

PLU-I-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
ET D'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS DE L'AIGLE



DIAGNOSTIC

HABITAT



DEPLACEMENTS



AMENAGEMENT



ECONOMIE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

SOMMAIRE

Partie 1 :

Partie 1 : Avant-propos	5
Chapitre 1 : Qu'est ce qu'un PLUi-H ?	6
I. Un document de planification répondant à un cadre législatif	6
II. Un projet commun et partagé	11
Chapitre 2 : Positionnement intercommunal	15
I. Structure du territoire	15
II. Positionnement du territoire	16
Partie 2 : Dynamiques de développement du territoire	18
Chapitre 1 : Dynamiques de développement du territoire	19
I. Une stabilisation de la population depuis les années 1980 mais récemment en décroissance	19
II. Des tendances socio-démographiques qui traduisent des disparités territoriales	25
III. Des revenus plus élevés dans le sud-est du territoire	30
Synthèse sur les dynamiques socio-démographiques	31
Chapitre 2 : Habiter le Pays de l'Aigle	32
I. Un parc de résidences principales ancien, majoritairement de type individuel	32
II. Une part importante de résidences secondaires et une problématique de vacance affirmée	38
III. Une majorité de propriétaires occupants	43
IV. Un parc locatif social inégalement réparti, majoritairement collectif et ancien, soumis à une faible pression locative	44
V. Des enjeux en termes d'entretien et de salubrité du parc	55
VI. Un rythme de construction en baisse	63

VII. Le marché immobilier disparate au sein de la Communauté de communes.....	67
Chapitre 3 : La réponse aux besoins en logement et en hébergement spécifiques.....	76
I. Une offre conséquente pour les ménages précaires.....	76
II. Apporter une réponse aux besoins en logements des jeunes ménages	78
III. Une offre conséquente à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, mais une réponse à apporter aux besoins non couvert et un vieillissement à anticiper	79
IV. L'accueil des Gens du Voyage : des réponses à apporter	84
Synthèse des enjeux habitat.....	86
Partie 3 : Modes de vie et économie du territoire	87
Chapitre 1 : Caractéristiques de l'emploi	89
I. Une évolution en baisse sur l'ensemble du territoire.....	89
II. Une baisse de l'emploi sur l'ensemble des secteurs d'activités	92
III. Un territoire sujet à un phénomène de résidentialisation	93
IV. Un taux d'activité constant à l'échelle du territoire, mais de fortes disparités communales	94
V. Une forte représentation des ouvriers et employés	95
Chapitre 2 : Activités économiques	96
I. Une économie qui évolue vers la réponse aux besoins locaux.....	96
II. Un tissu économique qui s'appuie majoritairement sur les petites entreprises	98
III. Caractéristiques du secteur agricole	99
IV. Les zones d'activités, ossature du tissu économique du territoire	103
V. La problématique des friches industrielles	110
VI. Animation, culture, tourisme, facteurs d'attractivité du territoire	112

Synthèse activités économiques.....	114
Chapitre 3 : Des pôles de services et d'équipements de taille modeste	115
I. Un secteur du commerce et des services centralisé	115
II. Analyse de la Base Permanente des Equipements.....	117
Synthèse équipements et services.....	120
Chapitre 4 : Déplacements et mobilité : une offre en transport à diversifier.....	121
I. Un réseau routier hétérogène	121
II. Une offre en transports en commun peu efficace... ..	123
III. ... contribuant à la prédominance de la voiture individuelle	124
IV. Flux domicile-travail.....	125
V. Stationnement.....	127
VI. Développement de nouveaux usages.....	130
Synthèse transports	134

1

Première partie
Avant-propos

Chapitre 1 : Qu'est-ce qu'un PLUi-H ?

I. Un document de planification répondant à un cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est :

- Un **outil de gestion** du développement territorial et urbain,
- Une véritable **démarche de projet de territoire**,
- Un document de **planification à large échelle**, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en décembre 2000.
- **De faciliter la cohérence et la traduction avec les orientations communautaires** de l'ensemble des documents sectoriels de la communauté,
- De disposer d'un **document d'urbanisme opérationnel et lisible**.

Ce document est fondamental pour le territoire de la communauté de communes des Pays de L'Aigle. Il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Il doit permettre :

- D'intégrer dans la planification le fonctionnement du territoire dépassant les limites communales par un **véritable projet intercommunal**,
- De s'assurer de la **cohérence** des politiques publiques urbaines, notamment de **l'habitat, de l'aménagement et des déplacements**,
- **De mieux appréhender les enjeux environnementaux**,

Il se compose :

- Du **rapport de présentation**, qui contient le diagnostic territorial et la justification des choix d'aménagement et des outils retenus,
- Du **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**, « clef de voûte » du PLUi, qui affirme les grandes orientations de développement (sous forme écrite et cartographique) pour le devenir du territoire,
- Du **dispositif réglementaire**, qui comprend les **Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)**, le **règlement littéral** et les **documents graphiques** (notamment le plan de zonage). Il traduit les orientations du PADD en termes d'occupation des sols, de constructibilité, de qualité urbaine et environnementale...
- Des annexes, qui regroupent notamment les servitudes d'utilité publique impactant le territoire.

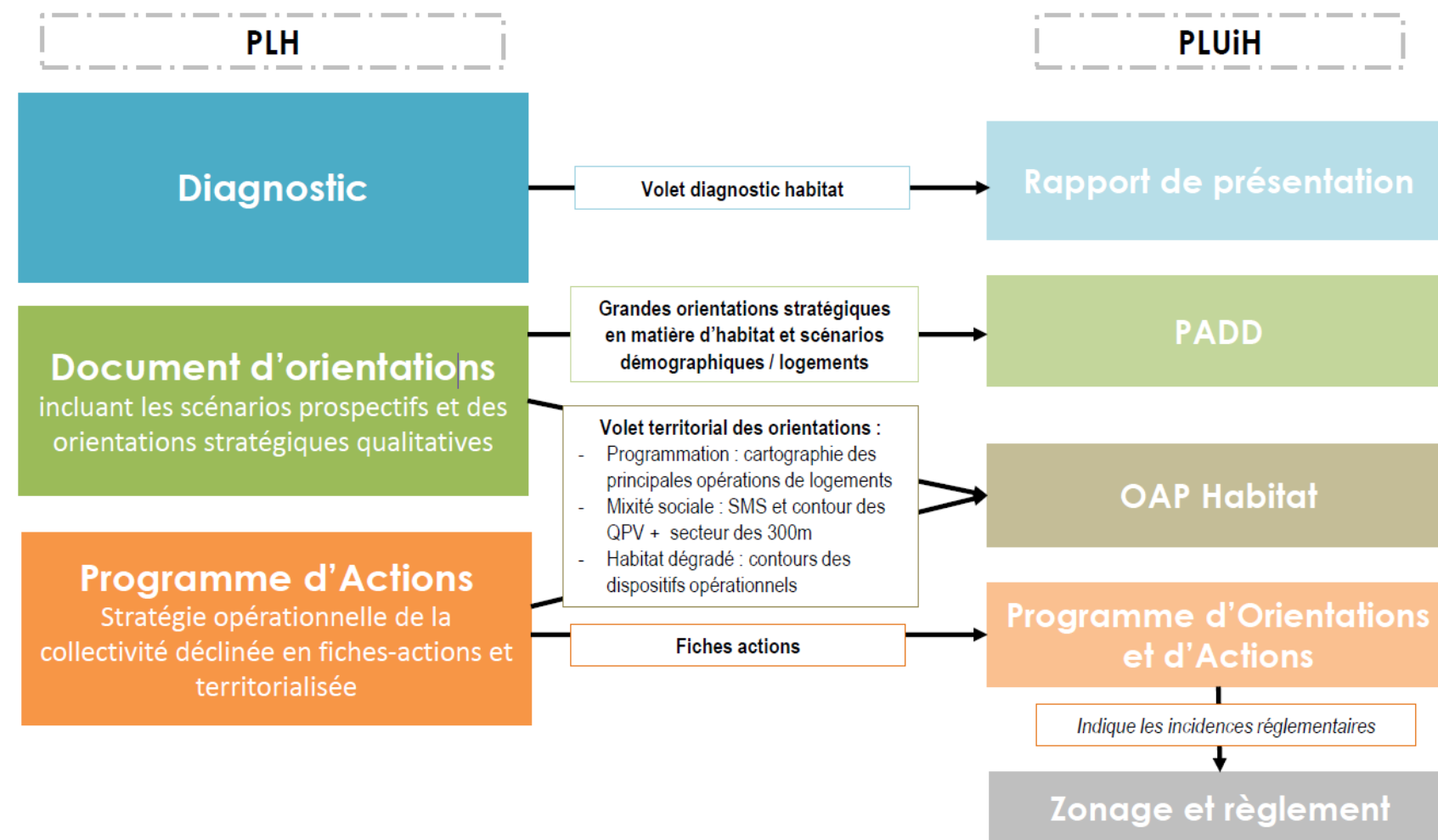
Dans le respect du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le présent diagnostic est établi « *au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

(...)

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

1. Les étapes d'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle



2. Le cadre législatif du PLUi-H

Le PLUi-H de la communauté de communes des Pays de L'Aigle sera conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois SRU du 13/12/2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2/08/ 2003, et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12/07/2010 et définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques,

touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PLUi-H de la communauté de communes des Pays de L'Aigle sera également conforme à la loi Climat et résilience, adoptée le 22 août 2021. Cette loi renforce la lutte contre l'étalement urbain en fixant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, à atteindre d'ici 2050. Pour atteindre cet objectif, la loi prévoit une diminution progressive de l'artificialisation

des sols. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers doit être divisée par deux sur la période 2021-2031, par rapport à période 2011-2021. Cet objectif doit se traduire dans le PLUi-H.

II. Un projet commun et partagé

1. Les objectifs de développement du territoire

Les objectifs d'élaboration du PLUi valant PLH de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle sont les suivants (délibération en conseil du 22/02/2018) :

🔗 Aménagement durable du territoire de la communauté :

- 2 Renforcer l'esprit identitaire de la communauté de communes par un projet d'urbanisme commun à l'ensemble des collectivités ;
- 3 Conforter le pôle de centralité de L'Aigle et les pôles secondaires notamment Moulins La Marche et la Ferté Fresnel (ex : pérennité des commerces) ;
- 4 Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements collectifs existants et notamment en fonction des équipements scolaires et sportifs de l'intercommunalité ;
- 5 Planifier les équipements d'intérêt collectif communautaire dans le cadre d'un projet global d'urbanisme et conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ;
- 6 Instaurer un Droit de Préemption Urbain pour servir la politique d'aménagement décrite dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable ;
- 7 Promouvoir les modes de déplacement doux (vélos, piétons) : mise en œuvre d'un schéma directeur vélo et le projet de voie verte le long de la Risle ;
- 8 Favoriser l'accessibilité du territoire avec la région parisienne notamment par le train ;
- 9 Planifier et mettre en œuvre le schéma directeur d'aménagement du numérique : priorité au très haut débit,

🔗 Développement des activités :

- 10 Préserver les terres agricoles et forestières de l'urbanisation (zonage reconnaissant la spécificité de cette activité) ;
- 11 Conforter les zones d'activités industrielles et artisanales existantes, notamment la zone structurante de L'Aigle-St Ouen sur Iton et réutiliser prioritairement les friches et sites en reconversion

🔗 Politique de l'Habitat :

- 12 Identifier les logements vacants et privilégier leur réemploi avant de consommer de nouveaux terrains naturels ;
- 13 Densifier la ville pôle et les centre-bourgs (notamment les dents creuses, les friches urbaines...) afin d'éviter un étalement urbain et ainsi limiter les déplacements automobiles domicile-travail ;
- 14 Définir et mettre en œuvre une véritable politique locale de l'habitat (type PLH) à l'échelle du territoire et engager un dialogue avec les acteurs du logement dans le cadre d'une conférence intercommunale du logement par exemple ;
- 15 Soutenir les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et actions qui contribuent à la transition énergétique (économies d'énergie...) et à l'adaptation des logements aux personnes âgées...

🔗 Protection et mise en valeur du patrimoine :

- 16 Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, caractéristique du Pays d'Ouche ;
- 17 Développement de la filière touristique basée sur la vallée de la Risle (projet de voie verte) ;
- 18 Poursuivre la préservation et la mise en valeur des entrées de bourgs et d'agglomération (réglementer l'affichage publicitaire sur l'ensemble du territoire par exemple) ;
- 19 Protection de l'environnement, de l'eau, des paysages, prise en compte de la Trame Verte et Bleue, la nature en ville...

2. Un document intégrateur

Cette volonté intercommunale de développement engage la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle dans l'élaboration d'un PLUi-H :

- Faisant suite au Règlement National d'Urbanisme (RNU) auquel 19 communes sont soumises ; les 13 autres communes disposant de Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan d'Occupation des Sols (POS) et carte communale ;
- Intégrant une Trame verte et bleue menée dans le cadre de l'évaluation environnementale ;
- Valant PLH (Programme Local de l'Habitat).

Le PLH est le principal outil de définition des politiques locales d'habitat. Les lois ENE (2010) puis ALUR (2014) permettent aux EPCI d'élaborer un document intégrateur PLUi valant PLH. Le PLUi valant PLH ouvre les mêmes droits et obligations qu'un PLH.

- Respectant les documents cadres supra-communaux, approuvés ou en cours, qui concernent le territoire

Contenu comparatif PLH/PLUi

Validité	Illimitée	6 ans avec prorogation possible de 2 ans, modification possible au-delà des 6 ans
Evaluation	Tous les 3 et 6 ans uniquement pour la partie "habitat" - Tous les 9 ans pour tout le document	
Prescription	Opposable	Non-opposable, sauf éléments dans OAP
Pièces constitutives	Rapport de présentation comprenant un diagnostic approfondi "habitat"	
	PADD comprenant les orientations du PLH	
	POA comprenant le programme d'actions du PLH	
	OAP contenant actions PLH - Zonage/règlement	

Dispositions à impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement

Actions et opérations d'aménagement

Partie opposable mais facultative pour les CC de moins de 30 000 habitats ou les EPCI non soumises à l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports

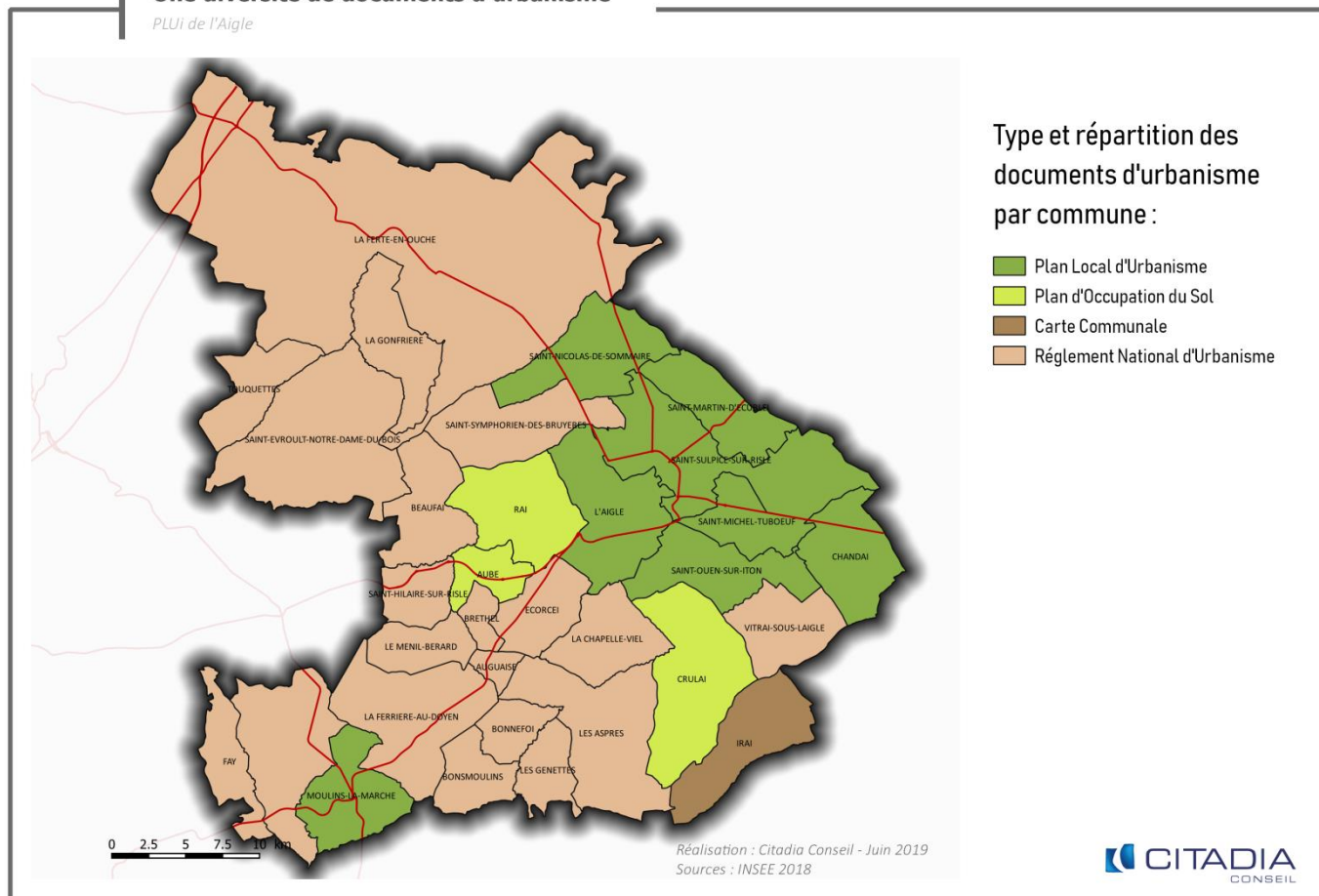
A ce jour, le territoire de la CdC des Pays de L'Aigle dispose de documents d'urbanisme communaux différents.

L'élaboration du PLUi devra être le moyen de prendre en compte leurs dispositions réglementaires et d'harmoniser les droits à construire sur l'ensemble des 32 communes.

Il est à noter qu'une commune nouvelle, la Ferté-en-Ouche, a été créée au 1^{er} janvier 2016, associant 10 communes.

Une diversité de documents d'urbanisme

PLUi de l'Aigle



3. Articulation avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et doit être compatible avec certains autres. Le PLUi de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle devra être compatible avec le SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (PAAO).

Les SCOT PAAO a été approuvé en 2018 et est exécutoire depuis le 22 février 2019.

Son périmètre recouvre 127 communes réparties dans trois communautés de communes : la CDC des Pays de l'Aigle, la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault et la CDC Argentan Intercom.

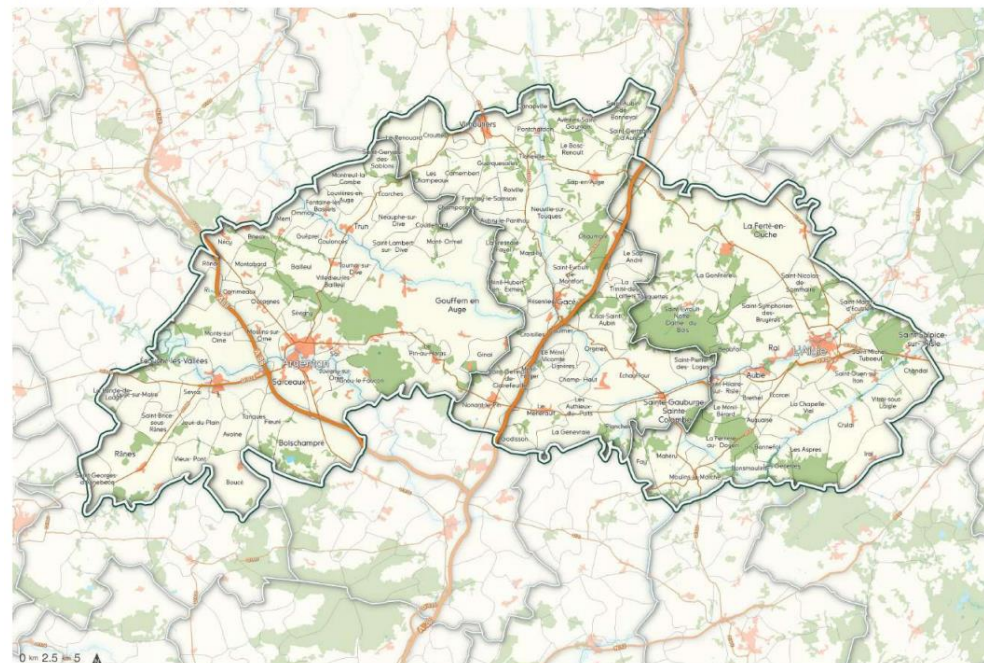
Les enjeux identifiés par ce document stratégique sont :

- porter un nouvel élan démographique et économique ;
- valoriser le cadre de vie de qualité ;
- connecter le territoire à travers les axes routiers et le développement du numérique ;
- promouvoir un développement équilibré du territoire entre espace urbain et rural ;
- maîtriser l'urbanisation et préserver les fonctionnalités écologiques.

Les orientations et les objectifs se déclinent en 3 grands axes :

- **organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales ;**
- **révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité ;**
- **valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat.**

Périmètre du SCOT du PETR Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche
(Source : BD Topo, CLC 2012, traitement EAU)



Chapitre 2 : Positionnement intercommunal

I. Structure du territoire

1. Entre Paris et la Manche, une situation et un cadre de vie de qualité

Située à l'extrémité Est du département de l'Orne, en bordure de l'Eure et de l'Eure-et-Loir, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle bénéficie de la proximité de Paris et des côtes de la Manche.

Les infrastructures majeures que sont l'A28, la RD926, la RD930, la RD12 ou encore la voie ferrée reliant Paris à Granville permettent de connecter le territoire aux pôles d'équilibre voisins. Par ailleurs, un échangeur autoroutier situé près de Gacé permet d'accéder à l'A28, reliant Abbeville à Tours en passant par Rouen, le Mans et Alençon.

La CdC regroupe 32 communes pour une superficie de plus de 550 km² hectares et accueille plus de 25 000 habitants. Ses compétences obligatoires sont l'action économique, l'aménagement de l'espace et la collecte et traitement des déchets et ses compétences optionnelles et facultatives concernent le tourisme et les loisirs, les sports, l'environnement et le cadre de vie, le logement, le centre intercommunal d'action sociale, les voiries, l'urbanisme, le scolaire, le périscolaire.

Le paysage, notamment sculpté par les rivières et le bocage, ainsi que les éléments de patrimoine naturel et architectural fondent le cadre de vie

de qualité des Pays de L'Aigle, élément d'attractivité tant pour les ménages que pour les touristes.

Les communes de la CdC sont :

- Aube
- Auguaise
- Beaufai
- Bonnefoi
- Bonsmoulins
- Brethel
- Chandai
- Crulai
- Ecorcei
- Fay
- Irai
- La Chapelle-Viel
- La Ferrière-au-Doyen
- La Ferté-en-Ouche
- La Gonfrière
- L'Aigle
- Le Menil-Berard
- Les Aspres
- Les Genettes
- Mahéru
- Moulins-la-Marche
- Rai
- Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois
- Saint-Hilaire-sur-Risle
- Saint-Martin-d'Ecublei
- Saint-Michel-Tuboeuf
- Saint-Nicolas-de-Sommaire
- Saint-Ouen-sur-Iton
- Saint-Sulpice-sur-Risle
- Saint-Symphorien-des-Bruyères
- Touquettes
- Vitrai-sous-L'Aigle

II. Positionnement du territoire

1. Un territoire polarisé autour d'un pôle central

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

L'Aigle, Rai et Saint-Sulpice-sur-Risle constituent un « pôle moyen » avec sa couronne de communes, pour l'essentiel polarisées par cette centralité. Le nord du territoire n'est pas sous l'influence du « pôle moyen » présent sur le territoire. Les communes sont définies de « multipolarisées » ou « d'isolées de l'influence des pôles ». Ce zonage met en exergue l'absence de polarisation de cette partie nord du territoire. La partie nord du territoire est plus rurale que la partie sud.

Le territoire intercommunal fait partie du bassin de vie de l'Aigle (INSEE). Les limites de l'intercommunalité présentent donc une vraie pertinence en matière de politique d'aménagement et de prospective territoriale.

La morphologie de la CdC est marquée par une alternance entre modèles urbain, périurbain et rural, qui la distingue de la communauté de communes voisine d'Argentan qui est à dominante urbaine. Inscrite au cœur de l'identité du Pays d'Ouche, on y retrouve notamment la structuration entre bourgs ruraux et habitat dispersé.

NB : Dans le cadre du présent diagnostic, les territoires pris pour comparaison (au regard de leur proximité géographique ou de caractéristiques socio-économiques similaires) sont les suivants :

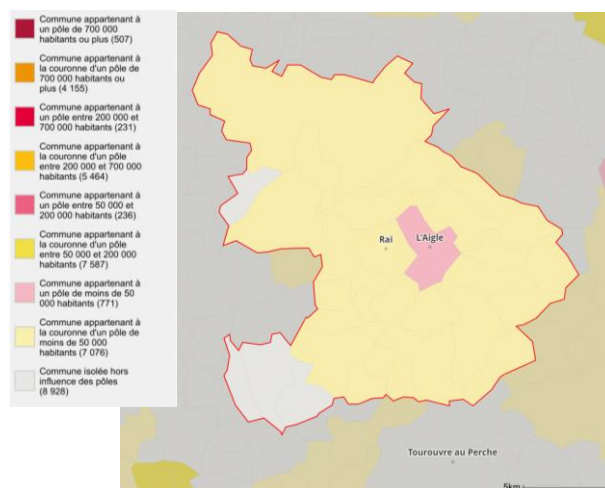
- Département de l'Orne ;

- Région Normandie.

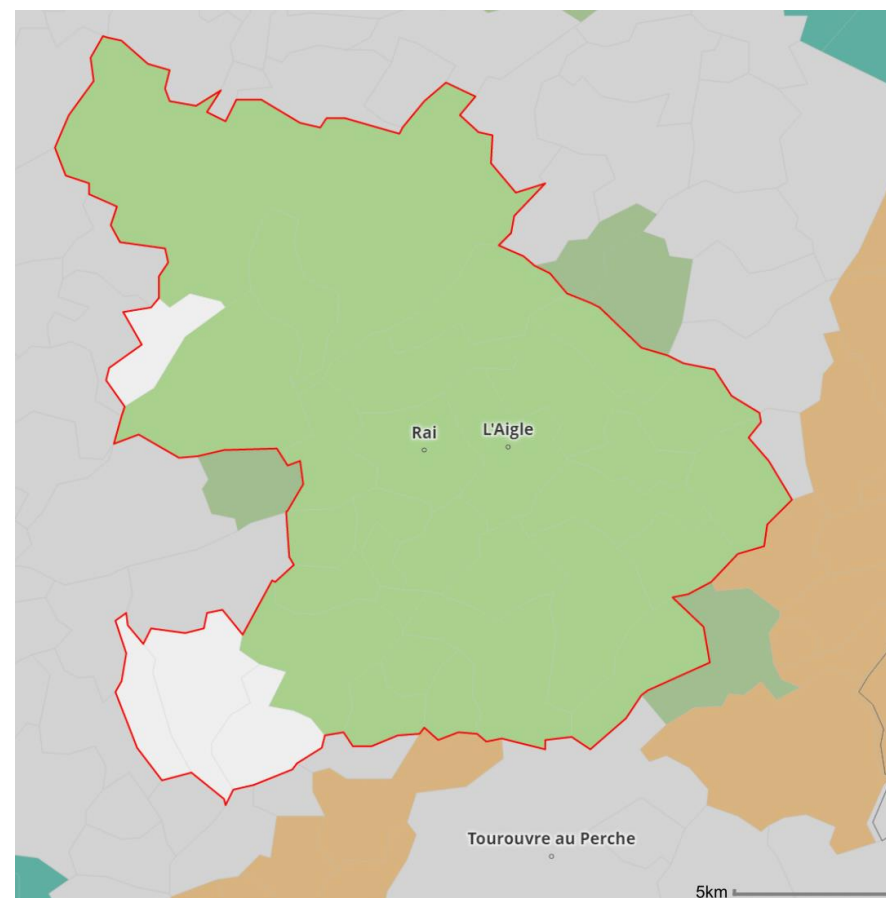
L'aire d'attraction d'une ville, est une mesure développée par l'INSEE et qui succède au zonage des aires urbaines de 2010. L'INSEE définit les aires d'attraction d'une ville comme « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes ». Cette influence est déterminée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Une aire, est constituée d'un pôle et d'une couronne. Pour déterminer les pôles l'INSEE se base sur des « critères de densité et de population active, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction ».

Quant à la couronne de l'aire elle est constituée des communes qui envoient au moins 15% de leurs actifs travailler dans le pôle.



Typologie des aires d'attraction des villes



Carte des aires d'attraction des villes de 2020 (Source : Insee, observatoire des territoires)

2

Deuxième partie

**Dynamiques de
développement du territoire**

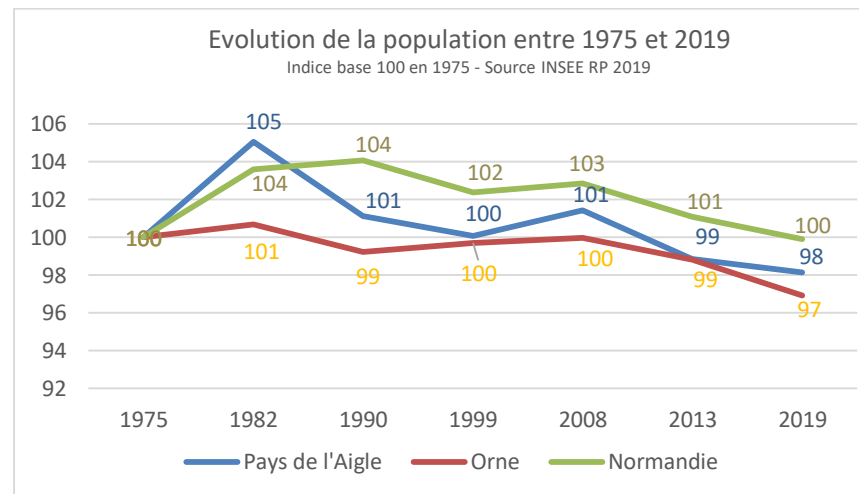
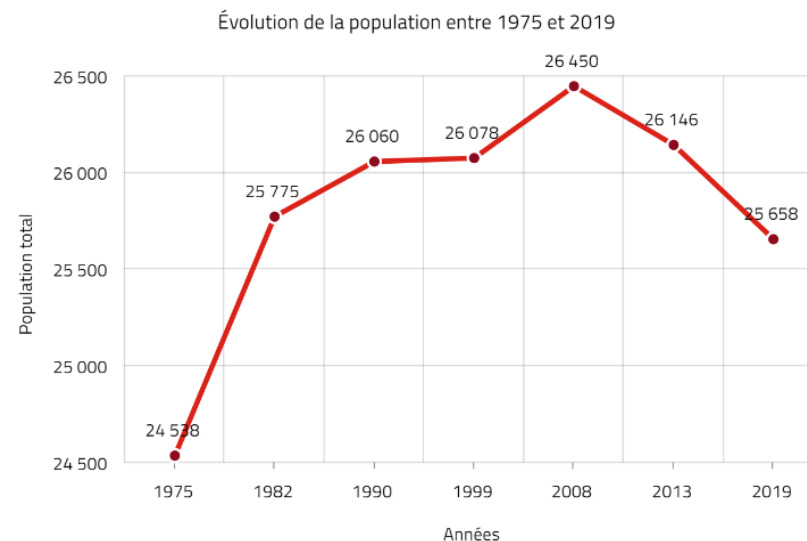
Chapitre 1 : Dynamiques de développement du territoire

I. Une stabilisation de la population depuis les années 1980 mais récemment en décroissance

1. Une décroissance récente

Après une période de croissance importante entre 1975 et 1990 pendant laquelle le territoire a accueilli 1522 nouveaux habitants, le rythme de croissance de la population se ralentit considérablement à partir de 1982, avec des taux d'évolution annuels variant de 0.7% entre 1975 à 1982 à 0.1% entre 1982 à 1990. Si la tendance a été à la stabilisation et à la légère augmentation entre 1990 et 2008, le territoire connaît désormais une légère diminution de sa population sur la période récente, avec une perte de 792 habitants entre 2008 et 2019.

Depuis 1975, la CdC a connu une croissance plus importante de sa population que le département de l'Orne qui, après une très légère croissance jusqu'en 1982, a entamé une période de décroissance progressive. Cela n'est pas le cas de la Normandie qui connaît une croissance constante depuis 1975, mais en ralentissement sur la période récente 2008-2019.



Commune	Population en 2019
Aube	1258
Auguaise	210
Beaufai	329
Bonnefoi	190
Bonsmoulins	233
Brethel	156
Chandai	685
La Chapelle-Viel	287
Crulai	832
Écorcei	395
Fay	69
La Ferrière-au-Doyen	155
La Ferté-en-Ouche	3 029
Les Genettes	183
La Gonfrrière	278
Irai	621
L'Aigle	7 903
Mahéru	269
Le Ménil-Bérard	71
Moulins-la-Marche	731
Rai	1 416
Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois	441
Saint-Hilaire-sur-Risle	307
Les Aspres	611
Saint-Martin-d'Écublei	637
Saint-Michel-Tuboeuf	589
Saint-Nicolas-de-Sommaire	272
Saint-Ouen-sur-Iton	830
Saint-Sulpice-sur-Risle	1 642
Saint-Symphorien-des-Bruyères	476
Touquettes	85
Vitrai-sous-L'Aigle	225
CC des Pays de l'Aigle	25 658

Source : INSEE RP 2019

2. A l'échelle de la CdC, une dynamique naturelle ne permettant plus d'assurer une croissance démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

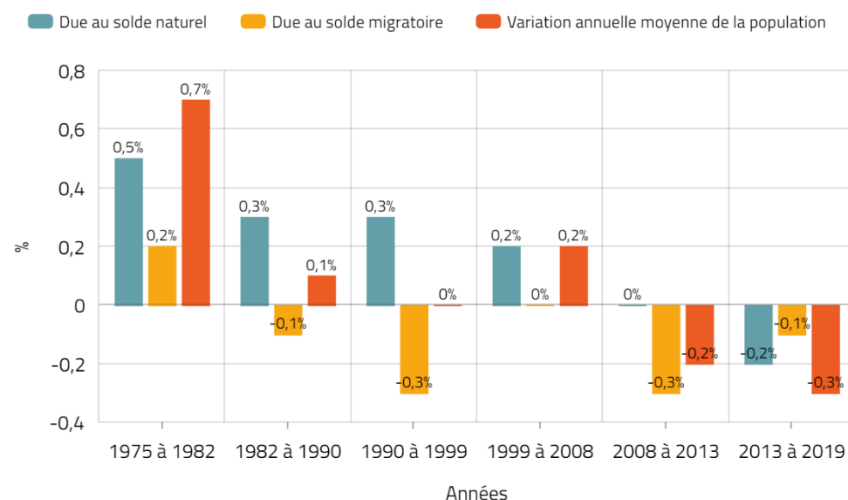
- > Le **solde naturel**, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ;
- > Le **solde migratoire**, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

La variation de population de la CdC des Pays de L'Aigle résulte historiquement du solde naturel positif, à l'instar du département. Sur l'ensemble de la période 1975-2019, le territoire ne connaît qu'un surplus d'arrivées par rapport aux départs sur la période 1975-1982.

Cependant, le solde naturel de la CdC est en baisse constante depuis 1975 et il est négatif sur la période récente (-0,2% par an entre 2013 et 2019). Ce solde naturel en diminution compense de plus en plus difficilement le déficit migratoire depuis la période 1990-1999. La tendance négative s'affirme entre 1990 et 1999, se ralentit entre 1999 et 2008 (la CdC voit son nombre d'habitants légèrement augmenter) avant un nouveau déclin sur la période récente.

Toutefois des dynamiques différentes s'observent sur les 20 dernières années à l'échelle intercommunale.

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2019



Sur le territoire, il est possible de distinguer des dynamiques démographiques différentes entre les périodes 1999-2010 et 2010-2015. Ainsi, entre 1999 et 2010, ce sont principalement les communes du nord (La Ferté-en-Ouche et la Gonfrière) et du sud-ouest de l'intercommunalité qui connaissent une croissance démographique marquée, expliquée principalement par leur attractivité migratoire.

Sur la période 2010-2015, ce sont principalement la ville-centre et quelques communes de sa première couronne qui connaissent une certaine attractivité migratoire. Les dynamiques ont donc évolué sur les deux périodes.

2.1. Une croissance démographique à différencier selon les communes et une légère croissance de la population sur la ville-centre

La commune de L'Aigle et les communes voisines sous l'influence de ce pôle territorial (Aube, Rai, Saint-Sulpice-sur-Risle) sont les plus peuplées. Elles représentent près de la moitié de la population intercommunale. Depuis la création de la commune nouvelle de La Ferté-en-Ouche, la commune compte plus de 3 200 habitants. Ces communes connaissent des dynamiques différentes sur la période 2010-2015 :

- > A l'Aigle, le solde migratoire positif compense le solde naturel négatif,
- > Rai se caractérise par un déficit migratoire important,
- > Saint-Sulpice-sur-Risle présente un taux d'évolution annuel de la population négatif, et un solde naturel nul

Il est à noter que pour la grande majorité des communes enregistrant un taux d'évolution annuel négatif, cela s'explique principalement par le déficit migratoire. Seule Moulins-la-Marche se caractérise par un taux d'évolution annuel lié au solde naturel négatif particulièrement élevé (-1% par an) révélant la part élevée d'habitants relativement âgés.

Les communes aux taux de croissance annuel moyens les plus élevés sont Brethel, Auguaise et Saint-Michel-Tuboeuf, expliqués par des soldes migratoires fortement positifs. Précisons néanmoins que dans ces territoires, faiblement peuplés, l'arrivée de quelques ménages suffit à le rendre positif voire très positif.

Ces constats soulignent que L'Aigle et les communes qu'elle polarise ont atteint un certain stade de maturité démographique, au profit des communes qui leur sont périphériques.

3. Un renouvellement en demi-teinte

3.1. Des mobilités résidentielles plutôt anciennes

Plus de la moitié des ménages sont installés depuis 10 ans ou plus dans la CdC des Pays de l'Aigle (54%). Cela est également vrai pour toutes les communes de l'intercommunalité, exceptée L'Aigle. La ville-centre accueille en effet « seulement » 43% de ménages installés depuis plus de 10 ans, attestant d'un certain renouvellement de la population. Cela est à mettre en lien avec les caractéristiques du parc de logements de la commune : le parc locatif conséquent permet l'accueil d'une population mobile. Les ménages ayant emménagés récemment (moins de 2 ans) représentent ainsi 16% de la population.

A noter également qu'Auguaise, Bonnefoi, Moulins-la-Marche et Saint-Evrault-Notre Dame-du-Bois comptent une part importante d'emménagés de moins de 10 ans.

Ces nouveaux arrivants sont majoritairement issus d'une autre commune de l'Orne ou de la Normandie.

3.2. Un territoire attractif pour les familles avec enfants en bas âge et pour les retraités

L'analyse des flux migratoires (entrants et sortants du territoire de la CdC des Pays de L'Aigle sur une année sur la période 2013-2017), selon la tranche d'âge des personnes en mobilité, permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes.

Tout d'abord, le solde migratoire est largement négatif chez les jeunes de 15 à 24 ans (-107 habitants). Plus d'un quart d'entre eux reste dans le département de l'Orne (26%) et une majorité s'installe dans une commune du reste de la région Normandie (40%). Ces départs sont en lien avec la réalisation des études supérieures : les intercommunalités attirant le plus de 15-24 ans sont ainsi la CU d'Alençon (9%) et la CA de Caen (15%).

Le territoire est avant tout attractif pour les familles avec enfants en bas âge comme l'atteste le solde migratoire nettement positif des enfants de moins de 5 ans (+39 enfants) accompagnés de leurs parents entre 25 et 40 ans. Ces ménages familiaux proviennent avant tout de Normandie (58% des 0-14 ans, avec 10% de la CC du Bassin de Mortagne-au-Perche et 10% depuis l'Intercommunalité Normandie Sud-Eure) et d'Île-de-France (23% des 0-14 ans). Ils s'installent majoritairement à L'Aigle (40% des 0-14 ans, soit +85 enfants) mais aussi à la Ferté-en-Ouche (14%), Bonsmoulins (12%) et Saint-Sulpice-sur-Risle (12%).

Il est à noter que le territoire attire les ménages retraités de plus de 60 ans. Il peut s'agir d'un retour d'anciens habitants de la CC sur le territoire ou, pour les plus de 75 ans, de personnes âgées intégrant les EHPAD et les résidences autonomie, le territoire étant correctement doté en ces

équipements. Ces ménages s'installent ainsi majoritairement à L'Aigle (47%) qui dispose de deux EHPAD et de 3 résidences autonomie, et à La-Ferté-en-Ouche (20%) qui dispose d'un EHPAD. Près de la moitié proviennent d'un autre EPCI de Normandie (47%), tandis que plus d'un tiers ont quitté l'Île-de-France (36%).

3.2.1. Des migrations locales avec des échanges importants avec les EPCI de l'Orne et le reste de la région

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

Sur la période observée, le territoire compte autant de départs (-1 091 personnes) que d'arrivées (+1 089 personnes). Concernant les échanges avec les territoires voisins, la CdC est attractive (plus d'arrivées que de départs) par rapport à la CdC Argentan Intercom (49 arrivées pour 18 départs) et la CC Interco Normandie Sud Eure (166 arrivées pour 49 départs). Les entrants sont avant tout des ménages familiaux ainsi que de jeunes actifs.

A l'inverse, le territoire compte plus de départs que d'arrivées vers la CU d'Alençon. Les sortants sont principalement des étudiants et des jeunes actifs (70% de 15 à 29 ans, dont 29% de 15-19 ans).

Si le territoire accueille un grand nombre d'entrants de l'Île-de-France (+186 habitants, dont une part importante de retraités), les sortants de l'intercommunalité restent majoritairement en Normandie (54% des sortants) et plus particulièrement dans l'Orne (29% des sortants, soit -319 personnes). Outre l'Île-de-France et la Normandie, la région Pays de la Loire accueille un dixième des sortants (soit 108 personnes).

Sur la même période, et au sein du territoire, L'Aigle comptabilise le plus grand nombre de départs vers d'autres communes de la CdC (26% des départs, soit -195 habitants), devant les communes de Rai (17%, -131 personnes) et La Ferté-en-Ouche (10%, -80 habitants). Parallèlement, L'Aigle est également la commune qui compte le plus grand nombre d'arrivées depuis les communes du reste de la CdC (31% des flux, +240 personnes), devant Saint-Sulpice-sur-Risle (9%, 70 personnes) et Aube (9%, 68 habitants).

II. Des tendances socio-démographiques qui traduisent des disparités territoriales

1. Un territoire vieillissant

L'indice de jeunesse s'élève en 2020 à 0,75. Il a progressivement diminué depuis 2010, date à laquelle l'indice était de 0,88. Cette baisse de l'indice de jeunesse traduit le vieillissement général de la population mais aussi le déficit d'attractivité du territoire et le léger déclin démographique. Le vieillissement concerne également le département et la région. Il est toutefois à noter que le département présente un profil plus âgé que l'intercommunalité, avec un indice de jeunesse de seulement 0,67 en 2020.

