

Le logement

Un faible taux de vacance des logements principaux et une diminution importante des résidences secondaires traduisent des tensions sur le marché immobilier argentanais. L'habitat du bassin d'Argentan se caractérise également par un taux de logements sociaux assez élevé dans la ville-centre. Ils présentent une vacance importante résultante de l'image négative de certains quartiers urbains sensibles.

Diminution des résidences secondaires

Durant la décennie 1990, le parc total de logements sur le territoire du bassin d'emploi d'Argentan a augmenté dans une proportion moins importante que la moyenne régionale.

En 1999, 17 746 logements sont recensés, soit 820 de plus qu'en 1990.

Pour la commune d'Argentan, qui concentre 42% des logements du bassin d'emploi, la progression est de 6,2%.

En 1999, les résidences principales constituent 86,7% du parc total de logement. Depuis 1990, leur part a légèrement augmenté.

Au total, l'aire d'étude compte, en 1999, 1 064 résidences principales de plus qu'en 1990, soit une progression de 7,4%, inférieure à la moyenne régionale (+ 10,4%).

En diminution de près de 12% entre 1990 et 1999, les 1 348 résidences secondaires représentent en 1999, 7,6% du parc du bassin d'emploi contre 16,2% pour la Basse Normandie.

La diminution du nombre de résidences secondaires peut être la conséquence des tensions sur le marché immobilier argentanais, qui incitent à la reconversion en résidences principales de certaines résidences secondaires.

Un taux de vacance relativement faible

Le territoire du bassin d'Argentan compte 5,7% de logements vacants en 1999 contre une moyenne départementale de 6,5% et une moyenne régionale de 5,5%.

En 1999, la commune d'Argentan comptait seulement 300 logements vacants, soit 4% de son parc alors que ce taux atteignait 6% pour Alençon et presque 8% pour Flers. Mais

elle est aujourd'hui supérieure à cause notamment de l'augmentation de la vacance du parc social (361 logements au 01/09/03).

Les tensions sur le marché immobilier argentanais et les effets de l'OPAH mise en place entre 1994 et 1996 sont des paramètres explicatifs du faible taux de vacance et de son évolution modérée.

Logements vacants

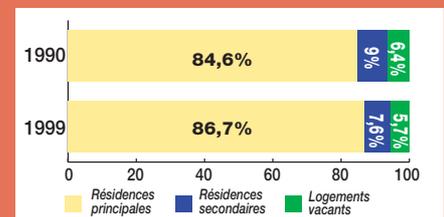
Libellé	Nombre de logements vacants 1999	% parc total 1999	Nombre de logements vacants 1990	% parc total 1990	Evolution 1990/1999
CDC Pays d'Argentan	387	4,4%	367	4,4%	5,4%
CDC de la Plaine d'Argentan Nord	51	5,6%	69	7,9%	-26,1%
CDC de la région de Rânes	81	8,1%	84	8,7%	-3,6%
CDC de la Vallée de la Dives	133	8,0%	129	8,1%	3,1%
CDC du Pays Mortrée	128	7,5%	144	8,7%	-11,1%
CDC d'Ecouché	122	5,9%	150	7,6%	-18,7%
CDC du Pays Exmes	157	7,5%	195	9,5%	-19,5%

Source : INSEE RGP 90 et 99

INDICATEURS

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999 : **+4,8%**
(Basse-Normandie +9,4%)

Répartition du parc de logements du bassin d'emploi d'Argentan :



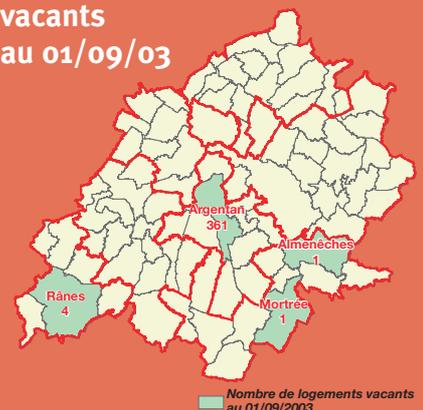
Bassin d'Argentan : les cantons et les CDC



