 31% | 33% | 34% |
| Isolation du plancher | 20% | 24% | 24% |
| Réfection de la toiture | 21% | 36% | 19% |
| Chauffage écologique | 24% | 21% | 21% |
| Création ou remplacement d’une salle de bain | 18% | 24% | 21% |
| Récupération des eaux de pluies | 17% | 19% | 21% |
| Reprise de l’installation électrique | 13% | 26% | 22% |
| Création ou remplacement du chauffage central | 16% | 23% | 18% |
| Isolation phonique | 10% | 20% | 15% |
| Plomberie | 11% | 14% | 13% |
| Chauffe-eau solaire | 10% | 19% | 13% |
| Assainissement | 13% | 17% | 8% |
| Création ou remplacement d’un WC | 9% | 10% | 13% |
| Adaptation du logement au handicap | 10% | 13% | 10% |
| Agrandissement du logement | 7% | 4% | 8% |
| Sécurisation du logement | 5% | 10% | 6% |
| Elimination du plomb | 4% | 3% | 3% |

Selon les retours des habitants les travaux à mener en priorité seraient donc **l’isolation des** logements avec en particulier l’isolation des murs et des combles ainsi que le renouvellement des menuiseries incluant la pose de volets. **Parmi les sept postes qui suscitent le plus d’intérêt, cinq concernent des travaux d’économie d’énergie.** Pour environ un tiers des ménages ayant répondu à l’enquête le **ravalement des façades** de leurs logements serait une autre priorité.

Sur les 88 ménages « modestes » voire « très modestes » qui ont pu être identifiés à travers les réponses au questionnaire 28 déclarent avoir au moins un élément vétuste (façade, couverture, gros œuvre et menuiseries). Parmi ces 28 ménages précaires 10 ont répondu être certainement ou probablement favorables à l’exécution de travaux sur leur logement, ce qui constitue une potentielle demande à accompagner dans le cadre des OPAH si elles devaient prendre en comptes le ravalement des façades et autres interventions sur le bâti. **On compte parmi les résultats de cette enquête 136 ménages, représentant les 3 CdC ainsi que tous les niveaux de revenus, à être potentiellement volontaires pour exécuter des travaux de ravalement** sur les trois communautés de communes. Un certain engouement est à mettre en lumière sur la communauté de communes des Pays de l’Aigle avec 70 réponses positives dont 36 pour la ville de l’Aigle et 16 pour les différents bourgs de la Ferté en Ouche. Pour Argentan Intercom les communes qui auraient le plus intérêt à encourager les ravalements de façades seraient Ecouché les Vallées (20 réponses) et Trun (7 réponses). Les communes de Vimoutiers, Gacé, et Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe pour la CdC des Vallées d’Auge et du Merlerault totalisent entre 6 et 7 réponses positives chacune.

- 28% des ménages seraient touchés par des problèmes d'humidité au sein du logement alors que 42% des logements ne sont pas équipés d'une VMC. Inciter les ménages à installer ce type d'équipements, combinés à d'autres travaux d'amélioration énergétique, devrait produire ses effets puisque les foyers équipés d'une VMC ne sont que 23% à avoir de l'humidité dans leur logement quand les logements non équipés ont 35% de risques, soit 50% de plus.
- Le plomb est potentiellement présent dans 5% des logements concernés par l'enquête et en particulier dans les peintures et les canalisations.
- De l'amiante serait également présente dans 7% des habitations en grande partie dans la couverture.
- 4% des logements seraient confrontés à de la mэрule et à d'éventuels champignons.



V. Problématiques spécifiques

Au-delà des approches démographique et socio-économique du territoire, l'étude pré-opérationnelle d'une OPAH répond également à des problématiques plus ciblées, liées au contexte local. Ainsi, dans ce chapitre, plusieurs thématiques sont abordées :

LA PRECARITE ENERGETIQUE : elle est le plus souvent la conséquence de logements mal chauffés et peu ou pas isolés, elle touche principalement les ménages les plus modestes. Le phénomène concerne une population qui a des difficultés, pour des raisons économiques (ressources), à régler ses charges en énergie. La lutte contre cette précarité énergétique est également le thème majeur de la politique actuelle du logement. Une approche de l'ampleur de ce phénomène sur le territoire d'étude est donc indispensable pour mettre en place les outils et financements adaptés dans le cadre de futures OPAH.

L'HABITAT INDIGNE : l'exploitation du fichier PPPI, le repérage de terrain et les enquêtes réalisées par SOLIHA mettent en évidence la présence de nombreux logements très dégradés et potentiellement indignes sur le territoire d'étude. La lutte contre l'habitat indigne constitue aujourd'hui un des axes majeurs de la politique de l'Anah et constitue par conséquent un des objectifs prioritaires de l'OPAH.

LES POPULATIONS PRECARISEES : ce public est très souvent confronté à des situations de « mal logement », puisque fragilisé. Il est donc souhaitable d'analyser les situations logement de ces personnes afin de proposer des solutions adaptées à chaque cas dans le cadre de l'OPAH.

LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES : face au vieillissement général de la population, il est important d'anticiper les situations d'inadaptation des logements et d'accompagner plus largement le public des personnes âgées durant l'OPAH.

LA VACANCE : Les données FILOCOM mettent en évidence un parc de logements vacants significatif. La mise en œuvre d'une OPAH est l'occasion de remettre ces logements sur le marché, notamment en créant des logements à loyers maîtrisés et améliorer l'offre de logements locatifs mais également par l'incitation à l'acquisition pour les primo-accédants.

LE PARC DES COPROPRIETES : Concentré sur les villes d'Argentan et de l'Aigle, ce parc constitue aujourd'hui un enjeu fort pour la revitalisation des centres villes et centres bourgs. En effet, le manque d'attractivité de ce parc et son inadaptation aux besoins et normes actuels ont engendré une défection au profit du parc neuf, notamment le logement individuel.

Au-delà des approches démographique et socio-économique du territoire, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH répond également à des problématiques plus ciblées, liées au contexte local. Ainsi, dans ce chapitre, plusieurs thématiques sont abordées :

1 LA PRÉCARITÉ ÉNERGETIQUE

Depuis 2010 et la mise en place du programme « Habiter Mieux », la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique des logements est une priorité de l'Etat. Pour la période 2010-2011, l'objectif de rénovations énergétiques était de 50.000 logements par an.

Aujourd'hui, pour répondre à l'objectif national de 500.000 rénovations énergétiques, le programme Habiter Mieux ambitionne de rénover 75.000 logements par an depuis 2018.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est l'outil adapté pour répondre à cet engagement. C'est l'opportunité de proposer aux propriétaires modestes un accompagnement tout au long de leur projet et des aides financières qui leur permettront d'envisager un projet ambitieux de rénovation énergétique.

Face à la multiplication des dispositifs financiers (aide Anah, Crédit d'impôt, « coup de pouce » chauffage et isolation, Certificats d'Economie d'Energie, Action Logement...) qui devrait permettre de massifier la rénovation énergétique, le conseil gratuit, la réalisation d'évaluations énergétiques réalisées par l'opérateur au cours de l'animation garantissent des réalisations qui contribuent à limiter non seulement les charges d'énergie mais également les émissions de gaz à effet de serre.

UN PHENOMENE D'AMPLEUR CONSIDERABLE

L'opérateur historique EDF estime que plus de **3 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique**. Ils bénéficient pour certains d'entre eux de tarifs d'électricité et du gaz à prix réduit. 500 000 ménages bénéficient du tarif de première nécessité et 300 000 bénéficient du Fonds de Solidarité Energie pour le Logement au titre des impayés d'énergie.

LE LOGEMENT DEGRADE, FACTEUR DE PRECARITE ENERGETIQUE

Si le faible niveau de revenu des ménages et l'augmentation rapide du prix de l'énergie sont à la base du phénomène de précarité énergétique, il convient de souligner le rôle majeur tenu par **les mauvaises conditions d'habitat** empêchant les ménages de se chauffer suffisamment et d'atteindre des conditions normales de santé et de confort. (Exemple : Le sous-chauffage du logement qui conduit à de nombreux désordres dans le logement (humidité, insalubrité, inconfort) avec des conséquences sur la santé ou encore l'utilisation de systèmes précaires (poêles à pétrole, réchaud...) qui augmente l'insécurité dans les logements (risques d'incendie ou d'intoxication).

Par ailleurs, la plupart des bâtiments sont très mal isolés au niveau thermique. On estime ainsi que 15% des logements construits à l'heure actuelle seraient étiquetés dans la catégorie G en termes de performances énergétiques. Ce chiffre s'élève à 95% pour les logements construits avant 1975.

LA PRECARITE ENERGETIQUE SUR LE TERRITOIRE D'ETUDE

Si la politique nationale s'oriente en priorité vers les propriétaires occupants modestes vivant en milieu rural, il n'en reste pas moins que la précarité énergétique touche également de nombreux locataires de logements mal ou non isolés.

Néanmoins, le repérage de cette précarité énergétique reste une difficulté à l'heure actuelle, la confidentialité des sources rendant leur diffusion parfois difficile.

Différentes données peuvent être analysées lorsqu'elles sont disponibles :

- Les bénéficiaires du tarif EDF de première nécessité,
- Les bénéficiaires du Fonds Solidarité Energie,
- Les bénéficiaires d'aides de la CAF.

Il ne nous a pas été possible d'obtenir l'ensemble des données sollicitées. Nous analyserons donc la précarité énergétique des logements à l'aide de situations concrètes de terrain (projets suivis par SOLIHA), complétées par les données issues de l'Anah (dossiers engagés).

UN POTENTIEL DE LOGEMENTS DEGRADES FACTEUR DE PRECARITE ENERGETIQUE

Si la précarité énergétique touche prioritairement les ménages les plus modestes, on sait que les logements les plus dégradés sont aussi ceux dont le coût en charges est le plus élevé et qui favorisent donc la déstabilisation financière des ménages à faibles revenus.

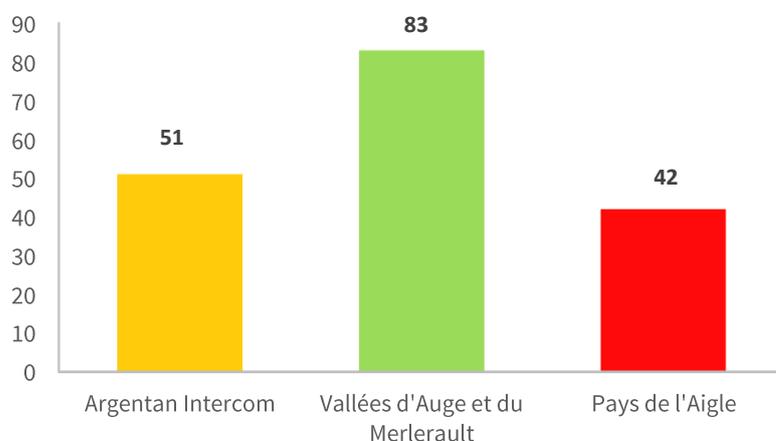
Ainsi, si l'on s'intéresse au classement cadastral des logements, on dénombre au sein du parc privé potentiellement indigne, **587 logements en catégories 7 et 8 dans le parc privé.**

Ce chiffre est un premier indicateur du potentiel de logements, facteur de précarité énergétique, et que les OPAH devraient permettre de repérer et de traiter.

Instauré le 1er novembre 2006 (décret du 15 septembre 2006), le diagnostic immobilier de performance énergétique (DPE) est issu de la directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Le DPE vise à dresser un bilan complet de la consommation énergétique d'un bien immobilier.

UNE DYNAMIQUE D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ENGAGÉE SUR LE TERRITOIRE

Projets de réhabilitation accompagnés par SOLIHA 2015-2019



176 projets ont été accompagnés par SOLIHA sur le territoire d'étude de 2015 à 2019 :

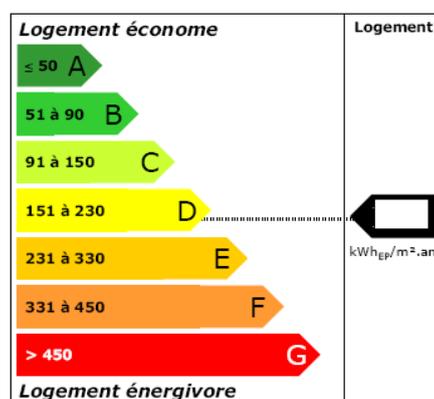
- 162 projets pour lesquels les travaux sont terminés
- 14 projets pour lesquels les travaux sont en cours

L'analyse des étiquettes énergétiques des dossiers suivis par SOLIHA permet d'appréhender la consommation énergétique des logements.

Le parc du territoire d'étude est constitué pour 68% **de logements datant d'avant 1975**, avant la première réglementation thermique, selon les données INSEE.

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : kWhEP/m².an



Globalement avant travaux, on retrouve donc logiquement une majorité de logements classés en énergie supérieure ou égale à « E » (84%) dont 53% classé en « G »

Les travaux engagés par les propriétaires ont permis de réduire notablement le classement des logements « mal classés ». En effet, après travaux, la proportion de logements très énergivores (Classes F et G) a baissé de 52 points.

Ce constat confirme que l'amélioration de la performance énergétique des logements doit être poursuivie et intensifiée sur le territoire afin de réduire notamment le nombre de « passoires thermiques »

ETIQUETTE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS- PROJETS ACCOMPAGNES PAR SOLIHA

Résultats sur le Périmètre d'étude : pays d'argentan, d'auge et d'ouche (SOLIHA 2015-2019)

| Etiquette DPE | Avant Travaux | | Après Travaux | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nombre | Pourcentage | Nombre | Pourcentage |
| A | 0 | 0% | 0 | 0% |
| B | 0 | 0% | 4 | 2% |
| C | 1 | 1% | 12 | 7% |
| D | 7 | 4% | 40 | 23% |
| E | 20 | 11% | 63 | 36% |
| F | 54 | 31% | 32 | 18% |
| G | 94 | 53% | 25 | 14% |
| TOTAL | 176 | 100% | 176 | 100% |

- 84% des logements classés en F et G (Energivore) avant travaux
- 32% des logements classés en F et G (Energivore) après travaux

Sur l'ensemble du PETR, pour les 176 projets accompagnés par SOLIHA ; les travaux engagés par les propriétaires ont abouti à **52% de logements très économes en moins**.

Ce résultat confirme que la mobilisation des aides aux travaux d'économies d'énergie, par le biais d'un accompagnement des ménages, est un facteur déterminant pour l'amélioration de la performance énergétique des logements et par la même de lutte contre la précarité énergétique.

Résultats sur Argentan Intercom (SOLIHA 2015-2019)

| Etiquette DPE | Avant Travaux | | Après Travaux | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nombre | Pourcentage | Nombre | Pourcentage |
| A | 0 | 0% | 0 | 0% |
| B | 0 | 0% | 1 | 2% |
| C | 0 | 0% | 3 | 6% |
| D | 1 | 2% | 16 | 31% |
| E | 7 | 14% | 21 | 41% |
| F | 22 | 43% | 4 | 8% |
| G | 21 | 41% | 6 | 12% |
| TOTAL | 51 | 100% | 51 | 100% |

- 84% des logements classés en F et G (Energivore) avant travaux
- 20% des logements classés en F et G (Energivore) après travaux

Pour les 51 projets accompagnés par SOLIHA sur Argentan Intercom, les travaux engagés par les propriétaires ont abouti à **64% de logements très économes en moins**.

Résultats sur la Communauté de communes des pays de L'Aigle (SOLIHA 2015-2019)

| Etiquette DPE | Avant Travaux | | Après Travaux | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nombre | Pourcentage | Nombre | Pourcentage |
| A | 0 | 0% | 0 | 0% |
| B | 0 | 0% | 0 | 0% |
| C | 0 | 0% | 2 | 5% |
| D | 1 | 2% | 6 | 14% |
| E | 3 | 7% | 13 | 31% |
| F | 8 | 19% | 13 | 31% |
| G | 30 | 71% | 8 | 19% |
| TOTAL | 42 | 100% | 42 | 100% |

- 90% des logements classés en F et G (Energivore) avant travaux
- 50% des logements classés en F et G (Energivore) après travaux

Les 42 projets accompagnés pour la communauté de communes des Pays de l'Aigle ont abouti à **40% de logements très énérgivores en moins.**

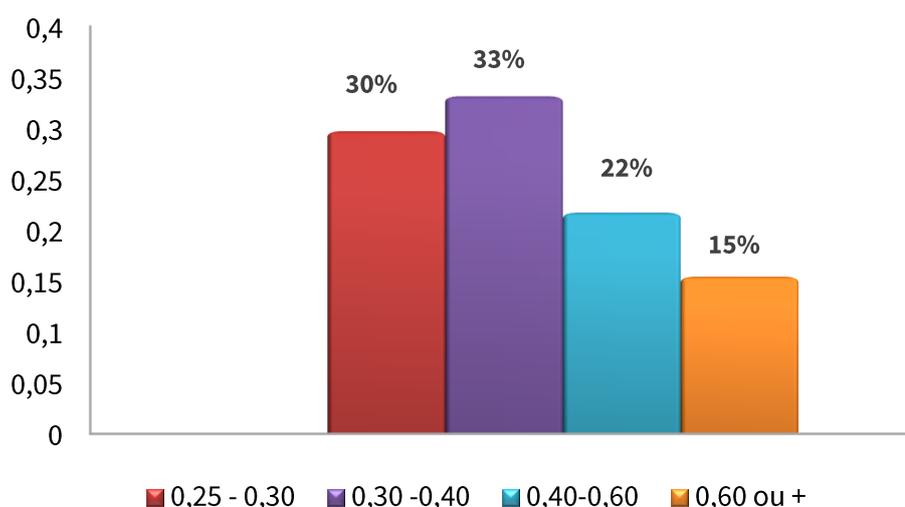
Résultats sur la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (SOLIHA 2015-2019)

| Etiquette DPE | Avant Travaux | | Après Travaux | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Nombre | Pourcentage | Nombre | Pourcentage |
| A | 0 | 0% | 0 | 0% |
| B | 0 | 0% | 3 | 4% |
| C | 1 | 1% | 7 | 8% |
| D | 5 | 6% | 19 | 23% |
| E | 10 | 12% | 28 | 34% |
| F | 24 | 29% | 15 | 18% |
| G | 43 | 52% | 11 | 13% |
| TOTAL | 83 | 100% | 83 | 100% |

- 81% des logements classés en F et G (Energivore) avant travaux
- 31% des logements classés en F et G (Energivore) après travaux

Enfin, pour les 83 projets accompagnés pour la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault ; les travaux engagés par les propriétaires ont abouti à **50% de logements très énérgivores en moins.**

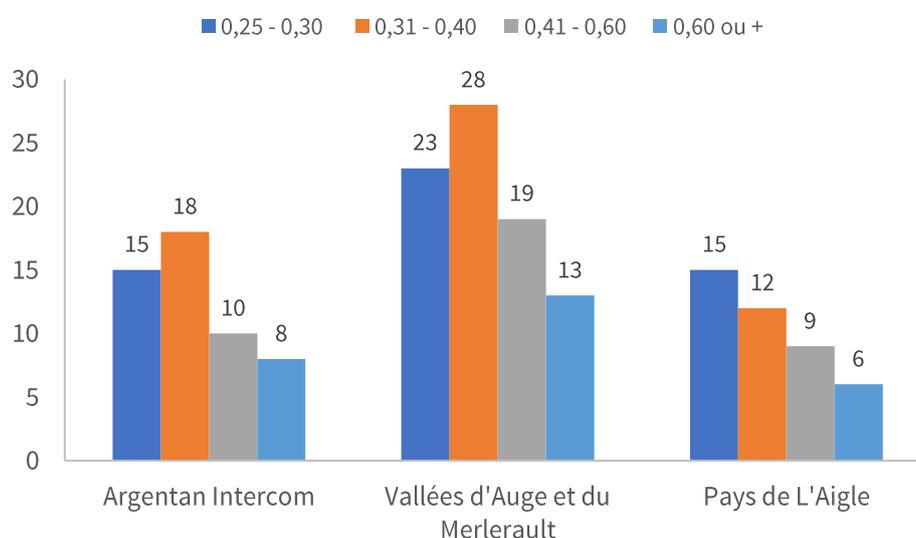
Gains énergétiques réalisés sur l'ensemble des projets suivis par SOLIHA 2015-2019



Sur les 176 projets accompagnés :

- **30% des projets ont permis un gain énergétique de 25% à 30%** en consommation énergie primaire.
- **33% des projets ont permis un gain énergétique de 30 à 40%** en consommation énergie primaire.
- **22% des projets ont permis un gain énergétique de 40 à 60%** en consommation énergie primaire. Ces projets ont pu également bénéficier du chèque éco Région niveau I (2 500 €).
- **33% des projets ont permis un gain énergétique de plus de 60%** en consommation énergie primaire. Ces projets ont pu également bénéficier du chèque éco Région niveau II (4 000 €).