L'analyse de l'indice de jeunesse à l'échelle infra-territoriale montre des disparités entre les communes :

- > Seules 2 communes ont un indice supérieur à 1. Ces dernières sont situées à l'Est (Vitrai-sous-l'Aigle, Irai) et le long d'un axe central allant du Ménil-Bérard à Ecorcei.
- > Six communes présentent des indices inférieurs à 0,7 traduisant un profil âgé de la population communale : Moulins-la-Marche, Les Aspres, Saint-Hilaire-sur-Risle, Fay, Les Genettes et la Ferrière-au-Doyen. Cette dernière présente l'indice le plus faible de l'intercommunalité, s'élevant à 0,37.

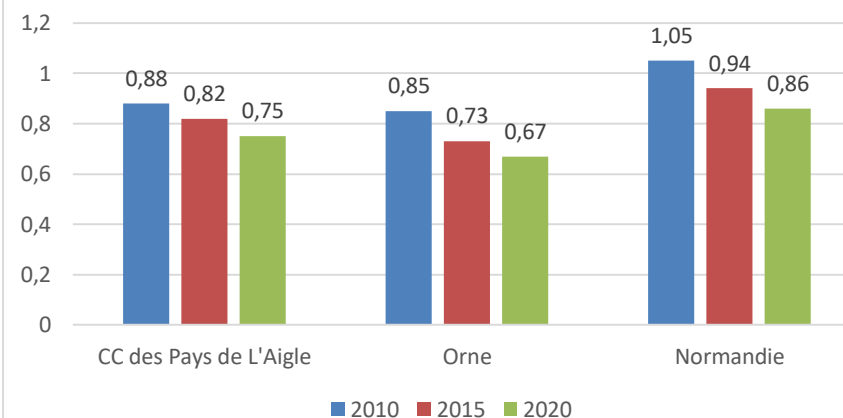
Ces disparités communales soulignent le déficit d'attractivité auprès des jeunes ménages des « communes pôles » du territoire : L'Aigle (pôle

principal) et Moulins-la-Marche (l'un des pôles secondaires du territoire) au profit des communes périphériques, néanmoins situées dans leur aire d'influence, particulièrement aux abords de L'Aigle.

L'indice de jeunesse est le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des plus de 60 ans dans un territoire.

- Un indice inférieur à 1 signifie que la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans et que la population du territoire est plutôt âgée.
- Inversement, un indice supérieur à 1 signifie que le territoire est plutôt jeune.

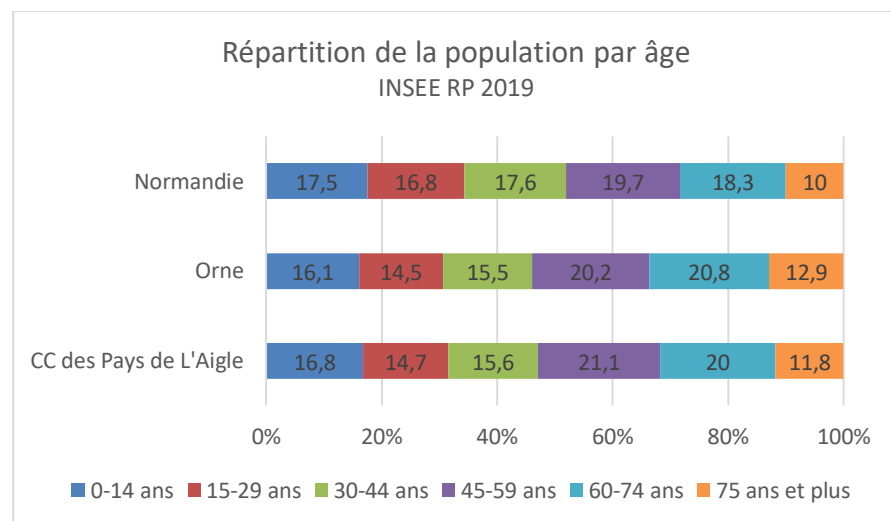
Evolution de l'indice de jeunesse entre 2010 et 2020



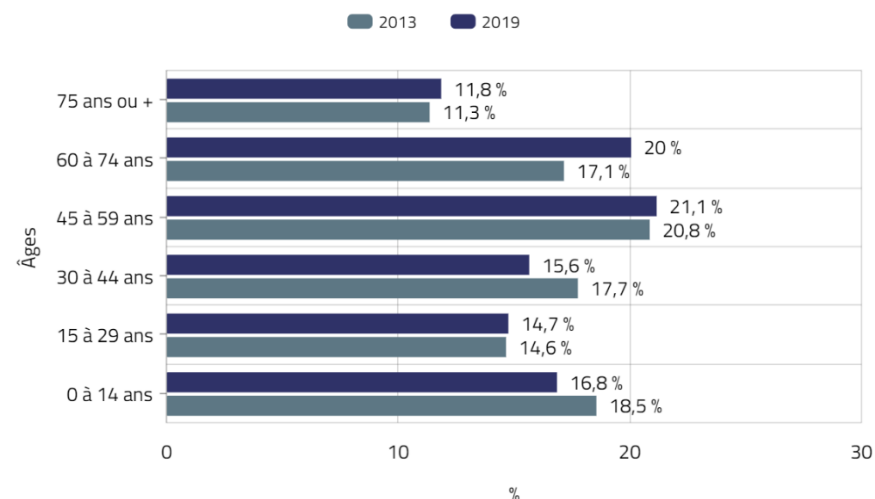
La part de la population ayant 60 ans et plus progresse entre 2013 et 2019, elle passe de 28% à 32% de la population intercommunale. Ce phénomène de vieillissement est une tendance nationale, qui se retrouve également à l'échelle de l'Orne, où la part des plus de 60 ans est plus élevée (32%).

La part de jeunes de moins de 30 ans reste élevée, puisqu'ils représentent près d'un tiers de la population. Elle est quasi-équivalente à la part départementale (32%). Elle a toutefois diminué depuis 2010 (-1 point).

De même, la population de 30 à 44 ans baisse en volume sur la période ainsi que son poids dans la population (-1 point). Les 45-59 ans sont les seuls, avec les 60 ans et plus, à connaître une augmentation de leur poids (+1 point) attestant du phénomène de vieillissement du territoire.



Évolution de la structure de la population par âge entre 2013 et 2019



2. Des populations communales aux structures par âge différentes

La structure par âge de la population varie d'une commune à l'autre dans le territoire de la CdC, conduisant à définir des besoins différenciés. Ainsi, se distinguent :

- Certaines communes, telles que La Ferrière-au-Doyen et les Genettes, où la population de 60 ans et plus est très importante (respectivement 40% et 34%), induisant des besoins spécifiques tels que des logements adaptés, des équipements de santé spécifiques et le développement de transports pour l'accès à ces services. Ces besoins doivent pouvoir trouver réponse à l'échelle intercommunale ;
- Des communes avec plus de 20% de ménages de moins de 15 ans, comme Le Ménil-Bérard, Brethel et Touquettes (respectivement 25% et 24% pour les deux autres), induisant des besoins de places en structures d'accueil scolaires suffisantes.

Ces particularités induisent deux enjeux :

- > D'une part, en matière d'équipements, développer une réflexion générale permettant d'inclure à la fois des besoins en logements adaptés, un accès aux services de santé pour les populations vieillissantes, et l'adéquation des structures éducatives avec les besoins des populations jeunes ;

- > D'autre part, l'anticipation du risque de manque de renouvellement intergénérationnel si la tendance au vieillissement se poursuit.

3. Une diminution progressive de la taille des ménages

En 2019, la population des ménages de la CdC des Pays de L'Aigle s'élevait à 25 658 personnes, contre 26 450 en 2008.

Un ménage de la CdC compte en moyenne 2,11 personnes en 2019, ce qui est légèrement plus élevé que dans le département. L'intercommunalité a vu diminuer la taille moyenne de ses ménages depuis plusieurs décennies : cette taille des ménages s'élevait ainsi à 3,1 en 1968. Ce phénomène, appelé desserrement des ménages, est national et reflète des évolutions sociétales (vieillissement, accroissement des familles monoparentales, augmentation des séparations, etc.).

Sur la période récente, ce desserrement est cependant de moins en moins rapide en lien avec l'atteinte d'un certain seuil plancher.

A l'échelle infra-territoriale, des différences s'observent. La taille des ménages varie ainsi de 1,84 (à L'Aigle) à 2,43 (au Ménil-Bérard). Par ailleurs, depuis 2010, certaines communes connaissent une hausse de leur taille des ménages, à l'inverse de la tendance intercommunale. Il s'agit notamment de communes situées au sud-ouest de L'Aigle (Brethel, Le Ménil-Bérard, Auguaie, Ecorcei) qui ont connu une arrivée de population entre 2010 et 2015. Elles présentent ainsi des taux d'évolution annuel lié au solde migratoire élevé. Leur proximité avec les communes de L'Aigle, de Rai et de

Aube laisse à penser qu'elles accueillent de jeunes ménages avec ou sans enfant(s), attirés par le pôle aiglon mais n'ayant pas les moyens de s'y loger ou n'y trouvant pas de biens correspondant à leurs attentes.

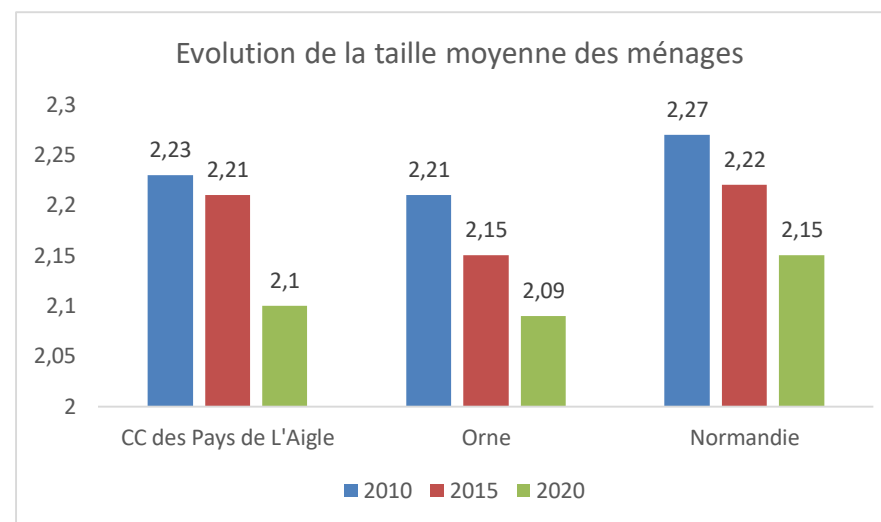
Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

La **taille des ménages** d'un territoire correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.



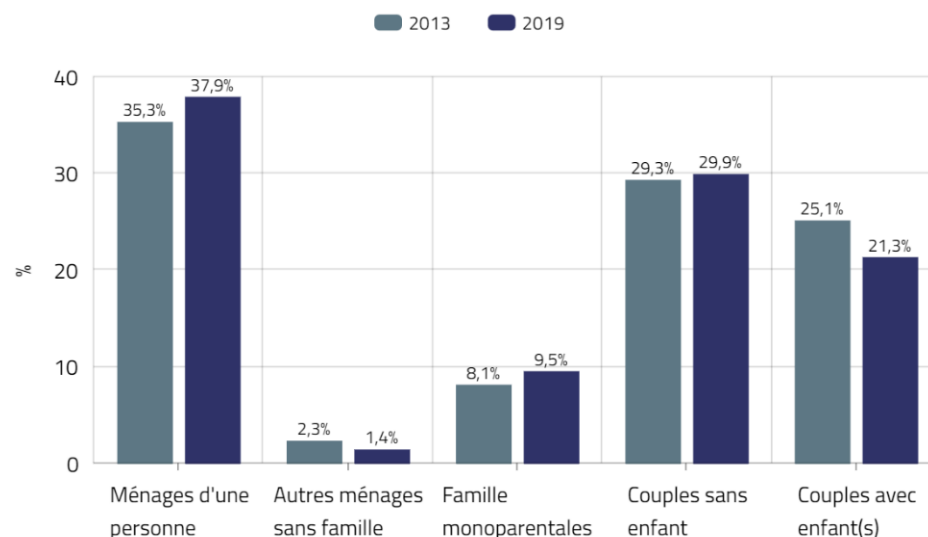
4. Une composition des ménages hétérogène dans la Communauté de communes

A l'échelle intercommunale, plus d'un tiers des ménages est composé d'une personne seule (38%), traduisant le vieillissement de la population et les évolutions sociétales qui conduisent au desserrement des ménages. 30% des ménages intercommunaux sont des couples sans enfant (jeunes ménages ou au contraire couples de personnes âgées dont les enfants ont quitté le domicile) et 21% sont des couples avec enfant(s). A noter que la part des familles monoparentales intercommunale est plus élevée que celle du département (9.5% contre 7% pour l'Orne).

A l'échelle intra-communale, certaines particularités se distinguent :

- > Le Ménil-Bérard accueille la part la plus importante de familles (69% de couples avec enfant(s) et de familles monoparentales). Certaines communes sont ainsi attractives du fait de leur proximité à l'Aigle, de jeunes actifs viennent s'y installer et y fonder leur famille.
- > L'Aigle se caractérise par une part majoritaire des ménages d'une seule personne (53%). A Aube, La Ferrière-au-Doyen, Saint-Hilaire-sur-Risle, Les Aspres, Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois et Moulins-la-Marche, les ménages composés d'une personne seule représentent un tiers ou plus des ménages de l'intercommunalité. Ce constat est à mettre en relation avec le vieillissement de la population marqué dans ces territoires et la typologie du parc de logements.

Évolution de la composition des ménages entre 2013 et 2019



III. Des revenus plus élevés dans le sud-est du territoire

L'intercommunalité dispose d'un revenu mensuel médian par unité de consommation est de 1716,6 €/mois. Ce revenu est donc inférieur à celui du département (1733,3 €/mois) et de la région (1 818,3 €/mois), révélant le profil moins aisé des ménages du territoire.

Plus de la moitié des ménages ne sont pas imposés. Le taux de pauvreté y est également élevé (16,6%). Il est également à noter que ces parts sont supérieures à celles du département de l'Orne et de la région Normandie.

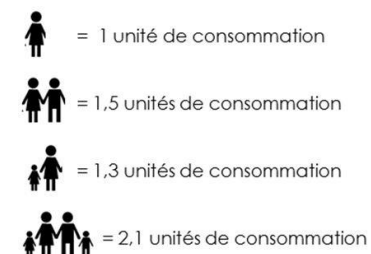
Ce constat est à mettre en lien avec la structure des actifs du territoire, majoritairement composée d'employés (29,9% des actifs), d'ouvriers (30,3%) et d'actifs exerçant des professions intermédiaires (22,1%), en lien avec l'offre d'emplois proposée localement.

A L'Aigle, le revenu médian est nettement inférieur à la moyenne intercommunale : il s'élève à 1 505 €/mois. Un quart des ménages de la commune ont des niveaux de vie inférieurs au seuil de pauvreté. La ville concentre par ailleurs le parc social intercommunal. Les communes dont la population dispose de revenus parmi les plus élevés de l'EPCI se trouvent principalement dans le sud-est de l'intercommunalité. Avec 2 075 €/mois, les ménages des Genettes sont ceux qui disposent des revenus les plus importants de la CdC.

	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (€)	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Taux de pauvreté (%)
Pays de l'Aigle	1716,6	42,8	16,6
Orne	1733,3	42	15,1
Normandie	1818,3	48	13,2

Source : INSEE 2020

L'**unité de consommation** (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).



Synthèse sur les dynamiques socio-démographiques

Constat

- Une **baisse de la population** sur la période 2008-2019, après une période de stagnation depuis 1990.
- Un **solde naturel qui devient négatif et un solde migratoire nul** à l'échelle intercommunale entre 2013 et 2019.
- Une **concentration de la population à L'Aigle et ses communes voisines**, Rai et Aube, mais une **baisse progressive du poids du pôle urbain principal** depuis 1975 au profit de communes périphériques. Une **stagnation à L'Aigle** sur la période 2013-2019, après une forte baisse entre 1982 et 2010.
- Une **population plus jeune hors des pôles urbains**, particulièrement dans le sud.
- Un **vieillissement** de la population dans la plupart des communes.
- Une **diminution de la taille moyenne des ménages** depuis 1975.
- Des **revenus disponibles médians inférieurs à ceux du département**, plus élevés à l'Est du territoire et plus faibles dans les pôles urbains.

Besoins induits

- ⇒ **Enrayer le déclin démographique**, notamment dans les polarités.
- ⇒ **Renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages** : assurer le renouvellement générationnel, limiter les effets du vieillissement de la population.
- ⇒ **Adapter le parc de logements et l'offre en équipements et services** : répondre aux évolutions démographiques.
- ⇒ **Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières** des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant.

Chiffres clés (en 2019)

- 25 658 habitants sur 32 communes. L'Aigle, Rai, Aube, Saint-Sulpice-sur-Risle et la Ferté-en-Ouche regroupent près de la moitié de la population de la CdC.
- Taux d'évolution annuel de la population de -0,3% entre 2013-2019.
- 32% de moins de 30 ans.
- 21% de plus de 60 ans.
- Indice de jeunesse de 0,75 (*contre 0,82 en 2015*).
- 2,11 personnes par ménage (*contre 2,21 en 2013*).
- 37.9% des ménages composés d'une seule personne.
- Environ 1 716,6 € de revenus mensuels médians disponibles par unité de consommation.

Chapitre 2 : Habiter le Pays de l'Aigle

I. Un parc de résidences principales ancien, majoritairement de type individuel

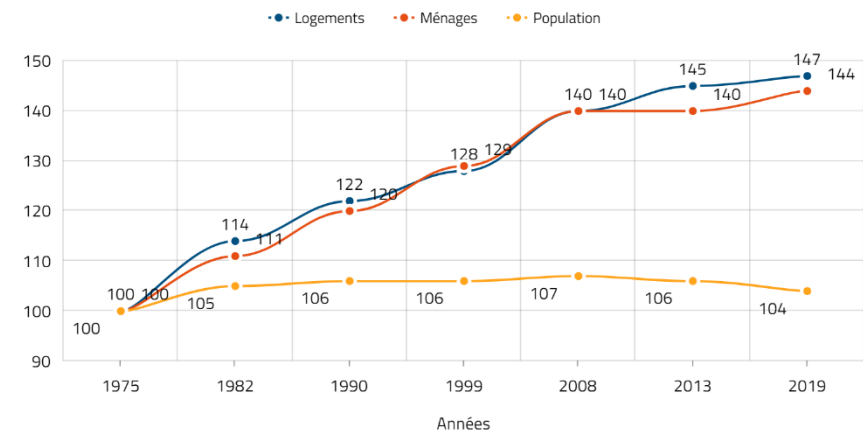
1. Une faible croissance des logements en lien avec les dynamiques démographiques

L'intercommunalité compte 11 890 résidences principales en 2019 selon l'INSEE, dont près d'un tiers sont situés à L'Aigle (32%, soit 4137 logements). Le parc de logement a augmenté de 68% depuis 1968. Il a connu une évolution similaire à celle de la région et du département, en croissant toutefois plus rapidement que le parc de cette dernière. Il est possible de distinguer plusieurs périodes de croissance du parc de logements :

- > Le parc de logements de la CdC connaît un fort développement entre 1968 et 1982, avec des taux d'évolution annuels de près de +2% entre 1968 et 1982 ; ceci correspond également à la période de plus forte croissance démographique à l'échelle du territoire ;
- > Cette croissance ralentit sur les deux décennies suivantes (+0,9% par an de 1982 à 1990 et +0,5% par an entre 1990-1999), jusqu'à la fin des années 1990 où s'amorce une légère reprise du développement du parc (+1% par an sur 1999-2010) ;
- > Cette croissance ralentit toutefois fortement de nouveau sur la période récente, affichant le taux d'évolution annuel du parc de logements le plus bas de l'ensemble de la période (+0,4% par an

entre 2010 et 2015), en lien avec la chute de la construction suite à la crise économique de 2008.

Évolution comparée en base 100 de la construction neuve, des ménages et de la population entre 1975 et 2019



En 2019, 79% de ces logements sont des résidences principales, soit 11 890 résidences principales. Leur croissance est faible entre 2010 et 2015, de +0,2%. Il est à noter que certaines communes présentent une évolution négative de leur parc de résidences principales, notamment à Aube, Moulins-la-Marche, la Ferté-en-Ouche et Rai où la vacance se développe par ailleurs.

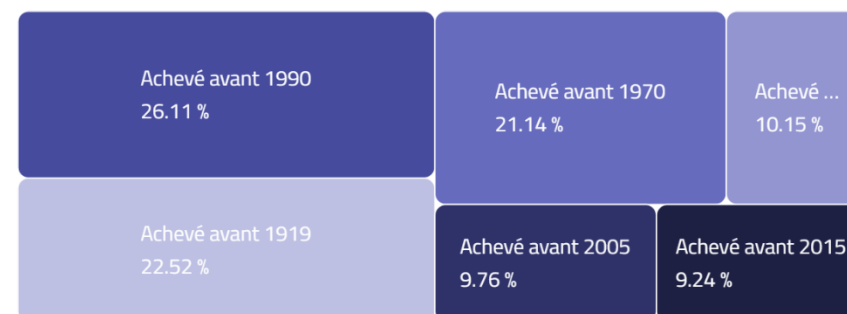
Ce constat fait écho à la baisse générale de population constatée à l'échelle de la CdC depuis 2010 et aux taux de croissance annuels moyens de la population négatifs dans certaines communes. Il est également à mettre en parallèle avec l'importance des logements secondaires sur le territoire et la croissance du parc de logements vacants.

2. Un parc de résidences principales plutôt ancien

Plus de la moitié du parc de résidences principales de l'intercommunalité a été construit avant les années 1970, soit avant les premières réglementations thermiques (53% en 2019). La première réglementation thermique est en effet mise en place en 1974. S'appliquant uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle avait pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments. Si le parc de l'Orne présente le même profil en termes d'ancienneté, le parc de la région est plus jeune (-9 points d'écart).

Il est à noter qu'au sein de l'intercommunalité, 7 communes disposent d'un parc dont plus de la moitié des logements ont été construits avant 1919 (Beaufai, Bonnefoi, Bonsmoulins, La Ferrière-au-Doyen, La Ferté-en-Ouche, La Gonfrière et le Ménil-Bérard). La date de construction des résidences principales de la CdC des Pays de L'Aigle conduit à envisager des enjeux en termes d'entretien, de salubrité et de performances énergétiques et environnementales du parc.

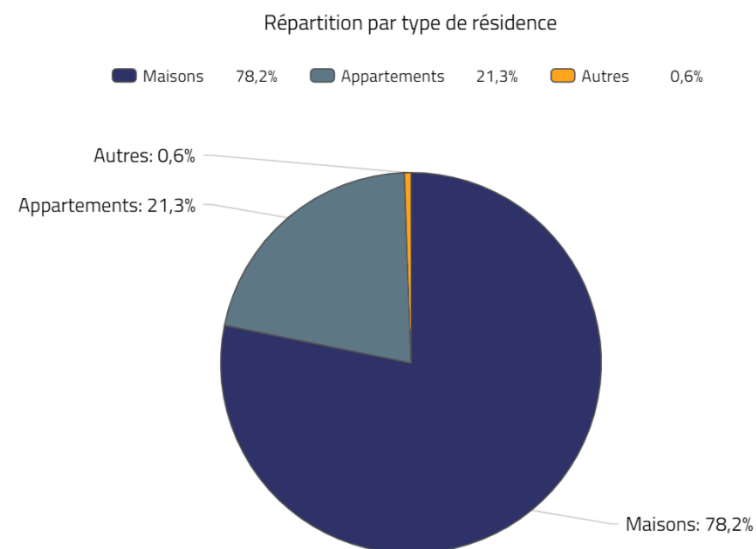
Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction



3. Une prépondérance des maisons et un renforcement de l'offre individuelle sur la période récente

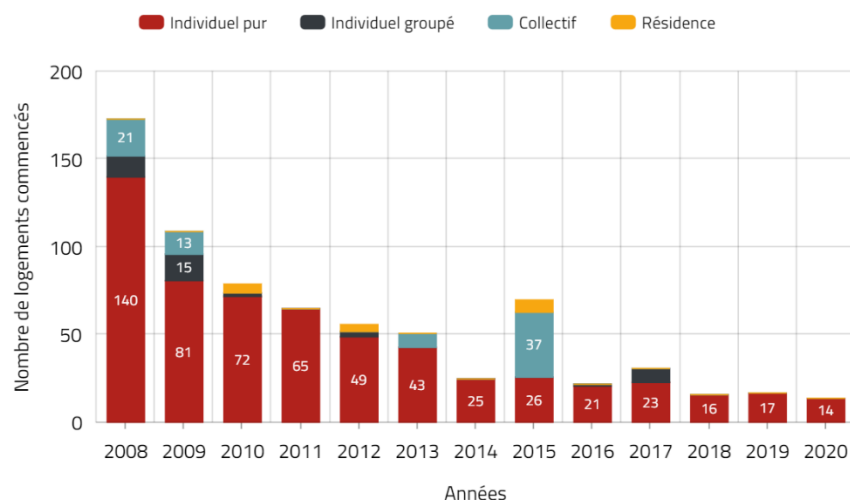
La répartition des logements par type montre une prépondérance de la maison individuelle sur le territoire de la Communauté de communes, conforme au profil du parc de logements départemental. 78,2% des logements de la CdC sont ainsi des maisons, soit 8 798 unités. Ce profil du parc se distingue toutefois de celui de la région qui affiche une part plus importante des logements collectifs.

A l'échelle communale, la ville de L'Aigle se distingue nettement du reste des communes avec son profil équilibré entre logements individuels (49%) et logements collectifs (51%). Aube et Rai disposent de petits parcs de logements collectifs, respectivement 11% et 8%, en raison de leur proximité avec L'Aigle. Moulins-la-Marche se distingue également par l'existence de logements collectifs représentant 17% de son parc, s'expliquant par son ancien statut de chef-lieu et par son caractère de pôle urbain secondaire (présence de services, commerces et équipements divers).



Cette prépondérance de la forme individuelle se renforce entre 2010 et 2015, avec une croissance des maisons et une diminution légère des logements collectifs avec des taux annuels respectivement de +0,7% et -0,3% à l'échelle intercommunale. Cependant, depuis 2015, la construction est en baisse (source SITADEL).

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



Cette diminution des appartements à l'échelle intercommunale est expliquée par une rapide baisse des appartements à L'Aigle (-0,5% par an équivalent à -67 appartements sur la période). Cette baisse des résidences principales de type collectif doit cependant être mise en regard avec l'augmentation des logements vacants dans la ville-centre entre ces deux années.

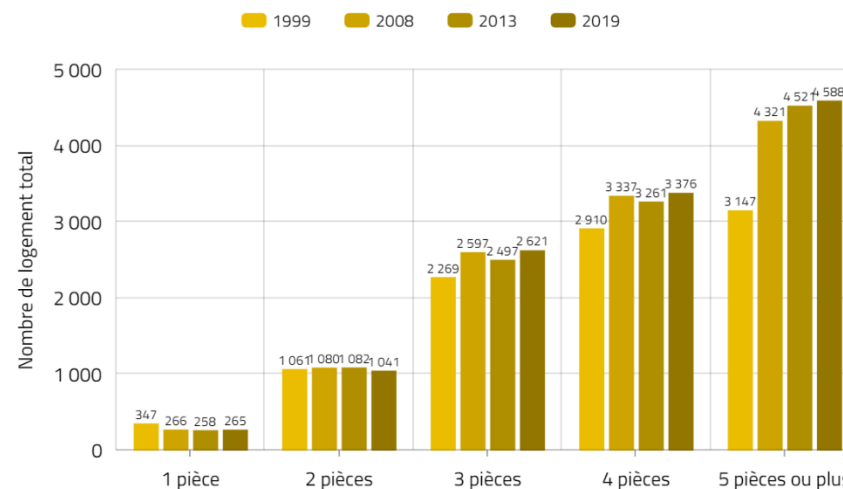
Par ailleurs, sur les autres communes du territoire, si les appartements connaissent le développement le plus important (+1,2% par an), ils ne représentent qu'un faible volume de logements développés : seulement 28 appartements supplémentaires entre 2010 et 2015.

4. Une majorité de logements de grande taille

La majorité des logements de la CdC sont de grande taille : 67% des logements sont des T4 et plus. Ce profil est similaire à ceux des parcs du

département (68%) et de la région (65%). La part des T5 et plus y est considérable puisqu'elle représente plus du tiers des logements (39%).

Typologie des résidences principales



Au sein de la CdC, L'Aigle et Aube présentent une part moins importante de T5 et plus au profit des petites typologies, en lien avec le profil urbain de ces communes et la part plus importante de logements collectifs. Il est à noter que ce sont les communes périphériques de la ville-centre qui concentrent les parts les plus importantes de logements de grandes tailles.

Bien que cela semble correspondre aux attentes des ménages du territoire, la faiblesse du parc de petits et moyens logements de qualité est un enjeu à prendre en compte car il peut constituer un frein aux parcours résidentiels de certains ménages (décohabitation, divorce, jeunes ménages, etc.).

Les besoins en petites typologies ont été pris en compte sur la période récente avec le développement des petites typologies sur le territoire. A L'Aigle, ce sont les logements de 2 pièces qui ont connu un développement plus rapide avec un taux d'évolution annuel moyen de +1,7% (soit 54 logements 2 pièces en plus), tandis que ce sont les logements de 1 pièce qui se sont développés le plus rapidement sur les autres communes avec un taux d'évolution annuel important de +7,5% (soit 17 logements de 1 pièce en plus). Au regard de la faible production de logements collectifs, une partie de ces logements T1 et T2 supplémentaires ont été produits par le biais de division de grands logements ne correspondant plus à la demande.

Ces dynamiques se différencient de celles de l'Orne et de la Normandie, où les logements de grande taille se développent plus rapidement que ceux de petites tailles.

Toutefois, il est à préciser qu'en termes de volume, ce sont les T3 et les T4 qui ont connu une plus forte augmentation à L'Aigle entre 2013 et 2019 (respectivement +75 et +71 logements). A l'échelle de la CdC, ce sont donc les T5 qui ont été majoritairement développés (+67 logements), en lien avec une demande locale de la part de ménages familiaux et la dynamique de construction de logements individuels.

5. Une sous-occupation marquée des logements dans les communes rurales

Sur le territoire intercommunal, la sous-occupation concerne près de 64% des logements, dont 35% en sous-occupation accentuée, une valeur quasi-similaire au niveau départemental (62% de sous-occupation) mais plus élevée que niveau régional (53%). Ce phénomène peut s'avérer

problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et/ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.)

Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages de 1 et 2 personnes : 43% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces ou plus. Les communes plus rurales présentent les taux de sous-occupation les plus forts, en lien avec une offre prépondérante en grands logements : la sous-occupation s'élève à 66% sur la CdC hors L'Aigle (contre 53% dans la ville-centre).

Methodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un logement de 5 pièces, le logement est sous-occupé.

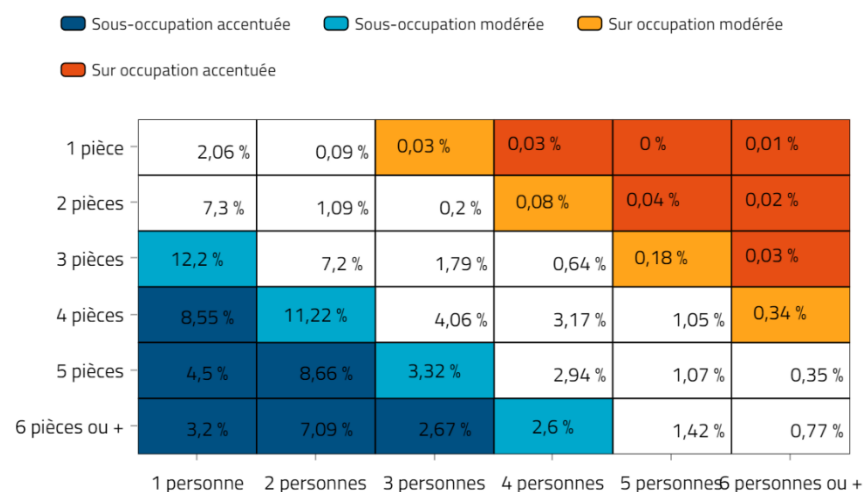
NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

La sur-occupation dans le parc : une situation minoritaire

D'après l'INSEE en 2019, la sur-occupation concerne moins de 1% des logements principaux. Cela représente néanmoins 90 logements dont 15 en suroccupation accentuée. Plus de la moitié de ces logements se situent hors de la ville-centre.

Les données FILOCOM 2015 permettent une analyse plus détaillée de la sur-occupation dans l'intercommunalité, et notamment de distinguer ces situations dans le parc privé et ceux dans le parc social. En 2015, la sur-occupation (légère et lourde) de l'ensemble du parc s'élève à 2%, concernant 190 résidences principales occupées. 64% de ces résidences principales sont du parc privé. Plus d'un tiers de ces logements sur-occupés se trouvent à L'Aigle (37%). Elle s'exprime principalement dans le parc privé (84% des résidences principales sur-occupées issues du parc privé), et concerne les ménages propriétaires avant tout (93 ménages).

Adaptation du parc de logements à son occupation



Méthodologie – La sur-occupation des logements

La définition de la sur-occupation selon l'INSEE repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins deux pièces par rapport au nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé.

La définition de la sur-occupation du fichier **FILOCOM** repose sur un seuil de surface habitable du logement par personne.

- La sur-occupation lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne.
- La sur-occupation légère est définie comme une superficie habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.

Un ménage d'une personne est en sur-occupation lourde s'il occupe un logement d'une surface de 9 m² ou moins, et en situation de sur-occupation légère si la surface est comprise entre 10 et 16 m². Pour deux personnes les seuils sont respectivement de 18 et 27 m². Pour un couple avec deux enfants, ils s'élèvent respectivement à 36 et 49 m².

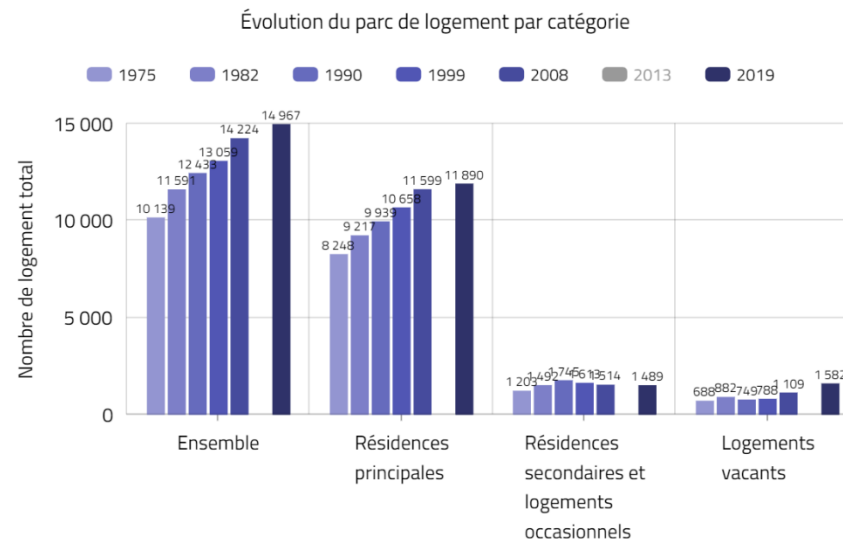
II. Une part importante de résidences secondaires et une problématique de vacance affirmée

1. Une part importante de résidences secondaires dans l'ouest et le sud-ouest du territoire

En 2019, le parc de logements de l'intercommunalité est constitué à 79% de résidences principales, à 10% de résidences secondaires et à 11% de logements vacants.

Le territoire compte ainsi 1 489 résidences secondaires. Aux dires des communes et des agents immobiliers, la majorité des occupants de résidences secondaires sont issus de la région parisienne, ou sont étrangers (majoritairement anglais). La forte part de résidences secondaires est donc à mettre en relation avec la proximité de la capitale, la qualité du cadre de vie normand et un marché immobilier attractif pour ce type d'acheteurs.

La part de résidences secondaires est similaire à celle du département (11%) et de la région (10%). Il est à noter que cette part diminue depuis 1990, représentant 200 résidences secondaires en moins entre 1990 et 2015. Cela se fait notamment au profit des logements vacants qui augmentent progressivement depuis 1999.



Ces résidences secondaires sont inégalement réparties sur le territoire et représentent des parts plus ou moins importantes selon les communes. Elles représentent plus d'un cinquième du parc dans 11 communes situées majoritairement dans l'ouest et dans le sud-ouest de l'EPCI.

Malgré la faible part de résidences secondaires à L'Aigle (3%), elles connaissent dans la ville-centre un taux d'évolution annuel important entre 2010 et 2015, de +11% (soit 62 logements de plus). Sur l'ensemble du territoire, le taux d'évolution entre 2010-2015 est très faible, avec même une diminution de 2013 à 2019 de quasiment 100 résidences.

2. Une part des logements vacants en hausse depuis 1999

La présence de logements vacants est nécessaire à la fluidité du marché : un taux de vacance compris entre 5% et 8% est considéré comme correct. En deçà, le marché tendu empêche la fluidité des parcours résidentiels des ménages. Au-delà de 9%, il convient de s'interroger sur le phénomène de vacance.

Dans la CdC des Pays de l'Aigle, 10.5% des logements sont vacants en 2019, représentant 1 582 unités. Ce phénomène est de plus en plus prégnant sur le territoire depuis 1999 (+5 points sur la période). Il s'est fortement développé entre 1999 et 2010 avec un taux de croissance annuel du parc vacant de +2,6% entre 2010 et 2015 contre +5% entre 1999 et 2010.

Ces évolutions sont conformes à celle du département qui enregistre par ailleurs le même taux de vacance en 2015. A l'échelle régionale, la vacance est toutefois moins marquée (8%).

Au sein de la Communauté de communes, la part des logements varie entre 1,4% (Brethel) et 17,2% (Moulins-la-Marche). L'augmentation de la vacance s'observe dans la majorité des communes. Seules 8 communes

connaissent une diminution de leur nombre de logements vacants (Brethel, Fay, Les Genettes, L'Aigle, Saint-Hilaire-sur-Risle, Saint-Michel-Tuboeuf, Touquettes, Vitrai-sous-L'Aigle). En 2020, L'Aigle comptabilise néanmoins 611 logements vacants, soit 40% des logements vacants de la CdC (4 logements de plus par rapport à l'année précédente). Elle affiche l'un des taux les plus élevés de l'intercommunalité, de 12%. De plus, 15 communes affichent des taux de vacance supérieurs à 9%.

Ces taux de vacance élevés doivent être mis en lien avec :

- une offre supérieure à la demande, en raison du manque d'attractivité du territoire ;
- Une offre de logements inadaptée à la demande, avec un habitat ne correspondant plus aux attentes des ménages, offrant un confort médiocre ou nécessitant un grand nombre de travaux de réhabilitation ;
- Des stratégies familiales : maintien du logement dans le patrimoine, indivision, etc.

2.1. Des logements vacants majoritairement de type individuel, anciens et de moindre qualité sur la CdC

La source fiscale via les fichiers FILOCOM 2015 permet d'obtenir plus de précisions quant aux caractéristiques du parc de logements vacants. Selon ces données, 1 759 logements sont référencés vacants en 2015 sur la CdC des Pays de L'Aigle, soit 11,6% du parc total de logements.

D'après les données LOVAC, la CdC des Pays de L'Aigle comptait 1507 logements vacants en 2020 soit 10,1% du parc total de logements. Au regard de la répartition de la vacance dans le parc de logements privé et public, on note que la vacance concerne quasi exclusivement le parc privé.

Sur l'intercommunalité, cette vacance touche davantage le parc individuel, privé, ancien, de taille moyenne (T2 à T3) et de moindre qualité:

- 55% des logements vacants sont des logements individuels, en lien avec la typologie de logement prédominante sur le territoire (79% de maisons sur la CdC en 2015 selon FILOCOM) ;
- Cependant, le taux de vacance au sein du parc collectif est de 22%, nettement supérieur à celui dans le parc individuel (9%) ;
- Si 46% des logements vacants sont des T3-T4, il est à noter que 38% sont des T1-T2, soit une surreprésentation des petites typologies de logements par rapport à la composition du parc de résidences principales (seules 17% des résidences principales sont des T1-T2) ;
- 15% des logements vacants se caractérisent par une qualité du bâti médiocre, appartenant aux catégories cadastrales 7 et 8 (7=médiocres, 8=très médiocres), contre 4% pour les résidences principales.

- De plus, 16% des logements vacants n'ont aucun confort, à savoir pièce d'eau et WC au sein du logement, contre 6% pour les résidences principales ;
- 58% des logements vacants ont été construits avant 1949, contre 42% pour les résidences principales. En conséquence, la reconquête du parc peut s'avérer difficile compte-tenu de l'importance de l'ancienneté du bâti et du manque de confort ;
- 81% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés (dont 62% à des personnes physiques).

Il est possible de distinguer deux grands types de vacance :

- La vacance conjoncturelle, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (ex : vétusté, taille) ou stratégie des propriétaires (ex : refus de louer, problème de succession, travaux importants).

Sur l'intercommunalité, selon LOVAC en 2020, 45,3% des logements vacants le sont depuis moins de deux ans. Plus de la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans (54,7%, soit 824 logements), dont certains le sont depuis plus de 10 ans, laissant présager une difficile remise

sur le marché de ces logements au regard de leur longue durée d'inoccupation qui a dû renforcer la dégradation du bien.

2.2. Des profils différents de logements vacants sur le territoire : des logements collectifs et moins anciens à L'Aigle

Les logements vacants présentent un profil différent sur la ville de L'Aigle. La part des logements collectifs y est prépondérante, puisque 70% des logements vacants sont des appartements, alors que seulement 51% des résidences principales sont des logements collectifs.

Le poids des petites typologies est également nettement plus important : 47% sont des T1-T2, en lien avec le type de logements, la densité du tissu urbain et le marché détendu qui permet d'acquérir ou de se loger dans des surfaces moyennes à moindre prix.

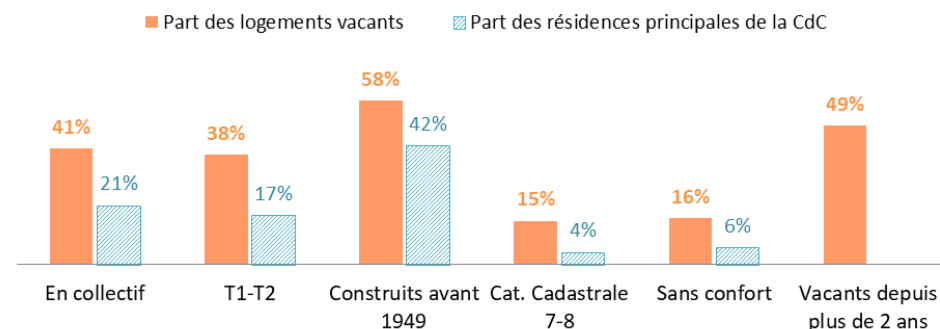
Par ailleurs, la part des logements vacants construits avant 1949 est inférieure à la moyenne intercommunale : elle concerne 44% des logements vacants, soit une différence de 14 points avec la part intercommunale. De même, seulement 7% des logements sont de catégories cadastrales 7 et 8 et les logements n'ayant aucun confort sont deux fois moins présents à L'Aigle (7%).