Part de HLM par rapport aux résidences principales en 1999

- Bassin d'Argentan **26,50%**
- Orne **18%**

Logements sociaux HLM vacants au 01/09/03



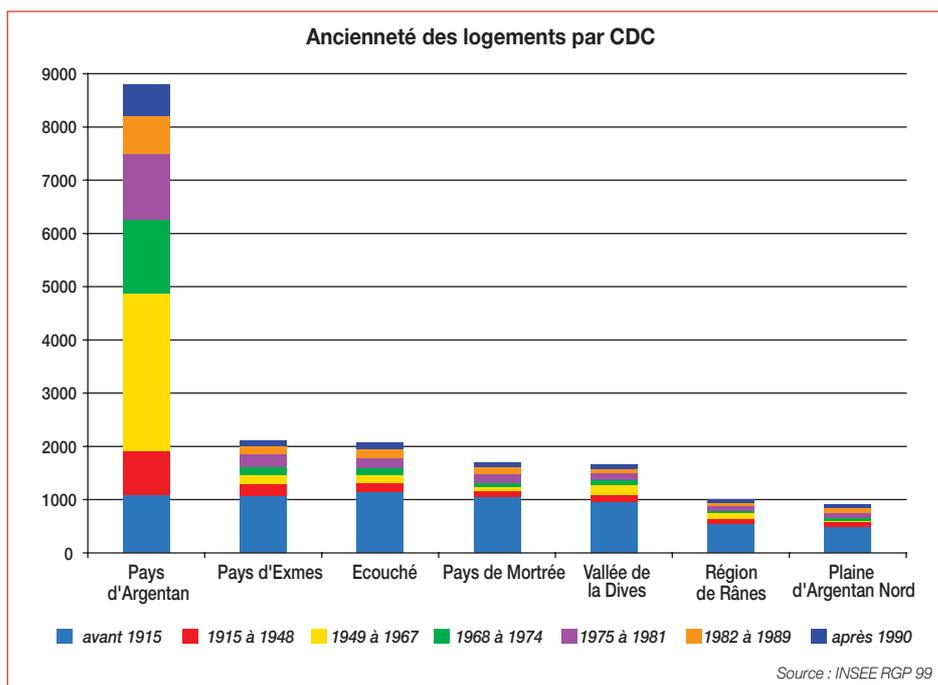
Nombre de logements vacants au 01/09/2003

Un parc de logement récent à Argentan

Sur le territoire du bassin d'Argentan, 34% des logements ont été construits avant 1915, soit une proportion moins importante que la moyenne ornaise (42%) mais plus élevée que le taux régional (29%).

A l'échelle des EPCI, la tendance est variable : pour la CDC du Pays d'Argentan, seulement 12% des logements ont été construits avant 1915 alors que pour les autres CDC, plus de la moitié du parc est antérieure à 1915.

Cette tendance s'explique par le fait que les constructions les plus récentes se localisent dans et autour de la ville centre qui accueille les emplois, les services et de nombreuses activités.



Des logements relativement confortables à Argentan

Niveau de confort des résidences principales par CDC

CDC	Part des RP tout confort en 1999	Variation du nombre de RP tout confort entre 90 et 99
Pays d'Argentan	87%	+ 14%
Ecouché	73%	+ 32%
Plaine d'Argentan Nord	71%	+ 35%
Pays de Mortrée	68%	+ 23%
Vallée de la Dives	68%	+ 30%
Région de Rânes	67%	+42%
Pays d'Exmes	66%	+ 19%

Source : INSEE RGP 99 et 90

Le niveau de confort des résidences principales du bassin d'emploi est quasiment identique aux moyennes départementales et régionales : 79% des logements étaient en 1999 équipés tout confort (sanitaires, WC, chauffage central) pour 78% pour l'Orne et 80% pour la Basse-Normandie. Dans la CDC du Pays d'Argentan, le taux atteint 87%.

Forte concentration de logements sociaux à Argentan

Au sein du bassin d'Argentan, le parc locatif social HLM représentait, en 1999, 26,5% du parc de résidences principales, soit un taux supérieur à la moyenne départementale (18%).

Au 01/01/02, l'analyse comparative par CDC montre que plus de 90% des logements HLM du bassin d'emploi sont concentrés dans la CDC du Pays d'Argentan (la ville centre est la seule commune de l'Orne dont les logements sociaux représentent plus de la moitié des résidences principales).