Gains énergétiques réalisés sur l'ensemble des projets suivis par SOLIHA 2015-2019 par CDC



DES CHARGES DE CHAUFFAGE QUI PESENT SUR LE BUDGET DES OCCUPANTS

Le chauffage constitue un poste important dans le budget des ménages et ce pour plusieurs raisons :

- Des **logements anciens mal isolés** construits avant les premières réglementations.
- Des **logements souvent individuels** caractéristiques des milieux ruraux, et par conséquent, **plus déperditifs** que des logements mitoyens.
- Le **bois souvent utilisé comme première source de chauffage** dont les rendements sont inférieurs aux énergies fossiles

Montant des charges et niveau de ressources des occupants (enquêtes SOLIHA 2019)

| | Ménages estimant les dépenses de chauffage trop élevées | | Ménages ayant répondu à la question |
|-------------------------------------|---|------------------|-------------------------------------|
| | Ménages très modestes | Ménages modestes | |
| CDC ARGENTAN INTERCOM | 7 | 7 | 99 |
| CDC PAYS DE L'AIGLE | 20 | 2 | 157 |
| CDC VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT | 12 | 3 | 51 |
| TOTAL | 39 | 12 | 307 |

Sur les 307 retours d'enquête ayant répondu à la question « Vos charges de chauffage sont-elles élevées ? » 202 ménages ont répondu oui.

- La moitié des ménages ayant répondu à cette problématique habite sur la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.
- 16,6% de ces ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour les travaux de sortie de précarité énergétique.
- 12,7% ont de très faibles revenus, ce sont les ménages dit « Très modestes ». Les aides financières de l'Anah pour des travaux d'économie d'énergie (isolation, chauffage...) sont par conséquent plus importantes.

LA PRECARITE ENERGETIQUE SUR LE DEPARTEMENT : UNE SITUATION MARQUEE

Une analyse de l'INSEE d'octobre 2019 porte sur la vulnérabilité énergétique des ménages normands. L'étude menée souligne **qu'un ménage normand sur 6 consacre une part importante de ses revenus aux dépenses de chauffage** (taux d'effort énergétique supérieur à 8% du budget).

Le département de l'Orne compte le plus de ménages à faibles revenus en situation de vulnérabilité énergétique, occupant des logements énergivores, souvent anciens. Les ménages les plus concernés sont généralement plus avancés en âge ou vivant seul. **Un ménage ornais sur 4 serait en situation de vulnérabilité énergétique.**

Les charges importantes d'énergie résultent le plus souvent du mauvais classement énergétique du logement en « F » ou « G », soit un logement très énergivore. Un quart des logements serait concerné, majoritairement dans le parc d'avant 1970 (avant les premières réglementations thermiques).

Le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche est un territoire où les ménages ont de faibles ressources et des dépenses énergétiques importantes (logements énergivores).

Dans l'hypothèse où les logements les plus énergivores (F et G) seraient réhabilités, le nombre de ménages en situation de vulnérabilité diminuerait de 60%.

DES BESOINS EN TRAVAUX - (RETOUR D'ENQUETE)

Les données suivantes sont sur la base du « déclaratif » de la part des propriétaires.

Le Revenu Fiscal de Référence (RFR) des ménages est une donnée sensible (les personnes enquêtées ne savent pas forcément quel revenu indiquer ou ne veulent pas évoquer leur situation financière).

Ménages souhaitant des travaux d'isolation (combles, murs et plancher bas) – Enquête SOLIHA 2019

| | Ménages très modestes | Ménages modestes | TOTAL |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|
| CDC ARGENTAN INTERCOM | 8 | 6 | 14 |
| CDC PAYS DE L'AIGLE | 22 | 6 | 28 |
| CDC VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT | 8 | 2 | 10 |
| TOTAL | 38 | 14 | 52 |

Sur les 424 personnes ayant retourné le questionnaire, 211 estiment avoir besoin d'isoler leur logement (par les murs, les combles ou le plancher).

52 ménages répondant aux critères de l'Anah « modestes » et « très modestes » ont émis le souhait d'engager des travaux d'isolation :

- La moitié des ménages habite sur la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.
- 73% ont de très faibles revenus, ce sont les ménages dit « Très modestes ».

Ménages souhaitant des travaux de chauffage (chauffage central ou écologique) – enquête SOLIHA 2019

| | Ménages très modestes | Ménages modestes | TOTAL |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|
| CDC ARGENTAN INTERCOM | 7 | 4 | 11 |
| CDC PAYS DE L'AIGLE | 17 | 1 | 18 |
| CDC VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT | 4 | 3 | 7 |
| TOTAL | 25 | 11 | 36 |

Sur les 88 ménages répondant aux critères de l'Anah en matière de Revenu Fiscal de Référence, 36 ménages ont émis le souhait d'engager des travaux de chauffage :

- La moitié des ménages ayant répondu sur ce volet travaux habite sur la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.
- Plus de la moitié (69%) ont de très faibles revenus, ce sont les ménages dits « Très modestes ».

Ménages souhaitant des travaux de menuiseries (fenêtres et portes) – enquête SOLIHA 2019

| | Ménages très modestes | Ménages modestes | TOTAL |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|
| CDC ARGENTAN INTERCOM | 6 | 3 | 9 |
| CDC PAYS DE L'AIGLE | 13 | 3 | 16 |
| CDC VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT | 3 | 2 | 5 |
| TOTAL | 22 | 8 | 30 |

Sur les 88 ménages ayant les revenus les plus faibles, 30 ont émis le souhait d'engager des travaux de menuiseries :

- La moitié des ménages ayant répondu sur ce volet travaux habite sur la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.
- Près des $\frac{3}{4}$ des ménages (73%) ont de très faibles revenus, ce sont les ménages dit « Très modestes ».

Dans ce retour d'enquêtes et plus précisément pour les ménages ayant indiqué leurs revenus, les travaux d'économies d'énergie envisagés concernent prioritairement des travaux d'isolation (35%) puis de chauffage (24.5%) et de remplacement de menuiseries (20%).

La demande la plus forte est relevée sur la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.

DES ENTRETIENS QUI CONFIRMENT CES GRANDES TENDANCES

Les tables rondes ont mis en lumière plusieurs constats sur le territoire :

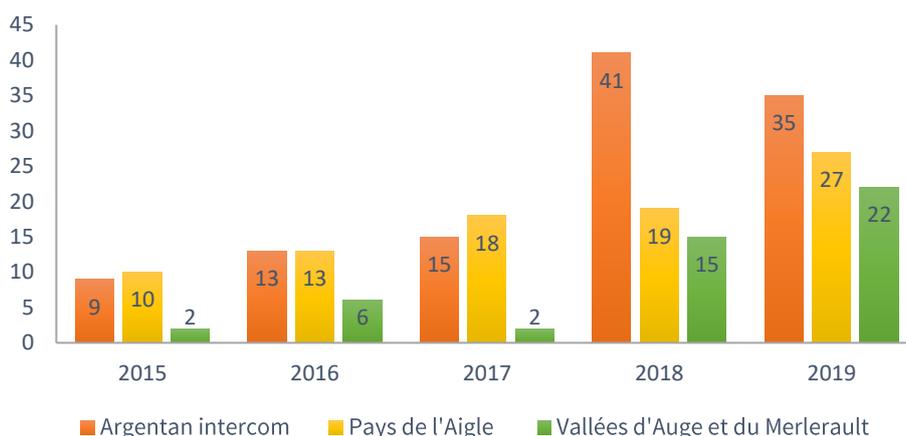
- Les logements des centres-bourg occupés par les jeunes sont souvent des logements mal isolés, onéreux, mal agencés. Ainsi, il apparaît difficile de trouver un logement de qualité et abordable, de type studio, T2 voir T3 pour cette population.
- Les bailleurs sont peu soucieux de la qualité des logements et louent des biens le plus souvent énergivores. Les locataires parviennent à payer les loyers avec l'aide de la CAF mais se retrouvent en grande difficulté en raison des charges trop élevées. Cette offre peu qualitative n'incite pas les jeunes ménages à venir s'installer, notamment dans les centres des pôles.

LES DISPOSITIFS ET LES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT DE L'ANAH – PRECARITE ENERGETIQUE

Afin de favoriser les travaux de lutte contre les passoires énergétiques, l'Agence nationale de l'habitat soutient des projets en renforçant les exigences de qualité des travaux et d'accompagnement des bénéficiaires.

Projets Précarité Énergétique – Périmètre d'étude PETR – Anah

DOSSIERS ENGAGES ANAH - EN DIFFUS



Sur le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, ce sont 423 dossiers « précarité énergétique » qui ont été engagés entre 2015 et 2019.

Le nombre de dossiers engagés n'a cessé d'augmenter passant de 21 dossiers engagés en 2015 à 163 pour la seule année 2019 (pour 2019, les données sont celles de janvier à juillet inclus).

De façon globale, le nombre de dossiers engagés entre 2015 et 2019 démontre une augmentation de la demande concernant les travaux d'économie d'énergie. C'est en moyenne 14 dossiers engagés par mois en 2019 contre 2 en 2015.

Ainsi, **73% des demandes ont été déposées en 2018 et 2019.**

En 2018, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a déployé son programme « Habiter Mieux » en y ajoutant une nouvelle offre : « Habiter Mieux Agilité » à celle déjà existante « Habiter Mieux Sérénité »

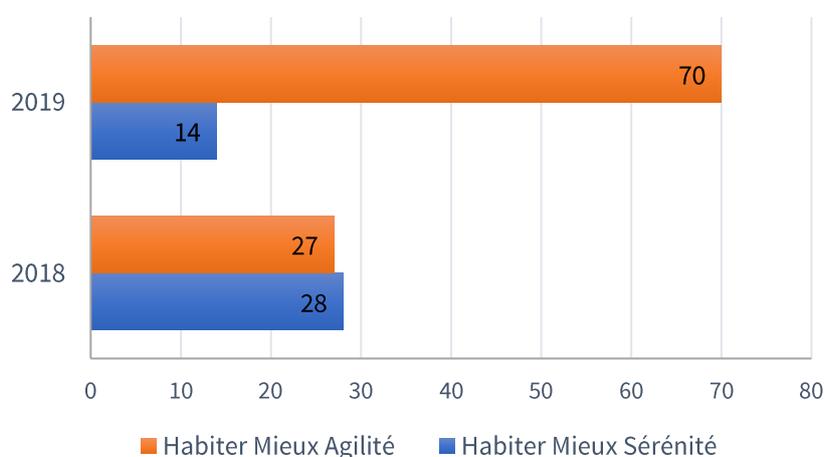
- **Habiter Mieux Sérénité est une aide financière pour un projet de rénovation énergétique globale** du logement permettant un gain énergétique d'au moins 25%.
- **Habiter Mieux Agilité s'adresse aux propriétaires qui prévoient des travaux en urgence ou qui envisagent d'entreprendre leur projet de rénovation par étape** sans obligation d'atteindre les 25% de gain énergétique (gain minimal requis pour les projets de travaux en Habiter Mieux Sérénité).

Ce dispositif prend en charge trois types de travaux contribuant à l'amélioration énergétique de leur logement :

- Changement de chaudière ou de mode de chauffage
- Isolation des murs (extérieurs et /ou intérieurs)
- Isolation des combles aménagés ou aménageables

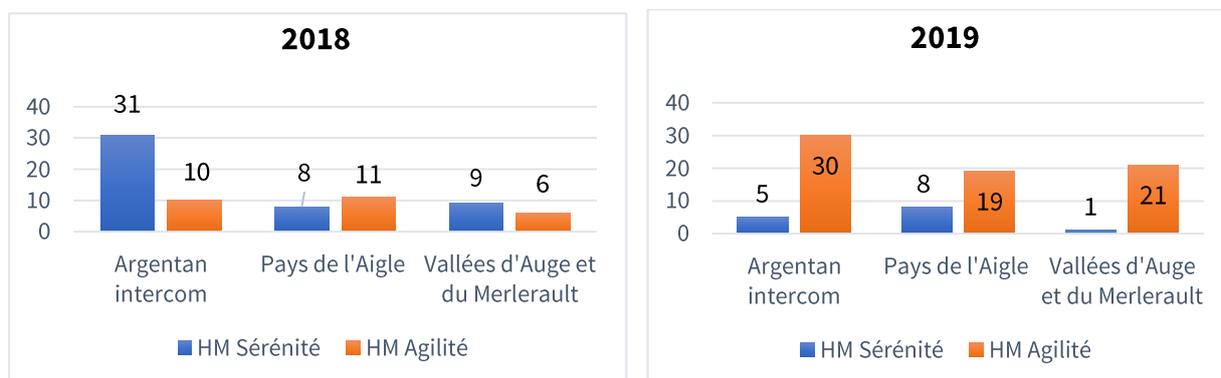
Les demandes d'aides Habiter Mieux Agilité n'ont cessé de progresser au cours des deux années. Sur le territoire, si les dossiers engagés par la délégation locale de l'Anah en 2018 concernent autant de projets financés au titre de « Habiter Mieux Sérénité » et « Habiter Mieux Agilité », l'année 2019 est celle des dossiers engagés en « Habiter Mieux Agilité ».

Nombre de dossiers Habiter Mieux – P2AO - ANAH



En 2019, 80% des dossiers engagés sur le Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche sont aidés au titre du programme « Habiter Mieux Agilité » contre 49% en 2018.

Nombre de dossiers Habiter Mieux par CDC – P2AO - ANAH



Des disparités s'observent selon les territoires.

En 2018, à l'échelle des Communautés de Communes, les dossiers engagés au titre de « Habiter Mieux Agilité » :

- Argentan Intercom : 24%
- Pays de l'Aigle : 58%
- Vallée d'Auge et du Merlerault : 40%

En 2019, à l'échelle des Communautés de Communes, les dossiers engagés au titre de « Habiter Mieux Agilité » :

- Argentan Intercom : 86% (+42%)
- Pays de l'Aigle : 70% (+12%)
- Vallée d'Auge et du Merlerault : 95% (+55%)

Si le dispositif habiter Mieux Agilité, remplacé depuis le 1^{er} janvier 2020 par MaPrimeRénov' (fusion HMA et CITE), répond à un besoin de travaux simples ou étape par étape, il apparaît néanmoins important de favoriser, à travers l'accompagnement des propriétaires, la réalisation de projets ambitieux de rénovation thermique afin de réduire notablement les charges des propriétaires et locataires les plus modestes et lutter ainsi durablement contre la précarité énergétique qui les touche.

Malgré une amélioration significative en matière de confort dans l'habitat ancien, il demeure une part de logements indécents, voire indignes, dans le parc de logements français qui joue encore le rôle d'habitat social pour des ménages défavorisés. Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'Etat et constitue un enjeu majeur pour :

- Protéger la santé et la sécurité des occupants, propriétaires ou locataires,
- Rechercher des solutions adaptées et améliorer leurs conditions d'habitat,
- Conduire à terme des actions adaptées sur le bâti.

En France, on considère qu'il existe environ 600 000 logements occupés considérés comme indignes. L'OPAH constitue un vecteur privilégié et doit permettre d'analyser ce sous-marché et ses populations afin de lutter le plus efficacement possible avec des outils appropriés.

2.1 L'HABITAT INDIGNE, UN ENJEU MAJEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

C'est la lutte contre l'habitat insalubre qui constitue le fondement des politiques du logement à objectif social, ainsi que celui des premières opérations publiques d'aménagement (assainissement, nouvelles voiries, puis équipement collectifs). **La première loi de lutte contre l'habitat insalubre date du 13 avril 1850.** Ce premier texte fondateur vise à diminuer considérablement le nombre d'immeubles et d'îlots insalubres.

Il faudra ensuite attendre **la loi Vivien, du 10 juillet 1970**, pour que la lutte contre l'habitat indigne soit réellement prise en compte. Cette loi offre les moyens juridiques et financiers pour lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat insalubre.