De plus, des taux et volumes de vacance structurelle plus importants sont constatés sur le reste du territoire de la CdC. Ainsi, 45% de logements vacants sont inoccupés depuis plus de deux ans (365 logements) contre 49% à l'échelle de la CdC. Cela laisse supposer que la vacance sur L'Aigle s'explique principalement par le type de bien et la petite taille des logements dans un contexte de marché détendu, tandis que la vacance sur les autres communes s'explique avant tout par une moindre qualité du bâti.

A L'Aigle, 72% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés dont un quart sont détenus par des personnes morales (25% contre 19% à l'échelle de l'intercommunalité), en lien avec une plus grande part de logements détenus par des personnes morales sur la ville (15% du parc de L'Aigle contre 8% à l'échelle de la CdC).

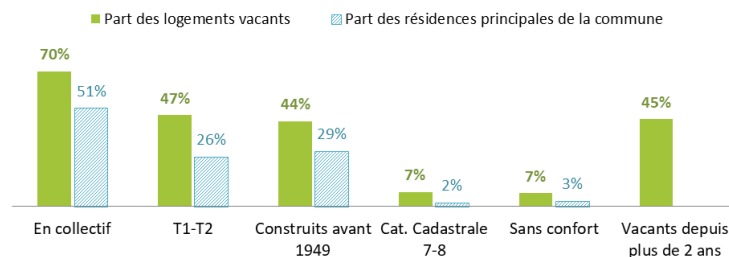
Caractéristiques du parc de logements vacants à l'échelle de la CdC des Pays de L'Aigle

Source : FILOCOM 2015



Caractéristiques du parc de logements vacants de la commune de L'Aigle

Source : FILOCOM 2015



2.3. Comprendre la vacance au sein du parc privé : plusieurs sources d'explications

La vacance a une multiplicité de causes. Elle peut ainsi s'expliquer en partie par :

- > L'inadéquation entre le type de biens et les souhaits des ménages. Les formes urbaines peuvent ne plus répondre aux attentes des ménages. D'après les agences immobilières, c'est le cas des lotissements pavillonnaires des années 1970, à sous-sol surélevé, petit séjour et grande entrée qui affichent un agencement et une esthétique qui ne plaisent plus.
- > Les logements de petite taille trouvent également moins facilement preneur. Les agences immobilières indiquent que les appartements de grande taille du centre de L'Aigle trouvent des investisseurs. Ces derniers affichent un profil plus professionnel qu'auparavant. En revanche, les petits appartements de 20 m² trouvent difficilement preneur, car il n'y a pas d'étudiants sur le territoire et donc peu de demandes pour ce type de bien.
- > Le mauvais état du logement. Il a été remarqué que la faible rentabilité des logements en location du fait de l'état du marché et de la faiblesse des loyers, peut conduire à un désinvestissement des propriétaires pour leurs biens et donc à une progressive dégradation des logements qui perdent ainsi en attractivité.
- > Une mauvaise accessibilité des logements. Cela concerne particulièrement la ville de L'Aigle où de nombreux logements

vacants sont situés au-dessus des commerces. Longtemps occupés par les commerçants, la vacance de ces logements a fait suite à la baisse de l'activité commerciale et au changement de domicile des commerçants qui habitent désormais généralement dans un autre logement.

- > La désorganisation des copropriétés, conduisant à une vacance des logements collectifs de centre-bourgs. L'absence de syndic et le manque d'anticipation des copropriétaires sur la réalisation de travaux d'entretien aboutissent à des difficultés pour vendre ou louer ces logements.
- > Des problématiques de succession. Il a ainsi été observé sur le territoire que des logements restent en indivision durant une longue période. Il faut également compter les biens de personnes âgées résidant en EHPAD.
- > Des prix trop élevés au regard de la situation du marché et du budget des acquéreurs potentiels. Certains ménages vendeurs proposent ainsi des prix inadaptés à la réalité du marché, n'intégrant pas la dévaluation des biens.
- > Une moindre attractivité résidentielle du territoire ou du quartier. La vacance doit également se comprendre au regard des dynamiques territoriales. Le moindre dynamisme économique peut expliquer une moindre attractivité et un départ de population conduisant à une hausse des logements vacants.

III. Une majorité de propriétaires occupants

En 2019, 62,8% des résidences principales de l'EPCI sont occupées par des propriétaires, une part équivalente à celle de l'Orne (64,3%) mais supérieure à celle de la Normandie (58,5%).

A l'échelle infra-territoriale, L'Aigle se distingue par :

- une part nettement moins élevée de propriétaires occupants (37,8%), la majorité des habitants étant locataires (60,8%) ;
- la part la plus importante de locataires du parc social (30,2%). Cela s'explique par son statut de pôle intercommunal et sa vocation d'accueil du parc locatif.

Par ailleurs, Auguaise, Saint-Sulpice-Sur-Risle, Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois et le Ménil-Bérard (toutes sous l'influence du pôle aiglon) et Moulins-la-Marche (pôle secondaire du territoire) disposent des parts de locataires les plus fortes de la CdC.

Les Aspres concentre également une proportion significative de locataires, expliquées par la relative polarisation du territoire vers l'Est (vers Verneuil-sur-Avre).

Sur la période récente 2013-2019, il est observé une augmentation du parc de résidences principales occupées par des propriétaires et par des locataires du parc privé, avec des taux d'évolution annuels moyens respectivement de +0,34% et +0,41%. A l'inverse, la CdC compte actuellement moins de locataires du parc social (-0,05%). La part des ménages logés gratuitement a augmenté de 1,41%. Ces évolutions sont quasi identiques entre la ville-centre et les autres communes du territoire, à l'exception d'une très baisse plus importante de la population résidant dans le parc social hors L'Aigle (-0,26%) et une baisse des ménages logés à titre gratuit (-0,57%). Ces profils se distinguent de ceux de l'Orne où seul les propriétaires sont en augmentation.

	Propriétaires (en %)	Locataires du parc social (en %)	Locataires privés (en %)	Occupation à titre gratuit (en %)
Pays de l'Aigle	62,8	14,8	20,7	1,7
Orne	64,3	13,9	20,1	1,6
Normandie	58,5	18,1	22	1,5

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation (source INSEE RP 2019)

IV. Un parc locatif social inégalement réparti, majoritairement collectif et ancien, soumis à une faible pression locative

1. Une offre locative sociale concentrée à l'Aigle

Ces analyses se fondent sur les statistiques du parc social géré par les bailleurs telles que répertoriées au sein du RPLS et ne prend pas en compte le parc communal.

En 2022, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle compte 1 939 logements sociaux, représentant 18,7% du parc de résidences principales. Ce taux est équivalent à la part départementale (16%), mais inférieur à celle régionale (20%).

Toutefois, seule la moitié des communes de la CdC disposent d'un parc de logements locatifs social ; ce dernier est donc inégalement réparti sur le territoire. Aucune commune du territoire n'est soumise à l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

L'Aigle concentre la majorité des logements sociaux : 70% du parc social intercommunal. Ce parc social compte pour un tiers du parc de résidences principales total de la commune. Outre la ville-centre, les communes détenant les plus forts taux de logements sociaux à l'échelle intercommunale sont Aube et Rai, ainsi que la Ferté-en-Ouche. Pour les deux premières, ce parc répond à une demande induite par la proximité à L'Aigle et attire des populations modestes, des ménages jeunes ainsi que des personnes de passage.

A l'échelle communale, le parc social a également un poids important à Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois (19%), ainsi qu'à Moulins-la-Marche (15%). Pour cette dernière, cela s'explique par son ancien statut de chef-

lieu et de pôle secondaire et son caractère de pôle d'appui du Sud de l'intercommunalité.

L'Est du territoire est mieux doté en logements locatifs sociaux, ce qui est à mettre en relation avec la polarisation du territoire vers l'Est et le pôle de Verneuil-sur-Avre.

Sur le territoire de la CdC des Pays de L'Aigle, **le parc social est détenu très majoritairement par l'OPH de l'Orne (64%).**

2. Une vacance au sein du parc social concentrée sur la ville-centre et expliquée par un marché détendu

Définition de la vacance au sein du parc social

La **vacance commerciale** concerne les logements inoccupés mais proposés à la location. La vacance est dite structurelle pour les bailleurs sociaux lorsque le délai d'inoccupation excède les 3 mois.

La **vacance technique** regroupe les logements sociaux inoccupés en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition et qui ne sont donc pas proposés à la location pour ces raisons.

Sur la CdC des Pays de L'Aigle, sur les 1 893 logements conventionnés, 1 815 logements conventionnés sont proposés à la location ou loués. Parmi eux, près de 200 logements étaient inoccupés à la date du 1^{er} Janvier 2017, soit un taux de vacance commerciale de 11%.

Au regard du volume des logements vacants, la vacance commerciale des logements s'exprime majoritairement dans la ville-centre qui comptabilise 156 logements vacants et affiche un taux de 12,2%, plus élevé que celui de l'intercommunalité. Certaines communes rurales présentent des taux de vacance élevés à nuancer au regard du nombre total de logements sociaux sur la commune.

A noter que la vacance technique ne concerne que 17 logements sur l'intercommunalité et se manifeste principalement sur la commune de Moulins-la-Marche (11 logements), expliquée par la vacance organisée de l'immeuble dit de la Tour Carrée en vue de sa démolition.

Parmi ces près de 200 logements vacants (vacance commerciale), 80% sont du ressort de la vacance structurelle (160 logements), c'est-à-dire inoccupés depuis plus de 3 mois. Cette part importante s'explique notamment par un contexte de marché détendu et de la faible attractivité du territoire. A noter que :

- > Tout de même 683 logements sont vacants moins de 2 ans ;
- > 824 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, une grande partie sont situés à L'Aigle (37%).

3. Une offre locative aux typologies différentes selon les communes

Près des trois quarts de l'offre locative sociale de la Communauté de Communes est de type collectif (74%) correspondant à près de 1 427 appartements. Les logements collectifs représentent 26 % du parc, soit 512 logements.

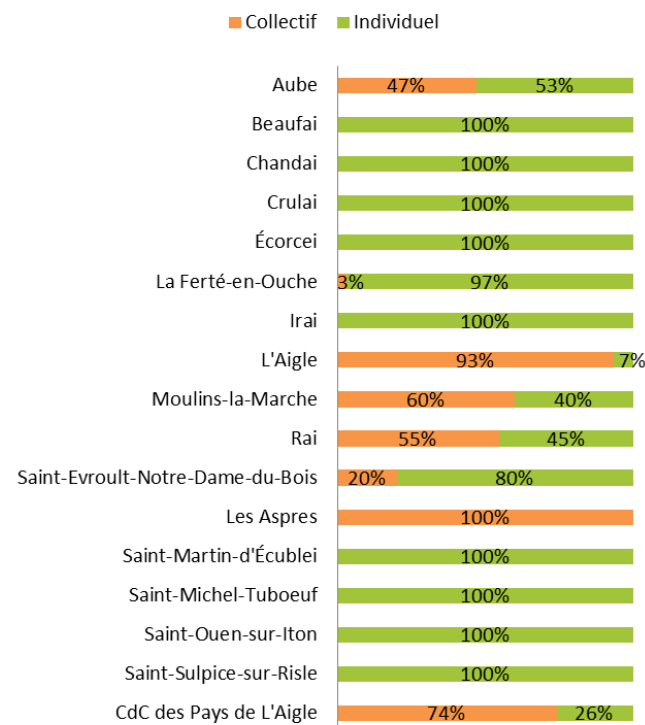
Toutefois, les logements de type individuel prédominent nettement dans 10 des 16 communes qui disposent de parc social, avec des taux supérieurs à 95%, à mettre en lien avec un profil de communes plutôt rural.

A l'inverse, les logements collectifs sont majoritaires à L'Aigle, dans ses communes périphériques de Aube, Rai et dans le pôle urbain secondaire de Moulins-la-Marche. Les Aspres ne comprend que du parc social collectif, le pourcentage est à relativiser au regard du faible volume de logements sociaux présents sur la commune (8 logements).

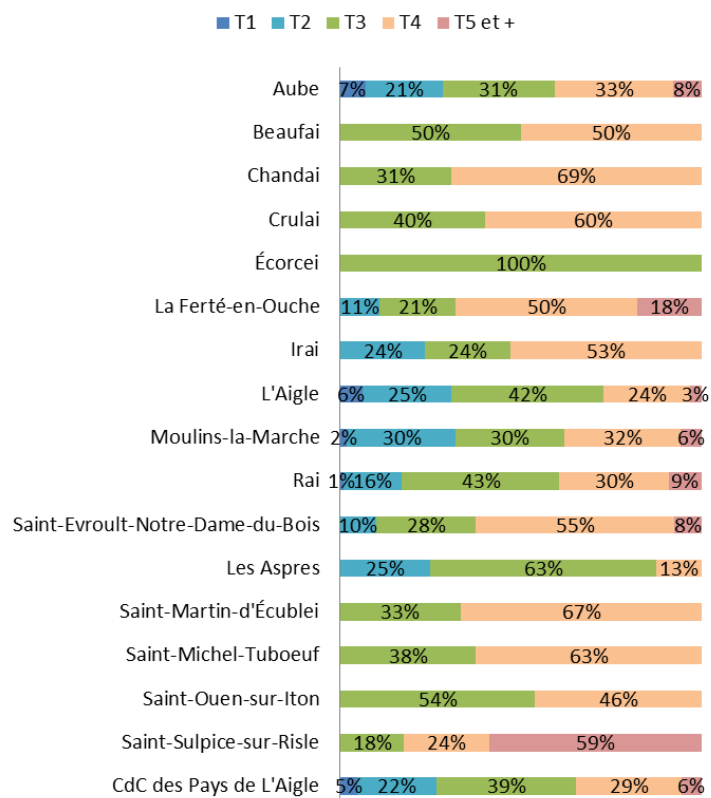
A l'échelle de la CdC, les logements de surfaces moyennes à grandes prédominent avec 38% de T3 et 29% de T4. A l'inverse, les logements de très petites tailles et ceux de très grandes tailles sont nettement moins développés : ils représentent chacun une centaine de logements.

En corrélation avec le type de logements présents sur les communes, les moyennes et grandes typologies ont un poids bien plus important dans les communes de profil rural. Les petites typologies sont davantage présentes dans les communes plus urbaines disposant d'un parc de logement social majoritairement de type collectif. Ainsi, près d'un tiers des logements sociaux sont des T1-T2 à L'Aigle, Aube et Moulins-la-Marche.

Parc social des communes de la CdC selon le type de logements



Répartition du parc social selon la typologie des logements



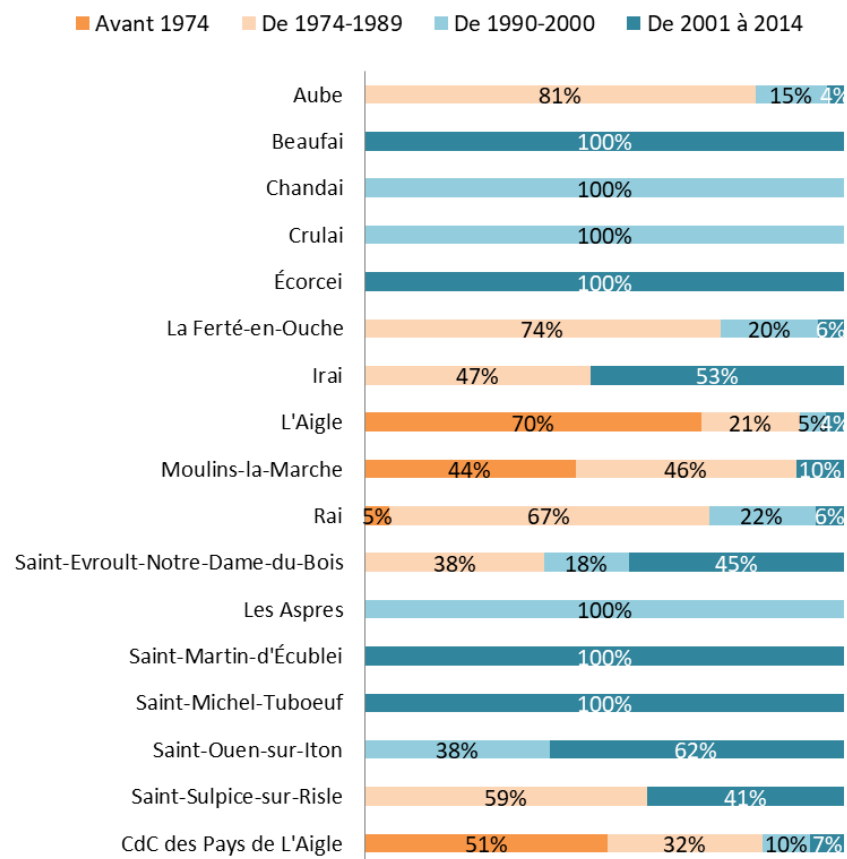
1.3. Un parc social ancien concentré sur les pôles urbains

Sur la CdC des Pays de L'Aigle, la moitié de ces logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 (51%). Cette part est équivalente à celle du département.

Il est toutefois à noter que le parc social ancien se concentre quasi exclusivement sur L'Aigle et sur Moulins-la-Marche. Il est très nettement

majoritaire sur la première (70% de logements sociaux construits avant 1974). Les autres communes de profil urbain ont connu un développement de leur parc social à partir de 1975 (notamment Saint-Evrault-Notre-Dame-du-Bois, Aube, Irai, La Ferté-en-Ouche) tandis que les communes au profil rural connaissent un développement de l'offre sociale à partir des années 1990.

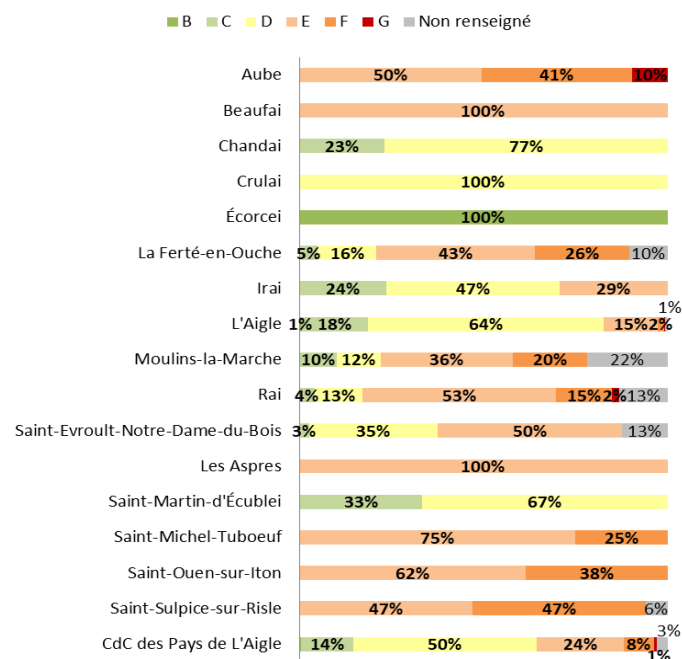
Âge du parc social



Le parc social de l'intercommunalité affiche un poids moins important de logements sociaux de bonne performance énergétique (A, B, C) que celui du département : 19% des logements sociaux sont classés A, B ou C dans l'Orne, contre 14% à l'échelle de la CdC des Pays de L'Aigle. En revanche, le parc social départemental affiche également une plus grande part de logements sociaux plus énergivores (E, F, G) : 36% pour ce dernier contre 33% pour la CdC.

Il est toutefois à noter que l'ancienneté des logements sociaux n'est pas corrélée à sa performance énergétique puisqu'une grande partie du parc, même récente a une étiquette D, en raison de son mode de chauffage électrique.

Performance énergétique du parc social
de la CdC par commune



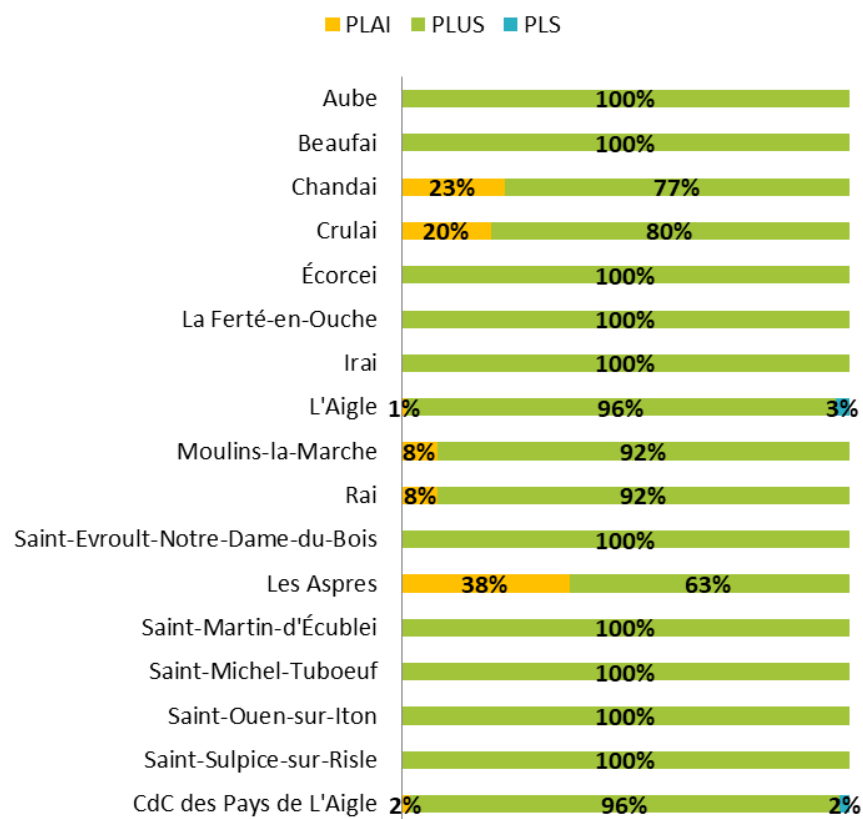
1.4. Une faible diversité de produits locatifs sociaux : un financement majoritaire en PLUS

Les logements sociaux de la CdC des Pays de L'Aigle ont majoritairement été financés en équivalent **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** : 95%, soit 1840 logements locatifs sociaux. Ce financement permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social. Il représente la majorité des agréments sur toutes les communes disposant de logements sociaux de la CdC. Les logements financés en HLM/O ou PLA sont considérés comme des équivalents PLUS.

Le **Prêt Locatif Social (PLS)** s'adresse aux ménages aux revenus légèrement supérieurs au plafond du logement social, cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les loyers privés sont particulièrement élevés. Compte tenu de la situation du marché sur la CdC et du profil des ménages, ce type de produits locatifs sociaux ne représente que 2% des logements sociaux (soit 38 logements, localisés à L'Aigle).

Le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I)** est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS). Dans le parc intercommunal, il représente uniquement 2% des logements locatifs sociaux (soit 46 logements). Ce type de produits est toutefois plus diffus au sein du territoire puisqu'il est présent sur 6 communes (Chandai, Crulai, L'Aigle, Moulins-la-Marche, Rai et Les Aspres). Il est néanmoins plus concentré en termes de volume, sur L'Aigle (25 logements) et Rai (8 logements).

Parc social des communes de la CdC selon le type de financement



Ces proportions sont équivalentes à celles du département : 97% des logements locatifs sociaux de l'Orne ont été financés en PLUS, 1% en PLS et 2% en PLA.

1.5. Des loyers plus élevés à l'Est du territoire et une vacance moins marquée sur ce secteur

Le loyer moyen au sein du parc social de l'intercommunalité s'élève à 5,1€/m² de surface habitable. Au sein de la CdC, il est à noter que les loyers les plus élevés sont ceux des logements situés dans l'Est du territoire, dans le secteur de l'EPCI qui connaît un certain dynamisme et qui attire les familles avec enfants. Ces différences de prix peuvent s'expliquer au regard de la typologie et de l'ancienneté des logements : les logements sociaux sur ces secteurs sont principalement individuels, de moyennes à grandes tailles et ont été construits il y a moins de 30 ans.

Ce secteur comptabilise par ailleurs peu de logements du ressort de la vacance structurelle, c'est-à-dire inoccupés depuis plus de 3 mois (seulement 2 logements à Les Aspres et 1 logement à Saint-Ouen-sur-Iton).

4. La demande sociale

4.1. Une pression locative sociale qui s'accroît dans un contexte de marché détendu

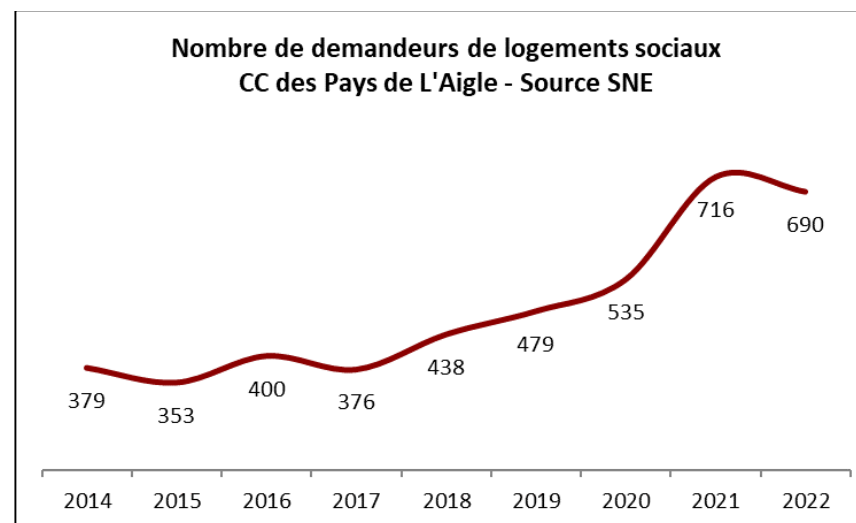
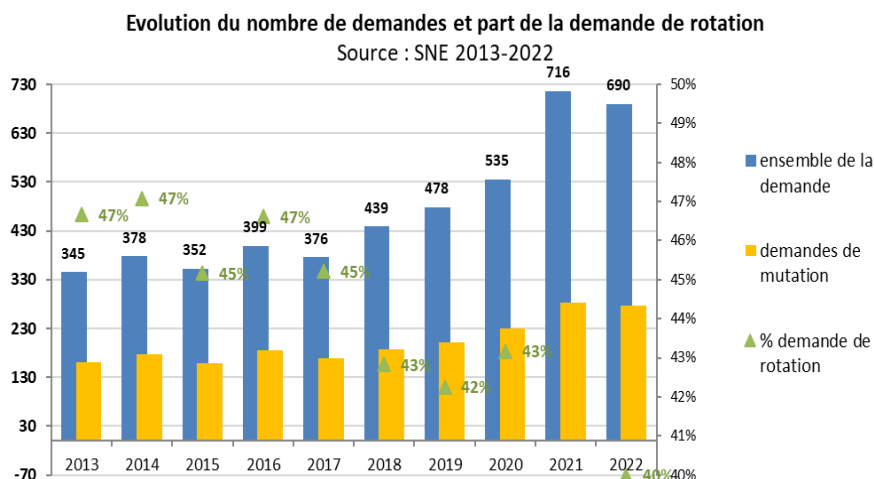
Le territoire intercommunal se caractérise par une pression croissante de la demande locative sociale avec un taux de pression qui s'établit à 3,9 demandes pour une attribution en 2022.

Le nombre de demandes a connu une augmentation importante entre 2020 et 2022 : +29% sur le territoire de la CdC, similaire au département de l'Orne, mais plus importante qu'à l'échelle de la région (17,6%) Basse-Normandie.

On note :

- Entre 2020 et 2021 : une augmentation significative des demandes sur le territoire de la CdC avec +181 demandes (soit +34%) plus marquée que les territoires de comparaison : +19,2% à l'échelle du département de l'Orne et +11,2% à l'échelle de la Basse-Normandie.
- A contrario, entre 2021 et 2022, le territoire intercommunal voit le nombre de demandes diminuer : -3,6%, établissant le nombre de demandes à 690 contre 716 l'année précédente. Aux échelles départementale et régionale, les demandes continuent d'augmenter mais de façon beaucoup plus modérée que l'année précédente (respectivement 8,8% et 5,8%).

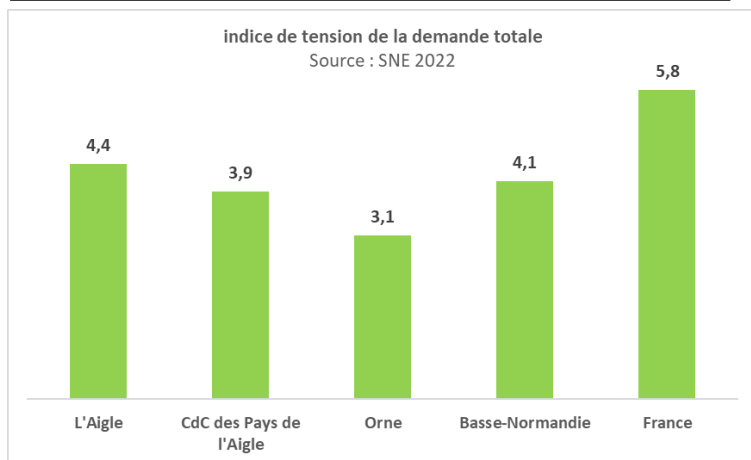
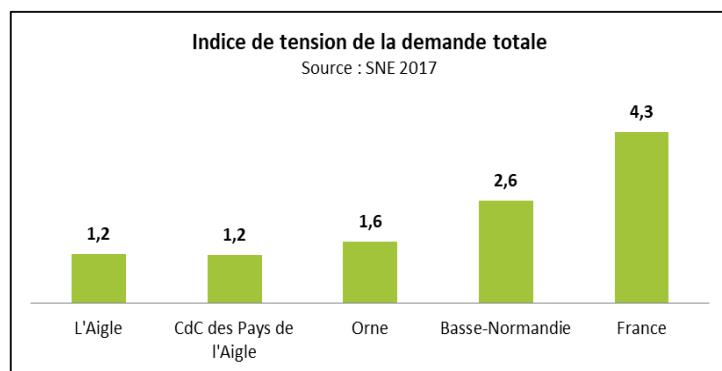
De plus, en 2022 d'après le SNE, la part des demandes de rotation sur la CdC représente une part importante de la demande totale : 40% soit un peu moins d'1 demande sur 2 qui relève d'une demande de rotation au sein du parc de logement locatif social.



Au 31 décembre 2022, la Communauté de communes compte 690 demandes actives, représentant 9,5% de la demande en cours sur le département de l'Orne. La ville-centre concentre **plus des trois quarts de cette demande** (78,5%), avec 542 demandes.

Parallèlement, le taux de pression s'est contracté ces dernières années. En effet, en 2017, la mise en regard de la demande et des attributions faisait apparaître un indice de pression très faible, de 1,2 demande pour une attribution, représentant un niveau de tension moins élevé que celui de l'Orne (1,6 demande pour une attribution).

Or, en 2022, le taux de pression s'établit à 3,9 demandes pour une attribution, plus élevé que celui de l'Orne (3,1 demandes pour une attribution) et atteignant un taux de pression proche de celui de la région (4,1) Basse-Normandie.



Si la demande se concentre sur L'Aigle, elle est également présente dans les autres communes du territoire, dans de bien plus faibles volumes, notamment à la Ferté-en-Ouche (5%) et dans les communes voisines de la ville-centre, Aube et Rai (respectivement 3% et 4% de la demande). Il est à noter que l'accès au parc social dans les communes autres que L'Aigle ne présente pas de réelle difficulté.

	Demandes en cours en décembre 2022	Demandes satisfaites sur l'année 2022	Indice de tension de la demande totale	Part de la demande en cours - intercommunale
Aube	23	12	1,9	3%
La Ferté-en-Ouche	34	13	2,6	5%
L'Aigle	542	123	4,4	79%
Autres	90	29	3,1	13%
CC des Pays de l'Aigle	689	177	3,9	

Source : SNE 2022

4.2. Des demandeurs disposant de faibles revenus et des ménages de petites tailles

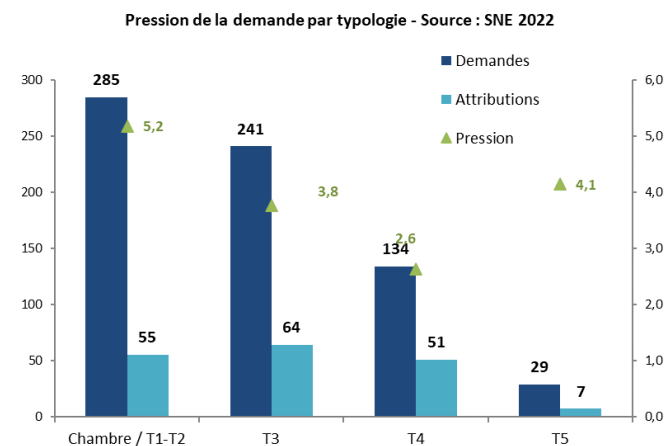
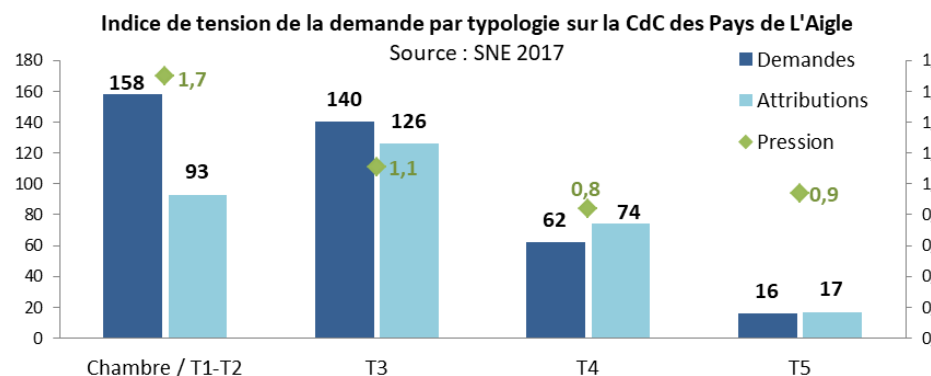
La demande sur le territoire de la CdC est très sociale : 84% des demandeurs ont des niveaux de ressources inférieurs ou égaux aux plafonds PLAi, concernant aussi bien ceux résidant à L'Aigle comme sur les autres communes de la CdC. De plus, 25% des demandeurs ont des revenus mensuels inférieurs à 1 000€ et se trouvent ainsi sous le seuil de pauvreté, pour 30% des demandeurs ayant des revenus mensuels supérieurs : entre 1000 et 1499€.

Par ailleurs, près de trois quarts des demandeurs sont de petits ménages (1 à 2 personnes). Hors de L'Aigle, les demandeurs ont un profil un peu plus familial avec un tiers des ménages de trois personnes et plus contre 27% à L'Aigle.

Par conséquent, l'indice de tension sur les petites typologies est plus élevé, bien qu'elle reste relativement faible : on compte environ 4,4 demandes pour 1 attribution de studios, T1, T2 et T3 contre un indice de 2,8 pour les logements de 4 pièces et plus. Cette demande en petits logements représente 76% de la demande (526 demandes). Cette tension sur les petites typologies est plus importante dans les communes au profil rural en raison d'une offre moins importante : la pression s'élève à 2,6 demandes

pour une attribution à la Ferté-en-Ouche et à 1,5 demandes pour une attribution dans le reste des communes (autres que Rai, Aube et L'Aigle).

La demande se concentre majoritairement sur les T3 avec 241 demandes en 2022. Il existe ainsi une distorsion entre la demande des ménages et leurs capacités de paiement de loyer : les petits ménages souhaitent des logements de taille moyenne alors que leurs ressources ne leur permettraient de ne payer qu'un logement T1/T2. Les bailleurs signalent à ce propos une fragilisation générale des ménages du parc locatif social au cours des dernières années.



Il est toutefois nécessaire de préciser que la demande locative sociale semble délicate à saisir lorsqu'il s'agit d'exprimer des besoins spécifiques en termes de typologie de logements. Séminord rencontre des difficultés à louer ses logements T1, tandis que pour Orne Habitat, les petites typologies sont les plus demandées. Les demandeurs de grands logements souhaitent généralement un logement individuel.

Concernant la demande locative sociale non exprimée, bien qu'elle soit par définition délicate à saisir statistiquement, un besoin potentiel de produits PSLA (Prêt Social Location Accession) a été identifié (cf. Atelier Habitat social de 2016). La classification en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville du quartier de la Madeleine représente une opportunité pour le développement de ce type de produit, ainsi que plus globalement pour le développement de logements en accession maîtrisée grâce à la TVA à taux réduite. Il s'agira d'étudier cette opportunité au regard des ressources des potentiels acquéreurs.

5. La Madeleine : un quartier en politique de la ville

La ville de L'Aigle compte depuis le 1er Janvier 2015 un quartier classé en Politique de la Ville : la Madeleine. Ce quartier accueillait en 2021 près de 1 118 habitants. Construit entre 1960 et 1980, il est exclusivement résidentiel et se caractérise par une très forte concentration du logement social. Deux bailleurs sociaux, LOGISSIA et Orne Habitat, sont présents représentant un parc de 567 logements soit 41% du parc social de L'Aigle et près d'un tiers du parc social de l'ensemble de la CdC des Pays de L'Aigle (29%) (RPLS 2022). Orne Habitat est majoritaire : il détient 81% des logements en QPV. La vacance structurelle est très peu présente sur le QPV puisque seuls 36 logements proposés à la location sont vacants depuis plus de 3 mois.

Le contrat de ville, signé le 3 Juillet 2015, décline un plan d'actions dans les domaines de la cohésion sociale, du développement de l'économie et de l'emploi, du cadre de vie et du renouvellement urbain. Le quartier a également été retenu par l'ANRU au titre des Quartiers d'Intérêt Régional. Dans ce cadre, une étude de requalification urbaine du quartier a été lancée début 2017. La recomposition urbaine a pour objectif de diversifier l'offre d'habitat, de relier le quartier à son environnement et le réintégrer à la ville en remaillant le quartier. Elle envisage notamment le travail sur l'espace public et le paysage du quartier afin de le revaloriser et de permettre une réappropriation de ces espaces par la population, ainsi qu'un travail sur la transition entre l'espace public et celui privé. La promotion de l'entrepreneuriat solidaire est également envisagée.

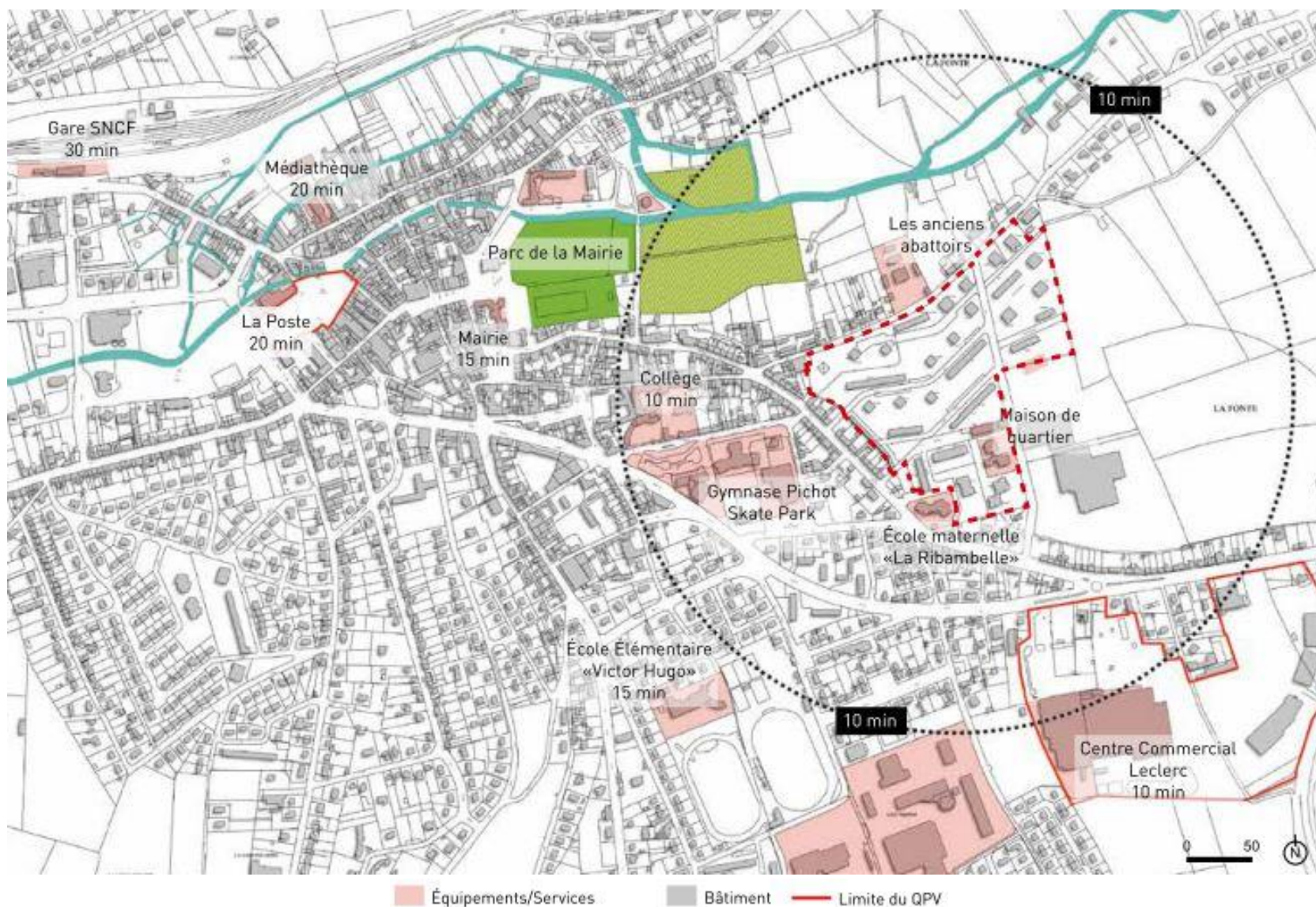
Situé à l'arrière de petits logements pavillonnaire, il dénote dans le paysage architectural ambiant. Il bénéficie de la proximité avec le centre-ville (5 à

10 minutes à pieds) mais se trouve déconnecté de son environnement naturel, la vallée du Risle. Il est toutefois à noter que le quartier dispose de plusieurs équipements publics qui bénéficient à l'ensemble de la population aiglonne et au territoire : le pôle Animation Sociale, la ludothèque, l'école maternelle La Ribambelle. Ces équipements publics nécessitent une rénovation énergétique, des travaux de mise en accessibilité et une meilleure intégration paysagère.



Le QPV La Madeleine, à L'Aigle.