La part des logements collectifs dans le parc locatif social ornaise est de 74% contre 68% pour le Calvados et 62% pour la Manche. Au sein du bassin d'emploi, des disparités sont observées : le collectif est plus important à Argentan et Ecouché.

Conséquence du développement du parc locatif social HLM, seulement 38% des ménages de la CDC du Pays d'Argentan étaient propriétaires de leurs logements en 1999 contre une moyenne ornaise de 59%. Cette situation peut s'expliquer par la modestie des revenus des ménages.

Parc locatif social HLM par CDC

CDC	Nombre de logements sociaux HLM au 01/01/02	Part de logements collectifs
Pays d'Argentan	3676	79,4%
Ecouché	160	93,1%
Région de Rânes	60	48,3%
Vallée de la Dives	58	62,1%
Pays de Mortrée	36	2,8%
Pays d'Exmes	27	22,2%
Plaine d'Argentan Nord	0	0,0%

Source : DRE- Enquête parc locatif social

Augmentation de la vacance des logements sociaux HLM

Hormis trois communes (Rânes, Mortrée et Almenèches) qui comptent, au 01/09/03, 6 logements vacants au total, la vacance HLM est concentrée dans la ville d'Argentan. Depuis 1995, la vacance à Argentan augmente de manière constante, le taux étant supérieur à la moyenne départementale, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Vacance des logements sociaux HLM

Date	Orne		Argentan	
	Nombre total logements vacants	% vacance sur l'ensemble du parc HLM	Nombre total logements vacants	% vacance sur l'ensemble du parc HLM
01/01/95	246	1,21	26	0,7
01/01/02	741	3,46	171	4,77
01/01/03	1186	5,47	300	8,19
01/09/03	1374	6,28	361	9,85

Source : DDE 61

La vacance peut être la conséquence d'une demande pour les logements locatifs sociaux stagnante, compte tenu des problèmes économiques rencontrés et de l'image négative du parc locatif social (PLS) situé dans des zones urbaines sensibles.

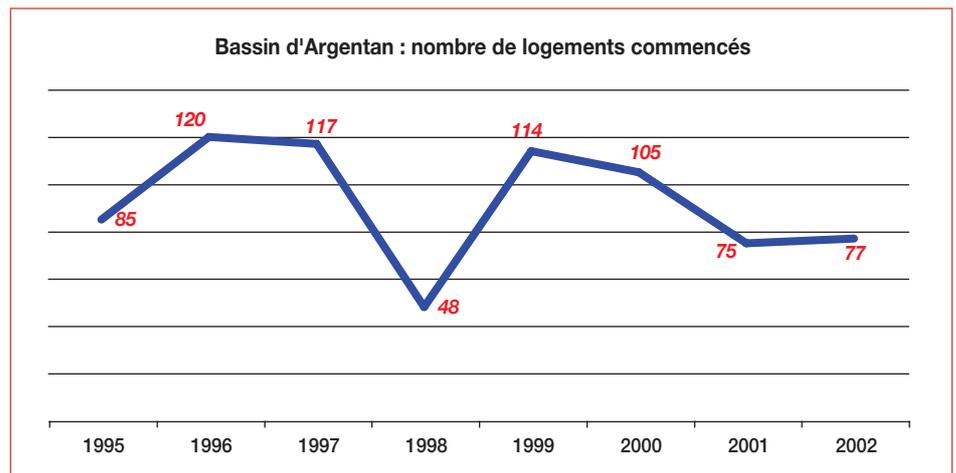
Le programme de réhabilitation du quartier Saint Michel (démolition et reconstruction) devrait toutefois permettre de diminuer la vacance, grâce à une offre plus adaptée à la demande.

Un faible dynamisme de la construction

Depuis 1995, la construction neuve connaît des évolutions contrastées sur le territoire du bassin d'Argentan : après une baisse importante en 1998 et une hausse en 1999, une diminution est à nouveau constatée en 2001.

A titre de comparaison, de 1999 à 2002, 56 logements ont été construits à Argentan, 190 à Alençon, 140 à Flers et 65 à l'Aigle.