Une refonte des dispositifs juridiques de lutte contre l'insalubrité fut édictée dans le cadre de la **loi du 13 décembre 2000** relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Cette nouvelle loi **renforce les moyens d'actions pour résorber l'habitat ancien dégradé.**

En septembre 2002, le pôle national de lutte contre l'habitat indigne est créé avec pour mission d'appuyer la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne.

La loi portant Engagement National sur le Logement (ENL), du 13 juillet 2006, met en place des observatoires départementaux de l'habitat indigne afin d'agir plus efficacement sur la décence des logements, et en 2009, des moyens supplémentaires ont été apportés pour lutter contre l'habitat indigne suite à **la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite loi « MOLLE »** du 25 Mars 2009.

Enfin, **La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR**, vise dans son titre premier à **favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable.**

La lutte contre l'habitat dégradé sous ses différentes formes (habitat indigne, non décence lourde) constitue aujourd'hui la priorité assignée à l'Anah.

UNE PLURALITE DE SITUATIONS

La loi « MOLLE » définit ainsi la notion d'habitat indigne : « *constituent un habitat indigne, les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés, par les maires et les préfets, au titre de la salubrité et de la sécurité et recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

L'habitat indigne recouvre :

- Les logements, immeubles et locaux insalubres,
- Les locaux où le plomb est accessible (saturnisme),
- Les immeubles menaçant ruine,
- Les hôtels meublés dangereux,
- Les habitats précaires.

Il ne recouvre donc pas la totalité des logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central, ni la totalité des logements vétustes - notion qui renvoie à l'entretien - **ni les logements non "décent" au sens de la loi "SRU" et de son décret d'application du 30 janvier 2001.**

L'OPAH, UN DISPOSITIF INCITATIF DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Depuis juillet 2009, les OPAH doivent comporter lors de la phase d'étude pré-opérationnelle un volet de repérage de l'habitat indigne pour bénéficier des aides de l'Anah. Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents. Il est donc nécessaire de détecter les situations préoccupantes et d'intervenir sur les logements indignes.

Afin de repérer et diagnostiquer les situations d'insalubrité, d'insécurité et de précarité dans l'habitat, différentes sources de données ont été exploitées. Les données FILOCOM, le fichier du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), celles de la CAF concernant les diagnostics décence.

Les enquêtes réalisées auprès des habitants et des communes laissent apparaître la persistance de situations de « mal logement » sur le territoire du PETR.

Par ailleurs, les rencontres avec les différents acteurs locaux, élus, travailleurs sociaux, associations de soutien à domicile, professionnels de l'immobilier, ont confirmé l'intérêt de faire de cette question du confort du parc une priorité.

Le rôle de l'OPAH est d'offrir la possibilité de remédier à ces situations prioritaires par la mise en place d'un dispositif financier adapté.

LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE : UNE METHODE DE REPERAGE

Pour permettre le repérage de l'habitat potentiellement indigne, une méthode dite « Square » a été mise en place par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (D.G.U.H.C.).

Cette méthode amalgame le fichier des logements par communes (FI.LO.COM.) de la Direction Générale des Impôts (D.G.I.) aux fichiers existants et aux expertises locales. Le but de ce croisement systémique a vocation à délimiter le P.P.P.I. sur un territoire donné. Cette source d'information apparaît effectivement déterminante lors de la mise en place d'une OPAH, afin d'approcher au plus juste la problématique du « mal logement ».

Dès lors, la qualité d'un logement est appréhendée par le classement cadastral établi par la Direction Générale des Impôts. Ce dernier tient compte du caractère architectural, de la qualité de la construction, de la distribution du local et de son équipement (toilettes, chauffage central...). Ce classement s'applique aux résidences principales du secteur privé occupées par des propriétaires ou des locataires.

Les catégories du classement cadastral s'échelonnent de « 1 » (grand luxe) à « 8 » (très médiocre), mais en ce qui concerne la délimitation du PPPI, ne sont retenues que les catégories 6, 7 et 8. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

- **Catégorie cadastrale 6** : logement « ordinaire » (qualité de construction courante, faible développement des pièces, absence de confort : fréquent dans les immeubles anciens),
- **Catégorie cadastrale 7** : logement « médiocre » (qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement exigü, avec des vices et une absence de confort),
- **Catégorie cadastrale 8** : logement « très médiocre » (aspect délabré, proche de l'insalubrité irrémédiable et qui ne présente pas les caractères élémentaires d'habitabilité).

LE FICHIER DU PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

Au regard de la fluctuation aléatoire des plafonds HLM, l'Anah, le ministère du logement (DHUP) et le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne souhaitent déconnecter l'indicateur PPPI de ces plafonds, en **observant les revenus des ménages par unité de consommation (UC) au regard du seuil de pauvreté FILOCOM.**

Après le premier repérage de l'état du logement, il est ensuite considéré que plus l'occupant d'un logement est modeste et plus il y a des risques que l'état de son logement le soit aussi.

Sont ainsi retenus dans le PPPI :

- **Les logements de catégorie 6**, occupés par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- **Les logements de catégories 7 et 8**, occupés par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

L'analyse de ces données doit permettre dans un premier temps d'évaluer le potentiel de logements indignes du territoire et de les caractériser au mieux.

2.2. DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE PERSISTANTES

L'analyse des données du Parc Privé Potentiellement Indigne souligne la persistance de situations de « mal logement » sur le territoire d'étude. Nos rencontres avec les différents acteurs locaux et les élus ont confirmé l'intérêt de se pencher plus particulièrement sur cette question du parc très dégradé. Notons toutefois que les données de la plupart des communes sont tenues secrètes, il n'a donc pas été possible de les détailler selon les catégories.

En 2013, le territoire d'étude comptait **1 443 logements dans le PPPI soit 5%** de l'ensemble des résidences principales du parc privé. C'est au sein de la communauté de communes des vallées d'Auge et du Merlerault que cette part de logements potentiellement indignes est la plus élevée.

Part du PPPI dans le parc total de logements – PPPI 2013

| | Parc de logt | PPPI | % du Parc privé | PPPI cat 7 et 8 | % PPPI 7et 8 |
|---|--------------|-------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Argentan Intercom | 11926 | 482 | 4% | 199 | 41% |
| CDC des Pays de l'Aigle | 9644 | 467 | 5% | 184 | 39% |
| CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 6128 | 494 | 8% | 204 | 41% |
| TOTAL | 27698 | 1443 | 5% | 587 | 41% |

Des communes sont également plus impactées par la présence de logements à priori très dégradés :

- **Pour la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault**, les communes de Neuville sur Touques (16,52%), le Merlerault (10,24%) et Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe (8,15%)
- **Pour la CDC du Pays de l'Aigle**, la commune déléguée à la Ferté en Ouche de Glos la Ferrière (10,24%), Moulins la Marche (12,7%) et dans une moindre mesure les Aspres (6%). Pour 40% à 50% d'entre eux, ces logements sont des logements dont la surface est supérieure à 55 m².
- **Pour la CDC d'Argentan Intercom**, la commune de Chambois avec 8,72% des résidences principales faisant partie du parc potentiellement indigne, celle de Rânes avec 6,8% et celle d'Ecouché avec 6,3%

A l'échelle du PETR, la part des propriétaires occupants dans le PPPI est un peu plus importante que celle des locataires du parc privé. Pour beaucoup, il s'agit de personnes modestes, vivant pour certaines dans la précarité.

Statut d'occupation du PPPI – PPPI 2013

| | PPPI | Propriétaires occupants | | Locataires du parc privé | |
|--|-------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|
| | | nbre | % du PPPI | nbre | % du PPPI |
| Argentan Intercom | 482 | 254 | 53% | 228 | 47% |
| CDC des Pays de l'Aigle | 467 | 216 | 46% | 251 | 54% |
| CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 494 | 276 | 56% | 218 | 44% |
| TOTAL | 1443 | 746 | 52% | 697 | 48% |

- Pour la CDC des Pays de l'Aigle, la part des locataires est un peu plus importante que celle des propriétaires occupants (54% contre 46%). On peut l'expliquer par la proportion nettement plus importante de locataires à l'Aigle (85%) liée à la typologie du parc de logements.
- De même, 67% des occupants du Parc Privé Potentiellement Indigne de la ville d'Argentan sont des locataires.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne accueille, quelle que soit la communauté de commune, **une forte proportion de ménages âgés de plus de 60 ans (44 % du PPPI)**. Les personnes âgées sont donc parmi les premières touchées par le mal logement qu'elles soient propriétaires occupantes ou locataires. Or, le maintien à domicile est aujourd'hui un enjeu national qui répond au souhait d'une grande majorité des personnes âgées. **Au-delà de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, sa mise aux normes de confort est un préalable indispensable au maintien à domicile.**

PPPI et âge des occupants – PPPI 2013

| | PPPI | Ménages + de 60 ans | % du PPPI |
|--|-------------|---------------------|------------|
| Argentan Intercom | 482 | 228 | 47% |
| CDC des Pays de l'Aigle | 467 | 186 | 40% |
| CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 494 | 226 | 46% |
| TOTAL | 1443 | 640 | 44% |

La présence de plomb dans les logements a des conséquences extrêmement dangereuses sur la santé. En particulier les anciennes peintures au plomb, lorsque leur dégradation rend ce plomb accessible, présentent un risque important pour les jeunes enfants. Le fichier 2013 du PPPI nous donne des indications à ce sujet.

Le parc de logements ancien du territoire d'étude est particulièrement propice à d'éventuels problèmes d'accessibilité au plomb. Le PPPI ancien où logent des enfants de moins de 6 ans représente entre 12 et 14 % du PPPI sur le territoire d'étude.

En conclusion de cette approche du Parc Privé Potentiellement Indigne sur le territoire du PAAO, nous pouvons retenir les points suivants :

- Un potentiel de 1 443 logements dégradés sur le territoire
- Une majorité de moyens et grands logements construits avant 1949,
- Des occupants plutôt âgés aux revenus modestes et propriétaires de leurs logements.

Cette approche reste cependant empirique, et le repérage sur le terrain de ces logements nécessitera la création d'un partenariat actif avec l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique, au premier rang desquels les élus locaux, souvent confrontés à des situations de mal logement.

L'OPAH, par le suivi animation qui est mis en place, doit permettre d'apporter des réponses adaptées aux situations qui seront identifiées qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de locataires.

2.3 LE REPERAGE VISUEL DE L'HABITAT INDIGNE

Au-delà des données statistiques, l'analyse qualitative sur le bâti s'inscrit dans une finalité opérationnelle de repérage des situations d'habitat potentiellement indigne. Il s'agit de repérer les immeubles qui, de par leur état de dégradation visible depuis l'extérieur, sont susceptibles de receler des situations relevant de l'habitat indigne.

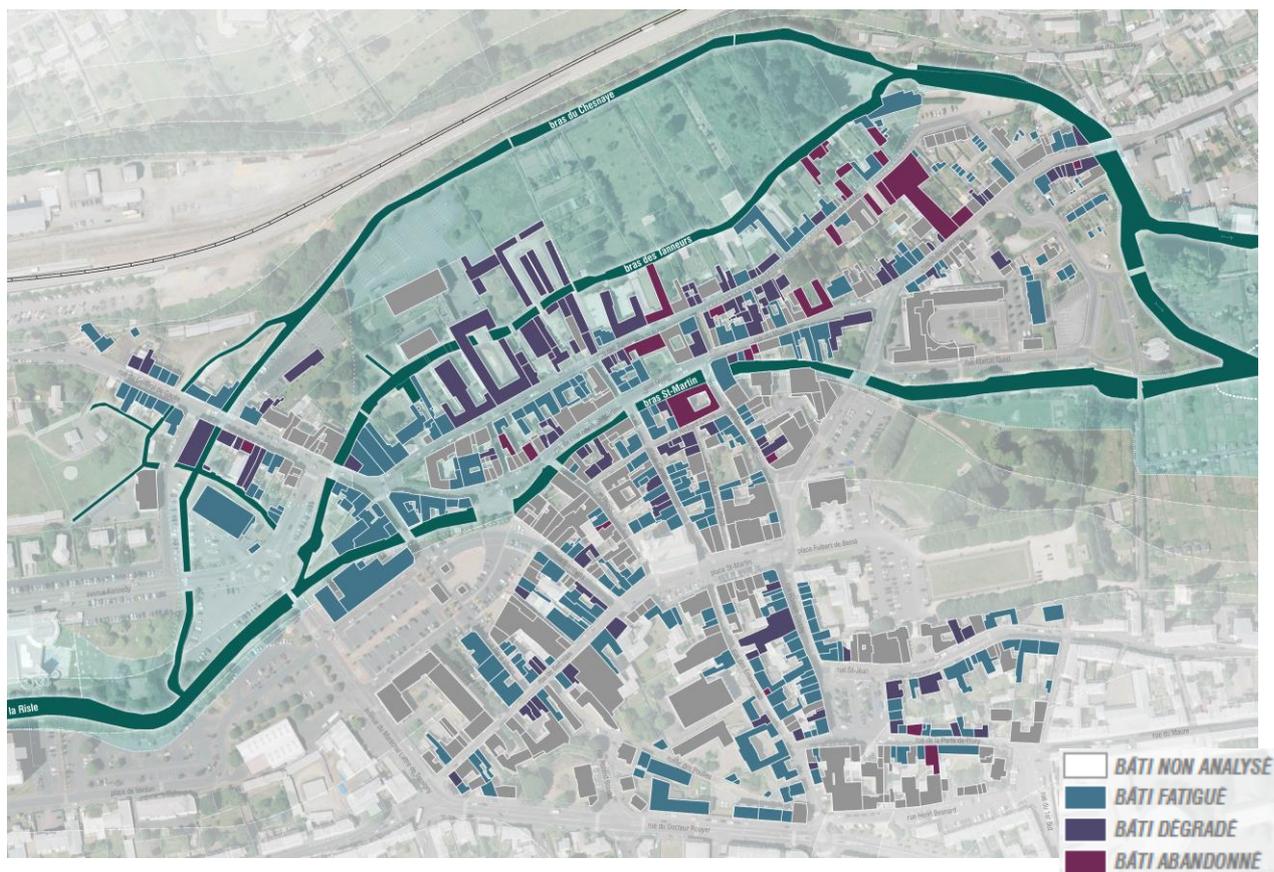
Dans ce sens, l'habitat à l'apparence dégradée ou très dégradé a été répertorié, photographié et cartographié sur les pôles urbains majeurs (L'Aigle-Hors Argentan), les pôles d'équilibre (Gacé et Vimoutiers) et les pôles d'irrigation ruraux (Ecouché les Vallées, la Ferté en Ouche, le Merlerault, le Sap, Moulins la Marche, Rânes, Sainte-Gauburge-Sainte Colombe, Trun)

POLE URBAIN MAJEUR

La Ville d'Argentan faisant l'objet d'une étude spécifique d'OPAH RU, elle n'a pas fait l'objet du repérage.

Pour la Ville de l'Aigle, une étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-ville est actuellement en cours. Dans le cadre de cette étude, un repérage de l'état du bâti dans le centre-ville a été réalisé par le bureau d'étude La Fabrique Urbaine. Ce repérage montre que près de 70 immeubles du centre ancien présentent des signes de dégradations et nécessiteraient des travaux.

Repérage du bâti dégradé - La Fabrique Urbaine Mai 2019

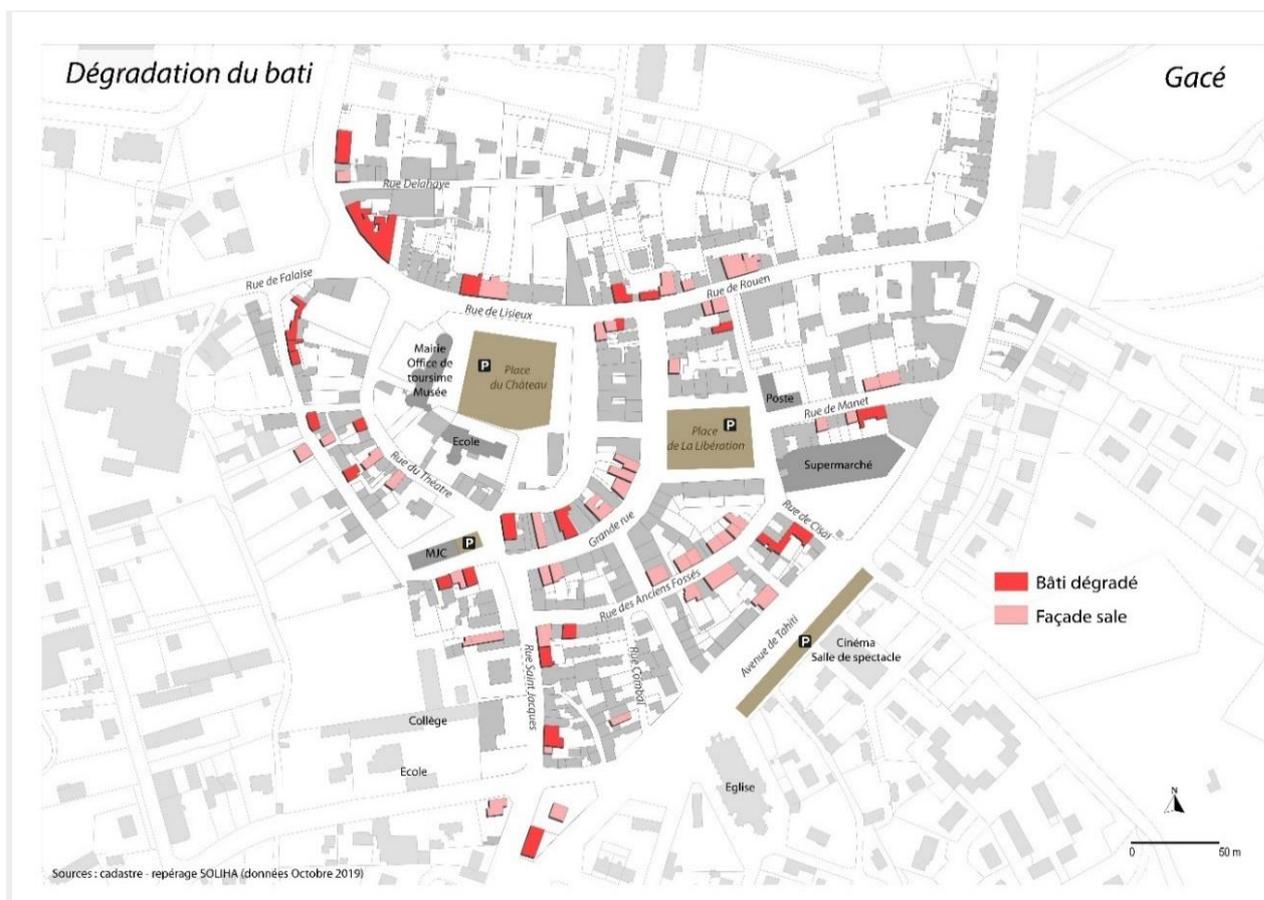


POLES D'EQUILIBRE

Le centre-ville de Gacé ne présente pas de forte dégradation du bâti. En revanche une trentaine d'immeubles ont un aspect dégradé. La cartographie fait également apparaître les façades sales qui pourraient faire l'objet d'un nettoyage.