Source :
sig.ville.gouv.fr



Le Quartier de la Madeleine dans son environnement immédiat. Source : Diaporama du COPIL du 5 juin 2018 (phase 2). Réalisation : Urbicus

V. Des enjeux en termes d'entretien et de salubrité du parc

1. Des situations de fragilité au sein du parc social comme privé

Il existe des situations de fragilité au sein du parc social comme du parc privé sur la CdC des Pays de L'Aigle. En effet, tout parc confondu, un sixième des ménages fiscaux ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté (soit 1898 ménages). Cette part est sensiblement plus élevée dans la ville-centre (25%), traduisant des situations de précarité plus marquées ; les niveaux de revenus y sont les plus faibles de l'intercommunalité (1 538 €/mois par UC en 2020).

Le parc social joue son rôle d'accueil des populations les plus modestes : un peu plus de la moitié de ses occupants se trouvent sous le seuil de pauvreté (52%, soit 828 ménages) et 68% d'entre eux ont des ressources inférieures au plafond PLAI. Plus d'un tiers d'entre eux gagnent moins de 10 000 € par an (35%, 546 ménages).

Il est à souligner que les revenus des locataires privés sont également très faibles : un cinquième des locataires privés de l'intercommunalité gagne moins de 10 000 € par an, et 31% d'entre eux ont des niveaux de vie inférieurs au seuil de pauvreté (représentant 719 ménages). A noter que 79% des locataires privés peuvent prétendre à un logement social classique (1 825 ménages) et 44% à un logement très social (1 013 ménages). Le parc privé joue donc pour certains ménages un rôle de parc social de fait. De plus, quelques situations de sur-occupation sont dénombrées dans le parc locatif privé.

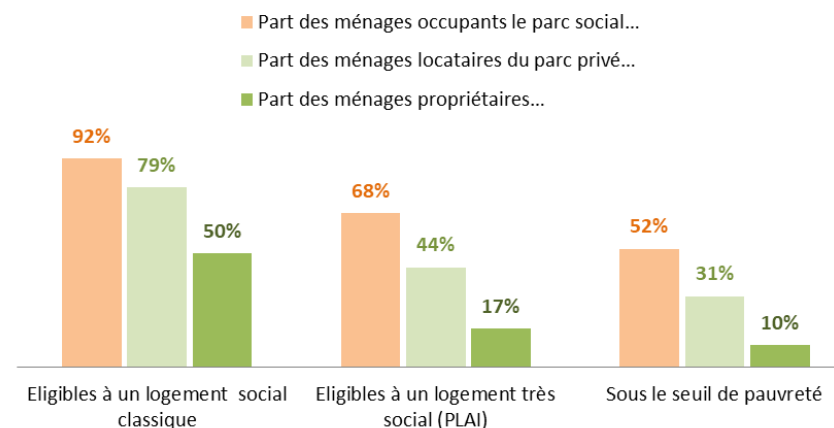
Concernant les ménages propriétaires occupants, 1 ménage sur 10 vit sous le seuil de pauvreté et la moitié d'entre eux peuvent prétendre à un logement social classique.

Si une importante part de ces ménages du parc privé n'est pas en nécessité d'intégrer un logement locatif social, ceux-ci peuvent néanmoins rencontrer des difficultés à assurer le paiement des charges courantes et à anticiper la réalisation de travaux d'entretien ce qui peut aboutir à des situations de mal logement (précarité énergétique, insalubrité, etc.).

Ces situations de précarité sont un peu plus marquées sur la CdC des Pays de L'Aigle qu'à l'échelle de l'Orne.

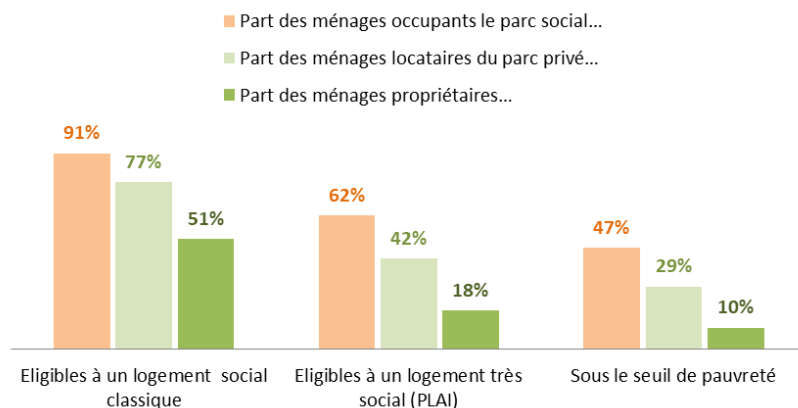
Caractéristiques des ménages occupants de la CdC des Pays de L'Aigle selon le statut d'occupation

Source : Filocom 2013



Caractéristiques des ménages occupants de l'Orne selon le statut d'occupation

Source : Filocom 2013



Ces indices, mis en relation avec les tendances identifiées précédemment (hausse générale de la vacance sur le territoire, vieillissement de la population et desserrement des ménages) pourraient potentiellement poser des questions en termes d'entretien et de salubrité du parc, des enjeux pris en charge par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée sur le territoire de 2011 à 2014.

2. Un parc de logements anciens et des enjeux de rénovation

Le parc de logements de la CdC est ancien : selon l'INSEE, 58% des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques, une part équivalente à celle de l'Orne mais supérieure à celle de la région. 37% des résidences principales ont

notamment été construites avant 1946. A L'Aigle, le poids des logements anciens est plus important : 65% ont été construits avant 1971, tandis que cette part s'élève à 94% à Fay. Les logements anciens, s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration, peuvent présenter un inconfort thermique pour leurs occupants.

Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- confort partiel : autres possibilités.

Plus d'un cinquième des résidences principales de la CdC sont classées en confort partiel (21%, soit 2 518 RP) et 6% sont considérées comme sans confort (soit 700 RP).

De plus, 4% des résidences principales de la CdC des Pays de l'Aigle sont privées et classées en catégorie cadastrale 7 et 8 (7=médiocre et 8= très médiocre), soit 456 logements. Ces logements nécessiteraient donc des travaux lourds.

3. Quelques données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne

Le **Parc Privé Potentiellement Indigne** est une estimation obtenue à partir du croisement entre deux données. Il repose sur l'hypothèse que les résidences principales du parc privées de médiocre qualité (de classement cadastral 6,7,8) habitées par des ménages à faibles ressources seraient potentiellement indignes du fait d'une moindre capacité de ces ménages à réhabiliter leur logement.

Sur la CdC, près de 480 résidences du parc privé (RPP) sont identifiées comme potentiellement indignes en 2013, soit un taux de PPPI de 5%, similaire au taux du département (5,2%) et de la région (5%).

Ces résidences se concentrent à 24% dans la ville-centre (116 RPP à L'Aigle) qui apparait proportionnellement moins concernée par une problématique d'habitat privé indigne (4,5% de PPPI).

A noter que certaines communes concentrent une part de PPPI supérieure à 10% de l'ensemble du parc privé. Il s'agit de Moulins-la-Marche (12,7%), Mahéru (14,2%) et Bonsmoulins (14,6%). Ces taux sont à nuancer au regard du faible volume que cela représente (respectivement 39 RPP pour Moulins-la-Marche et entre 10 et 20 RPP pour les deux dernières communes).

Concernant la Ferté-en-Ouche (*) : les données sur le PPPI 2013 sont inexistantes à l'échelle de la commune car il s'agit d'une commune fusionnée apparue en 2016. La donnée a donc été estimée à partir de la donnée pour l'ancienne CC du Canton de la Ferté-Fresnel et des données pour les quelques autres communes de l'ancienne CC : entre 77 et 113 RPP sont potentiellement indignes sur la commune. A partir de cette estimation, le taux de PPPI varie entre 6,2% et 9,1%. Il s'agit d'une part plus élevée que la moyenne intercommunale (5%) qui laisse supposer qu'un certain nombre de problématique d'habitat indigne s'expriment dans le nord de la CdC des Pays de L'Aigle.

(**) Dans le tableau : les données PPPI 2013 ont été délivrées pour la géographie datant de 2013. Le nombre de RPP du PPPI a donc été obtenu à partir de l'addition des données PPPI des anciennes CC des Pays de L'Aigle et de la Marche et de la CC de la Ferté-Fresnel et des communes de Fay et Mahéru. Les données de ces dernières étant secrétisées, le nombre de RPP du PPPI se situe entre 478 et 496 unités.

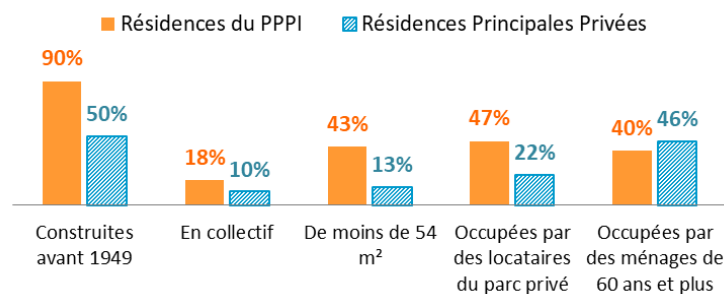
	Nombre de RPP potentiellement indigne en 2013	Part de RPP potentiellement indigne sur l'ensemble des RPP
Aube	]0:11[	1.0%
Auguaise	]0:11[	Donnée non exploitable
Beaufai	]0:11[	3.4%
Bonnefoi	]0:11[	Donnée non exploitable
Bonsmoulins	[10:20[	14.6%
Brethel	]0:11[	Donnée non exploitable
Chandai	]0:11[	1.9%
Crulai	[10:20[	4.2%
Écorcei	]0:11[	3.4%
Fay	]0:11[	Donnée non exploitable
Irai	[10:20[	6.8%
La Chapelle-Viel	0	0.0%
La Ferrière-au-Doyen	]0:11[	Donnée non exploitable
La Ferté-en-Ouche	[77:113]*	Donnée non exploitable
La Gonfrière	]0:11[	3.8%
L'Aigle	116	4.5%
Le Ménil-Bérard	]0:11[	Donnée non exploitable
Les Aspres	18	6.0%
Les Genettes	]0:11[	Donnée non exploitable
Mahéru	[10:20[	14.2%
Moulins-la-Marche	39	12.7%
Rai	[10:20[	2.7%
Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois	]0:11[	2.7%
Saint-Hilaire-sur-Risle	]0:11[	3.6%
Saint-Martin-d'Écublei	]0:11[	2.1%
Saint-Michel-Tuboeuf	[10:20[	6.5%
Saint-Nicolas-de-Sommaire	]0:11[	4.7%
Saint-Ouen-sur-Iton	]0:11[	1.4%
Saint-Sulpice-sur-Risle	25	3.7%
Saint-Symphorien-des-Bruyères	]0:11[	2.4%
Touquettes	]0:11[	Donnée non exploitable
Vitrai-sous-Laigle	]0:11[	Donnée non exploitable
CdC des Pays de L'Aigle	[478:496]**	5.0%

Part du Parc Privé Potentiellement Indigne par commune
Source : Filocom 2013, CD-Rom PPPI

Les données FILOCOM 2013 permettent d'obtenir des informations complémentaires sur les caractéristiques générales des logements potentiellement indignes.

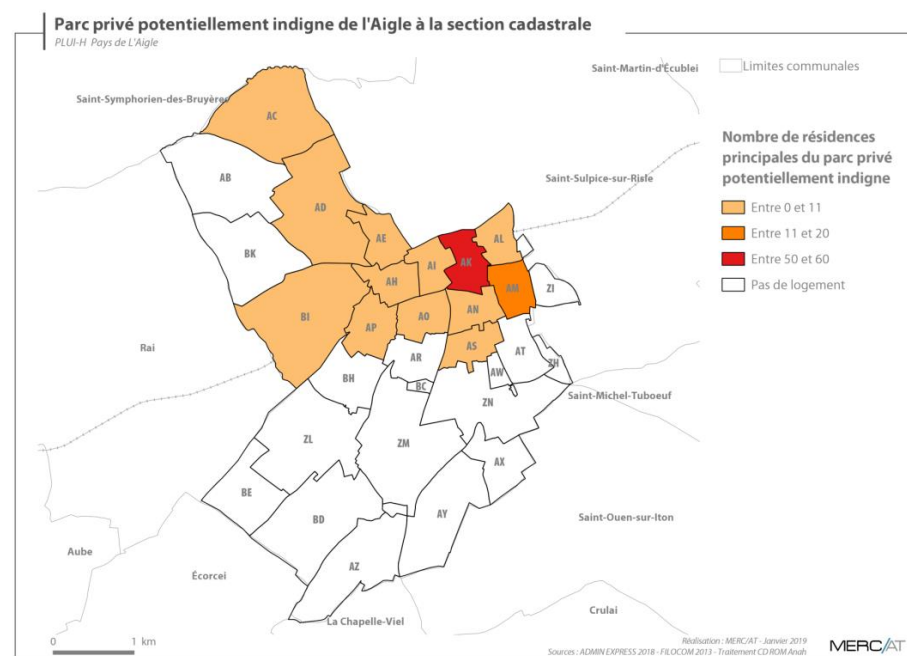
- > La nette majorité des résidences principales privées potentiellement indignes ont été construites avant 1949 (90%).
- > Si les résidences potentiellement indignes sont avant tout des logements individuels, il est à noter qu'il existe une surreprésentation des logements collectifs (18% contre 10% de résidences principales privées en collectif).
- > De même, les petites et moyennes typologies, de moins de 54 m² sont surreprésentées (43% contre 13% pour les RPP).
- > Près de la moitié d'entre elles sont occupées par des locataires du parc privé (47% contre 22% dans l'ensemble du parc privé).
- > Si les ménages âgés de 60 ans et plus ne sont pas surreprésentés, ils représentent tout de même une part importante des occupants de logements potentiellement indignes (40%).

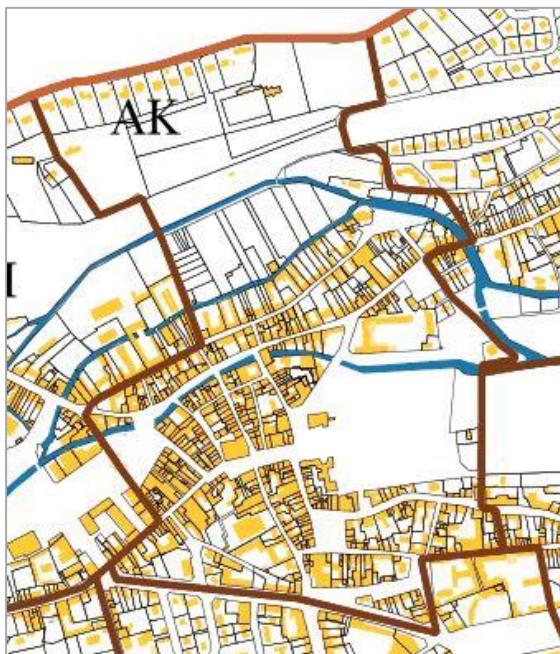
Caractéristiques des résidences principales privées potentiellement indignes sur la CdC des Pays de L'Aigle
Source : Filocom 2013



Un PPPI à l'Aigle concentré sur le centre-ville ancien

La ville-centre compte 116 logements du PPPI dont près de la moitié (44%) sont localisés en section cadastrale AK (abords de la mairie, s'étend depuis la Risle jusqu'à la rue du Dr Rouyer/bd Vaugois). Cette dernière affiche 51 logements du PPPI, soit un taux de PPPI de 10,9%.





Périmètre de la section cadastrale AK ; Source : cadastre.gouv.fr

A l'échelle de la Ville de L'Aigle, les résidences principales du parc privé potentiellement indignes sont :

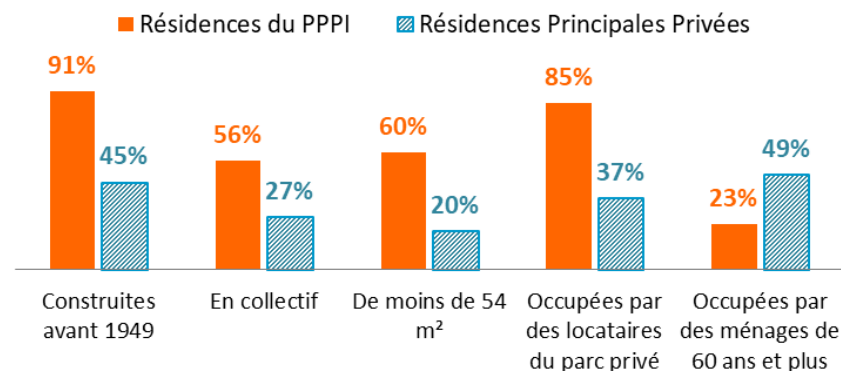
- > Pour la quasi-totalité construites avant 1949 (91%) contre moins de la moitié pour l'ensemble des résidences principales privées (45%),
- > Majoritairement de type collectif (56%) et de petite/moyenne superficie (60% de moins de 54 m²), soit une nette surreprésentation par rapport aux RPP (à L'Aigle, 27% en collectif, et seulement 20% de petite/moyenne superficie).
- > occupées principalement par des locataires : à 85%, soit une nette surreprésentation des ménages locataires par rapport à l'ensemble des résidences principales de la commune (37%). Seulement entre

11 et 19 propriétaires habitent des logements potentiellement indignes,

- > A noter une différence de profil avec le PPPI à l'échelle de la CdC des Pays de L'Aigle : la part des ménages de 60 ans et plus occupants un logement potentiellement indigne est bien plus faible (23% à L'Aigle contre 40% à l'échelle intercommunale). Cela est d'autant plus notable que près de la moitié de l'ensemble des RPP est occupée par des ménage âgés (49%). Combiné avec l'information sur la représentation des locataires, cela peut supposer des situations de mal-logement liées à la présence de marchands de sommeil.

Caractéristiques des résidences principales privées potentiellement indignes à L'Aigle

Source : Filocom 2013



4. L'intervention sur le parc privé dégradé : bilan de l'OPAH 2011-2014

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une offre de services partenariale, basée sur une convention signée entre une collectivité locale, l'Etat et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat. Son objectif est de revaloriser et rénover le patrimoine privé d'une zone définie en proposant aux propriétaires de bénéficier de subventions, sous certaines conditions. Une OPAH dure en général 3 ans mais peut se prolonger jusqu'à 5 ans si ce délai se justifie.

Le territoire de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a bénéficié de deux OPAH, l'une concernant la CdC des Pays de L'Aigle et l'autre la CdC du Canton de la Ferté-Fresnel, les CdC constituant à l'époque deux entités distinctes, établies pour une durée de trois ans, entre octobre 2011 et octobre 2014.

4.1. Bilan de l'OPAH de l'ancienne CdC Pays de L'Aigle

Objectifs, financements et opérateur

Le périmètre opérationnel de l'OPAH s'étendait sur le territoire de la CdC des Pays de L'Aigle. Les objectifs quantitatifs visaient à contribuer à l'amélioration de 187 logements dont 175 habités par des propriétaires occupants et 12 logements locatifs.

Les financements prévus se répartissaient comme suit :

- > 822 500 € de crédits réservés par l'Anah,
- > 101 500 € de crédits réservés par la CdC,
- > 123 629 € de crédits réservés par le Conseil Départemental,

- > 35 140 euros de crédits réservés par la Région Basse Normandie.

L'opérateur désigné pour l'animation de l'OPAH fut le CDHAT.

Bilan

85 logements ont été réhabilités dont 69 logements « Anah propriétaire occupant », 4 logements « Anah propriétaire bailleur » et 12 logements « Conseil Général propriétaires occupants ». Ces chiffres sont fortement éloignés des objectifs initiaux. Ainsi, seulement 4 dossiers « propriétaire bailleur » ont été déposés pour un objectif de 12. Cette difficile mobilisation peut s'expliquer par le faible retour sur investissement (faiblesse des loyers au regard des travaux à réaliser) et des attributions d'aides assez restrictives (logements à proximité des centre-bourgs, exigences en matière de performances énergétique, etc).

Au total, 1 670 385 € de travaux ont été générés et 805 676 € d'aides versées.

Travaux de :	Montant
Propriétaires occupants	
<i>Dossiers déposés Anah</i>	1 162 778 €
<i>Dossiers déposés Conseil Général</i>	185 745 €
Propriétaires bailleurs	
<i>Dossiers déposés Anah</i>	321 862 €

Montant des travaux générés

Source : OPAH CdC du Pays de L'Aigle

Les résultats globaux - octobre 2011 à octobre 2014

Origine des subventions	Montants
Anah et Etat P.O.	606 117 €
Anah et Etat P.B.	88 028 €
Caisses de Retraites	4 681 €
Communauté de Communes	53 736 €
Conseil Général PO	37 232 €
Conseil Général PB	5 500 €
Conseil Régional	382 €
Chèque éco énergie B.N. (en attente)	10 000 €

Montant des avantages non remboursables

Source : OPAH CdC du Pays de L'Aigle - Les résultats globaux
- octobre 2011 à octobre 2014

4.2. Bilan des OPAH en cours dans la communauté de communes

Deux opérations d'amélioration de l'habitat sont en cours sur la communauté de communes depuis 2021, une OPAH classique à l'échelle de la CdC et une OPAH RU (renouvellement urbain) à l'échelle de la commune de L'Aigle. Ces OPAH ont pour objectifs de :

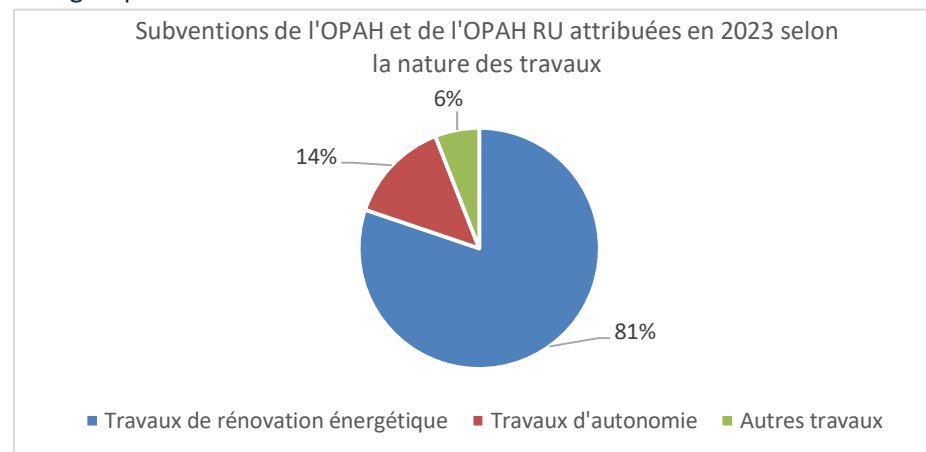
- Lutter contre le changement climatique ;
- Lutter contre la vacance des logements ;
- Préserver le patrimoine bâti de qualité ;
- Améliorer le confort des logements et les conditions de vie des occupants ;

- Donner de l'activité aux artisans locaux du bâtiment ;
- Valoriser le cadre de vie de l'image du territoire ;
- Rendre leur attractivité aux centres-bourgs.

L'objectif de l'OPAH classique 2021-2026 est de rénover 205 logements, dont 193 logements occupés par leurs propriétaires et 12 logements locatifs. 88 % des subventions viennent de l'ANAH, les 12 % restant viennent de la CdC.

L'objectif de l'OPAH RU de la commune de L'Aigle est de rénover 64 logements dont 24 occupés par leurs propriétaires et 40 logements locatifs. L'ANAH subventionne les opérations à hauteur de 73 % (le reste est subventionné par la Ville de L'Aigle (17%) et par la CdC (10%)).

Début 2023, l'OPAH classique a permis de rénover 135 logements (dont 52 encore en cours) et l'OPAH RU a permis d'en rénover 24 logements (dont 10 sont encore en cours), principalement pour des travaux de rénovation énergétique.



Un rythme de construction en baisse

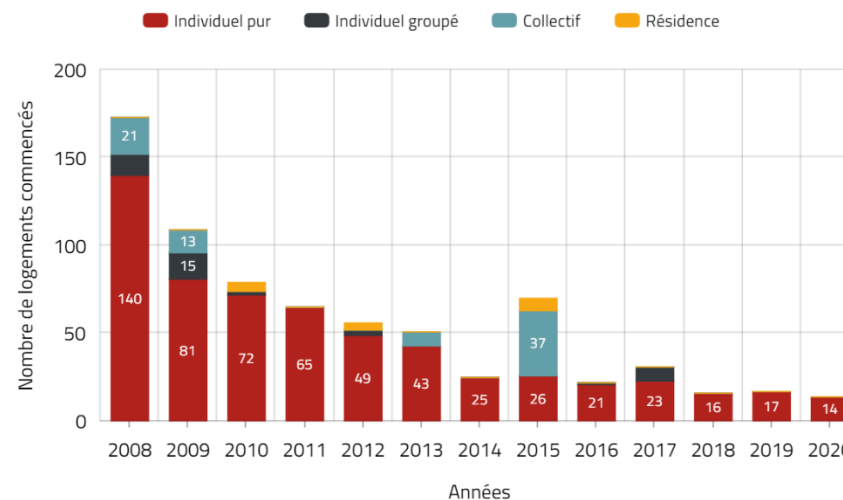
5. Un rythme de construction en baisse

Sur la période 2008-2020, 728 logements ont été commencés au sein de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle, soit une moyenne d'environ 61 logements par an.

Deux rythmes de construction peuvent être distingués sur cette période à partir des données Sitadel :

- > De 2008 à 2015, la CdC enregistre un rythme de construction de 79 logements par an, avec un pic de la construction en 2008 (173 logements commencés). Ce pic peut s'expliquer par la réalisation de projets d'importance mais également par l'effet de « prêt à taux zéro ». Cette construction se faisait majoritairement dans les communes de L'Aigle, de la Ferté-en-Ouche, Les Aspres, Saint-Martin-d'Ecublei, Saint-Sulpice-sur-Risle, Rai et Saint-Ouen-sur-Iton. Le pic de construction de 2008 et le ralentissement de la construction qui suit s'explique également par la crise économique. Il y a une légère reprise de la construction en 2015 lié à la production de logements collectifs. Cette construction est majoritairement réalisée à L'Aigle (47 logements commencés en 2015 sur 73 pour l'ensemble de la CdC, dont 7 en résidence).
- > Ce rythme a fortement diminué à partir de 2016, en lien avec une constructibilité limitée. Entre 2016 et 2020, le rythme de construction s'élève ainsi à 20 logements par an. L'année 2020 enregistre les plus faibles valeurs de logements commencés (14 logements).

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



Une construction est considérée comme **commencée** après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire. Le chantier est considéré comme commencé lorsque les fouilles sont en rigole ou que les fondations sont commencées.

6. Une construction orientée vers le modèle pavillonnaire

Sur la période 2008-2020, 87% des logements commencés sont de type individuel (purs et groupés confondus), avec une nette majorité de construction en individuels purs (81% contre 6% en groupés).

Les logements collectifs ne représentent que 13% des opérations de constructions commencées sur la période. Ils sont avant tout développés sur la commune de L'Aigle (89% des logements collectifs construits sur la CdC l'ont été à L'Aigle).

Par ailleurs, la construction de logements individuels groupés se fait notamment sur la commune Moulins-la-Marche qui présente une typologie de logements plus diverses que de nombreuses autres communes de la CdC en lien avec son ancien statut de chef-lieu et avec son rôle de pôle relais de la CdC.

Typologie employée par Sitadel concernant les logements commencés :

- **En individuel pur** : opération de construction d'une seule maison
- **En individuel groupé** : opération de construction de plusieurs logements individuels dans un même permis ou d'un logement couplé à un local non habité ou des logements collectifs
- **En collectif** : opération de construction d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains n'ont pas d'accès privés
- **En résidence** : opération de construction de logements pour publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, handicapés, tourisme)

7. Le calcul du point mort rétrospectif

7.1. Définition

Le **point mort** correspond au nombre de logements produits, sur une période donnée, n'ayant servi qu'à répondre aux besoins de la population actuelle et non d'en accueillir de nouvelles.

La méthode du point mort permet de mettre en évidence les niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, **un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population**. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », à savoir :

- > **Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages**. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- > **Remplacer les logements disparus** (par regroupement de plusieurs logements, dans le cadre de la rénovation urbaine ou de démolitions) **ou ayant changé d'usage** : c'est le renouvellement du parc.

Par ailleurs, **le calcul du point mort prend également en compte le niveau de fluidité du marché à travers :**

- > **L'évolution du parc de logements vacants** :

Un volume de logements vacants en baisse signifie que des logements auparavant vacants sont remis sur le marché, permettant ainsi de répondre

aux besoins des ménages actuels ou nouveaux sans entraîner de constructions neuves.

Un volume en hausse signifie que le nombre de logements vacants augmentant, il est possible que la production neuve vienne en concurrence d'une offre ancienne obsolète, à réhabiliter.

> **L'évolution du parc de logements occasionnels et de résidences secondaires :**

Un volume de logements occasionnels et de résidences secondaires en baisse signifie que des logements, auparavant occasionnels ou secondaires, sont remis sur le marché, permettant ainsi de répondre aux besoins des ménages actuels ou nouveaux, sans entraîner de constructions neuves.

Un volume en hausse signifie que le nombre de logements occasionnels et secondaires augmentant, il faut produire plus pour répondre aux besoins des habitants permanents.

Le point mort permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. L'écart entre les besoins endogènes et le nombre de logements produits détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence. Trois types de résultats sont possibles :

- > la stabilité démographique : la construction de logements est égale au point mort ;
- > l'accroissement démographique : le nombre de logements neufs construits est supérieur au point mort ;
- > le recul démographique : le nombre de logements neufs construits est inférieur au point mort.

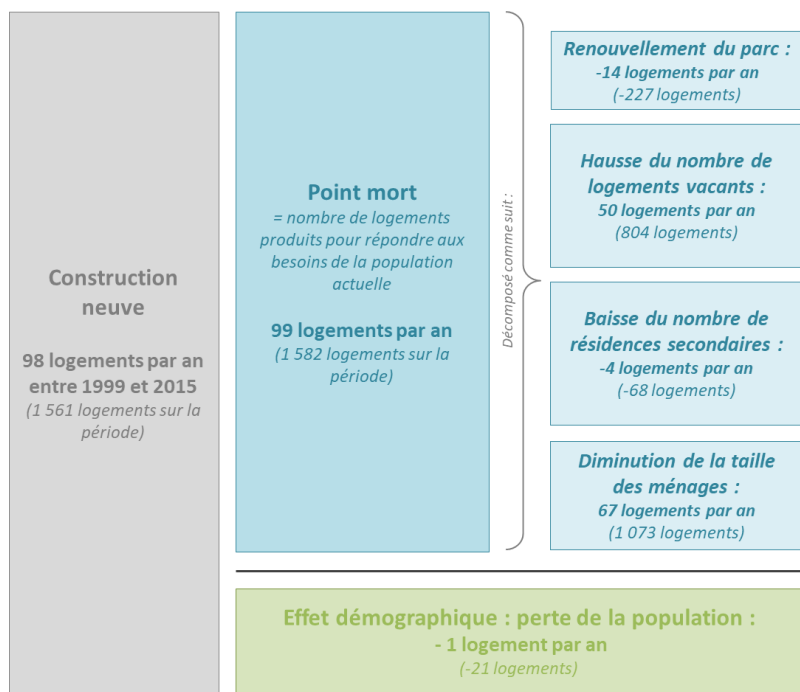
7.2. Le point mort rétrospectif sur le territoire

Entre 1999 et 2015, **1 561 logements ont été construits** dans la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle (source : Sitadel), équivalent à un rythme de construction de 98 logements par an, et à un indice de construction de 3,8 logements pour 1 000 habitants.

Entre 1999 et 2015, **le point mort est supérieur à la production réelle de logements.** Cette différence illustre le léger **déclin démographique** observé à l'échelle de la Communauté de Communes depuis 2010.

En effet, **le point mort sur la période est estimé à 1 582 logements**, soit 99 logements par an. La répartition de ces logements se constitue ainsi :

- > Logements consommés par le desserrement des ménages : 67 par an sont nécessaires pour répondre à ce besoin majeur sur le territoire ;
- > Logements consommés par le renouvellement urbain : - 14 ; il traduit le développement d'une offre de logements hors construction neuve, via des divisions de grands logements notamment
- > Variation de la vacance et des résidences secondaires : 46 ; la vacance est en forte croissance, traduisant une production potentiellement trop abondante au regard des besoins réels du territoire notamment dans un contexte où de nombreux logements sont remis sur le marché annuellement suite au décès de leur occupant.

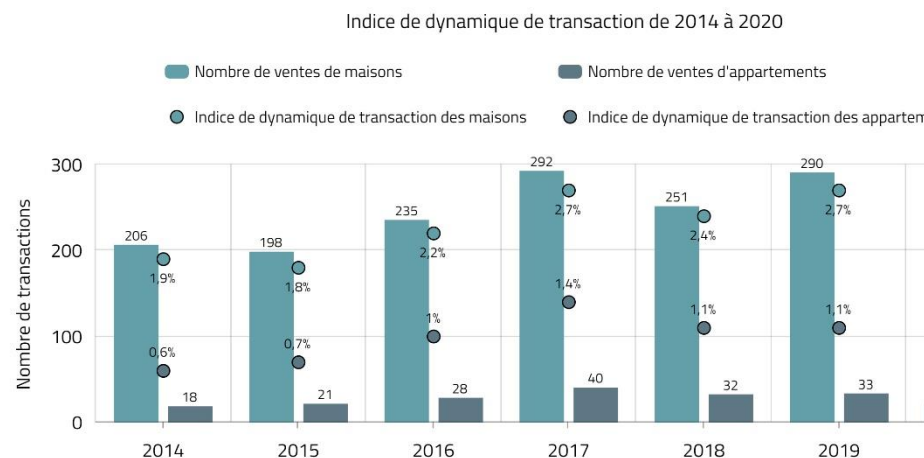


Pour définir le nombre de logements construits sur la période 1999-2015, les données Sitadel sur les logements commencés ont été utilisées. Le postulat suivant est établi : un logement individuel commencé à l'année N sera construit à l'année N+1 tandis qu'un logement collectif commencé à l'année N sera construit à l'année N+2. Pour obtenir le chiffre de la construction neuve sur la période 1999-2015, nous additionnons les logements individuels commencés entre 1998 et 2014 et les logements collectifs entre 1997 et 2013.

VI. Le marché immobilier disparate au sein de la Communauté de communes

1. Des transactions plus importantes sur le pôle aiglon

L'analyse du nombre de transactions réalisées au cours de la période 2004-2020 permet d'identifier les dynamiques à l'oeuvre sur le territoire.



A l'échelle de la CdC, on note sur le graphique ci-dessus une hausse globale du nombre de transactions entre 2014 et 2019 en ce qui concerne les maisons. On note que la période COVID /post COVID (2020) a marqué une chute nette des transactions immobilières.

Le volume de transactions d'appartements est globalement bas à l'échelle de la CdC mais a toutefois suivi la même tendance que les mutations de maisons avec une augmentation entre 2014 et 2017 pour diminuer jusqu'en 2020.

En 2017 60% des transactions de maisons s'effectuaient sur les communes de L'Aigle, La Ferté-en-Ouche, Aube et Rai. Contre 53% en 2018 et 59% en 2019.

Hormis pour la commune d'Aube qui a vu le nombre de transactions de maisons augmenter, les pôles comme L'Aigle ou Argentan ont subi une baisse une nombre de transactions. Cela a pour conséquence de maintenir un taux d'activité important dans les marchés immobiliers de la CdC qui sont proches du pôle. Suite à une cassure du marché en 2008, et à une forte diminution du prix des biens, il semblerait qu'un certain seuil ait été atteint et que les prix se stabilisent. Le marché demeure toutefois détendu.

N.B : Les données présentées dans cette analyse des marchés immobilier et foncier s'appuie sur le diagnostic foncier de l'Observatoire foncier du SCoT du Pays d'Ouche et PPAO et d'une mise à jour des données en 2023 via DVF. L'analyse fine des territoires relativement petits comme les communes rurales rencontre des limites en termes d'exploitation statistique. Les références de prix sont à prendre avec précaution et expriment plutôt de grandes tendances territoriales.

A noter que le marché de la résidence secondaire connaît un regain d'activité sur la période récente. Il est porté par des ménages de la région parisienne, mais aussi du Havre, de Rouen, attirés par la proximité de la CC des Pays de L'Aigle avec leur lieu de résidence, les prix abordables et le cadre de vie rural. Ces ménages ont des budgets plus élevés, d'environ 200 000€ (retours d'entretiens avec les agences immobilières de L'Aigle).

Répartition de transactions réalisées entre 2006 et 2013

EPCI	Nb de dispositions	Part
Argentan Intercom	3 113	25,1%
Canton de la Ferté Fresnel	864	7,0%
Courbes de l'Orne	1 111	9,0%
Pays de Camembert	1320	10,7%
Pays de L'Aigle et de la Marche	3 307	26,7%
Pays du Haras du Pin	898	7,2%
Région de Gacé	823	6,6%
Vallées du Merlerault	958	7,7%
SCoT Pays d'Ouche et PAAO	12 394	100,0%

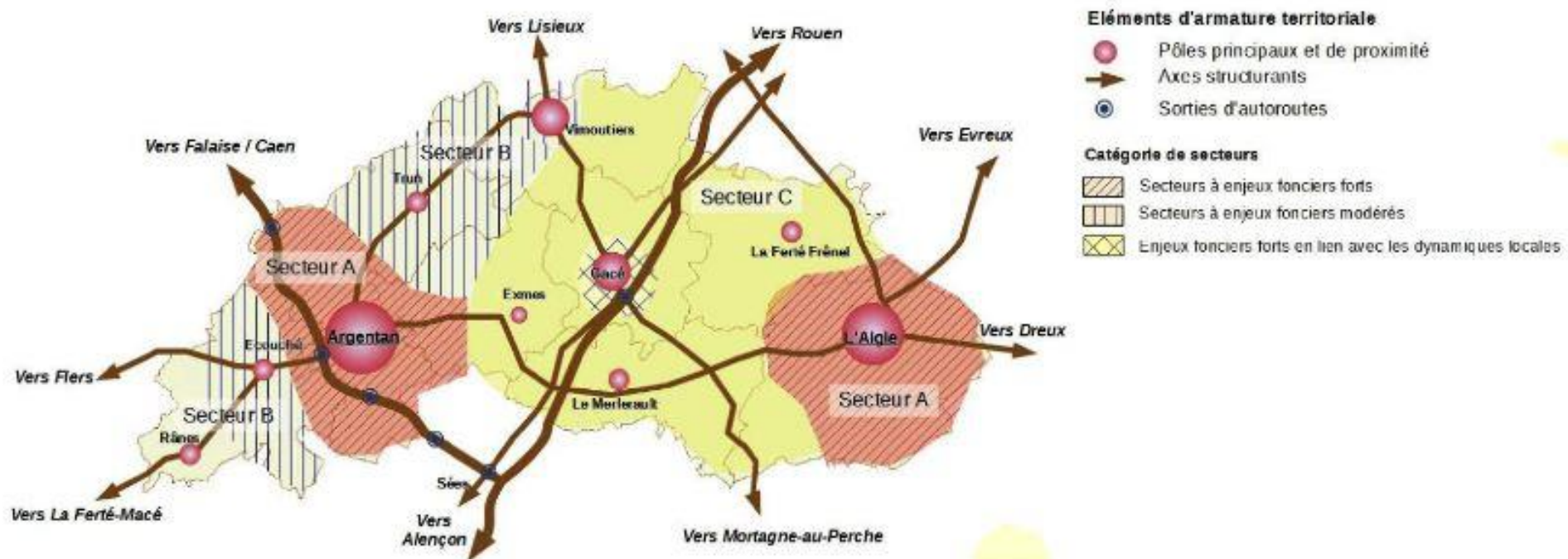
Source : DGFIP – Valeurs foncières 2006 à 2013

représentent près de 27% des transactions réalisées sur le périmètre du SCoT Pays d'Ouche et PAAO entre 2006 et 2013 (données à l'échelle de l'ancienne CC des Pays de L'Aigle et de la Marche) ;

- > En revanche, le nord de l'actuelle CdC enregistre un nombre de transactions nettement moins important : elle représente entre 2006 et 2013, 7% des transactions sur le périmètre du SCoT Pays d'Ouche et PAAO.

Deux dynamiques se distinguent au sein de la CdC sur cette période :

- > L'Aigle et les communes environnantes connaissent le plus grand nombre de transactions sur l'ensemble de l'Orne : elles



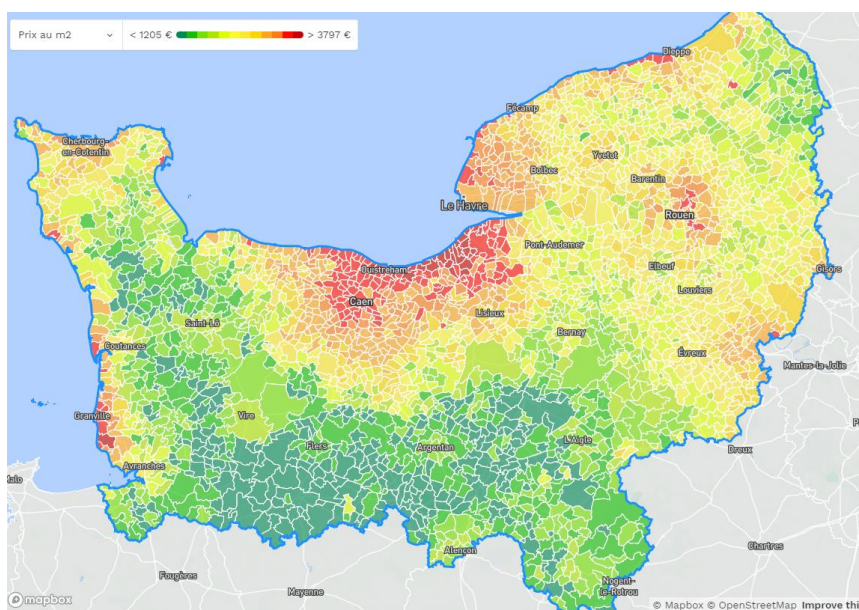
Source : Forum diagnostic du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, présentation du 5 juillet 2016

Des enjeux fonciers de différentes intensités sur le territoire du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche :

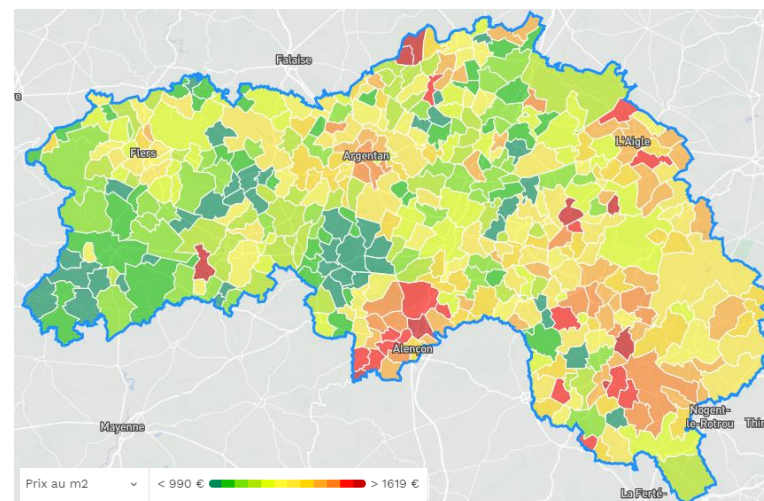
- > SECTEUR A : Fragilisation des pôles et périurbanisation, plus marquée autour de L'Aigle ; augmentation de la vacance ; rythme soutenu de construction ; concentration du volume de transactions
- > SECTEUR B : Territoire rural sous influence des pôles, importante consommation foncière, cherté du foncier liée à la filière équestre (peu accessible aux agriculteurs)
- > SECTEUR C : Territoire rural, faible volume des transactions, faiblement bénéficiaire de l'autoroute sauf pour le pôle local de Gacé

2. Des prix immobiliers parmi les plus élevés de l'Orne

La Normandie présente des prix moins élevés que la moyenne nationale. Si elle connaît une hausse des prix, elle s'effectue dans une moindre mesure sur l'Orne qui est le département affichant les prix les plus bas de la région dans l'habitat individuel. Le marché détendu sur la CdC est à mettre au regard de ces dynamiques départementales. Au sein de l'Orne, les prix affichent une relative homogénéité en comparaison des autres départements.