Concernant le foncier à vocation habitat, les communes de la périphérie d'Argentan (Sarceaux, St Loyer des Champs, Urou et Crennes) ont bénéficié de la création d'un nombre significatif de parcelles depuis 1990. Ce n'est pas le cas pour la ville d'Argentan qui, au 31 décembre 2002, n'offrirait plus aucune disponibilité foncière (le PLU permet toutefois la création de nouvelles zones à urbaniser).



A Trun, l'accession à la propriété a été significative compte tenu de la politique du logement adoptée par les élus (mesures en faveur des jeunes ménages qui ont favorisé

l'augmentation de la population). En revanche, peu de parcelles ont été créées à Ecouché et Mortrée.

Des outils mis en œuvre pour dynamiser le territoire

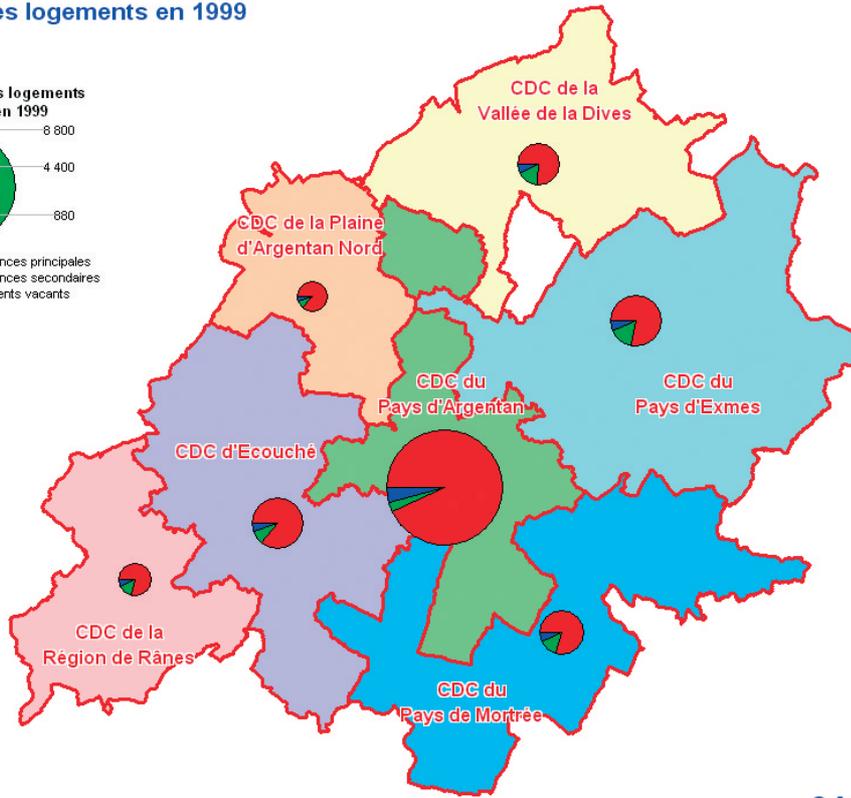
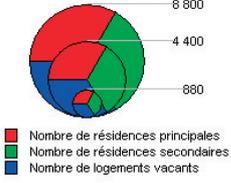
La commune d'Argentan bénéficie d'un contrat de ville signé en 2000. Ce contrat, qui se terminera en 2006, constitue le cadre par lequel l'Etat, la commune et les partenaires signataires s'engagent à mettre en œuvre des politiques de développement social urbain (habitat, restructuration urbaine des quartiers sociaux, sécurité, éducation, emploi, intégration...).

Par ailleurs, l'étude d'un PLH (Programme Local d'Habitat) est en cours (diagnostic réalisé par l'ARIM des Pays Normands en décembre 2003).

Enfin, un programme prévisionnel d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) est envisagé à l'échelle du Pays d'Argentan Pays d'Auge Ornois.