Repérage du bâti dégradé – SOLIHA 2019



D'une manière générale le bâti est en bon état à **la Ferté en Ouche** où nous avons repéré peu d'immeubles dégradés.

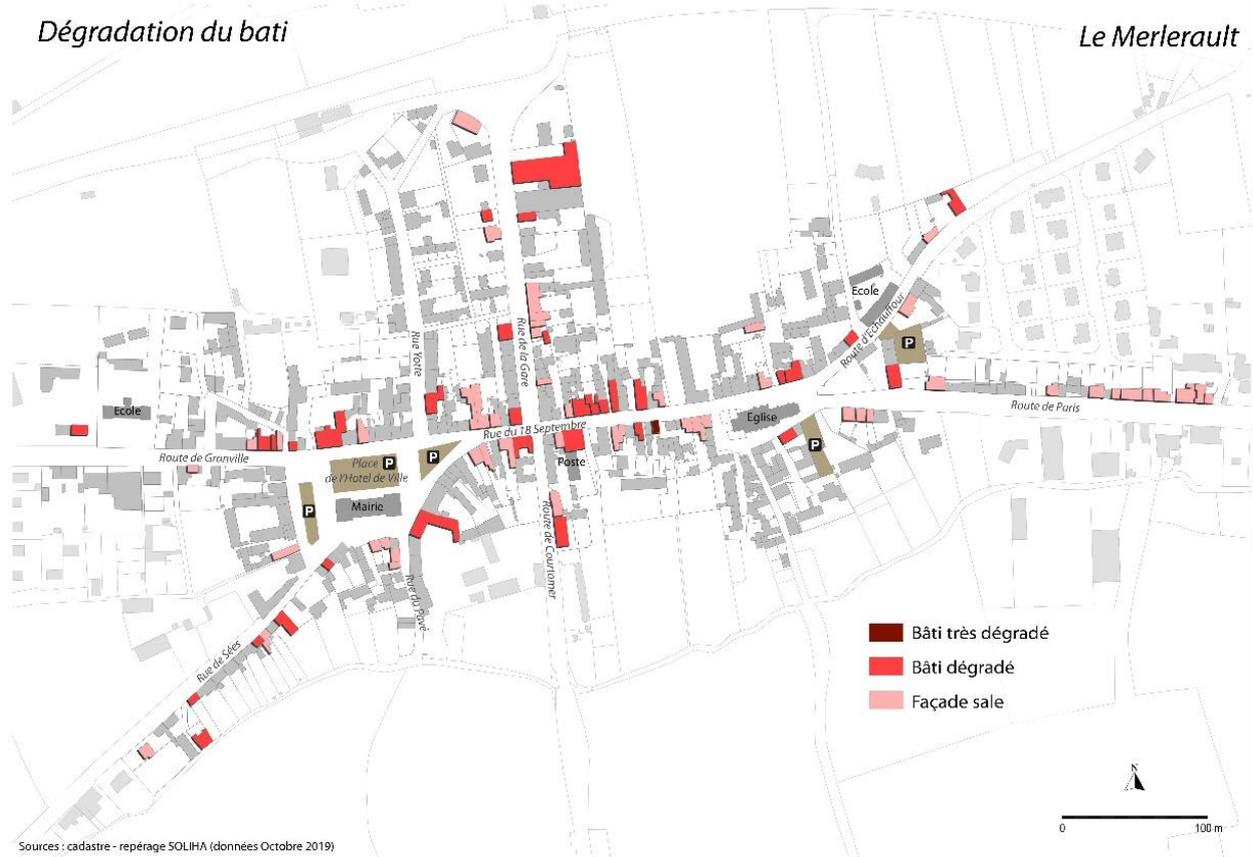


31 immeubles dégradés et 40 immeubles à la façade sale ont été repérés **au Merlerault**. La route principale traversante, où le trafic routier est important, concentre une grande partie des immeubles concernés.



Dégradation du bâti

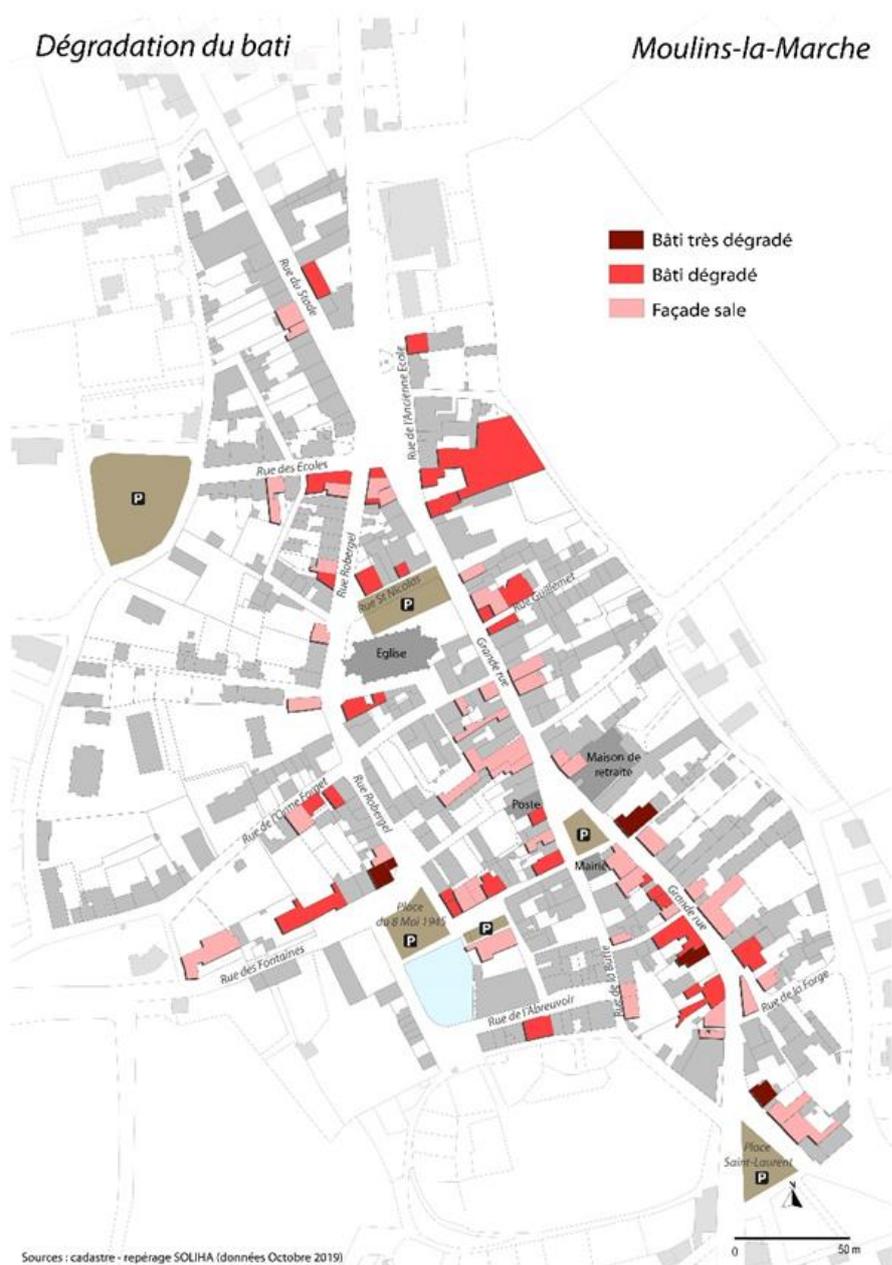
Le Merlerault



Le centre-ville du Sap se caractérise par une dégradation prononcée des immeubles : 11 immeubles très dégradés et 41 immeubles dégradés. L'OPAH doit permettre d'intervenir prioritairement sur ces immeubles.

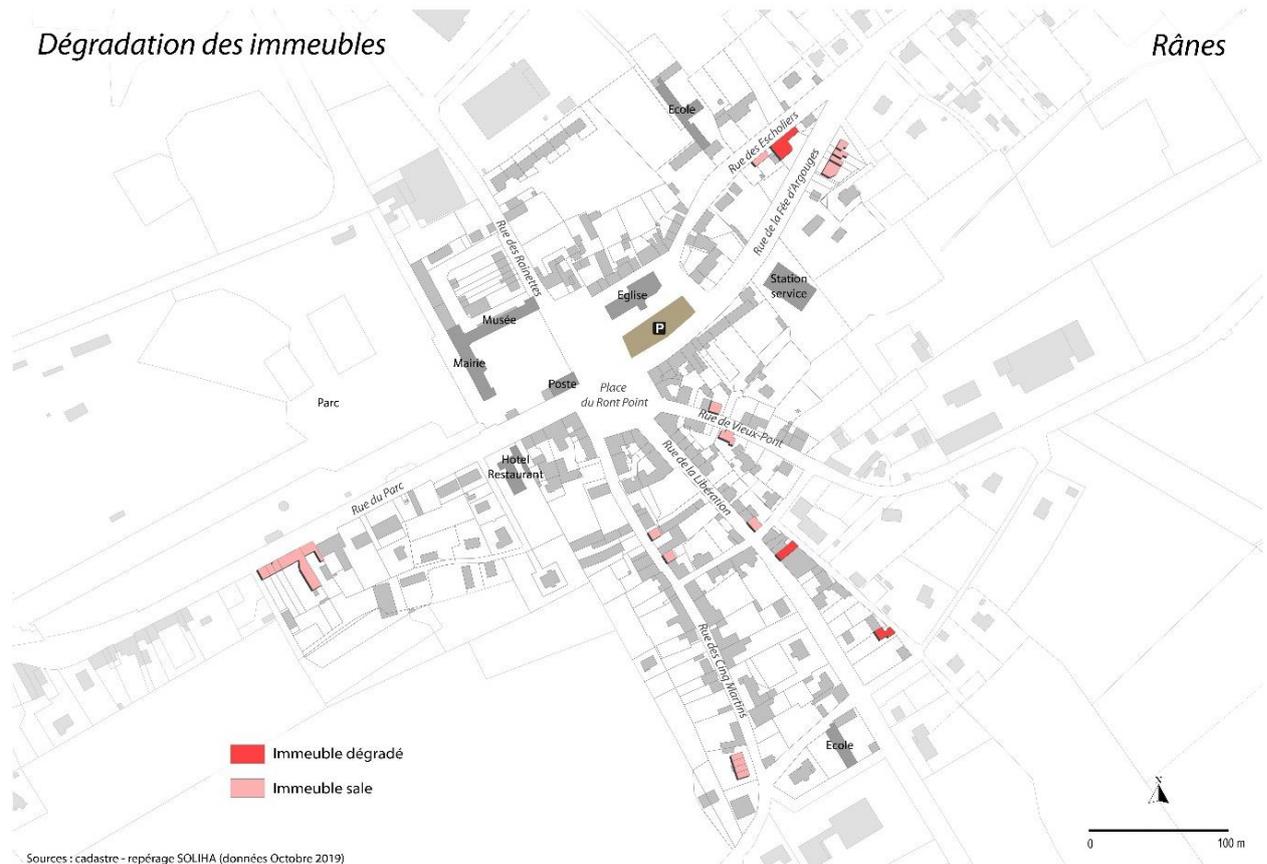


La commune de Moulines la Marche concentre avec Le Merlerault et Le Sap, un nombre élevé d'immeubles en mauvais état: 6 immeubles très dégradés, 32 immeubles dégradés et 41 immeubles dont la façade est sale.

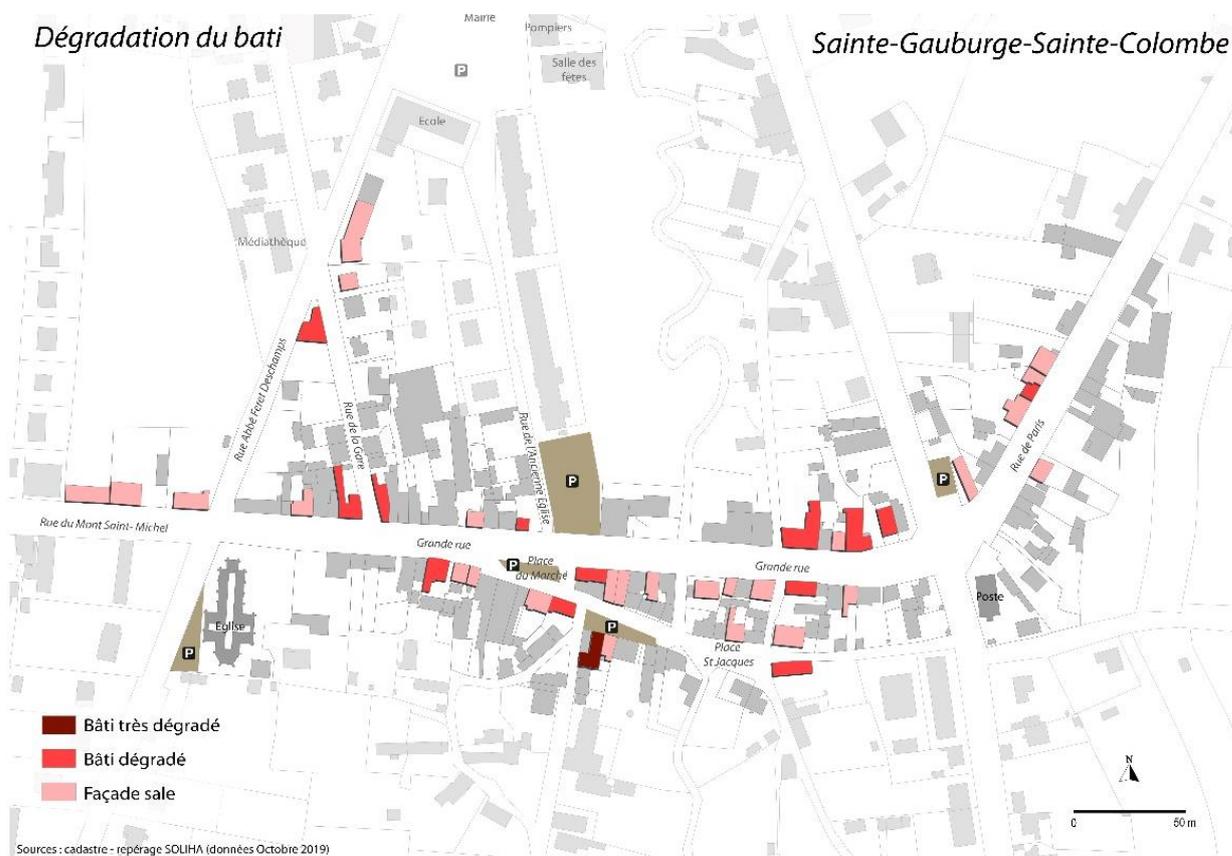


Le centre-ville de Rânes présente très peu d'immeubles en mauvais état ou de façades nécessitant un nettoyage.

Il apparaît par conséquent moins concerné que d'autres centres-bourg par la thématique du logement dégradé.



Pour Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, le repérage a surtout identifié des façades qui mériteraient un nettoyage (25). Le centre-ville ne paraît pas souffrir d'une dégradation prononcée avec 14 immeubles repérés.



A Trun, 29 immeubles dégradés ont été recensés sur le centre-ville. Les immeubles en moins bon état se concentrent principalement sur l'axe routier traversant la commune :



Le repérage visuel conduit sur l'ensemble des pôles montre que de nombreux immeubles nécessitent des travaux soit de réhabilitation parfois importants (immeubles très dégradés) soit plus simplement d'entretien (réfection ou nettoyage des façades).

Croisé avec les données du PPPI analysées précédemment, il confirme que la rénovation de l'habitat privé est un enjeu à la fois social et économique. La remise en état de ces immeubles et logements doit en effet permettre **d'améliorer les conditions de vie des occupants**, elle est également une des conditions, mais pas la seule, pour **engager la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes**.

2.4 DES OUTILS DE LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Face aux situations de mal logement auxquelles sont confrontés les acteurs, des outils de repérage et des dispositifs opérationnels permettent une action ciblée.

LE POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Afin de mettre en œuvre la politique nationale de lutte contre le mal logement, une cellule interministérielle est créée en 2001 : le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ce pôle se décline au niveau départemental dans le cadre d'un partenariat entre tous les acteurs.

Dans le département de l'Orne, une déclinaison locale de ce pôle a été créée. **Il recense les situations d'habitat indigne et propose des actions pour y remédier**, et est composée des différents acteurs locaux agissant dans le domaine de l'habitat : Anah, DDTM, ARS, Sous-préfectures, Conseil Départemental, SHS des Villes, CAF, opérateurs locaux...

Entre 2015 et 2018, **192 situations** sur le territoire du P2AO ont été signalées au Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Signalements d'habitat indigne

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | TOTAL |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Argentan Intercom | 15 | 16 | 23 | 27 | 81 |
| CDC Pays de l'Aigle | 8 | 16 | 15 | 23 | 62 |
| CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 14 | 11 | 12 | 12 | 49 |
| TOTAL | 37 | 43 | 50 | 62 | 192 |
| DEPARTEMENT DE L'ORNE | 126 | 145 | 169 | 191 | 633 |

Le tableau ci-dessus montre une progression régulière des signalements pour habitat indigne entre 2015 et 2018 sur le territoire du P2AO et sur celui du Département. Cette progression illustre la nécessité d'un travail partenarial pour repérer et ensuite traiter les situations d'habitat indigne.