Prix au m² à l'achat en Normandie - Source : Meilleursagents.com



Prix au m² à l'achat dans l'Orne - Source : Meilleursagents.com

Toutefois, en matière d'achat de biens immobiliers et de terrains, les prix moyens de la CdC des Pays de l'Aigle sont parmi les plus élevés du territoire départemental. Ces prix sont élevés dans les pôles urbains et dans les communes les environnant.

Au sein de la Communauté de Communes, la ville-centre affiche un prix moyen au m² de 1 341 €. Ce sont principalement les communes de l'est et du sud du territoire qui présentent les niveaux de prix les plus importants (plus de 1 400 €/m²) : Bonnefoi, Chandai, Crulai, Irai, La Chapelle-Viel, Les Genettes, Saint-Nicolas-de-Sommaire, Saint-Sulpice-sur-Risle, Saint-Symphorien-des-Bruyères, Saint-Ouen-sur-Iton. Les niveaux de prix diminuent à mesure que l'on s'éloigne du pôle aiglon, excepté pour Moulins-la-Marche qui affiche des prix élevés pour le département, lié à son rôle de polarité secondaire de la CdC (une moyenne de 1745€ au m²).

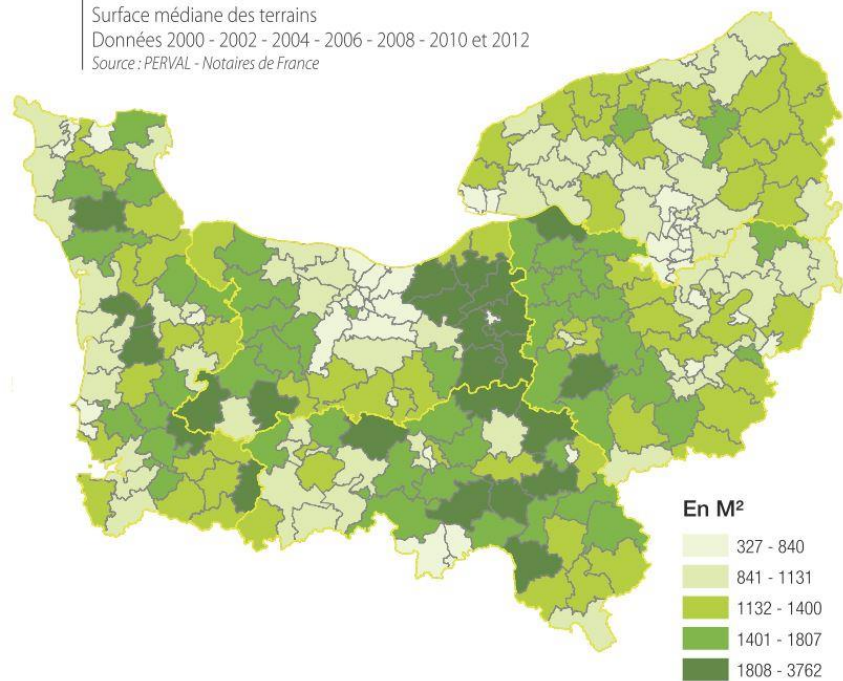
En termes de surface, les surfaces proposées dans la Communauté de Communes sont comprises entre 1401 m² et 1807 m² (médiane).

Marché foncier de l'habitat individuel

Surface médiane des terrains

Données 2000 - 2002 - 2004 - 2006 - 2008 - 2010 et 2012

Source : PERVAL - Notaires de France



3. L'offre proposée sur le territoire

3.1.1. Une offre abondante en accession, principalement de maisons

NB : Les remarques suivantes découlent d'une veille sur le marché immobilier de la CdC des Pays de L'Aigle effectuée en Octobre 2018 à partir des offres renseignées sur le site *Seloger.com*. Si le nombre et le type d'offres fluctuent, certaines caractéristiques principales du marché immobilier de la CdC peuvent toutefois être identifiées.

Sur la CdC, la majorité des offres proposées sont des logements individuels de 4 pièces ou plus dont le prix à l'achat varie entre 100 000 € et 200 000 €. Lors de la veille sur le site *Seloger.com* effectuée le 8 octobre 2018, 95% des offres en accession recensées dans le neuf comme dans l'ancien concernent des logements individuels. Parmi ces offres, 75% portent sur des T4 et plus (270 offres). Ces offres en logement individuel en accession se concentrent avant tout sur L'Aigle (69% de l'offre) et dans une moindre mesure sur La Ferté-en-Ouche (11%) et sur Moulins-la-Marche (9%).

Les prix moyens au m² varient entre 1 200 € et 1 500 € dans l'intercommunalité. Ces prix moyens sont plus élevés pour les T3 (1 495 €/m²) et pour les T4 (1 378 €/m²). Au global, les prix moyens varient entre 101 750 € pour un T3 et 171 900 € pour un T5 et plus. Le prix moyen des quelques offres en T1 recensées est d'environ 66 650 €.

Il est à noter la présence de produits très peu chers, de 30 000 €, sur le territoire. Les biens d'exception de plus de 300 000 € se concentrent sur la commune de L'Aigle.

	T1-T2	T3	T4	T5 et plus	Total	
L'Aigle	8	25	61	125	219	69%
Aube	0	1	1	6	8	3%
Bonnefoi	0	0	1	1	2	1%
Chandai	0	0	0	1	1	0%
Crulai	0	0	1	1	2	1%
Irai	0	0	0	1	1	0%
La Ferté-en-Ouche	2	2	11	21	36	11%
Les Aspres	0	1	1	1	3	1%
Les Genettes	0	0	0	1	1	0%
Moulins-la-Marche	1	5	10	12	28	9%
Rai	0	0	1	4	5	2%
Saint-Hilaire-sur-Risle	0	0	0	2	2	1%
Saint-Martin d'Ecublei	0	0	1	2	3	1%
Saint-Ouen-sur-Iton	0	0	0	1	1	0%
Saint-Sulpice-sur-Risle	0	0	0	2	2	1%
Touquettes	0	0	1	0	1	0%
Total	11	34	89	181	316	
	3%	11%	28%	57%		

Nombre d'offres de logements individuels en accession recensées par typologie et par commune

Source : Veille Seloger.com au 08/10/2018, logement individuel neuf et ancien

	T1-T2	T3	T4	T5 et plus
L'Aigle	1 309	1 571	1 374	1 247
Aube	-	1 530	1 367	925
Bonnefoi	-	-	762	1 340
Chandai	-	-	-	1 395
Crulai	-	-	1 148	1 696
Irai	-	-	-	1 327
La Ferté-en-Ouche	1 015	1 351	1 303	1 133
Les Aspres	-	983	1 451	1 667
Les Genettes	-	-	-	2 636
Moulins-la-Marche	1 058	998	1 548	1 143
Rai	-	-	750	1 597
Saint-Hilaire-sur-Risle	-	-	-	1 077
Saint-Martin d'Ecublei	-	-	1 813	1 100
Saint-Ouen-sur-Iton	-	-	-	985
Saint-Sulpice-sur-Risle	-	-	-	853
Touquettes	-	-	1 490	-
Prix/m² moyen sur la CdC	1 259	1 495	1 378	1 212
Prix au global moyen sur la CdC	66 636	101 744	117 762	171 867

Prix moyen au m² en accession pour de l'individuel par typologie et par commune

Source : Veille Seloger.com au 08/10/2018, logement individuel neuf et ancien

Les quelques offres de logements collectifs à acheter (15 offres), sont avant tout des appartements de 2 pièces (67%), situés à L'Aigle. Les prix varient entre 1 200 € et 1 300 € par m². Un T1-T2 vaut aux alentours de 60 000 €, un T3 environ 70 000 € et un T4 100 000 €. Aucune offre d'appartement de 5 pièces et plus n'a été recensée lors de la veille.

3.1.2. L'offre en location : une offre en collectif principalement concentrée sur la ville-centre

93% de l'offre en location se situe à L'Aigle, qui concentre l'offre locative intercommunale.

Sur les 43 offres recensées, 35 concernent du logement collectif. Les logements proposés à la location sont avant tout de petites surfaces : 68% sont des T1-T2 présentant des superficies variant entre 20 et 50 m². Ces petits logements affichent toutefois les prix au m² les plus élevés, de 11 €/m² pour les T1 et 9 €/m² pour les T2.

Les offres de logements de 4 pièces et plus sont principalement des maisons dont les surfaces varient entre 70 m² et 110 m². La faiblesse de l'offre en maisons en location peut poser la question de la réponse aux besoins des ménages familiaux en mobilité sur le territoire ou suite à une séparation.

Il est important de souligner que les prix proposés à la location en individuel entre en concurrence avec le recours à un emprunt pour accéder à la propriété pour un bien équivalent.

	T1-T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre d'offres	10	3	2	-
Prix au m ²	1 282	1 220	1 193	-
Prix au global	59 990	72 000	108 000	-

Logement collectif en accession par typologie à L'Aigle

Source : Veille Seloger.com au 08/10/2018, neuf et ancien

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total	
L'Aigle	5	23	5	4	3	40	93%
Les Aspres	0	1	0	0	0	1	2%
La Ferté-en-Ouche	0	0	1	0	0	1	2%
Moulins-la-Marche	0	0	0	1	0	1	2%
Total	5	24	6	5	3	43	
	12%	56%	14%	12%	7%		

Nombre d'offres en location par typologie et par commune

Source : Veille Seloger.com au 08/10/2018 sur l'ensemble de la CdC sur l'individuel et le collectif

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
L'Aigle	11,0	9,1	7,0	7,5	6,1
Les Aspres	-	10,0	-	-	-
La Ferté-en-Ouche	-	-	6,0	-	-
Moulins-la-Marche	-	-	-	4,0	-
Prix moyen au m ² sur la CdC	11,0	9,1	7,0	6,7	6,1

Prix moyen au m² en location par typologie et par commune

Source : Veille Seloger.com au 08/10/2018, sur la CdC, sur l'individuel et le collectif

4. Un marché peu valorisé mais restant difficile d'accès pour les ménages locaux

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux fait apparaître des difficultés d'accession à la propriété pour les ménages locaux.

Ainsi, à L'Aigle, le prix d'achat médian d'une maison individuelle ancienne de 85 m² est de 113 000 €. Le revenu mensuel nécessaire pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat est de 1 769 €. L'accessibilité à ce genre de bien est moyenne : seulement la moitié des ménages de 2 personnes et 65% des couples avec un enfant de l'intercommunalité peuvent y accéder. Pour un bien individuel de 140 m² sur la même commune, le prix d'achat s'élève à 175 000€ et nécessite un revenu mensuel minimum de 2 740 €. L'accessibilité est faible : seulement 15% des couples et un quart des couples avec enfant peuvent y accéder.

Les biens de grande taille sont toutefois plus accessibles dans les communes du reste de la CC pour les couples avec enfants : 35% des ménages de trois personnes peuvent ainsi accéder à une maison de 5 pièces dans l'ancien. Pour un prix d'achat de 160 000€, le revenu mensuel nécessaire est de 2 500 €.

Il est toutefois à signaler un certain nombre d'offres de biens anciens de 55 000€ sur la CdC. Ces biens sont accessibles à l'ensemble des couples avec enfant(s) comme aux couples sans enfant. Il nécessite en effet un revenu mensuel de 822 €/mois pour payer les mensualités liées à l'achat. Toutefois, la plupart de ces biens nécessitent d'importants travaux pour leur réhabilitation. Cela peut laisser supposer des situations de mal-

logement pour les ménages acquéreurs ne disposant pas des capacités financières pour les réaliser.

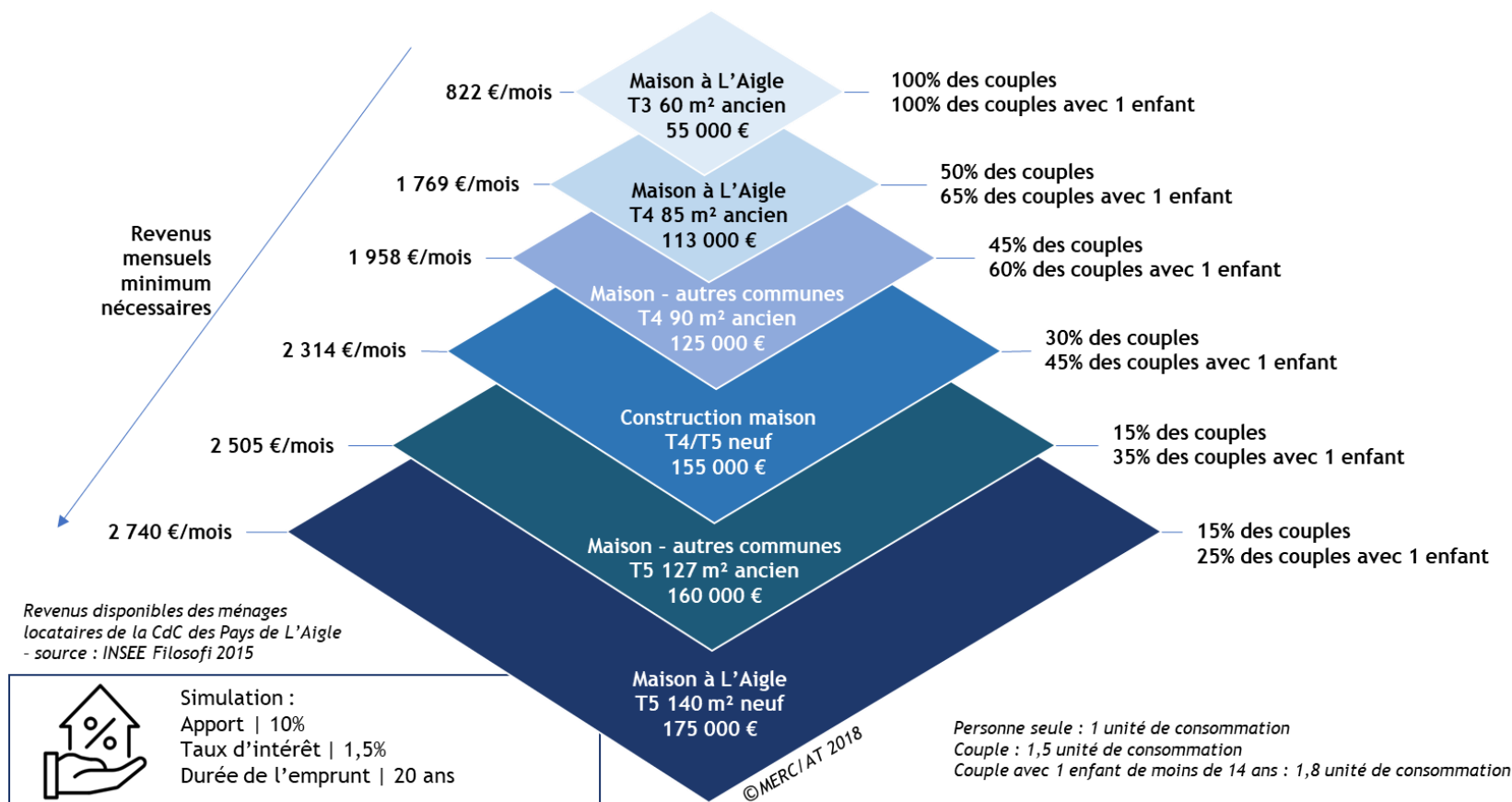
Méthodologie

La simulation de l'acquisition intègre :

- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien. 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal).

Deux simulations sont réalisées à partir des revenus disponibles d'une part d'un ménage composé de deux adultes (1,5 unité de consommation) et d'autre part de deux adultes et un enfant (1,8 unité de consommation).

Que peuvent acheter les ménages locataires sur la CdC des Pays de L'Aigle ?



Chapitre 3 : La réponse aux besoins en logement et en hébergement spécifiques

I. Une offre spécifique pour les ménages précaires

1. Une part importante de ménages précaires sur la CdC

Les ménages de la CdC ont un niveau de ressources médian par unité de consommation variant est de 20 190 €/an ce qui est inférieur à la médiane départementale (20 800€) et à celle de la région (21 820€) et à l'échelle nationale (21 930€).

Pour rappel, 1898 ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire en 2020, d'après l'INSEE, soit 16,6% de l'ensemble des ménages. Cette part est légèrement supérieure à celle du département (15% vivant sous le seuil de pauvreté).

De plus, en 2021, le territoire compte 2 100 allocataires logement CAF, soit 18,4 % des ménages. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement de la CAF sont constituées de :

- > l'Allocation de Logement Familial (ALF) ;

- > l'Allocation de Logement Social (ALS) ;
- > l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'Allocation de Logement Familial (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage.

L'Allocation de Logement Social (ALS), comme l'AFL, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéfice de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personnes a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, et la charge de loyer pour les locataires.

Le territoire de la Cdc compte ainsi :

- > 369 allocataires Logement Familial, soit 93 bénéficiaires de moins qu'en 2020 ;
- > 652 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social, soit 71 allocataires de moins qu'en 2020 ;
- > 1 079 bénéficiaires de l'APL, soit 62 bénéficiaires de moins.

Cumulées au RSA ou à d'autres aides sociales, ces aides au logement peuvent permettre aux publics sans ressource salariée d'accéder à un logement.

2. Une offre d'hébergement social

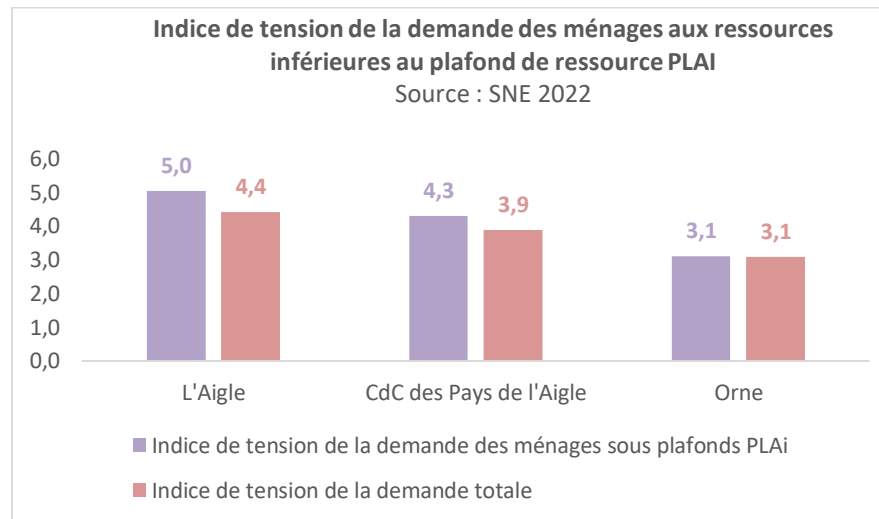
Pour répondre aux besoins des ménages en situation de potentielle précarité, la CdC dispose d'une offre d'hébergement conséquente d'une capacité totale de 54 places localisées à L'Aigle, soit 4,4 places d'hébergement pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, et réparties entre :

- > 1 Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 34 places à L'Aigle, soit un taux d'équipement de 2,8 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans ;
- > Une maison relais de 20 places à L'Aigle, soit 1,6 place pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans.

Le parc locatif social semble répondre difficilement aux besoins exprimés. Fin 2022, 84 % des demandes (soit 576 demandes) venaient de ménages aux ressources inférieures au PLAI.

L'indice de tension de la demande provenant de ces ménages est très élevé, avec 4,3 demandes pour une attribution, ce qui est supérieur à l'indice de tension du département. C'est encore plus marqué dans la commune de L'Aigle où cet indice monte à 5 demandes pour une attribution. Les personnes les plus fragiles ont plus de difficultés à trouver une réponse de logement dans le parc social. On remarque d'ailleurs que l'accès aux logements sociaux est de plus en plus difficile. En effet, en 2017, cet indice était beaucoup plus bas. Il fallait compter environ 1 demande pour 1 attribution à l'échelle de L'Aigle et de la CdC. La situation s'est également

dégradée à l'échelle du département où il fallait 1,5 demande pour 1 attribution (maintenant l'indice est de 3,1).



II. Apporter une réponse aux besoins en logements des jeunes ménages

La Communauté de communes compte 3 772 jeunes de 15 à 29 ans en 2019, soit 14,7% de la population totale. Ce poids est identique à celui du département. La majorité d'entre eux résident à L'Aigle (35% des 15-29 ans de l'intercommunalité) et à La Ferté-en-Ouche (11%).

Le territoire dispose d'un Foyer Jeunes Travailleurs de 4 places à Moulin la Marche. Le Plan d'insertion départemental par l'hébergement et le logement (PIDHL), établi pour la période 2017-2024, souligne que la demande en logement provenant des jeunes est en hausse sur les dernières années. Si les besoins de logement destinés aux jeunes sont majoritairement couverts dans l'Orne, l'offre serait souvent inadaptée à la demande (PIDHL 2010-2014). Les manques mis en lumière sont liés à la demande des jeunes :

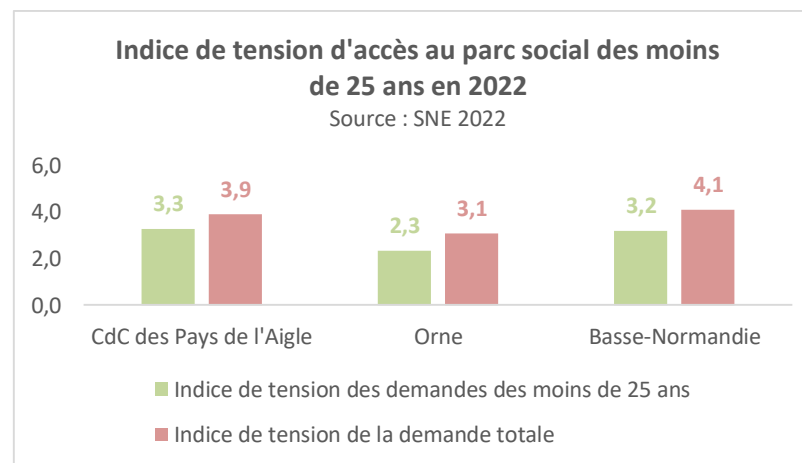
- > En formation par alternance et qui ont besoin de plusieurs lieux de résidence ;
- > Étudiants étrangers qui ont besoin de lieu d'hébergement entre deux stages ;
- > Sortant d'institution ou de familles d'accueil et qui se trouvent sans repères ;
- > En insertion professionnelle.

En l'absence de places suffisantes dans des résidences dédiées, les jeunes s'orientent majoritairement vers le parc privé. À ce titre, 66% des 20-24 ans sont locataires du parc privé (69% dans le département). La demande en logement porte principalement sur de petites typologies. Elle entre alors en concurrence avec les différents publics captifs du marché locatif de petites typologies (personnes isolées, séparées, etc). Par ailleurs, le

nombre de jeunes sans soutien familial est en hausse, en raison des faibles ressources des familles.

19% des jeunes de la CdC se logent dans le parc social. Ce parc apporte une solution conséquente à leur situation et permet de limiter le taux d'effort par rapport au parc privé. Ainsi :

- > 22% des ménages demandeurs sont des moins de 30 ans, contre un poids légèrement plus élevé dans l'Orne (27%),
- > 11% de la demande globale provient des 25-30 ans et 9% proviennent des 20-24 ans.
- > L'indice de tension d'accès au parc social pour les moins de 30 ans est élevé, pour 3,3 demandes il y a une attribution. Il est d'ailleurs plus élevé que l'indice départemental et régional. Cependant il reste légèrement moins élevé que l'indice de tension d'accès au parc social de l'ensemble des demandeurs de la CdC. Il indique ainsi une meilleure fluidité des parcours de cette catégorie de demandeurs.



III. Une offre conséquente à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, mais une réponse à apporter aux besoins non couverts et un vieillissement à anticiper

L'Orne est doté d'un Schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap élaboré pour la période 2017-2021, dans le contexte de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Ce document fait état de taux d'équipement ornaux plus importants qu'à l'échelle nationale, bien que l'écart se soit réduit depuis 2009. La mise en place d'actions faisant suite aux schémas précédents ont notamment permis l'adaptation des modes d'accueil et d'hébergement aux besoins des personnes adultes handicapées ainsi que l'amélioration de la prise en charge en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Le document souligne néanmoins que certains besoins restent mal couverts.

1. Le logement des personnes handicapées : un taux d'équipement relativement élevé mais des besoins non couverts

Avec 112 places d'hébergement, le territoire dispose d'un taux d'équipement en structure d'accueil dédiée aux personnes en situation de handicap relativement élevé.

L'intercommunalité bénéficie de plusieurs structures collectives d'hébergement :

- > 1 établissement d'accueil médicalisé d'une capacité de 40 places à L'Aigle, soit un taux d'équipement de 3,3 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans, supérieur au taux départemental et à celui régional (respectivement 1,6‰ et 0,9‰) ;
- > 3 foyers de Vie Adultes, totalisant une capacité de 72 places, localisés à Rai, Moulins-la-Marche et L'Aigle. Le taux d'équipement est de près de 6 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans, nettement supérieur à celui du département (3‰) et de la région (2‰).

Etablissement	Commune de localisation	Capacité d'accueil	Taux d'équipement*	
			CdC	Orne
Maison d'Accueil Spécialisé (M.A.S.)		40	3,3	1,6
MAS "LA SOURCE"	L'Aigle	40		
Foyer de Vie Adultes		72	5,9	2,9
FOYER OCCUPATIONNEL AFS	Rai	10		
FOYER DE VIE "PERCE NEIGE"	Moulins-la-Marche	32		
FOYER "L'ALBATROS"	L'Aigle	30		

*Taux d'équipement = nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans

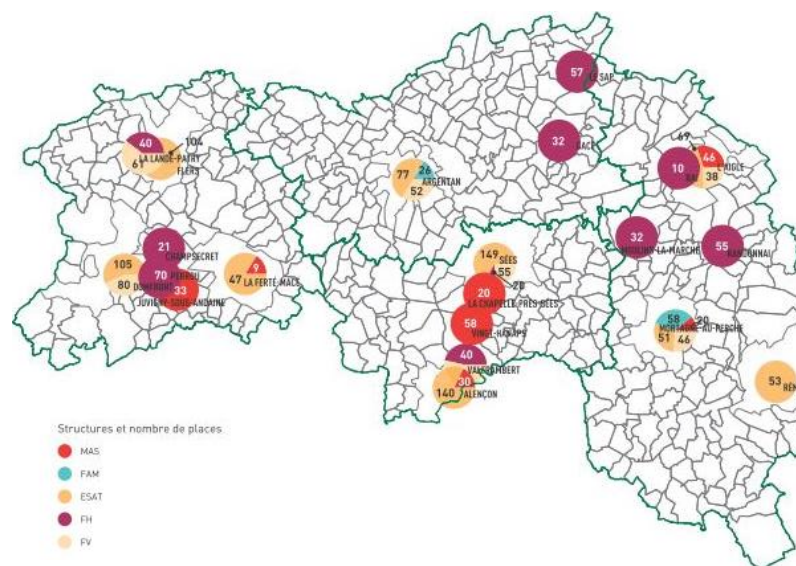
Structures d'hébergement à destination des personnes handicapées

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

Parallèlement, le territoire dispose également de 1 ESAT à L'Aigle, l'ESAT de la Fremondière pour une capacité d'accueil de 69 personnes, représentant un taux d'équipement de 5,6 places pour 1 000 personnes de

20 à 59 ans, équivalente au taux départemental (5,9‰). A cet établissement, s'ajoute l'entreprise adaptée de la Fremondière, également situé à L'Aigle, de 38 places.

Toutefois, à l'échelle du département, l'analyse des prises en charge inadaptées et des listes d'attente fait apparaître une tension sur les foyers de vie et sur les maisons d'accueil spécialisée.



Un département bien équipé : les structures d'accueil pour personnes adultes en situation de handicap *Source : PDALPD de l'Orne, 2017-2021*

2. Le logement des personnes âgées

2.1. Une dynamique de vieillissement engagée sur le territoire

En 2019, selon l'INSEE, 31,8% de la population de la CdC a plus de 60 ans, représentant 8 159 personnes. Le poids de cette population est moins marqué que pour le département (33,2%) toutefois plus important que pour la région (27,9%). Parmi ces plus de 60 ans, 3 028 habitants sont des plus de 75 ans (11,8% de la population totale).

Le poids de la population de plus de 60 ans sur la population totale est de plus en plus marqué : elle représentait 28,4% de la population en 2013 contre 31,8% en 2019. Cette augmentation est portée avant tout par les seniors les moins âgés (60 à 74 ans). Ce taux a augmenté de 2,9 % entre 2013 et 2019, contre +0,5% pour les plus de 74 ans. Il est à noter toutefois que la croissance de cette catégorie de la population s'effectue moins rapidement dans le département.

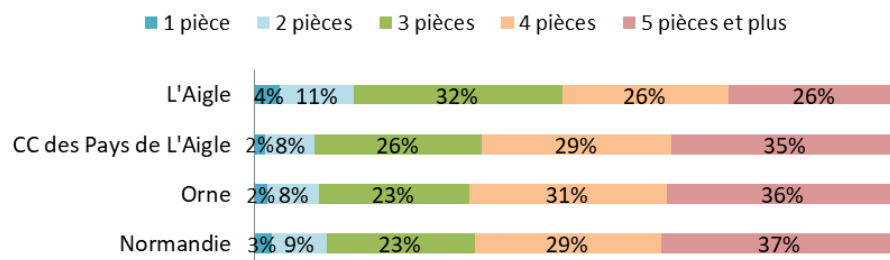
Ce phénomène de vieillissement généralisé a un impact fort sur la question du logement, notamment en termes d'adaptabilité.

2.2. Une population vieillissante majoritairement propriétaire et résidant dans des logements individuels

Sur l'EPCI, 79% des 65 ans et plus vivent dans des maisons et plus d'un tiers vivent dans des logements de 5 pièces ou plus (35%), une part semblable à celle de l'Orne et de la Normandie. Toutefois, à L'Aigle, les personnes âgées vivent majoritairement dans des 3 pièces. Les trois quarts de ces 65 ans et plus sont propriétaires, tandis que 12% sont locataires du parc privé et 11% sont locataires du parc social.

Nombre de pièces des résidences principales des ménages de 65 ans ou plus

Source : INSEE RP 2015



De plus en plus de personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible à leur domicile. Il en résulte des enjeux importants de maintien à domicile et d'adaptation des logements. En effet, avec le temps, le logement peut se trouver de moins en moins adapté à leurs besoins : manque de confort, salle de bains avec baignoire, escaliers, chambre à l'étage, etc. La présence de propriétaires âgés dans de grands logements est également à l'origine de situation de sous-occupation et de potentielles difficultés d'entretien. L'isolement résidentiel constitue un facteur de fragilité pour les personnes âgées. Cependant, ce maintien à domicile est favorisé sur l'intercommunalité par le développement de services à la personne prodigués grâce à l'ADPA (allocation départementale

personnalisée d'autonomie) : préparation des repas, aides aux courses, aides à domicile, etc. En parallèle de ces efforts, l'offre doit donc pouvoir se diversifier et permettre de répondre à la diversité des parcours résidentiels.

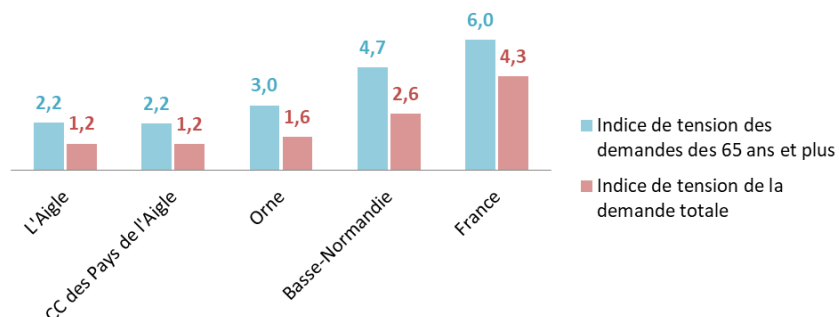
Par ailleurs, il semblerait que les produits locatifs dédiés aux personnes âgées, bien présents sur le territoire, rencontrent des problèmes de vacance. Il est donc nécessaire de veiller à la bonne concordance entre les besoins et attentes des ménages âgés et les produits proposés et développés.

En 2017, 52 demandes de logement social émanent de ménages de 65 ans et plus, représentant 14% de la demande en cours. Cela implique de travailler sur l'accessibilité des résidences et des logements. Cette demande est principalement concentrée à L'Aigle (80% de la demande de ces ménages). La même année, 24 attributions de logement ont été effectuées pour ce type de ménage. En conséquence, l'indice de tension d'accès au parc social pour les plus de 65 ans à l'échelle intercommunale est de 2,2 demandes pour une attribution contre un indice de tension de 1,2 demande pour une attribution pour l'ensemble des demandeurs. Ceci s'explique par des possibilités d'attributions plus réduites sur des logements adaptés au vieillissement.

Cette tension est toutefois moins importante que celle du département et de la région (respectivement 3 et 4,7 demandes pour une attribution).

Indice de tension d'accès au parc social des 65 ans et plus en 2017

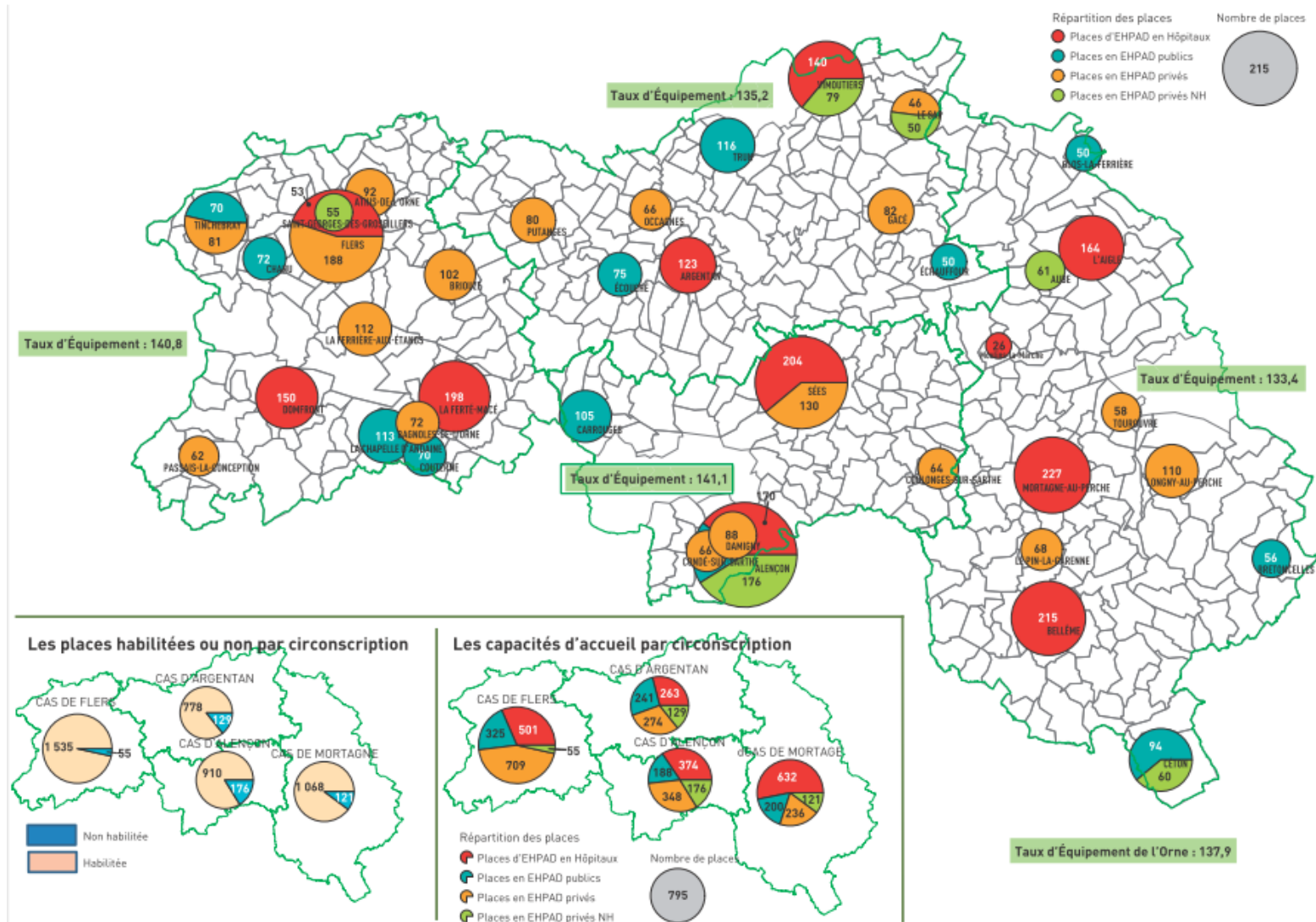
Source : SNE 2018



2.3. Une offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées conséquente

Le territoire est équipé de 265 places en hébergement complet en EHPAD. Les 5 établissements concernés sont situés à Aube, L'Aigle, Moulins-la-Marche et La Ferté-en-Ouche. Cela représente 89 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Le territoire est donc moins bien doté que le département et la région en ce type d'équipements (taux de 132 pour 1 000 habitants pour l'Orne, 106‰ pour la région).

L'intercommunalité dispose également de 2 résidences autonomie localisées à L'Aigle, pouvant accueillir 146 personnes, soit un taux en places d'hébergement hors EHPAD (places en maison de retraite, logements de logements-foyers) de 49 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. L'intercommunalité est donc mieux dotée que l'Orne (28‰) et que la région (42‰) en cette catégorie d'équipement.



Un département bien équipé : les structures d'accueil pour personnes âgées
Source : PDALPD de l'Orne, 2017-2021

IV. L'accueil des Gens du Voyage : des réponses à apporter

L'accueil des gens du voyage est encadré par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé en 2018, valable sur la période 2017-2023. Il s'inscrit dans le cadre de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'habitat et à l'accueil des gens du voyage, dont le double objectif est de permettre à cette population de vivre dans des conditions décentes selon leurs modes de vie, tout en empêchant les stationnements illicites.

Depuis 2008, la CdC dispose d'une aire d'accueil de 40 places qui reçoit régulièrement des gens du voyage. Cette aire se situe au lieu-dit La Croix Lamirault, aux intersections des grandes voies de communications.

Par ailleurs, des stationnements illégaux ont été constatés depuis plusieurs années dans les communes de la Ferté-Fresnel, Gauville, Glos-la-Ferrière, Anceins et Villiers-en-Ouche.

Rappel de définitions :

Les aires d'accueil permanentes

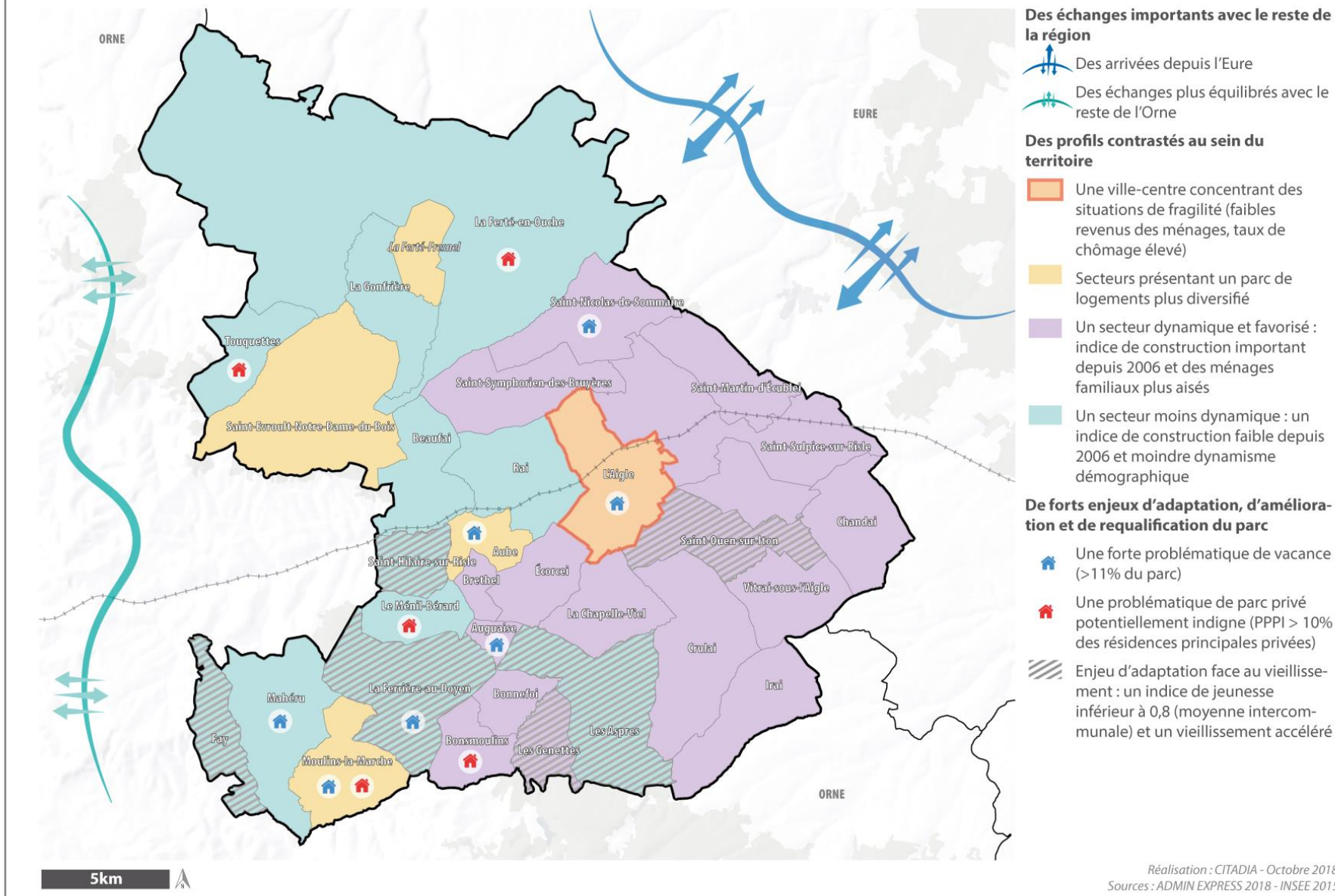
Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables ; les aires de courts et moyens séjours répondent aux besoins des voyageurs réguliers (au moins 4 mois) tandis que les aires de long séjour correspondent davantage aux besoins des semi-sédentarisés qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois)

Les aires de grand passage (AGP) permanentes

Les aires dites « de grand passage » sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ; elles ne sont pas ouvertes en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

Synthèse des enjeux habitat

PLUI-H de la CC des Pays de l'Aigle



Synthèse des enjeux habitat

Constats

- Une **forte augmentation du poids des logements vacants depuis 1999** au détriment des résidences principales et des résidences secondaires, une dynamique similaire à celle du département. Une **hausse constatée dans la plupart des communes**.
- Une **prédominance de logements individuels, de grande taille, occupées par des propriétaires** ; des parcs plus diversifiés dans les pôles urbains
- Une **pression locative sociale très faible et qui semble se tarir progressivement**, lié à la concurrence du marché locatif privé
- Un **fort ralentissement du rythme de construction depuis 2009** : de 210 logements/an construits entre 2004-2008 à 79 logements/an entre 2008-2015 puis 20 logements/ an entre 2016-2020.
- Une **dynamique de construction principalement dans l'Est du territoire**, orientée vers l'individuel

Besoins induits

- ⇒ **Limitier la production de logements neufs, notamment sociaux, en raison de la faible pression de la demande**, pour limiter la concurrence entre neuf et ancien dans un contexte de marché détendu
- ⇒ **Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de la population**, et envisager le renforcement de l'offre locative en petits et moyens logements pour permettre la fluidité des parcours résidentiels
- ⇒ **Réinvestir le parc de logements vacants des centres-bourgs et envisager une action globale pour améliorer l'attractivité des centralités**
- ⇒ **Accompagner l'adaptation des logements des personnes âgées**
- ⇒ **Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques**

Chiffres clés (en 2019)

- **14 967 logements** sur la CdC
- **79% de résidences principales (RP), 10% de secondaires, 11% de logements vacants** (soit 1507 logements)
- Augmentation de la vacance sur le territoire (**10,6% de vacance** en 2019)
- **58% de RP construites avant les 1ères réglementations thermiques**
- 78,2% de maisons ; 67% de RP de 4 pièces ou +
- 62,8% de propriétaires, 35,6% de locataires privés
- **18,7% de logements sociaux** (1939 logements en 2022)
- Parc social : **3,9 demandes pour 1 attribution** (contre 3,1 pour 1 attribution sur l'Orne)
- **728 logements commencés** entre 2008 et 2020 : 61 logements/an

3

Troisième partie **Modes de vie et** **économie du** **territoire**

La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques en œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activités et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).