BASSIN D'ARGENTAN
Répartition des logements en 1999

Répartition des logements par CDC en 1999



© IGN - BD CARTO © 1998
 Autorisation n°7313
 Source : INSEE RGP 1999
 Mapinfo 7
 Reproduction interdite

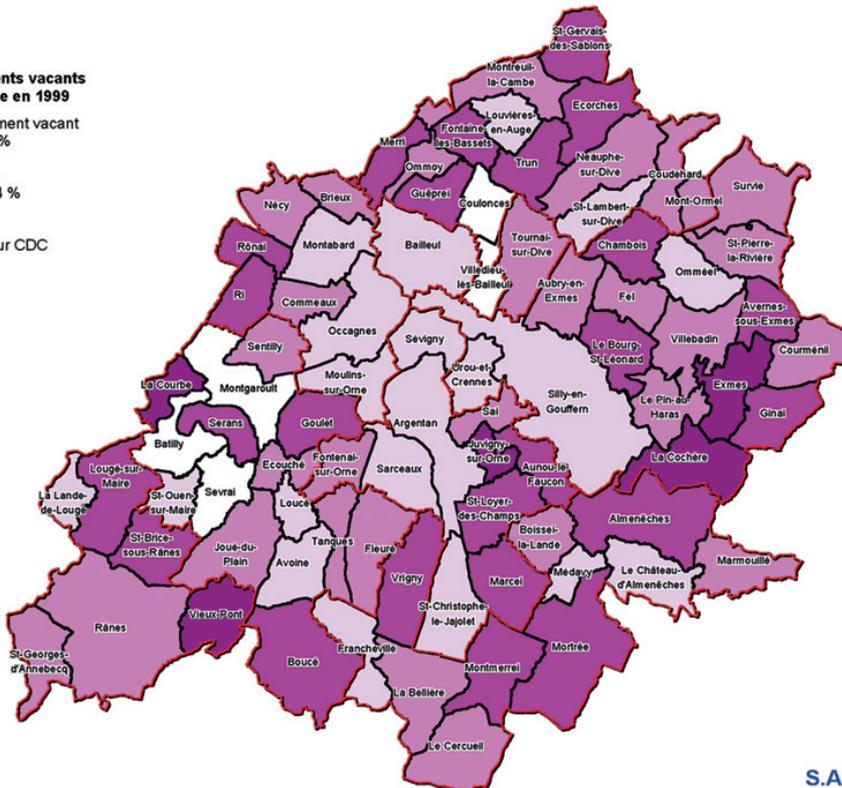
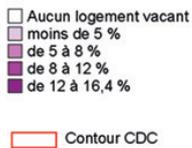
S.A.H. / ETE / dt
 Mars 2004



Logement.wor

BASSIN D'ARGENTAN
Part de logements vacants en 1999

Part de logements vacants par commune en 1999



© IGN - BD CARTO © 1998
 Autorisation n°7313
 Source : INSEE RGP 1999
 Mapinfo 7
 Reproduction interdite