Avec 192 logements signalés en quatre ans, il apparaît que de nombreux propriétaires et locataires modestes vivent encore dans des conditions de vie non décentes. **Un des objectifs des OPAH à venir sera de résorber ces situations de mal logements.**

UNE VOLONTE DE PREVENTION EN REMEDIANT AUX SITUATIONS D'INDECENCE

La loi SRU a établi que tout propriétaire d'un logement doit louer celui-ci dans des conditions décentes (décret n° 2002-120, JO du 31 janvier 2002).

La loi Alur du 24 mars 2014, a conforté le rôle des Caf dans la lutte contre les logements non décents, en leur conférant la **possibilité de conserver les aides au logement, en cas de non-décence et de non réalisation des travaux** par le propriétaire.

Afin de constater la non-décence d'un logement **un diagnostic de décence est effectué suite à la saisine de la CAF par le locataire**. Il s'agit d'un diagnostic gratuit qui permet d'effectuer un bilan détaillé du logement. Il a pour objectif principal d'inciter les propriétaires bailleurs à effectuer les travaux nécessaires pour rendre le logement décent et conforme à la loi. Suite au diagnostic, la décence sera avérée ou non.

Si le logement ne présente pas les critères de décence défini par la loi SRU, le versement des aides au logement est suspendu, le propriétaire est invité à mettre en conformité son logement dans les six mois qui suivent le diagnostic.

Au terme des six mois, le prestataire privé effectue un bilan (vérification de la réalisation des travaux ou de l'évolution de la situation en cas de refus, envoi du diagnostic à la CAF pour enregistrement de l'indécence du logement), pour envisager la levée ou non de la non-décence du logement. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux, il n'y a pas de poursuite, ce diagnostic restant purement incitatif et n'ayant aucun pouvoir coercitif.

Cependant, si le logement est qualifié d'insalubre, un signalement est effectué aux services de l'ARS qui viennent constater l'état du logement, ce qui permet d'engager la procédure d'insalubrité.

La CAF de l'Orne a mis en place la réalisation de diagnostics décence pour les logements signalés par leurs occupants. Depuis le 23 mars 2019 cette mission a été confiée à SOLIHA.

Ainsi, entre 2018 et 2019, 11 situations de non-décence ont été signalées sur le territoire d'étude :

- 4 situations pour Argentan Intercom
- 5 pour le Pays de l'Aigle
- 2 pour les Vallées d'Auge et du Merlerault.

L'évolution du nombre de signalements au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et de diagnostics décence réalisés à la demande de la CAF est un indicateur supplémentaire de l'enjeu que constitue la lutte contre le mal logement sur le territoire.

Aussi, le traitement du mal logement doit constituer un volet prioritaire de l'OPAH.

En effet, au-delà du repérage visuel, les différentes sources de données ont montré qu'un potentiel de logements dégradés et indignes est présent sur le territoire de chacune des trois communautés de communes.

Quels que soient les territoires, c'est parmi les populations les plus précaires que les situations de mal logement sont les plus nombreuses. Avec un parc social privé offrant peu d'opportunités, les solutions offertes aux familles modestes sont restreintes au parc HLM. La mise en place d'une OPAH peut donc constituer un outil opérationnel permettant l'émergence d'un rééquilibrage.

Aussi, il est important dans le cadre de cette étude préalable d'évaluer au plus près le potentiel de personnes concernées soit par l'amélioration du logement dont elles sont propriétaires, soit par le développement d'une offre locative privée sociale.

Différentes sources d'information permettent cette évaluation : les services sociaux du conseil Départemental par leur implantation sur la communauté de communes, les services de la Caisse d'Allocations Familiales, les données statistiques de l'INSEE et FILOCOM.

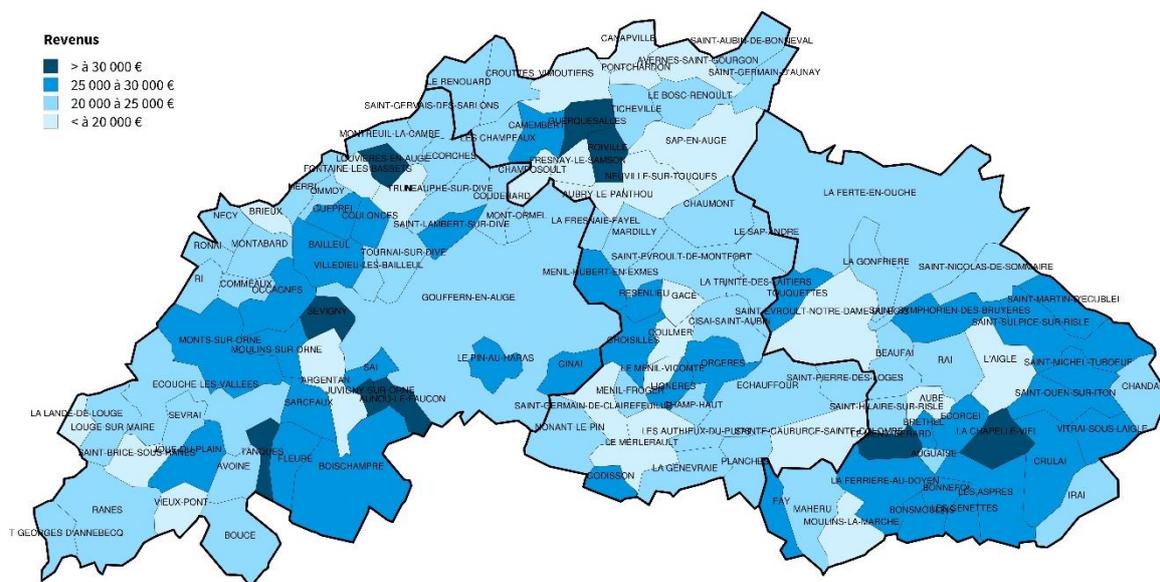
3.1 DES MENAGES MODESTES

En 2017, le niveau de revenu moyen des foyers fiscaux sur le PETR du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (21 693 €) est inférieur à la moyenne départementale (22 405 €). Il est de 21 965 € pour Argentan Intercom, de 22 233 € pour le Pays de l'Aigle et de 20 164 € pour les Vallées d'Auge et du Merlerault. Par ailleurs, les taux de foyers imposables des trois communautés avoisinent celui du département qui est de 36,2% (Pays de l'Aigle 37%; Argentan Intercom 36,8%; Vallées d'Auge et du Merlerault 32%). La région quant à elle dispose de 41,7% de foyers imposables.

Cependant, on relève, selon les communes, des variations de revenus relativement importantes : les revenus fiscaux de référence moyens pour 2017 s'échelonnent entre 15 866 € pour la commune de Pontchardon et 34 983 € sur la commune du Ménil-Bérard.

La carte des revenus montre que les ménages avec les revenus fiscaux de référence les plus bas se situent plutôt au sein des centralités du territoire ainsi que dans les zones les moins denses des trois communautés de communes : 8 de ces 11 centralités ont un revenu moyen par ménage inférieur à 20 000 €. On constate par ailleurs que les communes aux revenus fiscaux moyens les plus élevés sont situées à proximité immédiate des centralités comme Sarceaux, proche d'Argentan, La Chapelle-Viel près de l'Aigle ou encore Guerquesalles au sud de Vimoutiers.

Le pourcentage de foyers fiscaux non imposables sur le revenu qui représentent entre 63% et 68% des foyers fiscaux selon les communautés de communes s'échelonne entre 40% dans la commune d'Aunou-le-Faucon et 78% dans la commune d'Ecorches.



3.2 UNE DEMANDE SPECIFIQUE INSATISFAITE ET DES REPONSES LOGEMENT ADAPTEES A APPORTER

La réflexion sur les populations les plus démunies, concernées en priorité par l’OPAH, ne peut se limiter à une approche statistique et quantitative. La rencontre des acteurs de terrain est en effet déterminante pour cerner où se situent les principales difficultés et quelles sont les réponses à y apporter dans le cadre du dispositif opérationnel à venir.

L’ATTRACTIVITE DES VILLES CENTRE

Compte tenu de la concentration du parc locatif social et privé sur les villes d’Argentan et de l’Aigle, c’est essentiellement là que s’exprime la demande des plus précaires. La présence des services et commerces favorise par ailleurs cette attractivité pour des ménages souvent limités dans leur possibilité de déplacements.

Les tables rondes nous apprennent que les réponses apportées par le parc privé sont cependant insatisfaisantes. De nombreux logements sont dégradés et leur configuration ne permet pas l’accueil de certaines populations.

UNE OFFRE EXISTANTE MAIS INADAPTEE

Aujourd’hui, les éléments faisant principalement défaut sur l’ensemble du territoire d’étude sont une offre de logements de qualité, accessibles aux personnes à mobilité réduite et proche des services du quotidien ainsi qu’une offre de grands logements, idéalement des maisons individuelles avec jardin situées à la périphérie des villes, particulièrement recherchées par les familles.

En dehors du parc social, l’offre accessible pour les ménages à faibles revenus concerne effectivement les logements les plus dégradés.

Les tables rondes ont mis en lumière un phénomène d'inadéquation de l'offre et de la demande. La concurrence des logements neufs, bien souvent équipés et aux loyers équivalents, ne permet pas non plus un regain d'intérêt pour le parc ancien.

De plus, l'offre de maisons individuelles est déficitaire sur le territoire communautaire ce qui n'incite pas non plus les propriétaires à réaliser des travaux.

Les ménages précaires logés dans ce parc privé en mauvais état, faute d'un mode de chauffage adapté et d'une isolation thermique suffisante, se retrouvent donc confrontés à des logements très coûteux en charges, ce qui alourdit considérablement leur budget déjà restreint.

UNE SECURISATION NECESSAIRE DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Au-delà de l'inadaptation de l'offre sur le plan qualitatif, il convient de souligner les réticences rencontrées face aux ménages les plus modestes de la part des propriétaires bailleurs. Ceux-ci se montrent souvent très exigeants envers les locataires par crainte de leur non solvabilité et de leur comportement dans le logement.

On constate en effet une grande prudence des bailleurs privés face aux risques d'impayés qu'ils peuvent encourir et un accroissement de leurs exigences en termes de garanties. Certains propriétaires craignent par ailleurs de ne pas pouvoir se défaire de locataires indécents.

La mise en place de la Garantie Visale a pour objectif de sécuriser les relations entre les propriétaires et tous ceux qui rencontrent des difficultés spécifiques dans leur recherche de logement. C'est une caution accordée à certains locataires du parc immobilier privé (sur leur résidence principale). Remplaçant la garantie des risques locatifs (GRL), elle s'adresse à la fois aux salariés jeunes (30 ans au plus) ou précaires (CDD, intérim...) mais aussi aux ménages dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante. Si les propriétaires adhèrent à ce dispositif, les locataires n'ont donc plus à fournir de garants. En cas d'impayés de loyer, Action logement paye les bailleurs, les locataires devant ensuite rembourser toutes les sommes versées.

- ⇒ *Dans le cadre de l'OPAH, il sera nécessaire de s'appuyer sur ce dispositif pour inciter les propriétaires bailleurs au conventionnement de leur logement, et développer ainsi une offre sociale privée, facteur de mixité et répondant aux besoins d'une frange non négligeable de la population.*

UNE OFFRE ADAPTEE A DEVELOPPER

Le constat établi d'une offre de logements adaptée insuffisante souligne la nécessité de se pencher dans le cadre des OPAH sur la question de l'offre de logements locatifs de qualité et aux loyers maîtrisés. La mise en place d'aides financières, conjuguée avec les avantages fiscaux et la garantie des risques locatifs, sont autant d'atouts pour mobiliser les propriétaires bailleurs du secteur, notamment les propriétaires bailleurs de logements vacants.

Une réflexion doit également être menée sur la localisation de ces logements à vocation sociale. En effet, les personnes à faibles ressources recherchent des logements situés à proximité des commerces et services afin de limiter les déplacements dans la mesure où beaucoup ne sont pas motorisés, et en particulier les personnes âgées.

Enfin, concernant les propriétaires occupants, il semble que, là aussi, des améliorations soient nécessaires notamment pour les occupants âgés, sans que pour autant cela soit vécu comme une priorité par des personnes confrontées à de nombreuses difficultés. C'est plus par le biais de l'information, de l'accompagnement et du partenariat avec les travailleurs sociaux et les acteurs de terrain, associations d'aide à domicile notamment, que l'OPAH pourra ici jouer pleinement son rôle.

En conclusion de cette approche des ménages précaires logés sur le secteur d'étude, il apparaît qu'une prise en compte de la demande spécifique de ce public est nécessaire dans le cadre de l'OPAH.

L'incitation au conventionnement des loyers après travaux, accompagnée d'une volonté de limitation des charges, est effectivement une des réponses que l'on peut apporter pour développer une offre adaptée, notamment en termes de prix.

Comme le souligne la Loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement. Il s'agit notamment de garantir l'accessibilité et l'adaptation des logements de droit commun, action dans laquelle s'inscrit l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à l'échelle de l'ensemble du territoire national. A ce titre, elle s'est positionnée sur le principe **du maintien à domicile et de l'autonomie dans le logement** des personnes en situation de handicap et vise un double objectif :

- Produire une offre de logements adaptés et accessibles dans le parc privé en incitant les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de préadaptation ou d'adaptation au handicap et/ou au vieillissement pour de futurs occupants,
- Adapter l'immeuble ou le logement aux difficultés de la personne occupant le logement, qu'elle soit handicapée et/ou âgée, et le rendre accessible.

Dans le département de l'Orne, le vieillissement de la population est un phénomène qui s'affirme de façon de plus en plus prégnante: en 2016, **31% de la population du département a plus de 60 ans** contre 28% en 2011. Cela génère une évolution des services proposés à la population mais aussi une adaptation nécessaire des logements. Le souhait des ménages est en effet de rester le plus longtemps possible dans leur logement et de reporter au maximum l'entrée en foyer autonomie ou établissement médicalisé.

Aussi, l'amélioration de l'offre de logement adapté en direction des personnes en situation de perte d'autonomie est une des priorités concrétisée par l'élaboration du schéma départemental 2017-2021 pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Cet objectif s'est concrétisé en 2020 par la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) «autonomie» 2020-2022, action concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et le Département, afin d'accompagner les propriétaires occupants et locataires de bailleurs dans leurs projets de réalisation de travaux d'amélioration du logement face à la perte d'autonomie (accès, adaptation, domotique, aides techniques).

4.1 LE P2AO : UN TERRITOIRE MARQUE PAR LE VIEILLISSEMENT DE SA POPULATION

UNE POPULATION EN AUGMENTATION AVEC DES BESOINS SPECIFIQUES

Sur le territoire du P2AO observant aujourd'hui un déclin démographique, la population des plus de 60 ans représente 31.8% de la population totale (INSEE 2016) contre 23% en 1999.

Si cette évolution est commune à l'ensemble du pays, des disparités se distinguent à l'échelle des intercommunalités avec des territoires plus marqués notamment la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault où les plus de 60 ans concernent 36.6% de la population alors qu'ils ne sont que 29.9% au sein des Pays de l'Aigle.

Cette évolution est identique à l'ensemble des classes d'âge les plus âgées avec une représentation de **12.3% de la population totale pour les plus de 75 ans** (proportion qui dépasse les 15% pour le territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault).

Ce vieillissement global de la population sur le territoire interroge sur l'évolution des besoins en termes de services et d'adaptation de leur lieu de vie. En effet, les personnes âgées restent de plus en plus longtemps dans leur logement, ce qui implique non seulement une proximité de services à la personne mais également des aménagements spécifiques liés à une perte plus ou moins sensible de leur autonomie.

Dans ce cadre, le nombre d'attribution **d'Allocations Personnalisée d'Autonomie à domicile (APA)** est un bon indicateur sur les besoins identifiés. En 2018, le P2AO comptait 1386 bénéficiaires de l'APA à domicile dont 42% dans les catégories les plus dépendantes (GIR 1 à 3) :

Bénéficiaires APA à domicile 2018 (Conseil Départemental 61)

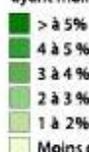
| | GIR 1 | GIR 2 | GIR 3 | GIR 4 |
|------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| CC Argentan Intercom | 8 | 109 | 162 | 370 |
| CC Pays de l'Aigle | 5 | 48 | 100 | 261 |
| CC Vallées d'Auge et du Merlerault | 1 | 67 | 81 | 174 |
| TOTAL | 14 | 224 | 343 | 805 |

UNE POPULATION PRECARISEE

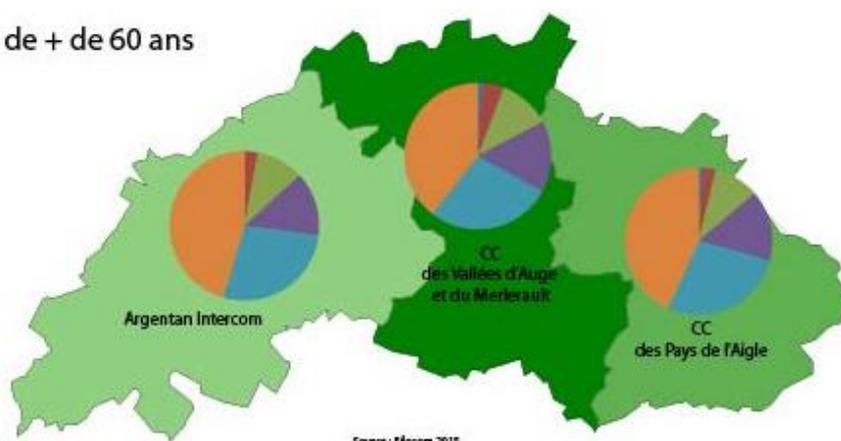
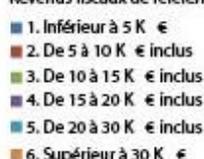
Les besoins spécifiques inhérents à l'âge se conjuguent à une **précarité observée de la population âgée** sur le territoire de l'Orne. En effet, il est à noter que sur le département, **8,3% des 60-74 ans et 8% des plus de 75 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté**. Ces indicateurs marquent des niveaux de ressources inférieurs aux données observées au niveau régional où 7,7% des 60-74 ans et 7% des plus de 75 ans vivent au-dessous du seuil de pauvreté. Dans ce contexte, la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault est l'un des territoires où les plus de 60 ans enregistrent les revenus moyens les plus bas.