Les leviers d'action du PLUi en matière de développement économique se limitent donc à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.). Le PLUi doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc.

Chapitre 1 : Caractéristiques de l'emploi

I. Une évolution en baisse sur l'ensemble du territoire

1. Un phénomène partagé sur le département

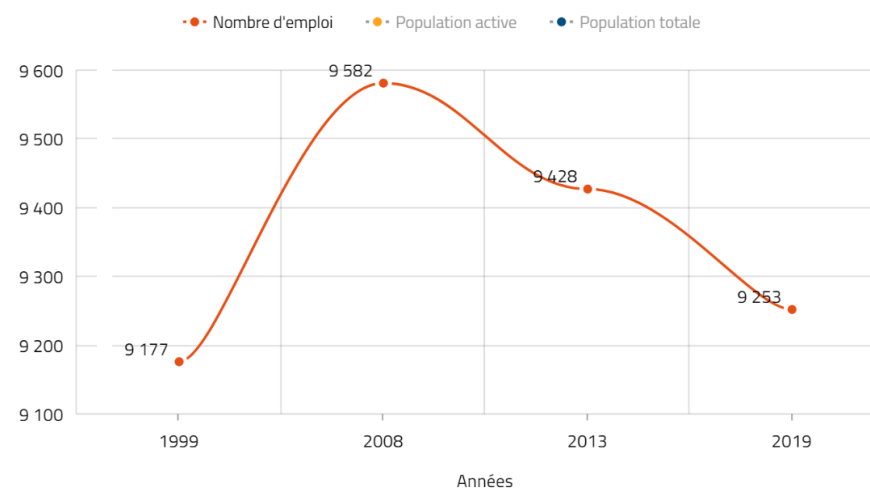
9 253 emplois sont recensés en 2019 sur le territoire de la Communauté de Communes.

Le nombre d'emplois est passé de 9 582 en 2008 à 9 253 en 2019, soit une baisse de 3,4% en 11 ans. Ceci est l'équivalent d'une perte « nette » de 329 emplois sur cette même période. Ce phénomène suit l'évolution à l'échelle du département de l'Orne qui connaît sur la même période une perte de 10 134 emplois soit une perte de 8,75%.

Ces chiffres traduisent un phénomène de déprise qui touche les anciens bassins industriels en France. Le secteur primaire et secondaire sont fragilisés et seules les activités tertiaires de services sont en développement.

Les orientations sur l'avenir économique du territoire sont à définir pour permettre un développement souhaité du territoire. Ce défi visera à conjuguer le passé industriel du territoire et son devenir dans un souci d'adéquation avec l'évolution des besoins et modes de vie.

Évolution du nombre d'emploi



2. Une concentration de l'emploi sur le pôle de l'Aigle

Les emplois sont très majoritairement situés sur la commune centre de L'Aigle : en 2019, la commune concentre 5 102 emplois soit près de 55% des emplois de la Communauté de Communes. La commune de L'Aigle, avec les communes limitrophes de Rai et de Saint-Sulpice-sur-Risle constituent un pôle d'emplois à l'échelle de la communauté de communes. Ces communes détiennent 6 204 emplois soit 67% des emplois présents sur le territoire. L'Aigle et ses communes périphériques est le pôle d'emploi central du territoire, et joue un rôle essentiel dans la structure économique territoriale.

D'autres pôles de plus petites tailles sont présents sur le territoire comme la Ferté-en-Ouche avec près de 790 emplois et Aube avec 333 emplois.

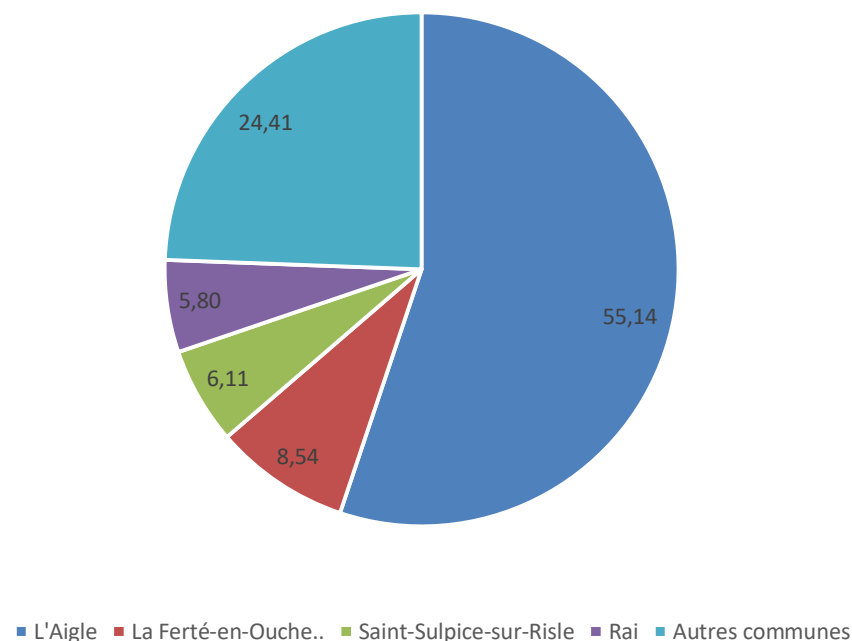
Ces zones d'emplois constituent des bassins de vie avec chacun ces propres dynamiques :

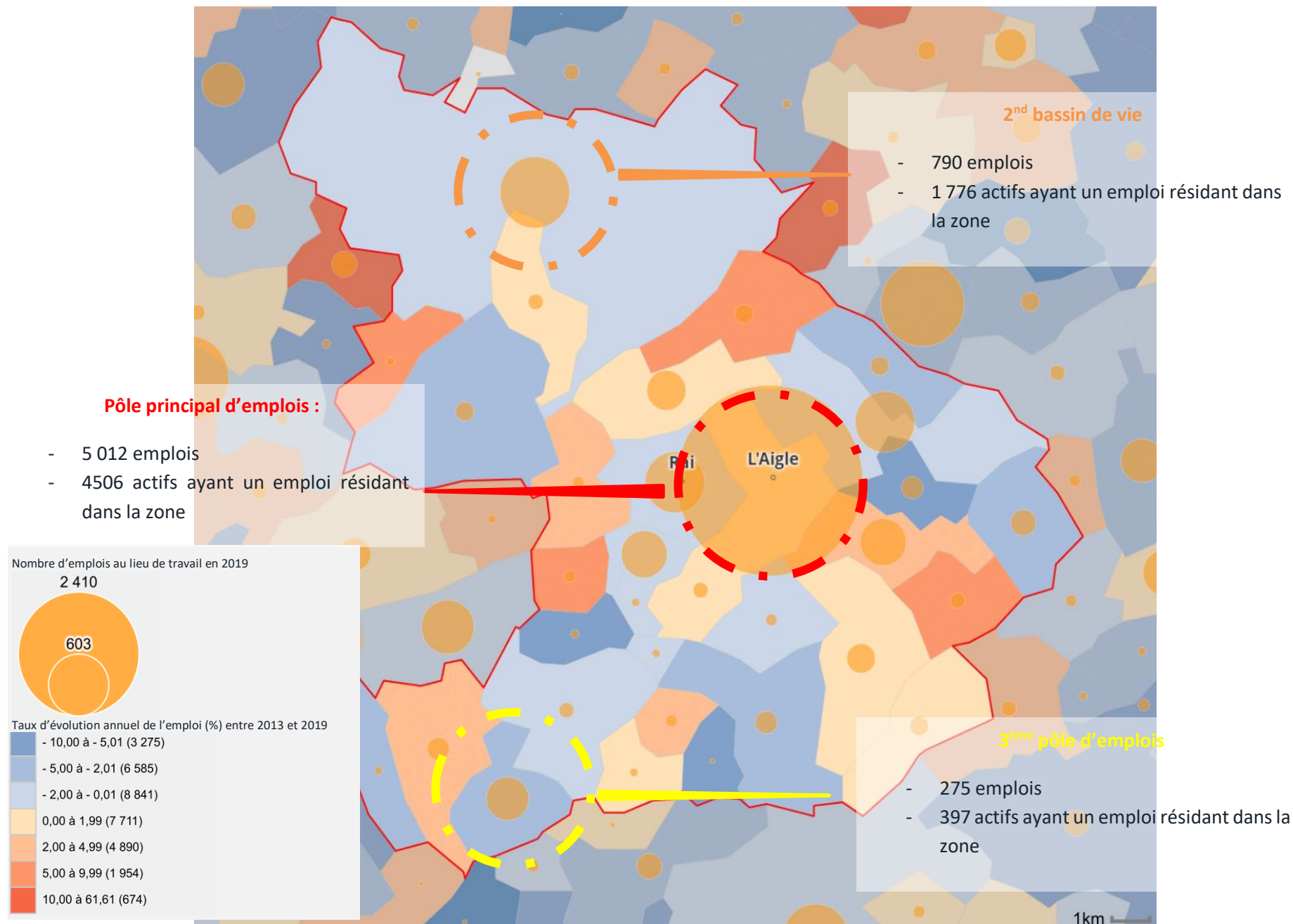
- Les emplois au nord du territoire sont plus marqués par l'activité agricole. Ces dernières années la tendance est à la diversification des emplois sur ce territoire. De nouveaux emplois ont été créés, en lien avec l'économie présentielle. La population sur ce territoire a également augmenté.

- La partie centrale du territoire, autour de L'Aigle, concentre de nombreux emplois bénéficiant à l'ensemble du territoire intercommunal (malgré une diminution de ce nombre d'emplois ces dernières années). Les emplois localisés au sein de ce pôle sont liés à l'industrie encore présente à l'échelle de la Cdc. La part de services et d'emplois tertiaires croît également. Cette partie du territoire concentre aussi une part importante de la population à l'échelle de l'intercommunalité.

- Le sud du territoire concentre moins d'emplois et d'actifs mais constitue tout de même un pôle à l'échelle locale, notamment en lien avec l'offre de services. Cet espace connaît une augmentation de sa population.

Répartition des emplois dans la CdC des Pays de l'Aigle en 2019





Evolution du nombre d'emplois entre 2013 et 2019 et nombre d'emploi au lieu de travail en 2019 dans la communauté de communes des Pays de l'Aigle

II. Une baisse de l'emploi sur l'ensemble des secteurs d'activités

Au cours des dernières années, la création d'emplois sur le territoire se réalise essentiellement sur les communes situées autour de l'Aigle. La commune de l'Aigle connaît une baisse du nombre de ses emplois sur la période 2010-2015 mais reste le pôle d'emplois principal du territoire. Le nombre d'emplois en dehors du pôle de l'Aigle augmente sur le territoire. Ce phénomène est renforcé par le faible nombre initial d'emploi (ce qui accroît les variations en % présentées ci-contre) mais traduit également un développement des petites structures artisanales, du tertiaire et des services.

La majorité des secteurs d'activités connaissent une baisse du nombre d'emplois entre 2013 et 2019. Le secteur d'activité qui a connu la plus forte baisse est celui de l'industrie. En 6 ans, le secteur industriel a perdu 11,84% de ses emplois. La branche de la construction a également perdu 9,22% d'emplois sur la période, soit 74 emplois. L'autre secteur ayant perdu des emplois est le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale avec une diminution de 21 emplois entre 2013 et 2019.

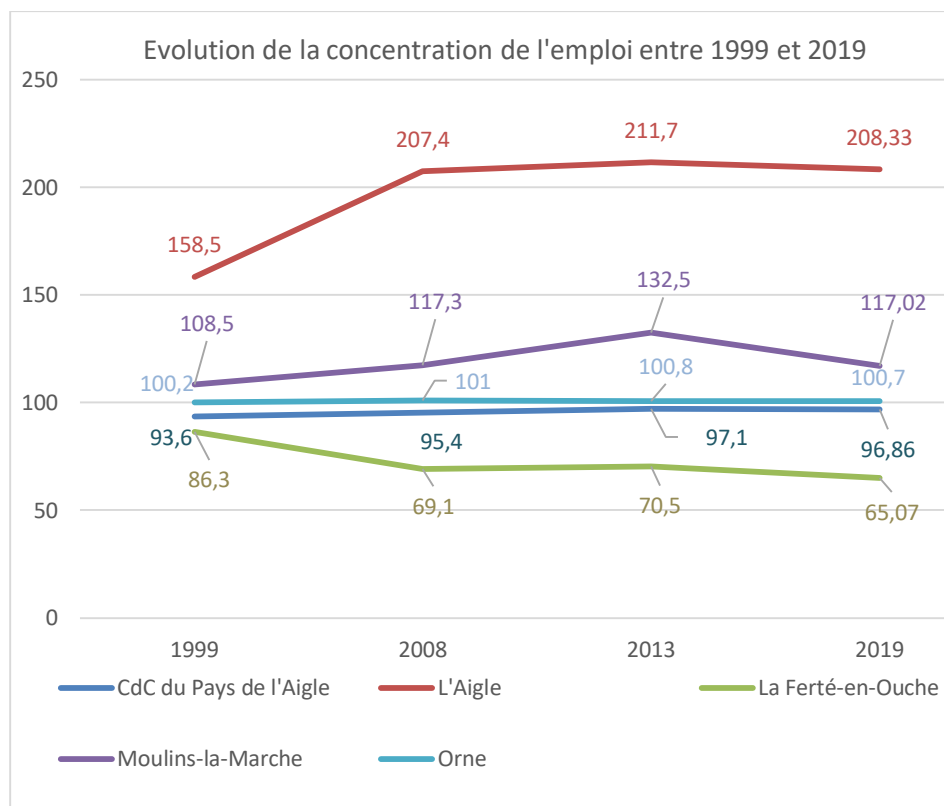
Les deux autres secteurs ont quant à eux gagné en emplois. Le secteur du commerce, des transports et des services est celui qui a connu la plus forte augmentation sur la période, avec 151 emplois créés. Plus modestement, le secteur de l'agriculture a également connu une période de croissance sur cette période, avec 1.67% d'emplois supplémentaires sur cette période.

Globalement, entre 2013 et 2019 le territoire a perdu 168 emplois. Ce contexte doit interroger sur les politiques à mettre en œuvre en faveur de l'économie. Quel positionnement économique doit avoir le territoire des Pays de l'Aigle ? Comment le territoire peut-il créer un développement local dans un contexte de recherche de produit de proximité ?

	2013	2019	Taux de croissance	Nombre d'emplois créés/supprimés
Agriculture	657	668	1.67%	11
Industrie	1985	1750	-11.84%	-235
Construction	803	729	-9.22%	-74
Commerce, transport, services divers	2987	3138	5.06%	151
Administration publique, Enseignement, Santé, Action sociale	2907	2886	-0.72%	-21
Total	9339	9171	-15.05%	-168

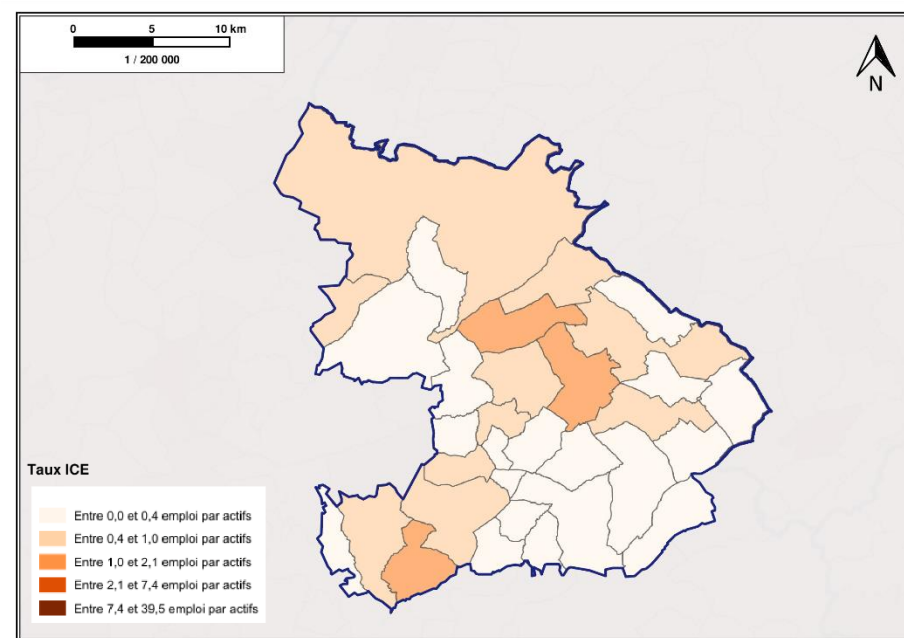
III. Un territoire sujet à un phénomène de résidentialisation

- L'Indice de Concentration d'Emploi (rapport entre nombre d'emplois et nombre d'actifs) a augmenté fortement sur la commune de L'Aigle entre 1999 et 2019. En effet, si le nombre d'emplois a diminué (voir ci-dessus), le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune pôle de L'Aigle diminue depuis 2006, témoignant de la perte d'attractivité de celui-ci vis-à-vis d'actifs et du vieillissement de sa population.



Sur le territoire, seules trois communes présentent un ICE positif : L'Aigle, Saint-Symphorien-des-Bruyères et Moulins-la-Marche. L'Aigle connaît une légère baisse de son ICE ces dernières années. La perte d'emplois sur ce territoire est la raison principale de cette baisse.

Moulins-la-Marche connaît également une baisse de son ICE depuis 2013. La diminution du nombre d'emploi a été plus importante que la baisse de la population active, qui est liée à la baisse de la population. Cependant il est à noter que l'économie sur cette commune s'appuie essentiellement sur un réseau de petites structures économiques locales. Le dynamisme du territoire joue un rôle important dans le développement économique local.



Indice de concentration d'emploi dans les communes de la CdC Pays de l'Aigle

IV. Un taux d'activité constant à l'échelle du territoire, mais de fortes disparités communales

1. Un nombre d'actifs en baisse...

Dans une même dynamique, le nombre d'actifs a globalement baissé sur la CdC, passant de 11 381 en 2008 à 10 994 en 2019, soit une baisse de 387 actifs et dont 169 pour la commune de Aube (soit 42%). Sur la période 2008-2019 :

- 16 communes voient leur nombre d'actifs augmenter : Auguaise, Beaufai, Bonnefoi, Brethel, Bonsmoulins, Brethel, La Chapelle-Viel, Ecorcei, Les Genettes, La Gonfière, Irai, Mahéru, Le Ménil-Bénard, Saint-Martin-d'Ecublei, Saint-Michel-Tubœuf, Saint-Nicolas-de-Sommaire et Touquettes.
- 16 communes connaissent une diminution de leur nombre d'actifs : L'Aigle, Les Aspres, Aube, Chandai, Crulai, Fay, La Ferrière-au-Doyen, La Ferté-en-Ouche, L'Aigle, Moulins-la-Marche, Rai, Saint-Hilaire-sur-Risle, Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois, Saint-Ouen-sur-Iton, Saint-Sulpice-sur-Risle, Saint-Symphorien-des-Bruyères, Vitrai-sous-L'Aigle,

Sur la période 2008-2019, certaines de ces communes ont connu une baisse très importante de leur nombre d'actifs (plus de 12 %) comme à Aube, La Ferrière-au-Doyen, Les Aspres, Saint-Symphorien-des-Bruyères, Moulins-La-Marche, Crulai ou encore Rai. Ce phénomène de baisse du nombre d'actifs sur ces communes s'explique notamment par le phénomène de desserrement de son bassin d'actifs constaté précédemment. De la même

façon les communes de Saint-Ouen-sur-Iton et de La Ferté-en-Ouche, connaissent également une diminution importante du nombre d'actif (baisse entre 8.7 et 4.9 %). L'ensemble des autres communes du territoire ayant perdu des actifs enregistre une baisse entre 3.3 et 0.7%. Ce phénomène est très hétérogène selon les communes, corrélé à l'évolution de la population des 15-64 ans sur cette même période (voir carte ci-dessous).

Les communes périphériques ont de nombreux actifs sur leur territoire, faisant la navette domicile-travail en direction des pôles d'emplois, ce qui explique la forte augmentation du nombre d'actifs dans certaines communes, à l'image de Auguaise, Brethel, Bonnefoi ou Touquettes.

2. Et une dépendance aux pôles extérieurs

Le nombre d'actifs sur la CdC est en baisse entre 2008 et 2019 tout comme le nombre d'emplois qui passe de 9 582 en 2008 à 9 253 en 2019.

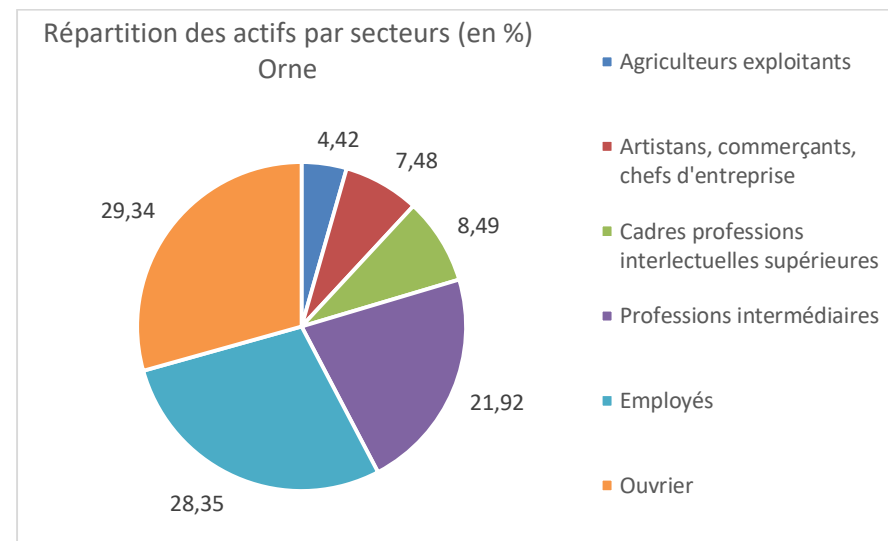
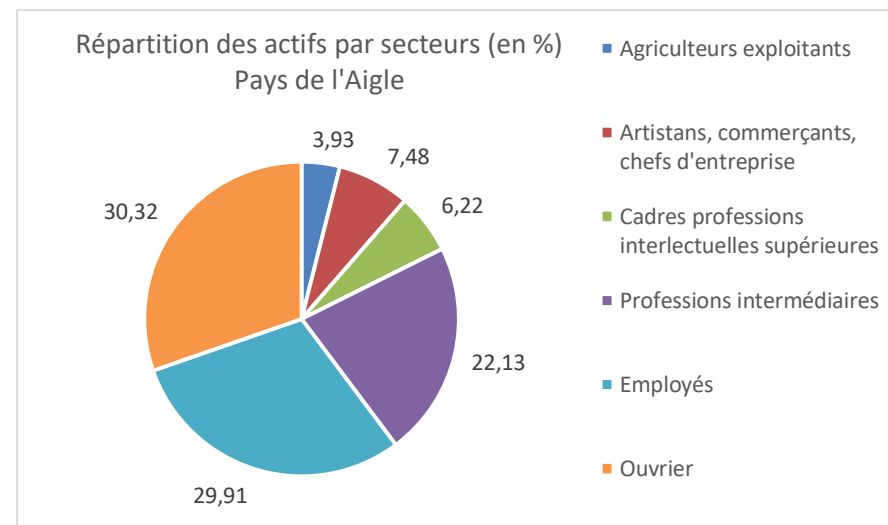
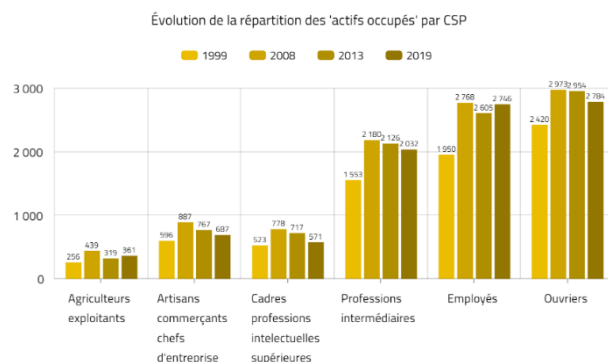
	2008	2019
Nombre d'emplois	9 582	9 253
Nombre d'actifs	11 381	10 994
Actifs sortants/entrants	1 799 actifs travaillant à l'extérieur à la Cdc	1 741 actifs de la Cdc travaillant à l'extérieur de la CdC

Depuis 2008, la CdC a un nombre d'actifs supérieur à son nombre d'emplois. Cela induit que les actifs de la CdC travaillent dans des communes autres que celles de l'intercommunalité, cela induit des flux-domicile travail en direction de l'extérieur.

V. Une forte représentation des ouvriers et employés

Le graphique ci-contre souligne une forte proportion des ouvriers et employés (un peu plus de 60% pour ces deux secteurs) sur l'ensemble des actifs de la CdC des Pays de L'Aigle. Sur la période de 2013 à 2019 le nombre d'ouvriers a baissé dans la communauté de communes au profit du nombre d'employés. Le passé industriel du territoire explique cette forte présence d'ouvriers. La part d'ouvriers est similaire à celle du département de l'Orne. Ces employés et ouvriers sont concentrés sur les communes situées le long de la Risle : secteur qui était privilégié pour l'implantation d'industries mais aujourd'hui en déprise. On peut également remarquer que le nombre d'agriculteurs exploitants a augmenté entre 2013 et 2019.

De manière générale, le profil des actifs de 15 à 65 ans du territoire est semblable à celui à l'échelle du département de l'Orne. La forte représentativité des ouvriers et employés et une part de cadres et professions intellectuelles supérieures assez faible est en lien avec l'identité du territoire qui est rural.



Chapitre 2 : Activités économiques

I. Une économie qui évolue vers la réponse aux besoins locaux

Le rôle du PLUi est d'anticiper et d'identifier les besoins futurs en matière de développement économique puis d'y répondre au travers des outils mis à sa disposition (règlement, zonage, emplacements réservés, etc.).

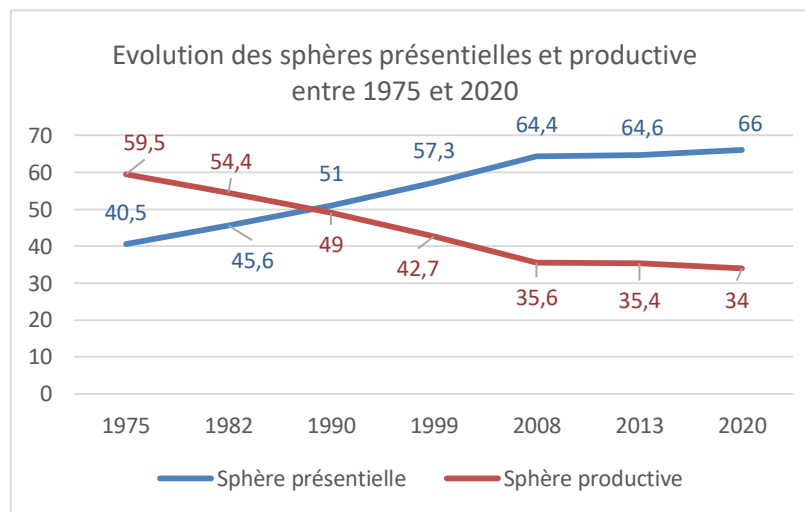
1. Sphère présentielle et sphère productive

Les données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) fournies par l'INSEE permettent une analyse de la sphère économique. L'activité est décomposée en 2 sphères qui permettent de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux :

- **La sphère présentielle** correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- **La sphère non présentielle (ou sphère productive)** regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

1.1. Des emplois productifs en baisse

- Depuis les recensements INSEE de 1975, le nombre d'emplois de la sphère productive a baissé entre 1975 (5 985 emplois, soit 59.5% des emplois) et 2020 (2 601 emplois, soit 34%). Entre 1999 et 2019, l'emploi de la sphère productive a baissé de 8.7%. Ce phénomène se retrouve dans la dynamique que connaît le tissu industriel local.
- Les emplois de la sphère présentielle connaissent l'évolution inverse, en augmentant sensiblement entre 1999 et 2020 (passant de 57,3% de l'emploi total à 66%).
- En 2020, sur la totalité des salariés de la Cdc, 66% travaillent dans la sphère présentielle (5 056 postes salariés) et 34% à la sphère productive (2 601 postes salariés)



1.2. Poids économique de la sphère productive

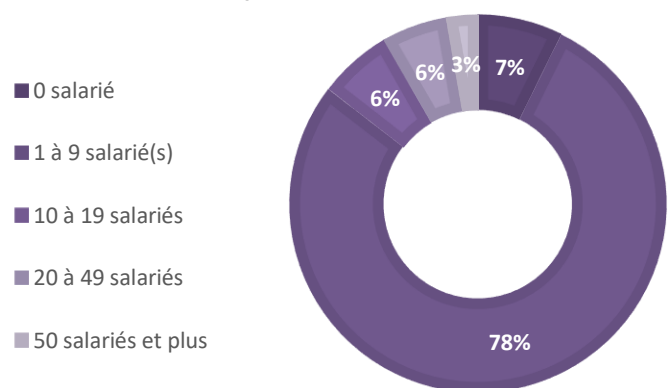
- Les activités liées à cette économie externe se retrouvent de manière hétérogène sur le territoire de la CdC des Pays de L'Aigle.
- A l'échelle de la CdC, la commune de L'Aigle regroupe 39% des emplois de la sphère productive (ce qui représente 27% des emplois sur la commune) et 62% des emplois de la sphère présentielle (qui représentent les ¾ des emplois sur la commune).
- Les emplois de la sphère présentielle se retrouvent principalement sur les communes les plus peuplées de la CdC : L'Aigle, Aube, Saint-Sulpice-sur-Risle, Moulins la Marche. On constate l'importance de la sphère productive dans les communes situées au Sud et au Nord.

II. Un tissu économique qui s'appuie majoritairement sur les petites entreprises

Le tissu économique de la CdC des Pays de L'Aigle comprend principalement des petites ou très petites entreprises : **85,5% des établissements actifs au 31/12/2020 comportent moins de 10 salariés**, dont 7,3% ne comportent aucun salarié. Cela concerne surtout le secteur de l'agriculture et celui du commerce et des services.

Les plus petits établissements (moins de 10 salariés), se répartissent sur l'ensemble des communes de l'agglomération alors que les plus grands établissements (de 50 salariés et plus) se concentrent sur 6 communes : Aube, L'Aigle, Rai, Saint-Ouen sur Iton, Saint Sulpice sur Risle et Saint Symphorien des Bruyères. Cette répartition est liée à l'implantation des zones d'activités sur le territoire.

Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2020



Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2020 (en %)

Administration publique, enseignement, santé, action sociale	15.9
Commerce, transports, services divers	45.5
Construction	13.7
Industrie	9.4
Agriculture, sylviculture et pêche	15.4

Postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2020 (total) et postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2020 (en%)

Agriculture, sylviculture et pêche	429	5,6
Industrie	1 778	23,2
Construction	495	6,5
Commerce, transports, services divers (dont commerce et réparation automobile)	2 066 (1 026)	27,0 (13,4%)
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 889	37,7

III. Caractéristiques du secteur agricole

Deux diagnostics agricoles ont été réalisés : un en 2013 sur l'ancienne Communauté de Communes de la Ferté-Fresnel et le second en 2015 sur l'ancien périmètre des pays de l'Aigle et de la Marche.

Le secteur agricole tient une place particulière au sein de la CdC des Pays de l'Aigle, en matière d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois et de productions locales.

- Sur les 2 290 établissements actifs de la CdC en 2015, 337 sont des entreprises agricoles, soit **15%**.
- A l'image des tendances nationales et du département, le territoire de la CdC a connu une baisse importante du secteur agricole à partir des années 70 (mécanisation, diminution du nombre d'exploitations...).
- **Entre 2000 et 2010, la CdC a perdu 174 exploitations agricoles** toutes orientations technico-économiques confondues, soit une baisse de 30% en dix ans (chiffre semblable aux CdC voisines).

Sur une période plus longue, entre 1988 et 2010, la CdC a perdu plus de la moitié de ses exploitations agricoles. **Cette évolution structurante engendre des répercussions directes sur l'emploi agricole (-23% entre 2000 et 2010) et sur la mutation du bâti en milieu rural (augmentation de la vacance, bâtiments désaffectés...).**

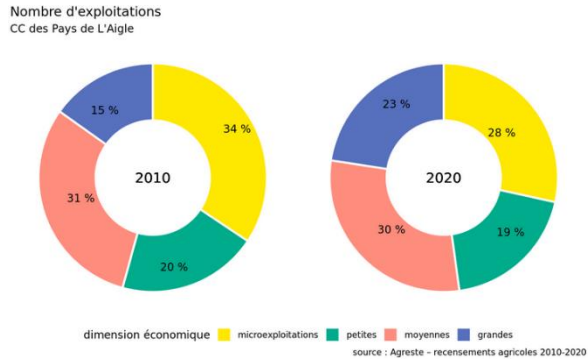
Selon le diagnostic agricole¹, la SAU des exploitations a triplé sur la période 1988 - 2015, alors que parallèlement le nombre d'exploitations a été divisé par 3. Aussi, en 2015, la SAU moyenne se situe autour de 115 hectares sur le territoire de la CdC et toute exploitation confondue, ce qui est légèrement au-dessus de la moyenne départementale (103 ha).

- *La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).*

Le dernier recensement agricole réalisé en 2020 fait état de 341 exploitations en 2020 soit une diminution de 19 % par rapport à 2010. 788 actifs travaillent dans les exploitations de la CdC en 2020. Cependant, la SAU totale de la CdC a légèrement augmenté, passant de 33 043 ha en 2010 à 33 105 ha en 2020.

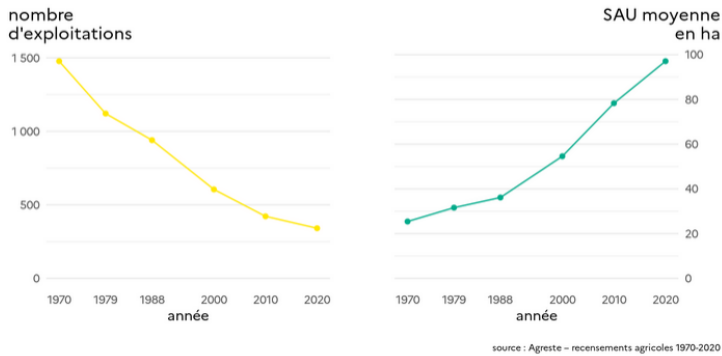
1 DIAGNOSTIC DE L'ACTIVITE AGRICOLE, CHAMBRE DE L'AGRICULTURE DE L'ORNE, SEPTEMBRE 2013

Cette SAU est détenue an grande partie (86 %) par les moyennes et les grandes exploitations. Ces grandes exploitations sont pourtant minoritaires sur le territoire. Il y a une tendance vers les grandes exploitations qui sont de plus en plus nombreuses, à l'inverse des micro exploitations.



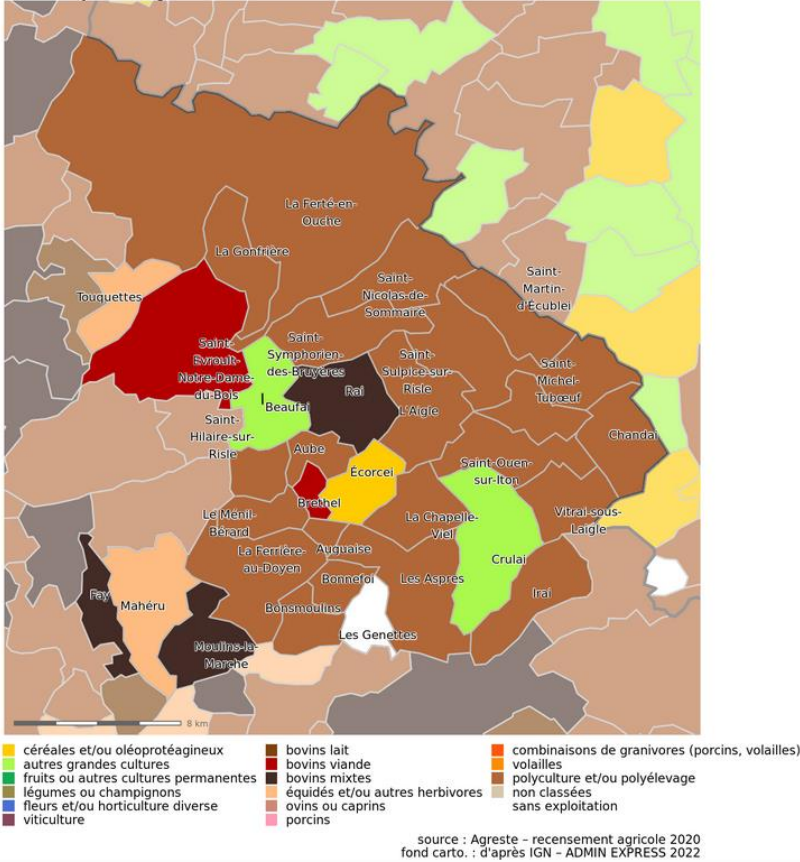
D'ailleurs il est important de noter que la diminution du nombre d'exploitations a été suivi par une augmentation de la SAU moyenne (qui est passée de 78,3 ha à 97,1 ha).

Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne
CC des Pays de L'Aigle

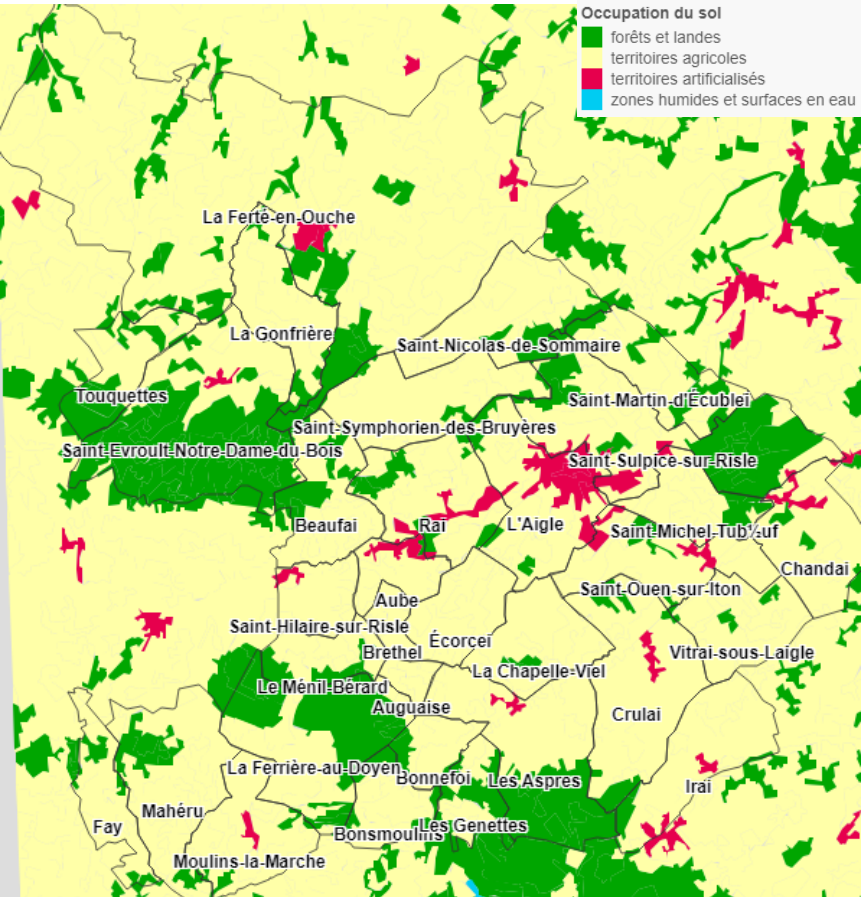


La production du territoire est massivement tournée vers l'élevage de bovins, en majorité pour la production de lait, mais aussi pour la viande. L'élevage spécifique des bovins concerne 91 exploitations en 2020, soit 27 % des exploitations. 73 exploitations sont dédiées aux céréales et /ou oléo protéagineux et 61 sont consacrées à la polyculture et au poly élevage.

Orientation technico-économique
CC des Pays de L'Aigle



Une partie du territoire est également couverte par des forêts et des landes. Ces forêts sont majoritairement situées sur les communes de Saint-Evrault-Notre-Dame-du-Bois, le Ménéil-Bérard, les Aspres et Saint-Sulpice-sur-Risle. Les forêts représentent 23% du territoire (en comparaison, les forêts représentent 18 % du territoire départemental).