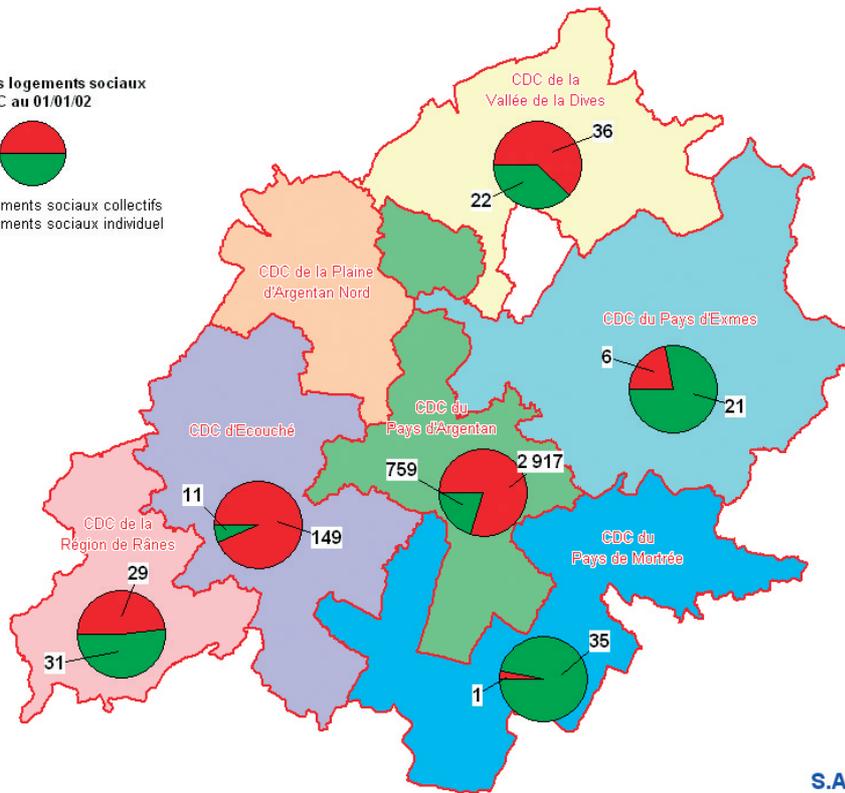
S.A.H. / ETE / dt
 Mars 2004



Logement.wor

BASSIN D'ARGENTAN Logements sociaux

Répartition des logements sociaux par CDC au 01/01/02



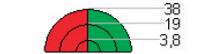
© IGN - BD CARTO © 1998
Autorisation n°7313
Source : INSEE RGP 1999
Mapinfo 7
Reproduction interdite

S.A.H. / ETE / dt
Mars 2004

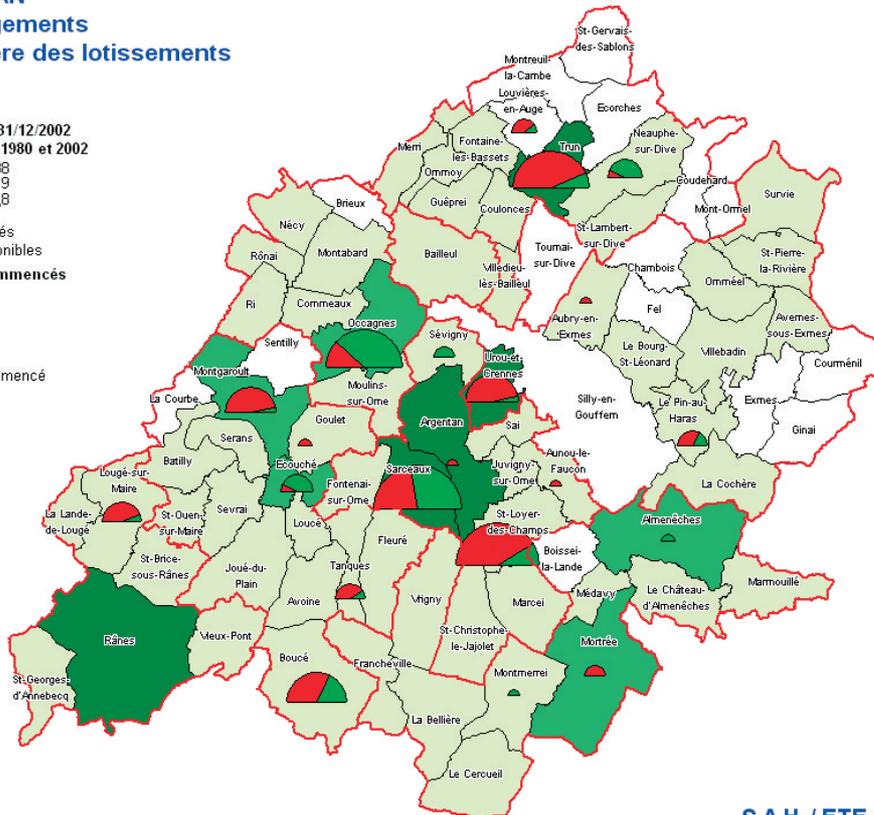


BASSIN D'ARGENTAN Construction de logements Disponibilité foncière des lotissements

Disponibilité foncière au 31/12/2002
des lotissements créés entre 1980 et 2002



Nombre de logements commencés
de 1999 à 2002



© IGN - BD CARTO © 1998
Autorisation n°7313
Source : INSEE RGP 1999
Mapinfo 7
Reproduction interdite

S.A.H. / ETE / dt
Mars 2004



Les professionnels de santé

Les professionnels libéraux du bassin argentanais (médecins généralistes et spécialistes, infirmiers, masseurs kinésithérapeutes, pharmaciens, dentistes) exercent en grande majorité sur la ville d'Argentan. Ces professionnels sont aussi bien présents sur le canton d'Ecouché, beaucoup moins sur le canton d'Exmes qui ne dispose pas de médecin généraliste.