Revenus des ménages de + de 60 ans

% des ménages de + 60 ans ayant moins de 10000€/annuels



Revenus fiscaux de référence



Source : Ffocom 2015

L'indicateur de fragilité de la **CARSAT** identifié à partir de la tranche d'âge des retraités, l'isolement et les ressources (via l'exonération de la CSG) conforte la précarité observée sur le département de l'Orne et plus particulièrement le P2AO. S'il est estimé qu'un indicateur dépassant 3 signifie une situation de fragilité, il est à noter qu'une majorité des communes de notre territoire d'étude observe en 2018 des taux importants notamment Le Merlerault (4.15) et l'Aigle (4.19).

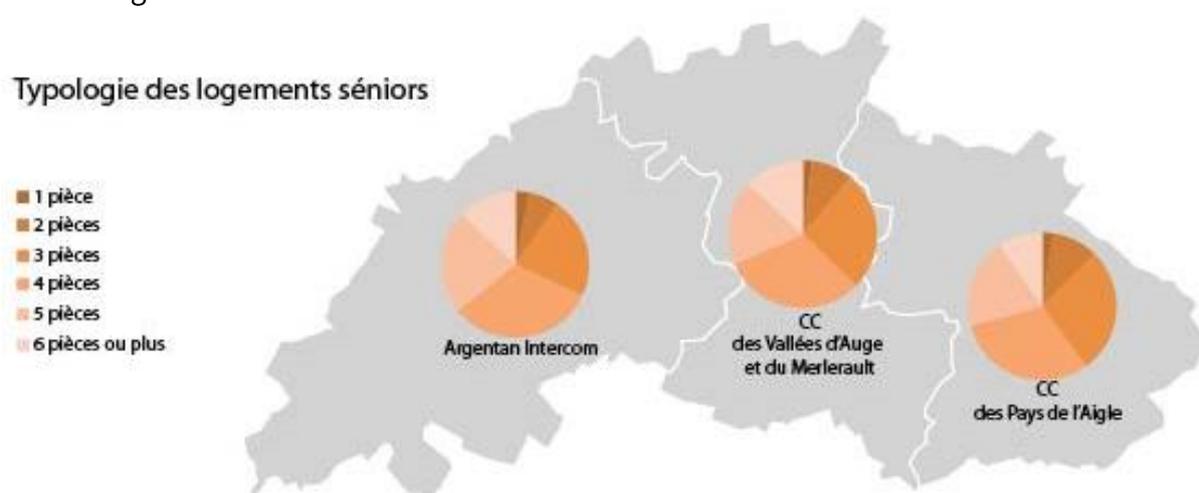
4.2 UNE NECESSAIRE ADAPTATION DES LOGEMENTS

Le parc de logements occupé par les personnes de plus de 60 ans est **un parc ancien et souvent inadapté** à la situation socio-économique de ses occupants.

86% des personnes de plus 65 ans sont propriétaires de leur logement.

Globalement, les personnes âgées et notamment dans les tranches d'âge les plus avancées sont attachées à leur logement et ne le quittent que lorsqu'elles y sont contraintes. Ainsi près de 60% d'entre elles l'occupent depuis plus de 10 ans

94% des séniors occupent une maison individuelle plutôt qu'un appartement (70% en milieu urbain) expliquant une forte sous-occupation des logements. La taille trop importante de leur logement est en effet souvent une contrainte soulevée par les personnes les plus âgées qui évoquent les difficultés d'entretien, de charges financières et d'adaptation (étage par exemple). Cette sous-occupation des logements est d'autant plus importante que l'on s'éloigne des centres urbains.



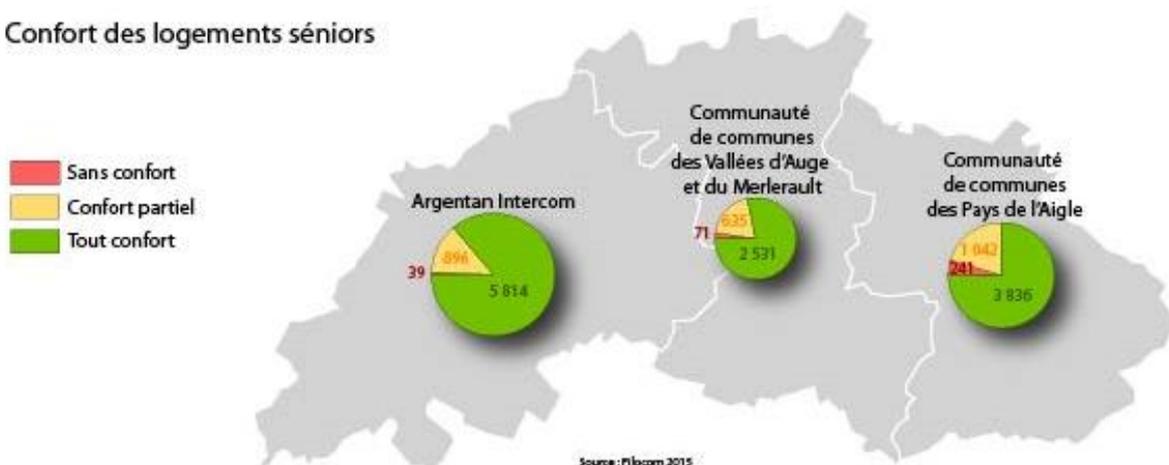
L'ancienneté des logements se retrouve également dans le **manque de confort** qu'il s'agisse d'équipement de base et/ou d'installations ne répondant plus aux normes en vigueur. La population des séniors, peu mobile et attachée à son logement, est particulièrement confrontée à ces situations par manque de moyens ou simplement habitudes de vie.

Afin de permettre un maintien à domicile le plus longtemps possible, l'amélioration des logements au confort partiel, voire sans confort est primordiale.

Au sein du P2AO, il est estimé que les séniors occupent **351 logements sans confort** dont 241 au sein de la CDC des Pays de l'Aigle.

Il faut également préciser que 17% des logements occupés par les seniors ne disposent que d'un confort partiel soit 2573 logements. **Ce sont ainsi près de 19% des logements occupés par les seniors qui présentent des besoins en travaux minimum.**

Confort des logements seniors



Si le confort est un élément important en termes de qualité de logement, ce n'est pas le seul critère à prendre en compte pour les seniors. En effet, l'accessibilité de l'habitat et l'adaptation du logement sont des conditions indispensables au maintien à domicile. Or peu de logements, y compris ceux intégrant les normes de confort actuelles, proposent les aménagements nécessaires face à la perte d'autonomie de ses occupants, le plus souvent réalisés dans l'urgence.

Ce constat est identique au sein de l'offre locative où les logements adaptés sont peu nombreux qu'il s'agisse de logements privés ou sociaux publics.

Ces besoins en travaux se traduisent par les demandes d'aides enregistrées auprès de l'ANAH lors des dernières opérations. Ainsi, sur l'ensemble du territoire du P2AO, entre **2013 et 2018, ce sont 130 dossiers « autonomie »** qui ont été déposés auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat dont 35% pour des personnes en GIR 6.

Dossiers autonomie 2013-2018

source : ANAH



Cette demande se retrouve également dans les enquêtes diffusées auprès des habitants dans le cadre de cette étude et dans lesquelles les demandes de travaux visent à la fois l'amélioration et l'adaptation des logements face à une situation actuelle mais également des travaux préventifs.

Ainsi 54 % des enquêtes retournées concernent des personnes de plus de 60 ans.

Si 83% d'entre elles se montrent satisfaites de leur logement, elles **sont 56% à souhaiter faire des travaux** (129). Pour plus de la moitié d'entre-elles, cela concerne le **remplacement des menuiseries** tandis que **28% mentionnent des travaux d'adaptation** et plus particulièrement l'adaptation de la salle de bains. L'accessibilité au logement est également à améliorer pour 5% d'entre elles.

Face au constat de l'inadaptation des logements au vieillissement de la population, l'OPAH est un outil qui doit permettre non seulement de traiter les situations d'inconfort et d'inadaptation identifiées mais également de mener une politique de prévention d'aménagement des logements face à la perte d'autonomie.

La vacance, phénomène essentiellement urbain, n'est pas à négliger en milieu rural dans la mesure où la reconquête de logements vacants constitue un enjeu de développement durable et s'inscrit donc au cœur des préoccupations actuelles. Dans un contexte d'étalement urbain et de consommation d'espace en progression, **la réintroduction du parc vacant sur le marché est essentielle afin de produire une offre immobilière alternative à la construction neuve et donc économe d'espace.**

Dans le cadre d'une OPAH, la réappropriation de ce parc inhabité est également l'occasion, par la pratique de loyers conventionnés et la diversification de l'offre, de réintroduire de la mixité sociale au sein de communes ou de quartiers où le marché libre exclut les plus démunis.

5.1 LA VACANCE : UNE PLURALITE DE SITUATIONS

Les causes de la vacance sont diverses et se réfèrent à une pluralité de situations. L'Agence nationale de l'habitat distingue deux types de vacance : la vacance de rotation et la vacance de transformation urbaine.

LA VACANCE DE ROTATION

Elle correspond à des logements destinés à la location ou à la vente qui sont en état de transition, en attente d'acquisition. En temps général, c'est une vacance de courte durée nécessaire pour l'entretien du parc de logements, l'aération et le bon fonctionnement du marché (un taux de vacance entre 5 et 7% est nécessaire pour un fonctionnement convenable du marché).

LA VACANCE DE TRANSFORMATION URBAINE

Elle recouvre trois situations distinctes :

- **Les logements sont provisoirement indisponibles car en attente de travaux**, affectés à la démolition ou faisant l'objet d'une succession ou d'une indivision. Les cas d'indivisions multiples peuvent déboucher dans certains cas sur des temps de vacance prolongés, le bien peut alors ne pas être entretenu et poser des problèmes de sécurité,
- **La vacance de projet** : le logement est retenu par le propriétaire pour un usage futur. Cela peut correspondre à un temps de réflexion de la mise en place d'un projet concernant le bien immobilier ou à la volonté de réserver le logement pour soi ou pour un proche dans une logique patrimoniale et familiale,
- **La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence** : Les logements sont hors marché car ils ne correspondent pas à la demande et aux attentes du marché pour des raisons de vétusté, d'inconfort ou parce qu'ils sont situés dans des lieux défavorisés.

Elle peut être le résultat d'une volonté de ne pas agir (une faible valeur économique du logement qui n'incite pas le propriétaire à réaliser des investissements), d'une incapacité à agir (un propriétaire trop âgé, une situation financière ne permettant pas d'assurer les travaux de rénovation ou de réhabilitation) ou d'une indécision quant à l'avenir du bien. Ce sont ces logements vacants qui sont principalement et prioritairement ciblés dans le cadre des OPAH.

5.2. APPROCHE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Apprécier avec exactitude, sur le plan quantitatif et qualitatif, la vacance sur un territoire n'est pas chose aisée. L'identification du nombre de logements vacants et la localisation précise des situations de vacance n'est pas possible dans le seul cadre d'une étude d'OPAH. Le croisement de différentes sources de données (INSEE, FILOCOM) complétées par une validation de terrain et une enquête auprès des propriétaires permet néanmoins de dresser un portrait assez réaliste du phénomène de vacance à l'échelle du territoire étudié.

LES DONNEES INSEE

L'INSEE, à l'issue des recensements de population, offre une approche du nombre de logements vacants qu'il définit comme étant des « logements disponibles pour la vente ou la location ou des logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ».

Ces données INSEE doivent cependant être prises avec précaution. En effet, les difficultés de repérage des logements vacants lors d'un recensement ne sont pas à négliger. La qualification « logement vacant » n'est pas une qualification de fait mais une qualification par défaut.

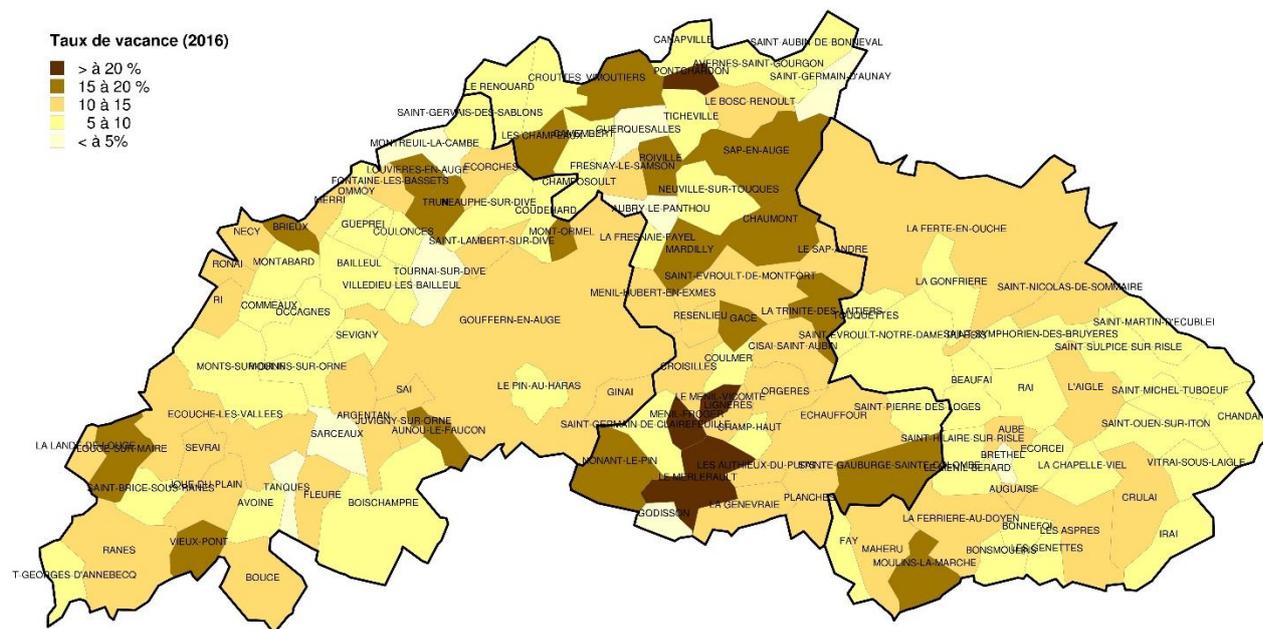
Le parc vacant (INSEE)

| | 1999 | | 2006 | | 2011 | | 2016 | |
|---|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| | Nbre | % du parc de logements |
| CC Argentan Intercom | 933 | 6% | 1275 | 7% | 1762 | 10% | 2087 | 11% |
| Argentan | 296 | 4% | 526 | 7% | 878 | 12% | 984 | 13% |
| Écouché-les-Vallées | 62 | 6% | 81 | 7% | 125 | 11% | 144 | 12% |
| Rânes | 27 | 5% | 44 | 8% | 56 | 9% | 83 | 14% |
| CC des Pays de l'Aigle | 788 | 6% | 883 | 6% | 1504 | 10% | 1596 | 11% |
| L'Aigle | 305 | 7% | 369 | 8% | 754 | 16% | 659 | 14% |
| La Ferté-en-Ouche | 124 | 7% | 104 | 6% | 154 | 8% | 200 | 10% |
| Moulins-la-Marche | 42 | 10% | 43 | 9% | 64 | 14% | 71 | 16% |
| CC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 632 | 7% | 768 | 8% | 1079 | 11% | 1400 | 14% |
| Vimoutiers | 131 | 6% | 185 | 9% | 241 | 11% | 323 | 16% |
| Gacé | 74 | 7% | 99 | 9% | 144 | 12% | 206 | 18% |
| Le Merlerault | 37 | 7% | 52 | 9% | 90 | 16% | 127 | 21% |
| Sainte-Gauburge-Sainte-Colom | 41 | 6% | 64 | 9% | 89 | 12% | 120 | 17% |
| Sap-en-Auge | 58 | 12% | 45 | 9% | 66 | 12% | 97 | 18% |
| PETR P2AO | 2353 | 6% | 2925 | 7% | 4345 | 10% | 5083 | 12% |

En 2016, 5 083 logements étaient vacants sur le territoire d'étude selon les données de l'INSEE soit 12 % du parc total de logements ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale (11,1 % pour l'Orne).

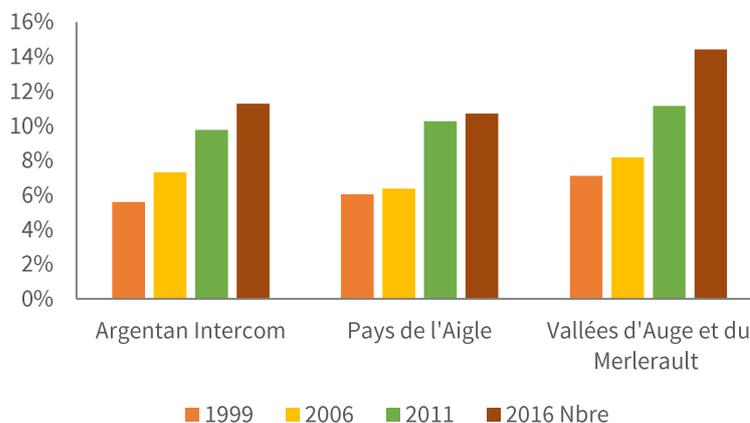
C'est la communauté des Vallées d'Auge et du Merlerault qui est la plus touchée avec 14% de vacance. A Vimoutiers, le taux qui est le plus important de la CDC, atteint 21% avec 323 logements vacants. Les communes de Gacé (206), le Merlerault (127) Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe (120) et le Sap (97) compte également un nombre élevé de logements supposés vacants.

Pour les communautés de communes d'Argentan Intercom et des Pays de l'Aigle, le taux est le même avec une concentration de la vacance plus marquée sur les pôles: 984 logements vacants à Argentan et 659 à l'Aigle.



Quelle que soit la communauté de communes, le phénomène est en constante progression si l'on analyse les chiffres de tableau présenté ci-dessus. Ainsi, entre 1999 et 2016, on est passé de 2 353 à 5 083 logements vacants soit un doublement du taux de 6% à 12%.

Evolution du taux de vacance (INSEE)



LES DONNEES FILOCOM

Fourni par la Direction Générale des Impôts, le système d'observation statistique FILOCOM est une source d'information intéressante pour quantifier et caractériser le parc de logements vacants sur un territoire donné. Il correspond à un traitement automatisé des données issues des fichiers fiscaux et fonciers et est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Un logement est considéré vacant par la DGI lorsqu'il est vide de meubles et qu'il n'est pas habité au 1^{er} janvier.