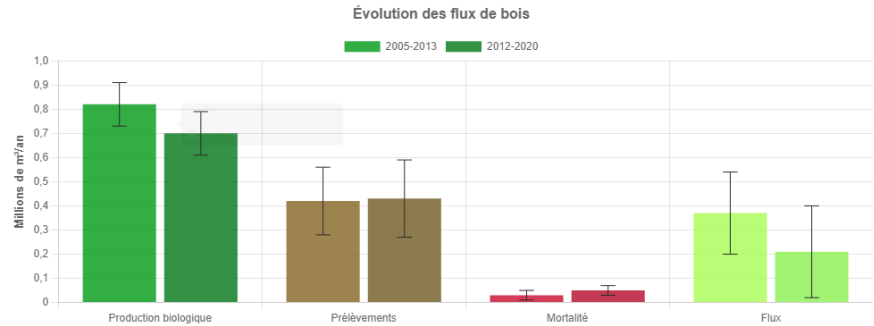


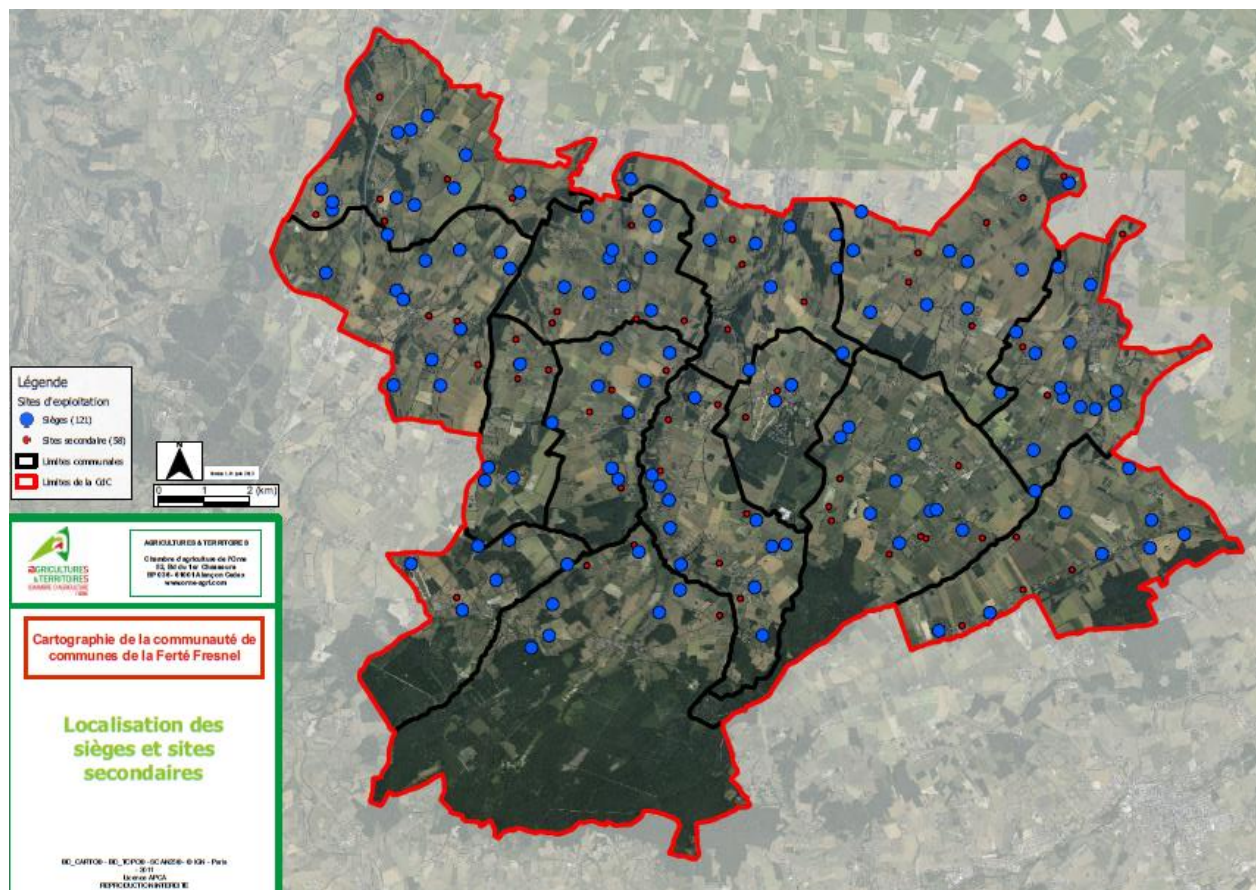
La majorité des forêts, à l'image de la situation départementale, sont des forêts privées (83 % 2015). En 2015 26 établissements du territoire exploitaient ces forêts, pour un effectif salariés de 93 personnes.

Source : Traitement SRISE d'après IGN – BD Forêt et ONF - 2015

	Surfaces de forêts dans la CdC Des Pays de l'Aigle (en ha)	Surfaces de forêts dans l'Orne (en ha)
Publique	2 215	27 262
Privée	10 532	81 986

Il n'y a pas de données plus anciennes qui permettent de mesurer l'évolution de la superficie des forêts sur le territoire. Cependant, on peut noter qu'à l'échelle du département la surface est en diminution. Les forêts représentaient sur la période 2012-2016 et elles représentent en 2021 à 101 000 ha. Cette diminution s'explique notamment par l'augmentation de la mortalité sur la période 2012-2020 et une augmentation des prélèvements.





IV. Les zones d'activités, ossature du tissu économique du territoire

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activités porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques.

En effet, de la diversité des activités dépendent la pérennisation du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).

Le PLUi doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles que de petites surfaces commerciales en centre-bourg. **L'objectif du PLUi est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.**

1. Développement du foncier économique

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène). Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage...) et la synergie de certaines activités.

1.1. Situation des zones d'activités sur le territoire

En 2020, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle dénombre 13 zones d'activités.

Au total, la surface de ces zones présentes dans 9 des 30 communes représente 178,33ha, dont 19,87 ha disponibles et viabilisés. Dans les documents d'urbanisme en vigueur, 39,4 hectares sont réservés pour l'activité économique.

Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent ainsi tout type d'activité industrielle, artisanale et commerciale. La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. Le PLUi devra veiller à éclairer cette organisation. Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :

- *Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones,*

- *Mitage et mutation de cellules,*
- *Absence de lisibilité de la zone,*
- *Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées*

Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local.

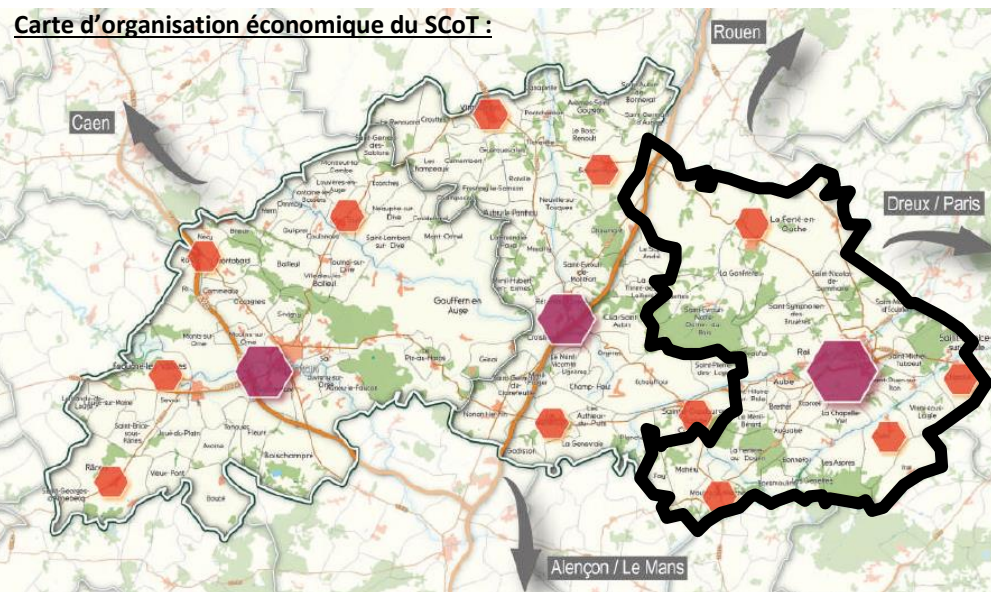
1.2. Développement des zones d'activités d'après le SCOT

Le SCOT de PAAO a organisé le développement économique du Pays. Ainsi, deux types de zones d'activités ont été identifiés :

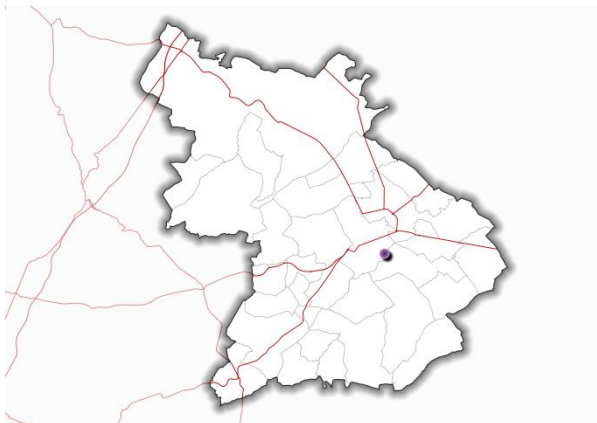
- **Les espaces d'activités stratégiques et articulées aux infrastructures « vitrines ».** Ces zones d'activités sont situées près d'un axe routier majeur (A28, A88 ou RD926). Ces zones sont stratégiques pour accueillir des entreprises productives, tertiaires, artisanales ainsi que des commerces de grande distribution. Pour la CdC des Pays de l'Aigle, cette typologie concerne les communes de l'Aigle, Saint-Ouen-sur-Iton, Rai, Saint-Sulpice-sur-Risle et Saint-Symphorien-des-Bruyères.
- **Les espaces d'irrigation économique.** L'objectif de ces zones d'activités est de participer au développement économique de l'ensemble du territoire. Ces zones ont pour but d'accueillir des activités artisanales et tertiaires. Les communes concernées par cette typologie sont Moulins-la-Marche, le Ferté-en-Ouche, Crulai et Chandai.

Le SCOT précise que pour le développement de l'artisanat, il est possible d'autoriser l'implantation ponctuelle d'entreprises artisanales sur des superficies modérées en continuité de l'espace urbanisé et ne nécessitant pas d'aménagement public.

Pour la période 2018-2038, la CdC des Pays de l'Aigle dispose d'une enveloppe foncière de 50ha.



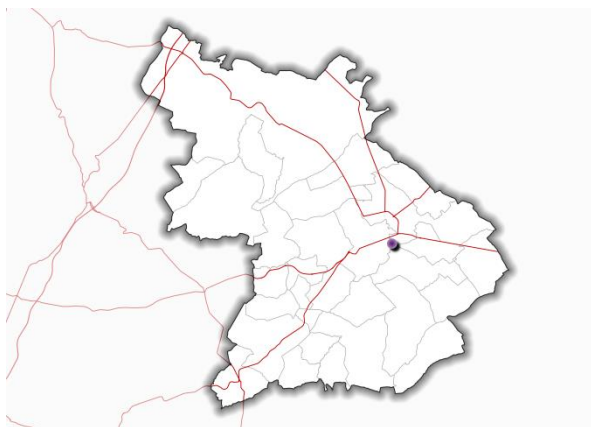
L'Aigle



ZI n°1 L'Aigle/St Ouen sur Iton - Zone industrielle, artisanale et commerciale.

81 ha, dont 16,1 ha en surface disponible viabilisée

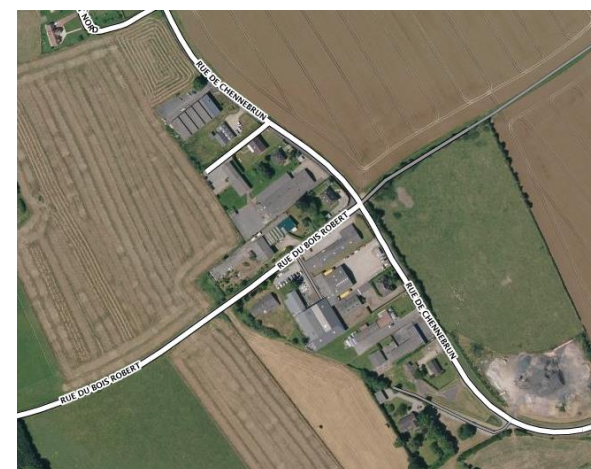
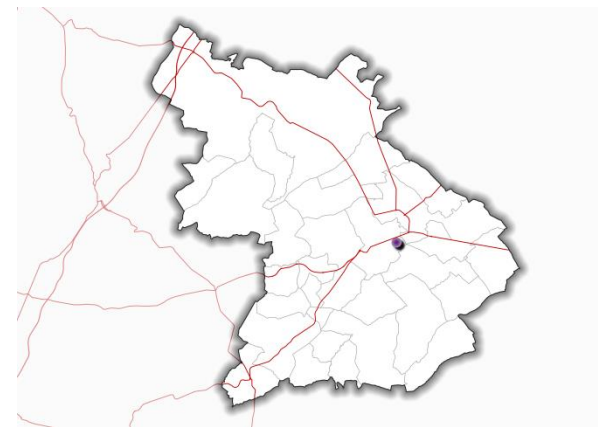
L'Aigle



ZI n°2 L'Aigle

Zone artisanale et industrielle 2,4 ha, pas de surface disponible

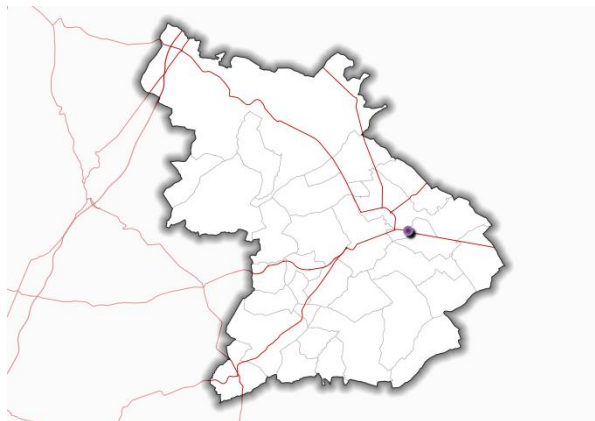
L'Aigle



ZI n°3 L'Aigle

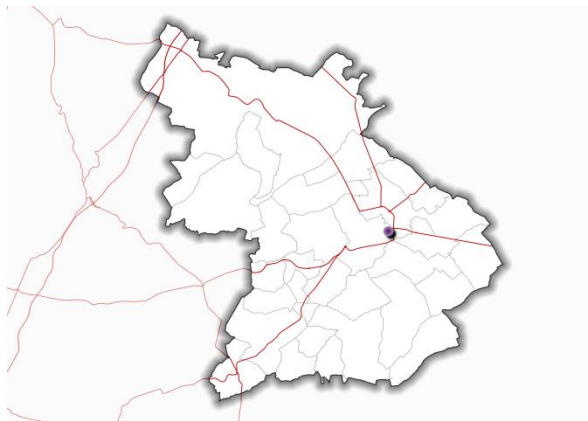
Zone artisanale 2,33 ha, pas de surface disponible

SAINT-SULPICE SUR RISLE



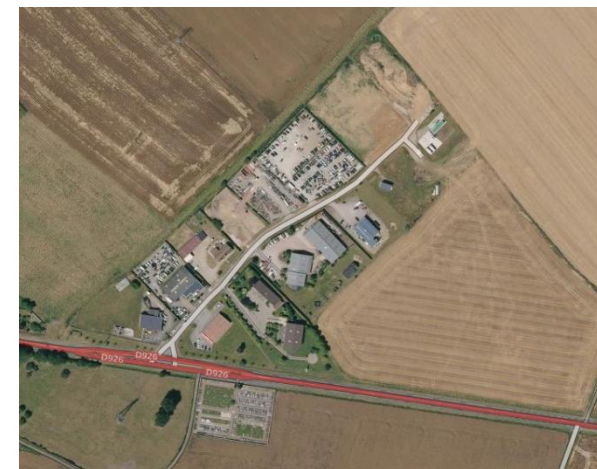
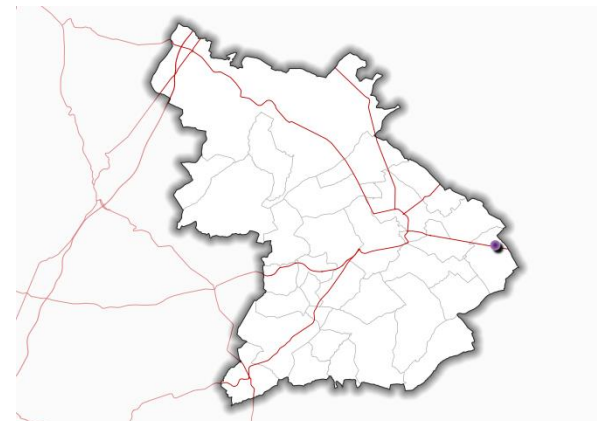
ZA du Bois au Lard – Saint Sulpice sur Risle
Zone commerciale 24 ha, 1 ha en surface disponible viabilisée

SAINT-SULPICE SUR RISLE



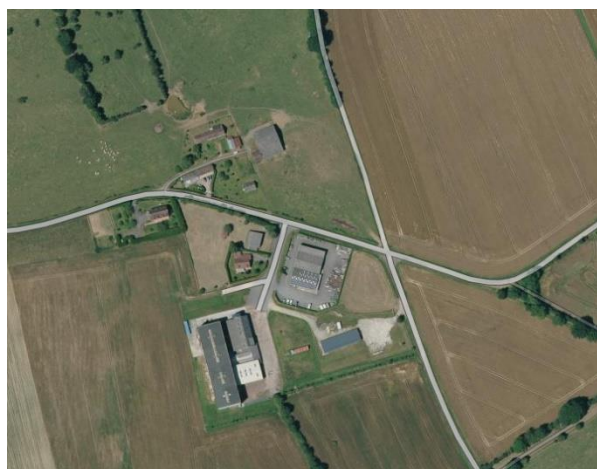
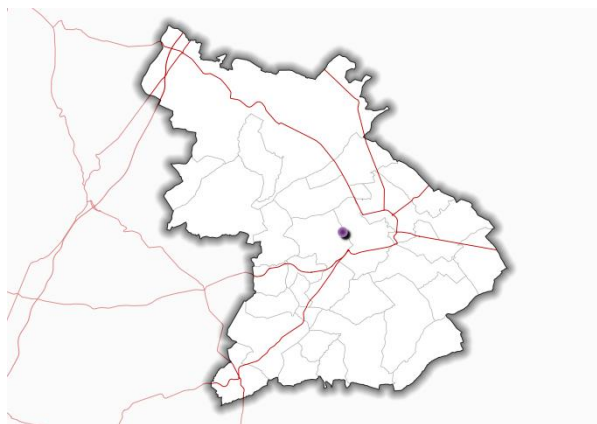
ZC Anglures – Saint Sulpice sur Risle
Zone commerciale et artisanale 7,2 ha,
0 ha en surface disponible

CHANDAI



ZA les Perchonnières – Chandai
Zone artisanale et commerciale 5,7 ha, 0,2 ha en surface disponible viabilisée

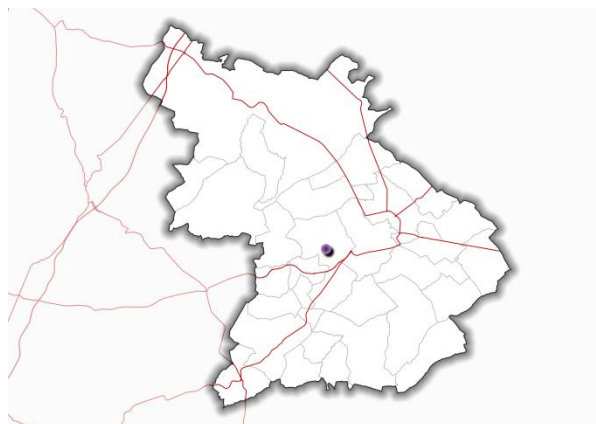
RAI



ZA de St Pair – Rai

Zone artisanale 6,4 ha, 0.4 ha en surface disponible viabilisée

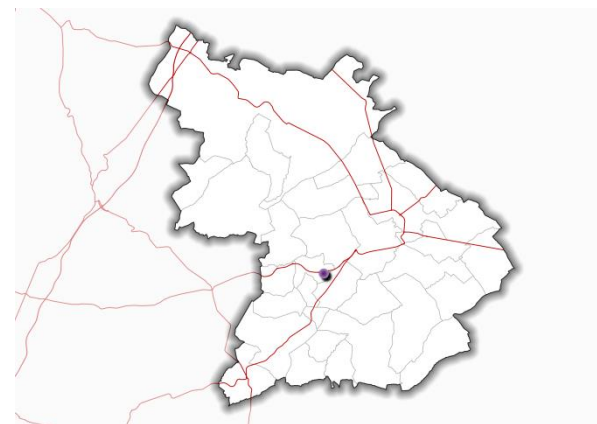
RAI



ZA de Boisthorel – Rai

Zone industrielle 19,4 ha, pas de surface disponible

AUBE



ZA de la Clémendière – Aube

Zone artisanale 3,12, pas de surface disponible viabilisée

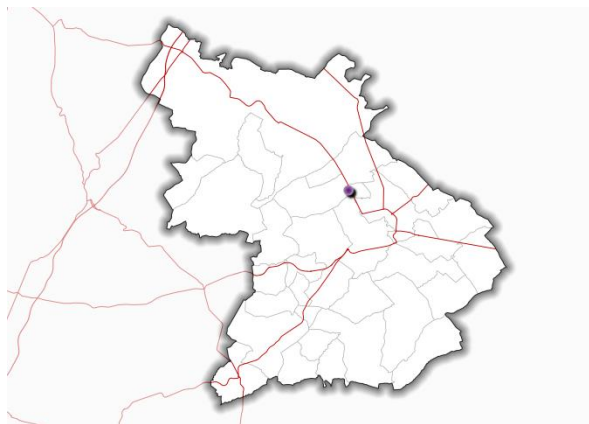
CRULAI



ZA Le Clochet – Crulai

Zone artisanale et industrielle 5,6 ha, pas de surface disponible

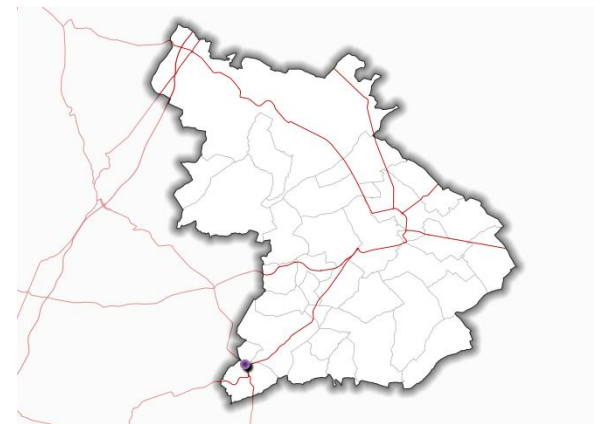
SAINT-SYMPHORIEN DES BRUYERES



ZA les Brodelières – Saint Symphorien des Bruyères

Zone artisanale, commerciale et industrielle 15,6 ha, pas de surface disponible

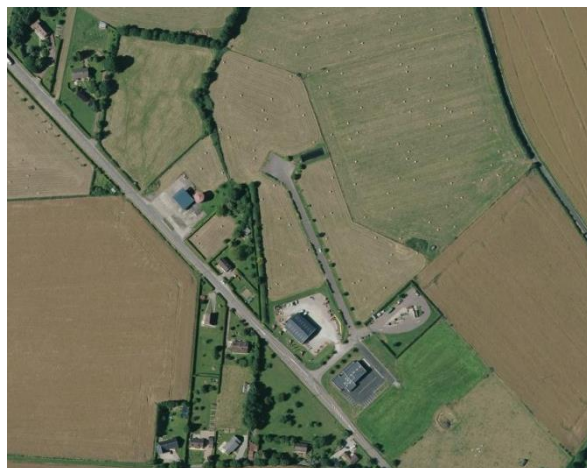
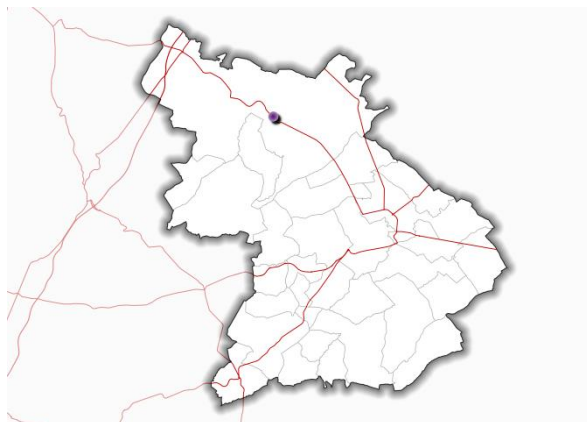
MOULINS-LA-MARCHE



ZA de la Chalière – Moulins la Marche

Zone artisanale 2,7 ha, 0,9 ha en surface disponible viabilisée

LA FERTE-EN-OUCHE



ZA des Avanris – La Ferté-en-Ouche

Zone artisanale 2,88 ha, 1.27 ha en surface
disponible viabilisée

V. La problématique des friches industrielles

1. Concentration des friches urbaines

L'économie étant la base du développement du territoire, elle est en grande partie rattachée aux zones d'activités qui se sont implantées depuis de nombreuses années et aux sites industriels. Or les besoins et les entreprises évoluent, ainsi que la demande du marché. Malgré une stabilité et un ancrage sur le territoire relativement fort des entreprises, certaines sont amenées à cesser leur activité, à déménager en dehors de la CdC ou encore sont contraintes dans leurs besoins d'agrandissements par l'existant, les poussant ainsi à déménager leur activité.

La réflexion porte alors sur le devenir de ces friches. Sur le territoire de la CdC des Pays de L'Aigle, la plupart se situe au sein de l'agglomération aiglonne. Les sites industriels ont chacun des problématiques spécifiques.

Concernant les zones d'activités, on peut observer certains départs d'entreprises non remplacées ainsi que des zones vieillissantes au bénéfice de nouvelles zones créées. Quelles sont les solutions pour demain ? Comment retraiter ces zones vieillissantes et les valoriser ?

1.1. Considération des friches dans le PLUi

Le PLUi sera un outil privilégié pour permettre d'anticiper la reconversion des friches industrielles, même en cas d'occupation partielle. Les élus de collectivités pourront prendre en compte ces terrains dans l'énoncé des orientations du plan d'aménagement et de développement durable du territoire (PADD). Il sera par ailleurs défini, au sein du règlement du PLUi, l'exclusion d'usages futurs indésirables en raison de contraintes particulières (la pollution des sols notamment). Il est d'ailleurs possible d'indiquer dans le plan de zonage du PLU les terrains que les pollutions rendent inconstructibles. Cette précaution est utile pour garder la mémoire de l'histoire du site et réduire l'exposition des populations futures à des risques sanitaires.

Avant de s'engager dans un projet précis, il est nécessaire de réfléchir aux possibilités de vocations futures des sites en friche en tenant compte de leur potentiel intrinsèque de reconversion mais également en s'interrogeant sur les enjeux et les besoins du territoire aux niveaux communal, intercommunal et au-delà. La future destination ne sera pas forcément la même que l'usage passé. Il convient de s'informer sur les besoins en foncier d'accueil des entreprises mais aussi sur les besoins en logements (voir le PLH ou les besoins définis du SCoT PAAO).

Friches situées dans la ville de L'Aigle



Friche située à Saint Sulpice



Friche située à Saint-Martin d'Ecublei



VI. Animation, culture, tourisme, facteurs d'attractivité du territoire

Le territoire de la CDC des Pays de L'Aigle bénéficie d'un attrait touristique grâce son patrimoine bâti et naturel. En effet, le territoire dispose de nombreux musées et des manifestations culturelles se déroulent tout au long de l'année et attirent des milliers de visiteurs.

1. Les musées

La Manufacture BOHIN à Saint-Sulpice-sur-Risle : dernier fabricant français d'aiguilles et d'épingles, ce lieu regroupe l'usine de production mais également un musée contemporain. Inscrit au titre des monuments historiques depuis 1995, il accueille quelques 20 000 visiteurs par an depuis son ouverture en mars 2014.

Le Musée vivant de l'énergie à Rai : ce musée, regorge de moteurs industriels et agricoles, machines à vapeur restaurées et remis dans un environnement proche de l'origine, le tout en fonctionnement.

Le Musée de la grosse Forge à Aube : classée monument historique, cet ancêtre de l'aciérie, a produit du fer et du cuivre pendant 5 siècles. Le musée présente ses équipements d'avant la Révolution dans leur cadre d'origine. Des maquettes et des expositions sont consacrées aux hommes, aux activités traditionnelles, fondement de l'industrie locale.

Le Musée de la Comtesse de Ségur à Aube : ce musée dispose d'un ensemble de souvenirs et de documents concernant la vie, l'œuvre de la romancière écrite à partir de 1856 et ayant principalement pour cadre Aube et sa région.

Le Musée juin 44 à L'Aigle : inauguré dans les dépendances du château de L'Aigle en 1953 par Mme la Maréchale Leclerc de Hautecloque, le musée juin 44 fut le premier parlant de France. Il retrace la période de l'appel du 18 juin 1940 à la défaite des Allemands lors de la bataille de la Poche de Falaise.

A L'Aigle, on peut également visiter le musée des instruments de musique ainsi que le musée Louis Verrière.

2. Manifestations culturelles

Le territoire de la Cdc des Pays de L'Aigle propose plusieurs manifestations festives attirant de nombreux spectateurs.

Depuis plusieurs années, la Fête du ciel, a lieu en août sur l'aérodrome de L'Aigle / Saint Michel Thubœuf. Durant un week-end, des démonstrations aériennes se succèdent dans une ambiance conviviale alliant marché des terroirs, artistes et feu d'artifices. En 2016, la 16^{ème} édition a accueilli environ 15 000 personnes.

Des festivals de musique ont également lieu dans la CdC notamment le festival « Jazz en Ouche » qui se déroule chaque année à la fin du mois de novembre et qui est réputé pour sa programmation artistique ou le festival « le Biches » à la ferme de Rai.

Au mois de juillet se déroule à Moulins-la-Marche, la fête des potiers. Elle accueille chaque année des milliers de visiteurs ainsi que de nombreux artistes venus des quatre coins du monde.

Enfin, depuis quelques années déjà (6 ans), la Ferme de Rai ouvre ses portes pour « une journée à la ferme ». C'est l'occasion pour les visiteurs de déambuler entre le matériel agricole ancien, les animaux vivants, la

fabrication de pain, un marché du terroir et des interludes costumés et théâtraux etc.

3. Des animations tout au long de l'année

Au-delà de ces événements, le territoire de la CDC bénéficie de marchés hebdomadaires (L'Aigle et Moulins-la-Marche et la Ferté en-Ouche), le marché du mardi matin de L'Aigle étant un marché incontournable déjà cité par la Comtesse de Ségur.

Par ailleurs, l'hippodrome Jean Gabin à Moulins-la-Marche, organise plusieurs manifestations équestres regroupant de nombreux initiés et spectateurs. De plus des troupes de théâtre animent le territoire.

Enfin, les habitants bénéficient de nombreux loisirs parmi lesquels on compte notamment le bowling et le centre-aquatique Cap' Orne à L'Aigle, l'aérodrome de L'Aigle/Saint-Michel-Thubœuf et le cinéma l'Aiglon. Un centre culturel, Risle en Scène, a également vu le jour à l'Aigle en 2023. Ce complexe est composé de deux salles de cinéma et d'une grande salle pouvant faire office de salle de cinéma, de théâtre ou de spectacle debout.

Synthèse activités économiques

Constats

- Concentration des emplois sur L'Aigle mais évolution en baisse, alors qu'une hausse continue est observée sur les communes périphériques : relative déprise économique de la commune pôle
- Un poids important des ouvriers et employés dans l'emploi local (économie de plus en plus présente)
- 19% des emplois concernent le secteur industriel, en baisse continue depuis 2008
- Quelques friches à requalifier, situées principalement sur l'agglomération aiglone
- Une résidentialisation de plus en plus marquée sur l'ensemble du territoire, avec une forte attractivité résidentielle à l'Est du territoire
- Une attractivité économique en évolution (hausse constante des actifs et des emplois) sur les communes au Sud-ouest du territoire, entre Moulins la Marche et le bassin de vie de L'Aigle

Besoins induits

- Accompagnement des acteurs économiques : cohérence entre l'offre foncière à vocation économique et les besoins des acteurs locaux, tout en respectant l'objectif de limitation de consommation d'espaces agricoles
- Prise en compte des évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emplois (industrie, agricole, numérique)
- Renforcement de la filière économique liée à l'exploitation des énergies renouvelables

Chiffres clés

- 9 253 emplois sur le territoire
- 55% des emplois se concentrent sur L'Aigle
- 85,5% des entreprises comportent moins de 10 salariés
- 13 zones d'activités sur le territoire : 178,33 ha au total dont 19,87 ha disponibles viabilisés

Chapitre 3 : Des pôles de services et d'équipements de taille modeste

I. Un secteur du commerce et des services centralisé

Le secteur du commerce, services et transports représente 392 établissements actifs employeurs sur la CdC, soit **45,5% des établissements actifs** tous secteurs confondus.

- A l'échelle de la CdC, plus de la moitié (54%) des entreprises commerciales se concentrent sur la commune de L'Aigle.
- 56% des postes dans le secteur du commerce se situent à L'Aigle.

La loi encadre les projets d'aménagement commercial et leur implantation par des critères précis (protection des consommateurs, développement durable, impact du projet). Le PLUi doit quant à lui réunir les conditions propices à l'attractivité et au fonctionnement de ces équipements commerciaux. Il peut également mobiliser l'outil des Orientations d'Aménagement de Programmation ou encore celui de la protection des linéaires commerciaux.

Le diagnostic révèle les constats suivants :

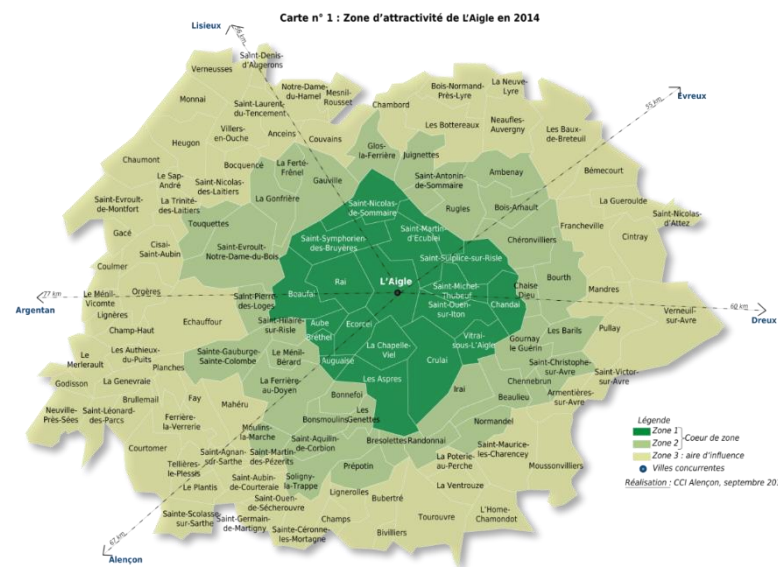
- *Un tissu commercial de proximité en dehors de L'Aigle satisfaisant des besoins courants (alimentaires notamment)*
- *Un tissu qui présente des difficultés : fermeture progressive liée à de multiples raisons (modes de consommer, mise aux normes, concurrence, stationnement, attractivité des bourgs, etc.)*
- *Une concentration commerciale sur L'Aigle pour les besoins spécifiques / d'ordre supérieurs (vêtements, électroménager, etc.)*

La réflexion PLUi doit contribuer à la structuration de l'appareil commercial, à la préservation des commerces de proximité, à la prise en compte des évolutions des modes de consommation et à l'identification des zones commerciales d'envergure.

En somme, en termes de besoins et d'adaptation du PLUi cela sous-entend :

- La diversification de l'offre foncière et des lieux de travail. => faciliter la mixité des fonctions urbaines mêlant emploi, habitat, services, etc ;
- La proposition de surfaces foncières variées pouvant satisfaire les divers acteurs économiques ;

- La structuration de l'appareil commercial (équilibre entre commerces de proximité et surfaces commerciales d'envergure) ;
- La lisibilité de cette offre foncière ;
- La poursuite de l'amélioration de la desserte physique et surtout numérique ;
- L'adaptation du territoire à la mobilité grandissante des actifs, etc. (dans un contexte de bassin d'emploi élargi) ;
- La préservation du foncier agricole et des outils agricoles en général ;
- La mise en œuvre d'un projet transversal en mesure de soutenir la croissance économique et plus encore les liens entre économie locale et évolutions démographiques.



II. Analyse de la Base Permanente des Equipements

La réflexion menée en matière d'équipements et services consiste à identifier une armature territoriale (structuration par pôle) et à repenser, si nécessaire, l'offre en cohérence avec celles en transport collectif, en logement, etc.

- *L'objectif de la BPE est de proposer annuellement une base d'équipements localisés construite à partir de sources administratives diverses. L'analyse de la répartition des équipements s'établit par rapport à la gamme de l'équipement (de proximité, intermédiaire, ou supérieure) et du domaine de l'équipement (services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, transports et déplacements, et sports loisirs culture). Ils se répartissent en trois gammes : gamme de proximité (ex : boulangerie, coiffeur, école maternelle) ; gamme intermédiaire (ex : gendarmerie, supermarché, collège) et gamme supérieure (ex : hypermarché, lycée, hôpital)*
- Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipements de ladite gamme. La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population (d'où la distinction ci-après entre pôle d'équipement supérieur et pôle intermédiaire).

- Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.
- Exemple de la répartition de quelques équipements en fonction de la base permanente des équipements de l'INSEE

Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure
• Boulangerie, • Infirmier, • Salle ou terrain multisports, • Coiffeur, • Restaurant,	• Gendarmerie, • Magasin de chaussures • Collège • Orthophoniste, • Ambulance,	• Gare, • Cinéma, • Centre de santé, • Hypermarché, • Pôle emploi,

- **L'Aigle concentre 60% des commerces de la CdC et 86% des équipements de la gamme supérieure**, lui conférant le statut de pôle d'équipements supérieur à l'échelle de la CdC.
- L'Aigle constitue le lieu de déploiement privilégié du tissu commercial sur le territoire intercommunal et au-delà au regard :

- des bassins de vie qu'il draine

- de son positionnement le long d'un axe structurant

De ce fait, toutes les communes de la CdC sont localisées dans la zone de chalandise de L'Aigle, et certaines communes au Sud du territoire sont incluses également dans le périmètre de la zone de Mortagne au Perche.

- Le Ferté-en-Ouche, Moulins-la-Marche et Saint-Sulpice-sur-Risle sont dotées d'un bon niveau de commerces répondant aux besoins du quotidien. 19 communes n'ont pas de commerces.
- Néanmoins les communes ne disposant pas de commerce sont localisées à proximité de communes équipées de quelques commerces de proximité.

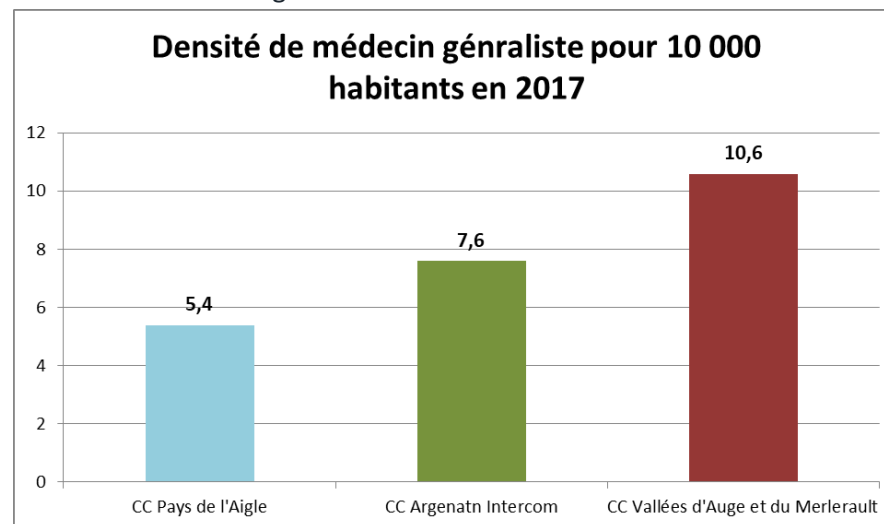
Les types de commerce sont très majoritairement des commerces de proximité : 28% des commerces du territoire sont des supérettes, boulangeries ou épiceries. **A l'échelle de la CdC, 850 équipements tous domaines et toutes gammes confondues sont comptabilisés en 2021.**

- Sur l'ensemble des équipements, plus d'un tiers (39%) se concentrent sur L'Aigle. Cette analyse rejoint celle du niveau d'équipement commercial explicitée ci-avant. La Ferté-Ouche concentre 12% des équipements et Moulins-la-Marche 6%.
- La plupart des équipements recensés sur la CdC correspond au domaine du service au particulier, regroupant les hôtels et restaurants, activités récréatives, culturelles et sportives, services personnels et domestiques.

1.1. Santé

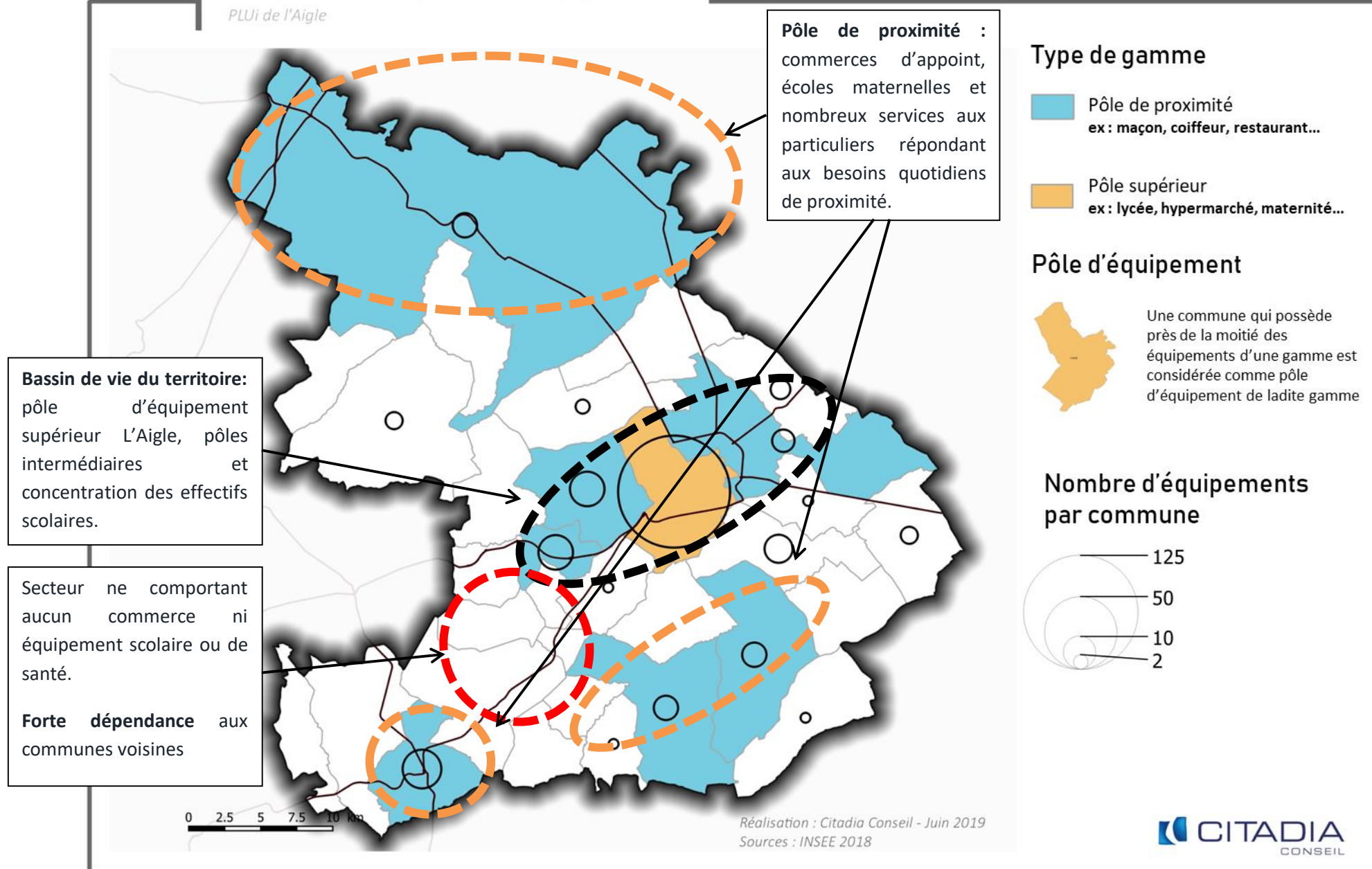
- La CdC est dotée de 4 pôles de santé implantés à L'Aigle, à l'Aube, à la Ferté-en-Ouche et à Moulins-la-Marche.
- Le centre hospitalier de L'Aigle est un établissement de court, moyen et long séjour ; il comporte un service d'urgences, une maternité, une structure en psychiatrie avec hébergement ainsi qu'une structure d'hospitalisation à domicile.
- En matière de zone d'influence, la population de la CdC s'achemine en majorité vers l'hôpital de L'Aigle, puis vers les centres de soins d'Alençon, Mortagne ou Argentan.