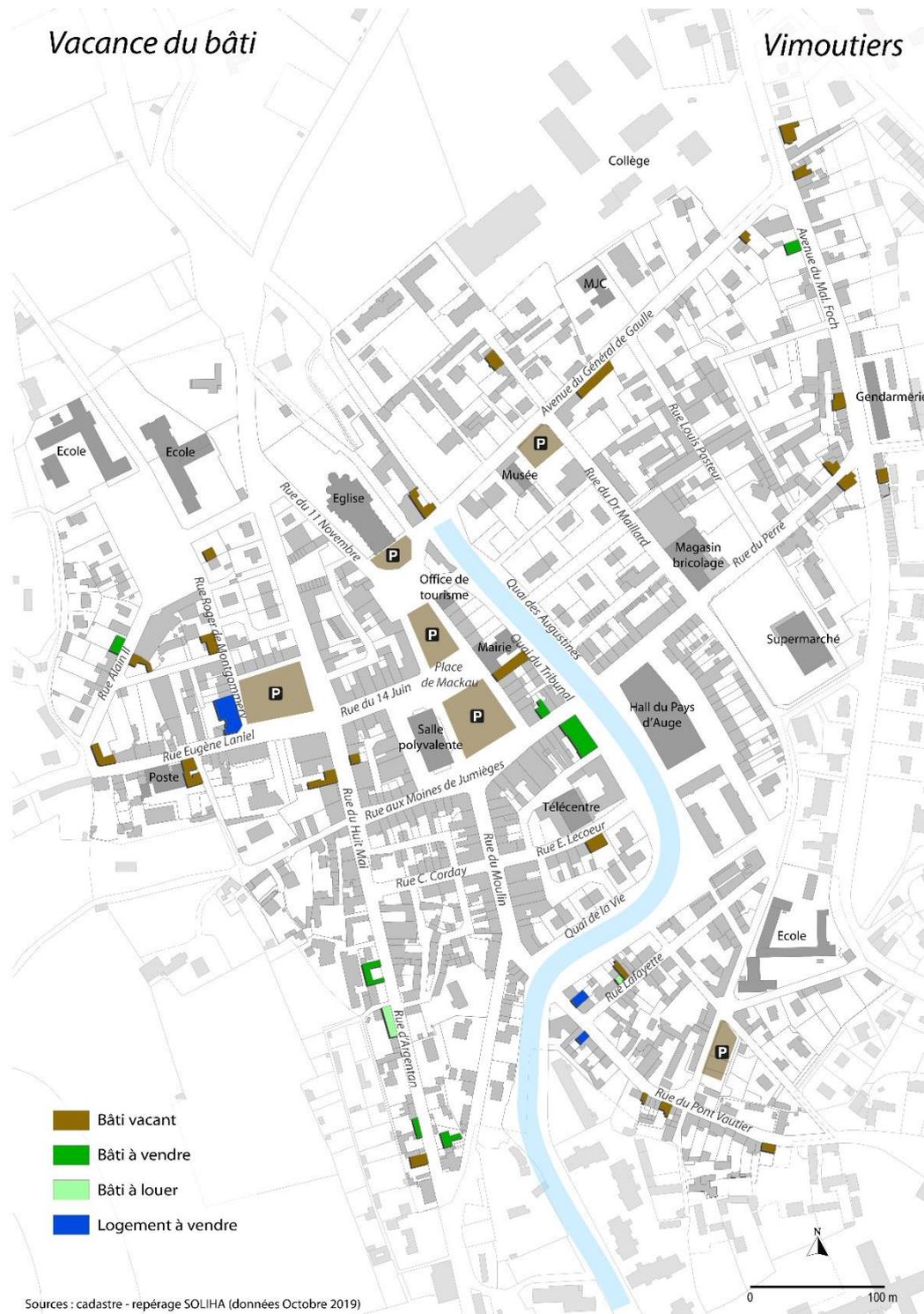
- En ce qui concerne le parc privé, cible du dispositif de l'OPAH, le territoire d'étude comptait en 2015, selon FILOCOM, **1 530 logements vacants**.
- Sur le territoire communautaire, **33,3 % du parc de logements vacants sont inoccupés depuis 3 ans ou plus**.

POLES D'EQUILIBRE

A Gacé, 12 immeubles ou ensembles bâtis vacants et 18 immeubles à vendre ont été repérés dans le centre-bourg. Ce chiffre élevé conforte le taux de vacance de 18% recensé par l'INSEE en 2016.

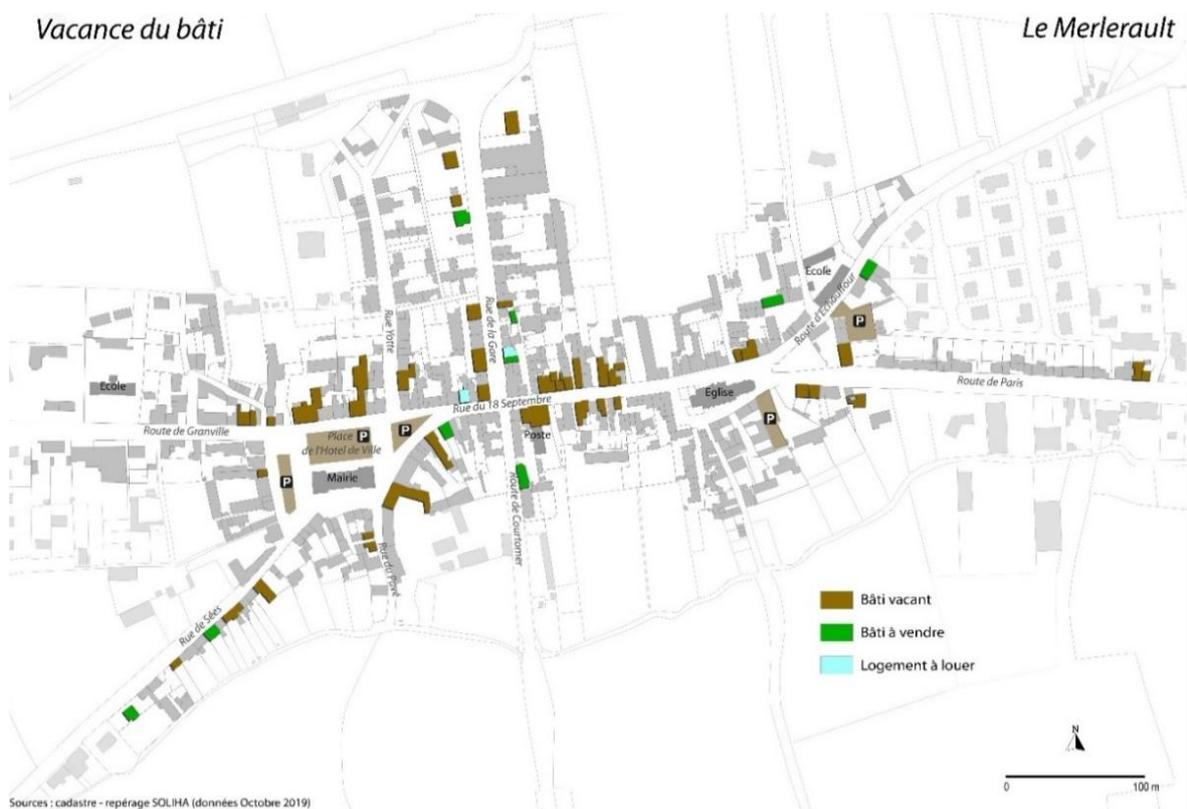


A Vimoutiers, crédité de 16% de logements vacants en 2016 selon l'INSEE, 25 immeubles vacants et 7 immeubles à vendre, répartis sur l'ensemble du centre bourg ont été repérés.

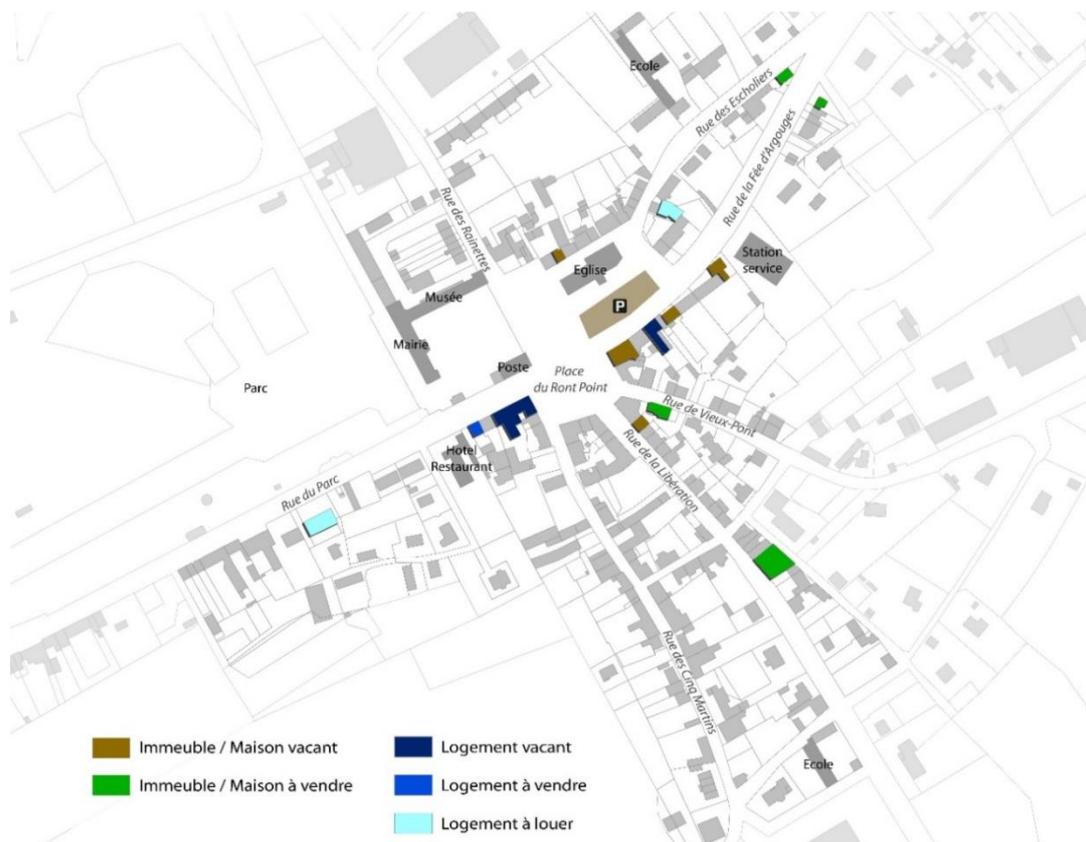




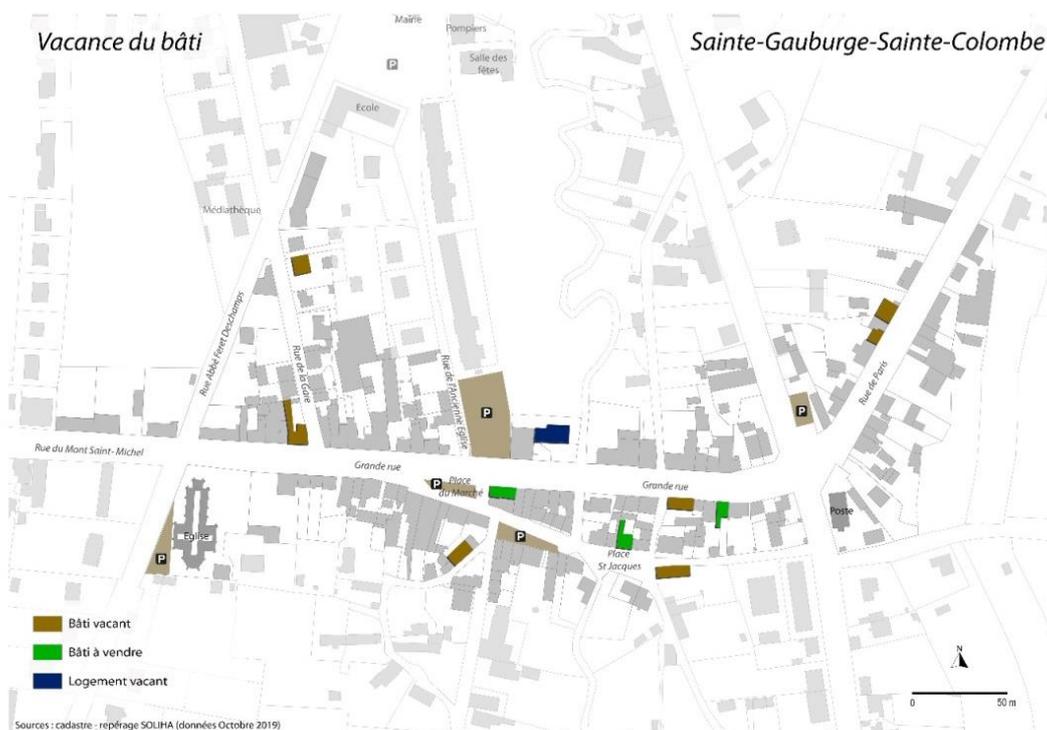
A l'inverse, **de nombreux immeubles vacants, à louer ou à vendre ont été recensés pour la commune du Merlerault**. Ce constat rejoint celui de l'habitat dégradé également très présent et conforte l'indication de l'INSEE d'un taux de logements vacants en 2016 soit le taux le plus élevé du territoire d'étude.



La vacance est peu présente dans le centre bourg de Rânes où le bâti est de manière générale en bon état.



Le repérage a identifié peu d'immeubles vacants dans le centre bourg de **Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe (7 immeubles)** malgré un taux de vacance de 17% selon le RGP 2016 de l'INSEE.



La loi du 10 juillet 1965 a fait naître la copropriété en apportant une distinction claire des parties communes (structures, réseaux, toiture...) de jouissance partagée en copropriété des parties privatives (notamment les logements) en jouissance exclusive.

Selon une étude INSEE réalisée en 2017, 28,1% des logements du parc de la métropole française sont en copropriété (chiffres de 2013), 50% de ces copropriétés sont de petites tailles et majoritairement constituée d'appartements (94,3%).

Si les copropriétés sont peu nombreuses sur le territoire d'étude et essentiellement concentrées dans les villes d'Argentan et l'Aigle, il convient néanmoins d'identifier celles qui présentent des fragilités et nécessiteraient d'être accompagnées pour y remédier.

6.1. LE TRAITEMENT DES COPROPRIETES : UN ENJEU DES POLITIQUES PUBLIQUES

Les copropriétés en difficulté sont, depuis la fin des années 1980, un sujet de préoccupation pour les pouvoirs publics et les différents acteurs de l'habitat. C'est en 1994 que pour la première fois, la notion de « copropriétés en difficulté » apparaît pour y être intégrée dans le droit de la copropriété. En 1996, la loi de mise en œuvre du pacte de relance pour la Ville permet de compléter le dispositif en créant des « plans de sauvegarde » des copropriétés en difficulté. Progressivement, l'éventail des actions à destination des copropriétés en difficulté s'est élargi. A partir des années 2000, les aides de l'Anah pour les copropriétés en difficulté se sont étendues puis avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) en 2000, « Engagement National pour le Logement » (ENL) en 2006 et la loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de 2009, les outils juridiques de sauvegarde des « copropriétés dégradées » se sont renforcés.

Malgré un engagement volontaire des collectivités territoriales, les réponses aux risques et enjeux des copropriétés restent parfois incomplètes et incertaines. Au-delà même du parc en difficulté, il est estimé aujourd'hui que 5 à 15% des copropriétés présentent aujourd'hui des risques de « basculement ». Néanmoins, globalement, il règne une véritable méconnaissance du parc des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Aussi, le parc de logements en copropriété constitue un enjeu majeur de la politique nationale d'amélioration du parc privé. En effet, dans certaines copropriétés où se conjuguent difficultés financières de certains copropriétaires et complexité de la prise de décision, l'entretien peut être négligé entraînant une accélération du vieillissement du parc et sa dévalorisation.

Dans le cadre de sa mission d'amélioration du parc de logements privés, l'Anah s'est donc attachée au traitement de ce parc dans lequel la prise de décision est souvent complexe.

6.2. DES COPROPRIETES PRINCIPALEMENT CONCENTREES SUR LES POLES

L'analyse des données du fichier FILOCOM 2015 confirme que la copropriété est un statut qui reste peu représenté sur le territoire du pays : 5% des résidences principales sont situées en copropriété.

C'est logiquement dans les pôles principaux et plus marginalement dans certains centres bourg qu'elles se concentrent.

Le parc de logements en copropriété (INSEE)

| | Parc total de logements | Résidences Principales | Résidences Principales en Copropriété | % du parc de Résidences Principale |
|---|-------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| CC Argentan Intercom | 18 849 | 15 465 | 1 043 | 7% |
| CC des Pays de l'Aigle | 14 911 | 11 711 | 392 | 3% |
| CC des Vallées d'Auge et du Merlerault | 10 184 | 7 080 | 197 | 3% |
| TOTAL | 43 944 | 34 256 | 1 632 | 5% |
| Argentan | 7 895 | 6 622 | 991 | 15% |
| l'Aigle | 5 058 | 4 061 | 367 | 9% |
| Gacé | 1 189 | 907 | 75 | 8% |
| Vimoutiers | 2 158 | 1 639 | 93 | 6% |

A l'échelle des communautés de communes, c'est Argentan Intercom qui regroupe le taux le plus élevé de copropriétés. Ces copropriétés sont à 95% situées à Argentan.

Pour les communautés de communes des Pays de l'Aigle et des Vallée d'Auge et du Merlerault où le parc de résidences principales en copropriétés est de 3%, on retrouve une concentration logique dans les pôles de l'Aigle, Gacé et Vimoutiers.

6.3. DES PETITES COPROPRIETES FRAGILES DONT LA SITUATION S'EST DEGRADEE

Le fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles (FICARCF) communiqué par la DREAL de Normandie constitue un outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles.

- Source : FILOCOM 2013,
- Données à l'échelle de la section cadastrale
- Limites des données : absence d'informations sur la gestion, le niveau des loyers et les prix de ventes, informations concernant la qualité du bâti limitées...

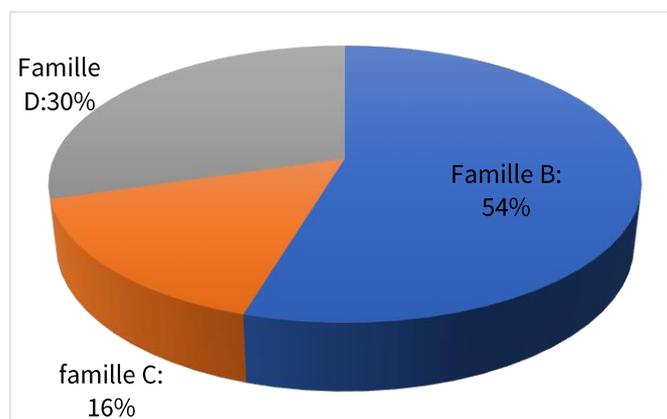
Le champ d'étude se limite par ailleurs aux copropriétés situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emploi de l'espace rural et leur périphérie (zonage Insee 2010).

En conséquence, les copropriétés localisées dans des espaces ruraux ou communes multipolarisées sont exclues de l'évaluation.

Les copropriétés observées sont classées au regard d'un certain nombre d'indicateurs (critères de difficulté). Chaque copropriété obtient ensuite une note moyenne globale qui permet son classement en quatre familles (A, B, C, D). La famille A représente une copropriété sans difficulté et D une copropriété à fort potentiel de fragilité. **Le fichier identifie les copropriétés des familles B, C et D.**

- Sur le territoire du P2AO, 108 copropriétés sont identifiées dans ce fichier, dont 29,6 % appartiennent à la famille D, le plus fort potentiel de fragilité.
- 53,7% (58) des copropriétés du fichier se situent à Argentan, 27,77% à l'Aigle et 16,7% à Vimoutiers
- Les 32 copropriétés les plus fragiles (famille D) se localisent pour :
 - 7 à l'Aigle
 - 8 à Vimoutiers
 - 17 à Argentan

Répartition des copropriétés par familles – Fichier PPPI 2013



- 82,4% des copropriétés (89 copropriétés) du secteur sont de petite taille (de 2 à 11 logements).

Répartition des copropriétés par taille (famille B, C, D) – Fichier PPPI 2013

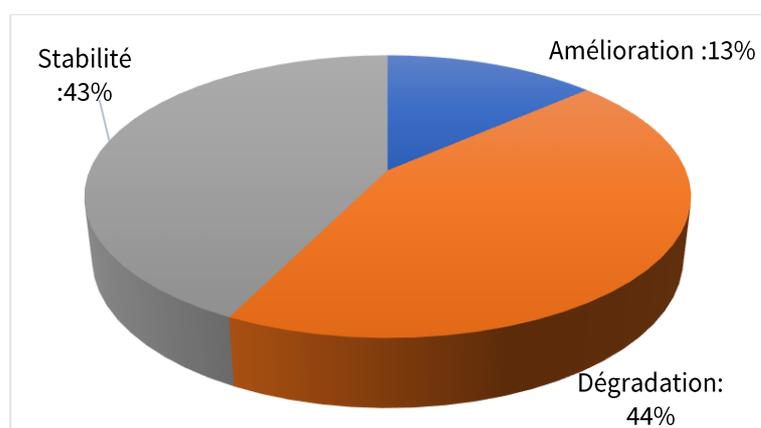
| Nombre de logements | Nombre de copropriétés | % |
|---------------------|------------------------|-------|
| 2 à 11 | 89 | 82,4% |
| 12 à 25 | 13 | 12,0% |
| 26 à 50 | 4 | 3,7% |
| 51 à 100 | 1 | 0,9% |
| 100 à 199 | 1 | 0,9% |
| TOTAL | 108 | |

- Une majorité de copropriétés anciennes: 69,6% datent d'avant 1960 (43 copropriétés) dont 41 % d'avant 1949.
- 14 copropriétés ont été construites après 1993 soit 13,3%.

Répartition des copropriétés par année de construction (famille B, C, D) – Fichier PPPI 2013

| Période de construction | Nombre de copropriétés | % |
|-------------------------|------------------------|-------|
| Avant 1949 | 43 | 41,0% |
| De 1949 à 1960 | 30 | 28,6% |
| De 1961 à 1974 | 3 | 2,9% |
| De 1975 à 1993 | 15 | 14,3% |
| Après 1993 | 14 | 13,3% |
| TOTAL | 105 | |

Répartition des copropriétés par familles et évolution entre 2009 et 2013– Fichier PPPI 2013



- Entre 2009 et 2013, sur les 108 copropriétés identifiées dans les fichiers :
 - 42 ont connu une dégradation de leur situation
 - 41 sont restées stables
 - 13 ont connu une amélioration de leur situation

Part de propriétaires occupants – Fichier PPPI 2013

| | Nombre de copropriété | % |
|--------------|-----------------------|-------------|
| >=0 à <=20 % | 69 | 64% |
| >20 à <=40 % | 16 | 15% |
| >40 à <=60 % | 4 | 4% |
| >60 à <=80 % | 7 | 6% |
| >80 % | 12 | 11% |
| Total | 108 | 100% |

La part de propriétaires bailleurs dans une copropriété constitue un facteur de potentielle dégradation. Les propriétaires occupants sont en effet souvent plus enclins à réaliser des travaux. Ainsi, moins ils sont nombreux et plus le potentiel de dégradation est important.

- Les propriétaires occupants sont nettement minoritaires au sein des copropriétés : dans 64% des copropriétés identifiées les propriétaires occupants représentent moins de 20% du peuplement des copropriétés.
- Seules 17% des copropriétés comptent plus de 60 % de propriétaires occupants.

6.4. DES PETITES COPROPRIETES PRINCIPALEMENT CONSTRUITES AVANT 1960 AVEC DES IMPAYES DE CHARGES PARFOIS ELEVES

Le parc des copropriétés reste peu connu des pouvoirs publics et des syndicats. Pour améliorer cette connaissance dans un but de lutte contre les fragilités, la loi ALUR est venue instaurer un registre d'immatriculation des copropriétés. C'est le décret du 26 août 2016 qui en précise les modalités. Ce registre est tenu par l'Anah.

La loi Alur prévoit ainsi que tous les syndicats de copropriété doivent figurer sur un registre national d'immatriculation. La mise en place de ce répertoire vise, pour l'Etat, à disposer de meilleures informations sur l'état des copropriétés et prévenir leurs dysfonctionnements.

Le registre contient certaines informations essentielles sur les copropriétés : montant de leur budget, leur nombre de lots, l'existence d'éventuels impayés...

Le registre fait aussi figure d'annuaire des copropriétés, une partie des informations (date de création, nombre de lots...) pouvant être consultée par tous.

Pour le secteur d'étude, **62 copropriétés ont été inscrites au registre**. C'est dans les communautés de communes d'Argentan Intercom et des pays de l'Aigle qu'elles sont les plus nombreuses.

Pour la communauté des vallées d'Auge et du Merlerault, des copropriétés ont bien été inscrites au registre, mais les statistiques ne sont pas communiquées, le seuil pour les afficher étant de 11 copropriétés par territoire :

Des copropriétés sont recensées sur les communes de :

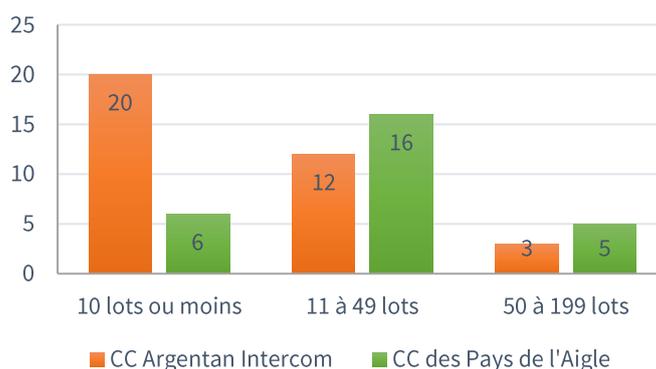
- Argentan (33)
- Boucé (1)
- Sarceaux (1)
- La Ferté en Ouche (1)
- L'Aigle (26)
- Gacé (chiffres non communiqués)
- Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe (chiffres non communiqués)
- Vimoutiers (chiffres non communiqués)

En majorité, les copropriétés immatriculées sont de petites copropriétés : **73% compte moins de 10 lots d'habitation et 32% de 11 à 49 lots**

Nombre de copropriétés par lots d'habitation – RIC 2018

| | 10 lots ou moins | 11 à 49 lots | 50 à 199 lots | Plus de 200 lots | TOTAL |
|-------------------------------|------------------|--------------|---------------|------------------|-----------|
| CC Argentan Intercom | 22 | 10 | 3 | | 35 |
| <i>Dont Ville d'Argentan</i> | 21 | 9 | 3 | | 33 |
| CC des Pays de l'Aigle | 16 | 10 | 1 | | 27 |
| <i>Dont ville de L'Aigle</i> | 16 | 9 | 1 | | 26 |
| TOTAL | 38 | 20 | 4 | | 62 |

Nombre de copropriétés par lots d'habitation et CDC – RIC 2018

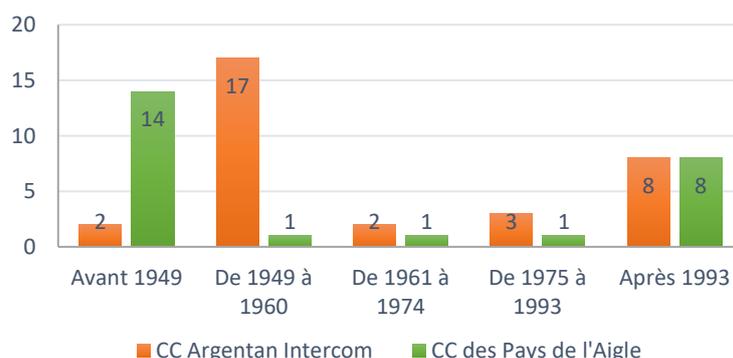


28% de ces copropriétés ont été construites avant 1949 et 32% entre 1949 et 1960. Pour la ville de l'Aigle, le parc des copropriétés est majoritairement un parc ancien avec 56% de constructions datant d'avant 1949.

A l'inverse, pour la ville d'Argentan, une majorité de copropriétés datent de la période de la reconstruction (53%).

Nombre de copropriétés par année de construction – RIC 2018

| | Avant 1949 | De 1949 à 1960 | De 1961 à 1974 | De 1975 à 1993 | Après 1993 | TOTAL |
|-------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|------------|-----------|
| CC Argentan Intercom | 2 | 17 | 2 | 3 | 8 | 32 |
| <i>Dont Ville d'Argentan</i> | 2 | 17 | 2 | 3 | 7 | 31 |
| CC des Pays de l'Aigle | 14 | 1 | 1 | 1 | 8 | 25 |
| <i>Dont Ville de L'Aigle</i> | 14 | 1 | 1 | 1 | 7 | 24 |
| TOTAL | 16 | 18 | 3 | 4 | 16 | 57 |



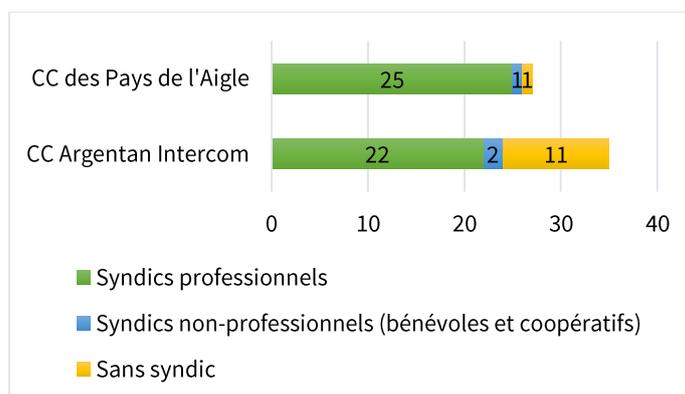
A noter que 28% des copropriétés enregistrées ont été construites après 1993.

Mode de chauffage des copropriétés – RIC 2018

| | Collectif ou mixte | Individuel | Non connu | Sans chauffage | TOTAL |
|-------------------------------|--------------------|------------|-----------|----------------|-----------|
| CC Argentan Intercom | 2 | 32 | 1 | | 35 |
| <i>Dont Ville d'Argentan</i> | 2 | 30 | 1 | | 33 |
| CC des Pays de l'Aigle | 1 | 26 | | | 27 |
| <i>Dont Ville de L'Aigle</i> | 1 | 25 | | | 26 |
| TOTAL | 3 | 58 | 1 | | 62 |

Pour la quasi-totalité des copropriétés, le mode de chauffage des logements est individuel et n'est donc pas inclus dans les charges de copropriétés. Par ailleurs, la réalisation de travaux d'amélioration du chauffage ne nécessite pas de prise de décision collective qui est d'autant plus difficile à obtenir lorsque la copropriété n'est pas gérée.

Gestion des copropriétés – RIC 2018



La majorité des copropriétés immatriculées sont gérées par un syndic professionnel. Pour Argentan Intercom, on relève néanmoins 31,4% de copropriétés sans syndicat. Cette absence de syndicat est en soi un signe de fragilité dans la mesure où elle indique une copropriété non organisée.

Montant moyen des charges par nombre de lots principaux – RIC 2018

| | 10 lots principaux ou moins | | 11 à 49 lots principaux | | 50 à 199 lots principaux | |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Moyenne | Ecart-type | Moyenne | Ecart-type | Moyenne | Ecart-type |
| FRANCE | 1 011 € | 740 € | 1 293 € | 781 € | 1 445 € | 798 € |
| CC Argentan Intercom | 470 € | 173 € | 887 € | 374 € | 1 098 € | 172 € |
| <i>Dont Ville d'Argentan</i> | 448 € | 159 € | 896 € | 390 € | 1 098 € | 172 € |
| CC des Pays de l'Aigle | 598 € | 364 € | 777 € | 412 € | 1 249 € | 0 € |
| <i>Dont Ville de L'Aigle</i> | 598 € | 364 € | 773 € | 430 € | 1 249 € | 0 € |

Le registre d'immatriculation permet de connaître le montant moyen des charges de copropriété ainsi que le taux d'impayé de charge.

Ces indicateurs donnent des grandes tendances par territoire mais il est essentiel de prendre en compte les spécificités territoriales en matière de logement (densité, composition du parc immobilier...), ainsi que les caractéristiques de chaque copropriété qui expliquent également les différences pouvant apparaître.

Le montant moyen de charges par nombre de lots principaux apparaît inférieur à la moyenne nationale. Toutefois, la très grande majorité des copropriétés fonctionnant en chauffage individuel, les charges communes sont donc principalement limitées aux charges d'entretien des parties communes.

Taux d'impayé de charges – RIC 2018

| | Inférieur à 8% | entre 8% et 15% | entre 15% et 25% | entre 25% et 50% | supérieur à 50% | Copropriétés qui ont réalisé des travaux |
|-------------------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|--|
| CC Argentan Intercom | 14 | 6 | 3 | 4 | 2 | 11 |
| <i>Dont Ville d'Argentan</i> | 13 | 5 | 3 | 4 | 2 | 10 |
| CC des Pays de l'Aigle | 9 | 3 | 1 | 3 | | 2 |
| <i>Dont Ville de L'Aigle</i> | 8 | 3 | 1 | 3 | | 2 |
| TOTAL | 23 | 9 | 4 | 7 | 2 | 13 |

Les données se rapportant au taux d'impayé de charges montrent que **52% de copropriétés immatriculées affichent un taux supérieur à 8%, seuil d'éligibilité au dispositif Copropriété fragiles de l'Anah**. Toutefois, compte tenu de la petite taille des copropriétés un retard dans le paiement des charges par un copropriétaire peut rapidement générer de l'impayé. Néanmoins, 9 copropriétés dépassent le taux de 25% d'impayé dont 2 celui de 50%, soit des copropriétés potentiellement en difficulté et dégradées.

Cette approche statistique du parc des copropriétés a été complétée par des entretiens avec les professionnels de l'immobilier. S'ils confirment le fait que le territoire compte peu de copropriétés, ils relèvent que leur fonctionnement n'est pas toujours optimal. Il n'y a pas systématiquement de conseil syndical et le faible volume de copropriétés ne permet pas la présence sur le territoire de suffisamment de syndicats compétitifs. L'option d'un syndic bénévole où les décisions et les financements sont gérés à l'amiable est fréquente. Le manque d'organisation peut se traduire par une dégradation du bâti.

Au terme de cette analyse, il apparaît qu'un potentiel de copropriétés fragilisées existe sur le territoire, principalement sur les pôles urbains.

La phase opérationnelle de l'OPAH devra donc poursuivre le repérage des copropriétés montrant des signes de fragilité notamment en nouant un partenariat actif avec les syndicats, professionnels et bénévoles, et les conseils syndicaux afin de pouvoir les inciter à se structurer et engager un projet de requalification.

CONCLUSION : VERS UN DISPOSITIF OPERATIONNEL PERTINENT PAR TERRITOIRE

Cette étude s'est attachée à analyser les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants sur l'ensemble du territoire du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche.

Au-delà d'un l'état des lieux du territoire, ce diagnostic s'est attaché à approfondir certaines thématiques, notamment celles qui constituent aujourd'hui les priorités de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à savoir la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, cette dernière constituant aujourd'hui une préoccupation pour de nombreux ménages.

En effet, à travers l'enquête exhaustive distribuée à l'ensemble des habitants du secteur d'étude, il apparaît que la réduction des charges est un des principaux souhaits recensés.

De plus, la lutte contre la précarité énergétique est devenue aujourd'hui une priorité de l'Etat à travers la mise en œuvre du Grenelle 2 (Loi ENE de juillet 2010) et du programme national « Habiter Mieux ».

Au-delà de ces priorités, l'étude a mis en avant des besoins en termes de réhabilitation sur d'autres thématiques et selon les territoires qui sont autant d'objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans la phase de suivi-animation des OPAH.

Ainsi, les objectifs qualitatifs issus du diagnostic sont les suivants :

- **Traiter les situations d'inconfort et de mal logement qui persistent sur le territoire**
- **Améliorer le confort thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique**
- **Adapter les logements au vieillissement afin de favoriser le maintien à domicile**
- **Améliorer le parc locatif afin de le rendre plus attractif et de l'adapter aux besoins des ménages (notamment des plus jeunes et des ménages précaires)**
- **Lutter contre la vacance, notamment dans les centres**
- **Favoriser l'amélioration du parc de copropriétés, notamment les plus anciennes**