Malgré la présence de ces services de santé, la CdC est déficitaire en nombre de médecins généralistes.



Composition des gammes d'équipements

PLUi de l'Aigle



Synthèse équipements et services

Constats

- La pérennité de certains équipements est susceptible d'être remise en cause par une démographie déclinante : écoles, commerces...
- Concentration des équipements intermédiaires et supérieurs sur L'Aigle, induisant une forte dépendance du territoire à la commune pôle
- Absence d'équipement au centre-Sud du territoire (La Ferrière, Brethel, Auguaise, le Ménil-Bérard) malgré une démographie en hausse
- Une multipolarisation répondant aux besoins de proximité dans le bassin de vie de L'Aigle et à Moulins-la-Marche
- Une part importante de la population sans service de proximité sur sa commune de résidence, ce qui implique des besoins importants en mobilité
- Une offre en équipements de gamme intermédiaire incomplète
- Territoire déficitaire en services de santé

Besoins induits

- Développement des mutualisations et coopérations dans le cadre de réseaux de services
- Conforter la présence de pôles d'équipements de proximité sur l'ensemble du territoire, y compris au sein des communes les plus rurales

Chiffres clés

- L'Aigle concentre 60% des commerces de la CdC et 86% des équipements de la gamme supérieure
- 850 équipements en 2021 sur le territoire, dont 39% sur L'Aigle
- 22 des 32 communes ne disposent pas de services de santé
- 19 communes ne disposent d'aucun commerce

Chapitre 4 : Déplacements et mobilité : une offre en transport à diversifier

I. Un réseau routier hétérogène

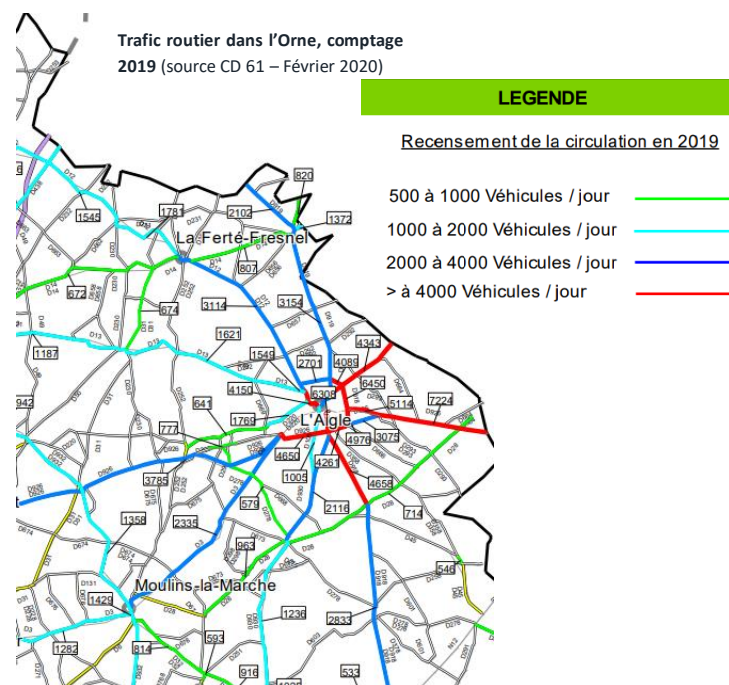
Le territoire de la CdC se situe au cœur d'un maillage routier de dimension départementale, dont la RD 926 (axe Verneuil s/ Avre – Argentan), route classée grande circulation dont le trafic oscille entre 4 000 et 9 000 véhicules/jour selon les tronçons.

Les autres routes départementales telles que l'axe Glos la Ferrière – L'Aigle (RD 919) ou Mortagne au Perche – L'Aigle (RD 930) sont des axes majeurs supportant un trafic journalier qui varie de 2 000 à 6 000 véhicules par jour.

L'A28 reliant Abbeville à Tours via Rouen Alençon et Le Mans traverse le une partie nord du territoire. La RN 12 reliant Paris à Brest, via Mortagne au Perche et Alençon, passe au Sud de la CdC à quelques kilomètres de Vitrai et Irai.

Le réseau routier urbain dans le centre-ville de L'Aigle est constitué d'un maillage viaire relativement dense et aux axes étroits. Le Schéma

d'aménagement de l'agglomération² indique un plan de circulation sans logique circulatoire présentant certaines dispositions qui mériteraient d'être reconsidérées.



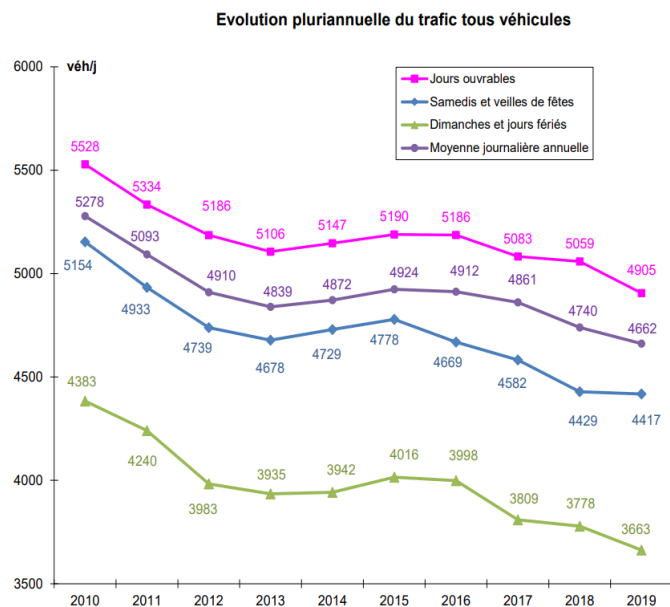
L'importance des flux journaliers dans les bourgs et villages de la CdC est une problématique générale sur le territoire. Par ailleurs, entre le 1^{er} janvier

² SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION, PAYS DE L'AIGLE, AVRIL 2008

2009 et le 31 décembre 2013, 54 accidents générant 15 tués et 76 blessés ont été répertoriés sur le territoire de la CdC.

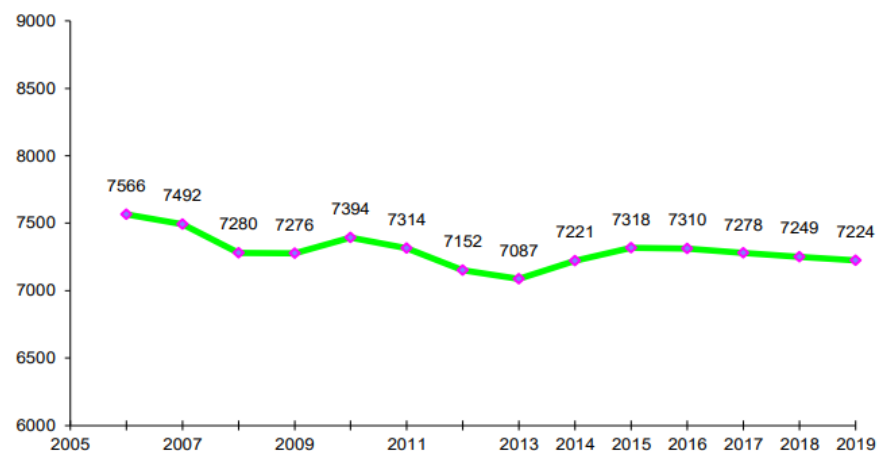
Si la desserte Nord/Sud est de qualité, la desserte Est-Ouest est relativement plus difficile et les infrastructures de qualité moindre, contribuant aux difficultés d'accessibilité et au déficit d'attractivité du Nord et de l'Ouest du territoire.

A l'échelle départementale, on constate une forte diminution du trafic tous véhicules entre 2010 et 2013. Depuis le trafic sur le réseau routier départemental est resté stable pour atteindre une moyenne de 5 186 véhicules par jour en 2016 sur les routes départementales. Cependant, entre 2016 et 2019 on note une nouvelle diminution de ce chiffre. En 2019 la moyenne journalière sur les jours ouvrables est de 4 905 véhicules.



A l'échelle des Pays de l'Aigle, sur la RD 926 (poste de comptage permanent à Saint-Sulpice-sur-Risle) on note une diminution du nombre de véhicules entre 2005 et 2013. Cependant, sur la période 2014 2019 il y a une stabilisation de ce chiffre, avec une moyenne en 2019 de 7 224 véhicules par jour.

**Moyennes Journalières Annuelles
2006 à 2019**



II. Une offre en transports en commun peu efficace...

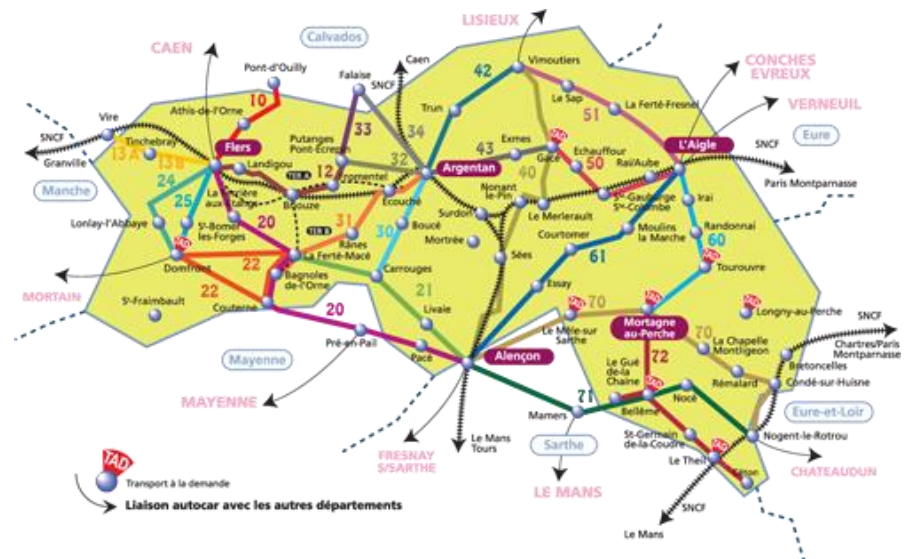
La commune de L'Aigle dispose de l'unique gare ferroviaire de la Communauté de Communes. Située sur la ligne Paris-Granville, plusieurs trains desservent cette gare au quotidien.

16 trains quotidiens sont recensés à la gare de L'Aigle dont la majorité orientée vers Paris (ligne Paris-Granville). Cette desserte permet toutefois une accessibilité au territoire pour les résidents secondaires.



La gare de L'Aigle est également le point de ralliement de 4 lignes du réseau de bus Cap Orne (Gacé/L'Aigle – Vimoutiers/L'Aigle – Mortagne au Perche/L'Aigle et Alençon-L'Aigle). Des difficultés de stationnement ont été observées dans ce secteur de la ville.

- Des navettes urbaines ont été mises en place, à une fréquence de deux passages hebdomadaires : mardi et samedi après-midi

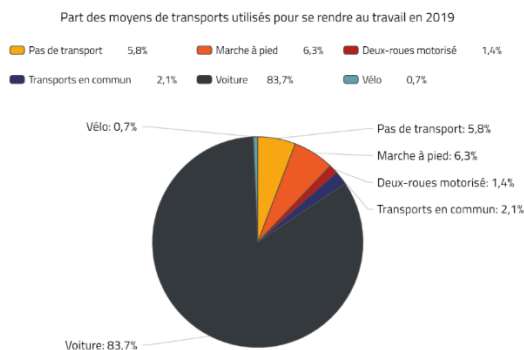


- D'une tarification unique de 2€ par trajet, le système de transport interurbain du Conseil Départemental est majoritairement dédié au transport scolaire et peu adapté aux mobilités des autres publics.
- La part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail, toute échelle confondue ne représente que 1% des déplacements quotidiens

III. ... contribuant à la prédominance de la voiture individuelle

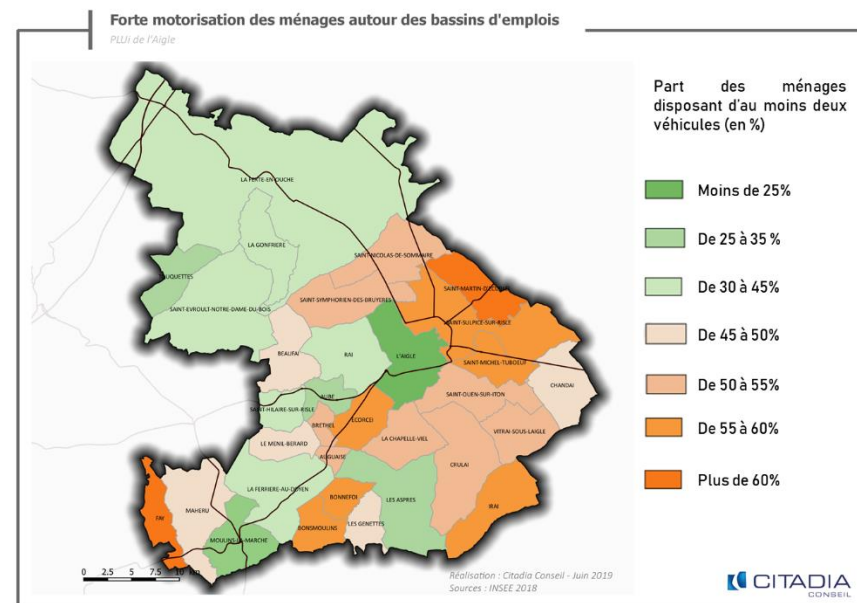
De façon générale, le département de l'Orne a une forte propension à l'usage de la voiture dans les déplacements domicile-travail, et il en est de même pour la CdC avec une part de **83,7%**. Seulement 2,1 % des déplacements domicile-travail se font en transports en commun et 0,7 % à vélo.

Cette part importante est comparable à celle du département (82,2%), Cette forte dépendance s'explique à la fois par l'absence d'offre alternative à la voiture individuelle mais également en raison de l'absence de polarité d'emploi structurante en dehors de L'Aigle permettant de rapprocher lieu de vie et lieu d'emploi.



Par ailleurs, il est constaté une forte bimotorisation. En effet 85,3% des ménages possèdent au moins une voiture et dont 36,9 % en possède au

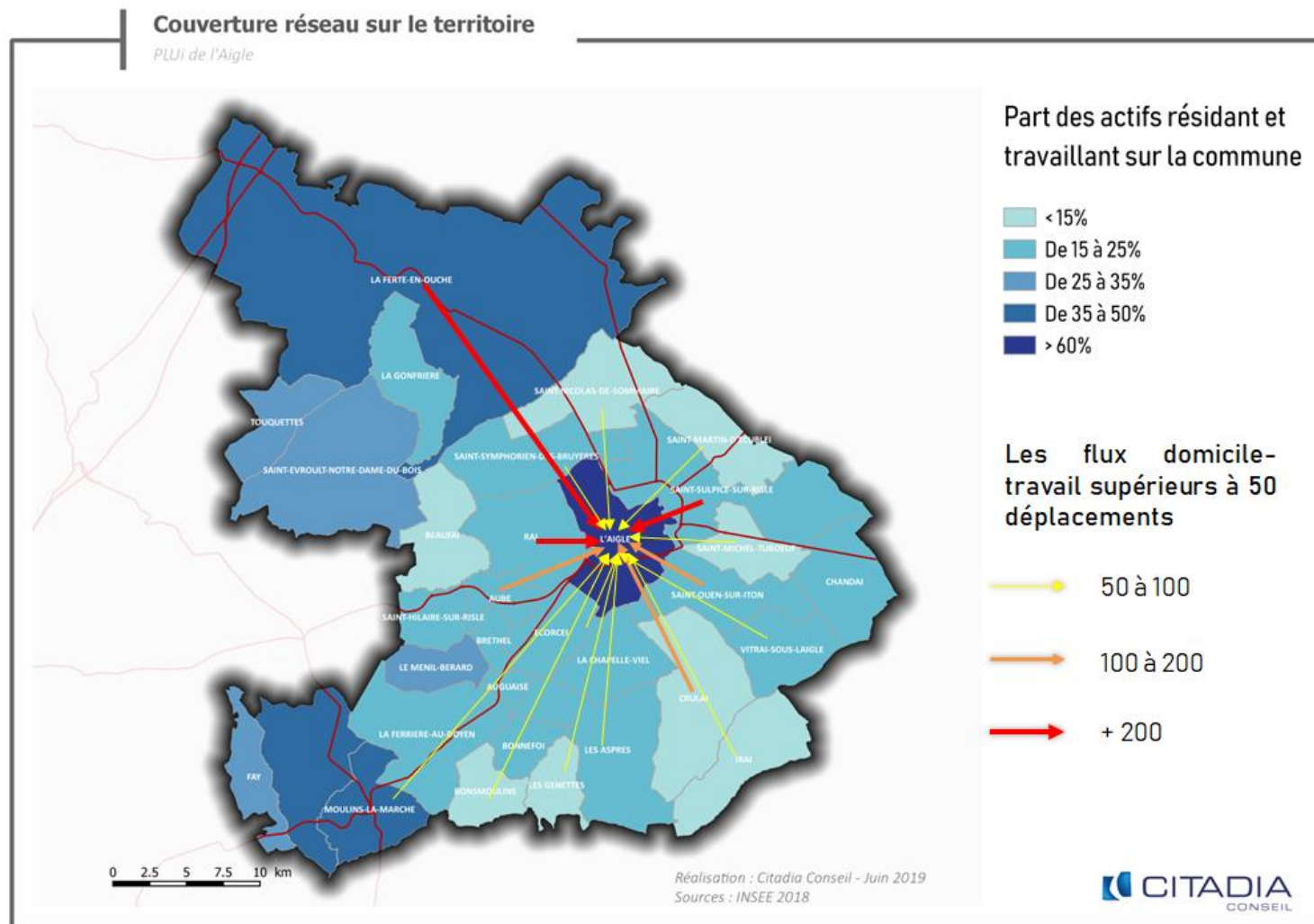
moins deux. Ce constat est encore plus marqué dans les communes autour des pôles urbains. En effet, dans les communes les plus éloignées de l'Aigle, les ménages équipés d'au moins 2 voitures augmentent de manière significative. A Irai par exemple, 57,1 % des ménages possèdent au moins 2 véhicules.



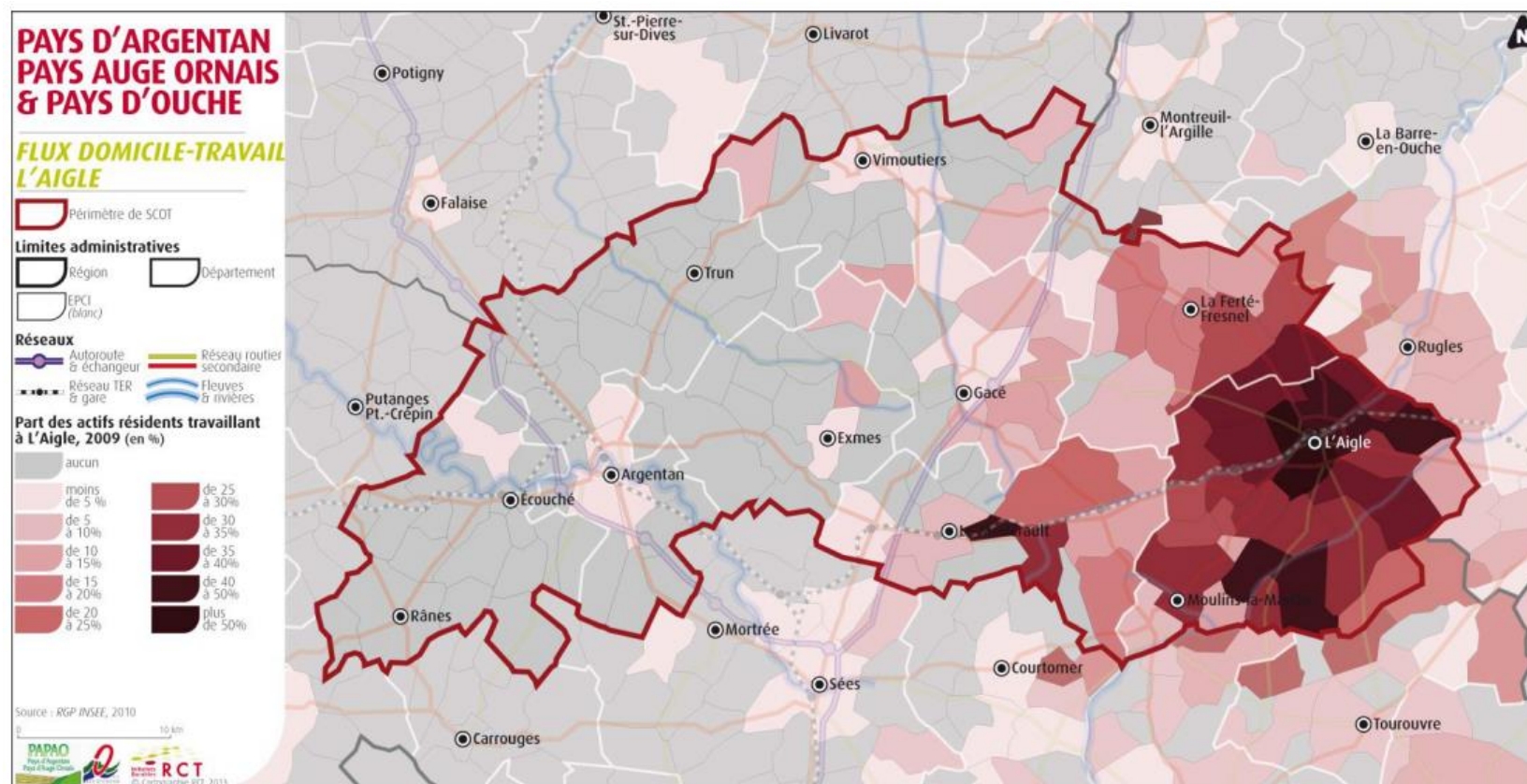
Les migrations professionnelles de la CdC montrent que plus de 80% des actifs qui habitent le territoire travaillent dans le département de l'Orne et 65% dans la CdC; 10% vont dans le département de l'Eure dont 60% se répartissent entre Verneuil s/Avre et Rugles.

Les migrations scolaires restent très locales puisque près de 85% des 1 600 élèves scolarisés âgés de 15 ans et plus en 2011 habitant la CdC fréquentent des établissements du département.

IV. Flux domicile-travail



La polarisation de L'Aigle dans les flux domicile-travail s'étend bien au-delà des limites de la Communauté de communes. Ainsi, à l'échelle du territoire du SCOT PAAO, L'Aigle constitue le deuxième pôle d'emploi du territoire et capte une importante part des actifs résidant dans les communes extérieures.



V. Stationnement

L'omniprésence du stationnement longitudinal dans de nombreuses rues de L'Aigle occupe des emprises d'espace public au détriment des autres modes de déplacement

Sur la ville de L'Aigle, l'offre de stationnement est de 2 976 places, auxquelles s'ajoutent les stationnements qui longent les voiries. La municipalité a fait le choix de la gratuité pour l'ensemble du parc de stationnement.

La Communauté de Communes a procédé à un inventaire de la capacité de stationnement sur l'ensemble du territoire. Il en résulte une capacité totale de 4762 places.



Stationnement longitudinal, centre-ville de L'Aigle

Liste non exhaustive des stationnements sur voie publique sur l'ex Cdc des Pays de l'Aigle et de la Marche.

Commune	Nombre de places
Aube	245
Augaise	64
Beaufai	45
Bonnefoi	30
Bonsmoulins	60
Brethel	23
Chandai	125
La Chapelle-Viel	15
Crulai	106
Ecorcei	29
La Ferrière-au-Doyen	53
Les Genettes	12
Irai	61
L'Aigle	2976
Le Ménil-Berard	16
Moulins-la-Marche	189
Rai	274
Saint-Hilaire-sur-Risle	46
Les Aspres	114
Saint-Martin d'Ecublei	41
Saint-Michel Thubeuf	36
Saint-Ouen-sur-Iton	66
Saint-Sulpice-sur-Risle	86
Saint-Symphorien des Bruyères	42
Vitrai-sous-l'Aigle	8
TOTAL	4762

Liste non exhaustive des stationnements sur voie publique sur l'ex Cdc du canton de la Ferté Fresnel

Commune	Localisation	Nb de places (estimation)
ANCEINS	Le Bourg	10
BOCQUENCE	salle des fêtes	20
	Mairie et extérieurs	10
COUVAINS	Mairie	4
	cimetière	8
	Marnefer (église)	6
GAUVILLE	Mairie	15
	salle des fêtes	29
	école	13
	commerces	22
GLOS LA FERRIERE	Grande Rue (au niveau de la Rue du Val)	4
	Place Paul Cornu	9
	Mairie	15
	Carrefour RD 919 RD 14 (face ancienne charcuterie)	4
	Carrefour RD 919 RD 14 (le long de la rue)	7
	cimetière	5
	derrière mairie / école	10
HEUGON	église	7
	école	10
	mairie	10
LA FERTE FRESNEL	Grande Rue	50
	église	5
	gendarmerie	5

	ancienne caserne pompiers	17
	bibliothèque / Stade	85
	grange de Villeron	52
	terrain pétanque	35
LA GONFRIERE	église côté entrée	12
	terrain pétanque	8
	salle polyvalente	10
MONNAI	mairie	8
	cimetière	15
	église	6
	impasse de Gacé	8
	Face au restaurant Le Cheval Bai	100
ST EVROULT	mairie et extérieurs	23
	Grande Rue	20
	ancienne abbaye	30
	épicerie	10
	école	17
	RD 13 (devant restaurant / étang)	13
	parking de l'étang (devant église)	12
	parking entrée base de loisirs	18
	terrain foot	23
ST NICOLAS DES LAITIERS	Mairie	20
ST NICOLAS DE SOMMAIRE	église St Pierre	3
	cimetière	15
	Mairie et alentours	22
TOUQUETTES	église St Pierre	5
	Mairie	3
VILLERS EN OUCHE	mairie	8
	salle polyvalente	40

	cimetière	10
	face boulangerie	15
TOTAL		941

VI. Développement de nouveaux usages

1. Un réseau de covoiturage à conforter

Le développement du covoiturage est organisé par les acteurs territoriaux : en complément du réseau de transport Cap Orne, le Conseil départemental a mis en place une plateforme de covoiturage en 2007.

- 9 aires de covoiturages sont présentes sur le territoire. Elles sont situées à L'Aigle (2 aires), Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois, Saint-Sulpice-sur-Risle, Aube, Crulai, Moulins-la-Marche, les Aspres et la Ferté-en-Ouche.
- La région de Normandie et le département de l'Orne ont mis en place des sites internet dédiés au covoiturage permettant de mettre en contact les covoitureurs.
- La Ville de L'Aigle est en cours d'équipements en borne de recharge de véhicules électriques. A ce jour, une dizaine de bornes ont été installées.
- Le territoire de la CdC ne bénéficie pas d'un système de Transport à la Demande.

2. Un réseau cyclable à renforcer

Le réseau cyclable actuel, principalement situé sur L'Aigle, est constitué de 7 km de voies et pistes cyclables. Leur état et leur discontinuité tendent à freiner leur utilisation quotidienne.

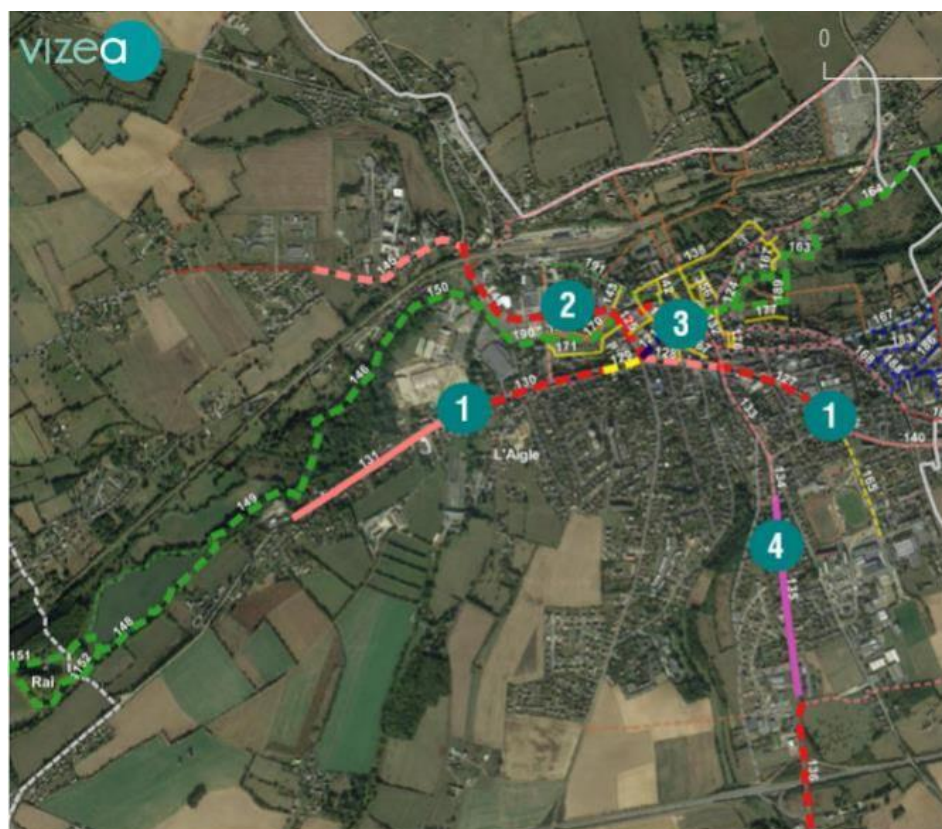
C'est pourquoi, un schéma directeur vélo des pistes cyclables a été élaboré en Avril 2015, concernant principalement L'Aigle et son agglomération. Ce document a pour but de définir, programmer et développer un réseau cyclable continu et sécurisé sur L'Aigle et les communes voisines.

Il se compose de 12 programmes d'actions, organisés selon deux axes stratégiques : aménager et sécuriser les axes cyclables (actions localisées) et développer l'usage et la pratique du vélo en ville (actions globales).

Afin de développer la pratique du vélo sur la CdC une voie verte de 7km est en cours d'aménagement le long de la rivière de la Risle entre l'étang Lacroix Lamirault à L'Aigle et la manufacture Bohin / la mairie de Saint Sulpice sur Risle.

Le document note un surdimensionnement du stationnement pour la voiture dans le centre-ville de L'Aigle au détriment d'un stationnement vélo très peu présent.

Les modes de transports alternatifs à la voiture feront l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi notamment pour maîtriser l'usage de la voiture.



Focus sur les polarités - les itinéraires projetés (Vizea, 2020)

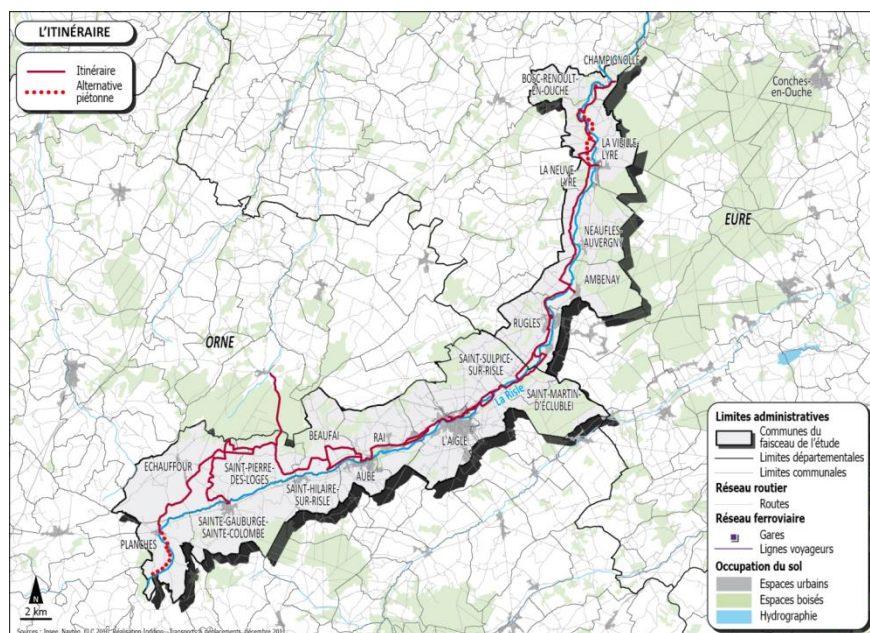
- | | | |
|--------------------------|---|---|
| Voie verte existante | Piste cyclable en projet | Zone de rencontre en projet |
| Voie verte en projet | Chemins multi-usages sauf motorisés existant | Velorue existante |
| Bande cyclable existante | Chemins multi-usages sauf motorisés en projet | Velorue en projet |
| Bande cyclable en projet | Zone 30 existante | Itinéraire cyclable au niveau du trottoir existant |
| Piste cyclable existante | Zone 30 en projet | Itinéraire cyclable au niveau du trottoir en projet |
| | Zone de rencontre existante | Itinéraire conseillé existant |

Source : programme d'actions du Schéma directeur vélo du Pays d'Argentan, d'Auge, et d'Ouche

3. Un potentiel de développement : projet de voie verte

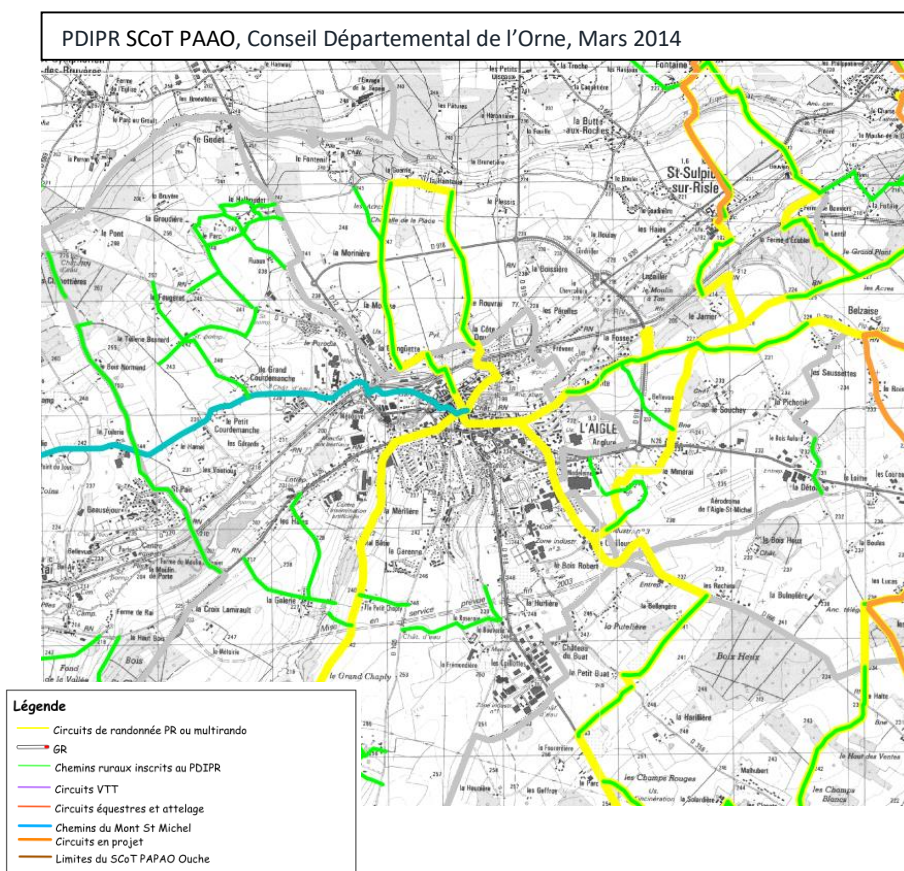
Un itinéraire a pour vocation de mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti et paysagé des berges de la Risle au travers d'un itinéraire piéton et cycliste interdépartemental.

L'itinéraire prévoit des boucles / alternatives piétonnes, et traversant plusieurs localités de la CdC, de Saint-Hilaire sur Risle à Saint-Sulpice sur Risle.



Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, mis en œuvre en 1988, a pour objectifs de protéger le patrimoine rural, de favoriser la découverte de sites naturels en développant la pratique de la randonnée.

Le PDIPR, après approbation par l'assemblée départementale, confère aux chemins ruraux une protection juridique en posant l'obligation de maintien ou de rétablissement des chemins. Le plan doit constituer une garantie pour la préservation de la continuité des itinéraires de promenade pédestre, VTT et équestre. Une commune souhaitant supprimer ou aliéner



un chemin rural inscrit au plan devra offrir un itinéraire de substitution. La mise en place de cette procédure s'accompagne d'une politique de mise en valeur et de promotion de la randonnée non motorisée.

Le PADD fixe les objectifs d'une politique de déplacements qui favorise les modes doux (marche, vélo) et s'il y a lieu, les transports collectifs (transports inter-urbains, pédibus...). **Cela implique notamment : la concentration de l'urbanisation autour des lieux de service, le développement de cheminements adaptés qui réduisent les temps de parcours, la sécurisation des itinéraires dédiés.**

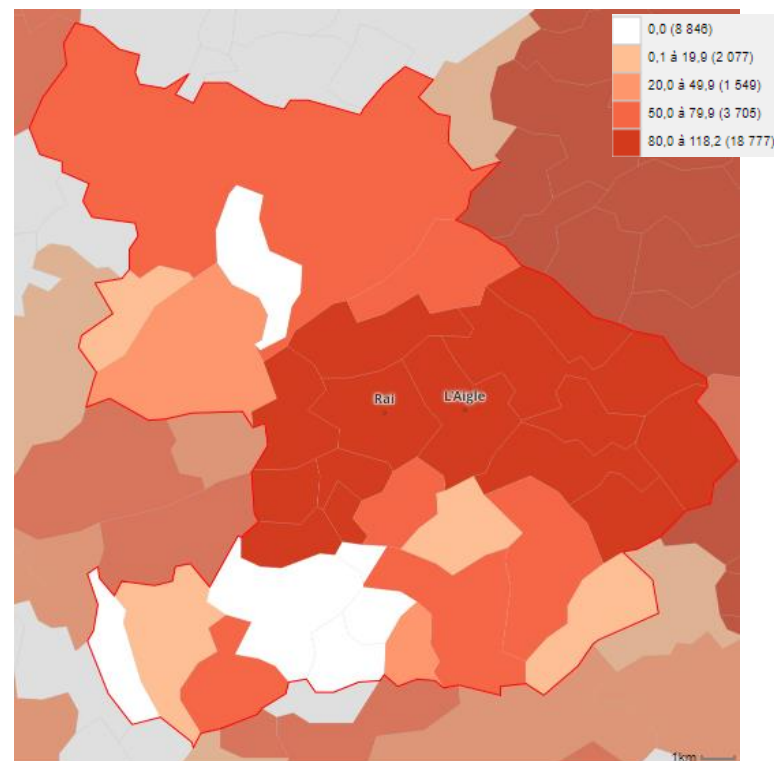
4. Desserte numérique

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

- Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient, avant 2025, accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. La fibre permet d'avoir une connexion internet 5 à 50 fois plus rapide que l'ADSL.
- Le Plan Numérique Ornaïs (PNO) a été approuvé le 22 mars 2013. Il prévoit que la desserte en fibre optique (THD) devra être intégrée à la réflexion globale dans le cadre du PNO 61. L'objectif est de déployer la fibre sur tout le territoire départemental d'ici la fin d'année 2023.

Ainsi, en 2022, 77,8 % du territoire était raccordable à la fibre. Ce sont les communes autour de l'Aigle qui sont le mieux reliées au réseau. Certaines

communes, notamment au sud, ne sont pas encore raccordables au réseau fibre. Même si le réseau fibre reste à développer sur le territoire, le réseau 4 G est quant à lui développé de manière homogène. En 2022 100 % du territoire est couvert en 4G par au moins un opérateur.



Part des locaux raccordables à la fibre optique en 2022 (en %)

Synthèse transports

Constats

- Près de la moitié des actifs de la CdC travaillent à L'Aigle, ce qui polarise des flux conséquents.
- Concentration des principales infrastructures de transport à L'Aigle.
- Desserte en transport en commun peu efficace, très peu d'utilisateurs et Ouest du territoire non desservi.
- Fréquence de passage des transports en commun relativement faible qui permet principalement une mobilité scolaire.
- 9 aires de covoiturages mais peu d'utilisation fréquente.
- Très forte dépendance à la voiture individuelle et des besoins importants en déplacements pour accéder à l'emploi et aux services.
- Une ligne ferroviaire qui offre des connexions directes vers Paris depuis L'Aigle et vers les métropoles voisines.

Besoins induits

- Requalification des liaisons routières structurantes en assurant la sécurité des principales liaisons intercommunales, en améliorant l'accessibilité des pôles du territoire.
- Revitalisation des centre-bourgs par un meilleur partage de la voirie, notamment en développant les liaisons douces.
- Développement d'alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens (bornes électriques, covoiturage, location de voiture privée, etc.).

Chiffres clés

- Axe viaire RD 926 flux routier entre 4 000 et 7 000 véhicules/jour.
- 16 trains quotidiens de la gare de L'Aigle majoritairement à destination de Paris.
- Le territoire est desservi par 4 lignes du réseau de bus Cap Orne.
- 2,1% des déplacements domicile-travail s'effectuent en transport en commun.
- 42% des actifs de la CdC travaillent sur la commune de L'Aigle.