Le nombre de médecins généralistes libéraux pour 100 000 habitants est nettement inférieur à la moyenne régionale, celui des spécialistes supérieur.

La répartition par âge des professionnels de santé n'est pas plus préoccupante sur le bassin d'emploi que sur l'ensemble de la région. Près de la moitié des spécialistes (salariés ou libéraux) ont plus de 50 ans au 1^{er} janvier 2003.

INDICATEURS

▷ % des médecins libéraux du bassin d'emploi exerçant sur la commune d'Argentan :

- généralistes : **58%**
- spécialistes : **100%**

▷ Densité de médecins généralistes libéraux

- (pour 100.000 hab) : **76**
- Densité régionale : **99**

▷ Moyenne d'âge des médecins spécialistes

- (libéraux ou salariés) : **48 ans**

Des professionnels bien présents sur le canton d'Ecouché

Les professionnels de santé sont très concentrés sur Argentan, ville d'implantation des deux seuls établissements de santé du bassin d'emploi et employeurs quasi exclusifs des salariés qui comptent pour 60 % de l'ensemble des professions étudiées ici. Néanmoins les professionnels libéraux, hormis les infirmiers, exercent aussi en grande majorité sur Argentan (de 58 % pour les généralistes

et les pharmaciens à 100 % pour les spécialistes).

Au sud-ouest du bassin, le canton d'Ecouché est le mieux doté puisque parmi les principales professions, seuls les médecins spécialistes font défaut. A contrario, les cantons d'Exmes et de Mortrée, situés à l'est et au sud-est, sont les moins bien pourvus.

Densités des professionnels libéraux de santé au 1^{er} janvier 2003

Cantons	Nombre de professionnels libéraux pour 100 000 habitants					
	Médecins généralistes	Médecins spécialistes	Masseurs Kinésithérapeutes	Infirmiers	Pharmaciens	Dentistes
Argentan Est	0	0	0	64	0	0
Ecouché	105	0	35	105	70	17
Exmes	0	0	0	36	0	0
Mortrée	25	0	0	50	25	0
Trun	74	0	0	74	55	0
Argentan Ouest	47	0	0	0	0	0
Argentan	102	163	90	42	66	54
Total bassin d'emploi d'argentan	76	71	44	55	50	26
Orne	84	45	43	82	50	34
Basse-Normandie	99	58	49	92	50	40
France	115	87	73	99	-	-

Source : DRASS - Répertoire ADEL

Faible densité de généralistes, forte densité de spécialistes

La Basse-Normandie n'arrive qu'au 20ème rang des 22 régions françaises en terme de densité médicale, tant pour les généralistes que pour les spécialistes. Au sein de la région l'Orne est à des niveaux de densité encore plus bas. Au regard de la situation régionale, le bassin d'emploi apparaît quant à lui mal pourvu en généralistes (76 médecins pour 100 000 habitants contre 99 au niveau régional) et bien doté en spécialistes (71 contre 58).

Le bassin argentanais compte 40 médecins généralistes (73 % de libéraux) et 41 médecins spécialistes (66 % de libéraux) au 1er janvier 2003. On ne trouve aucun médecin en exercice sur le canton d'Exmes. Les spécialistes exercent tous leur activité sur la commune d'Argentan.

Tous les cantons hormis Argentan-Ouest ont au moins un infirmier libéral en exercice. Pour autant, le bassin présente un déficit certain en professionnels infirmiers. Qu'ils soient libéraux ou salariés, le nombre d'infirmiers pour 100 000 habitants est largement inférieur à la moyenne régionale.

On dénombre 19 masseurs kinésithérapeutes sur le bassin d'emploi dont 17 en exercice sur la commune d'Argentan. L'offre apparaît ainsi proche de la moyenne départementale ou régionale, très en dessous cependant de la moyenne nationale (44 masseurs pour 100 000 habitants contre 73 au niveau de la métropole).

Concernant les pharmaciens, le bassin d'emploi est aussi dans une situation intermédiaire, ni mieux ni moins bien loti que la région. Les 33 pharmaciens recensés au 1er janvier 2003 ne sont pas présents sur les cantons d'Argentan-Est, d'Argentan-Ouest et d'Exmes.

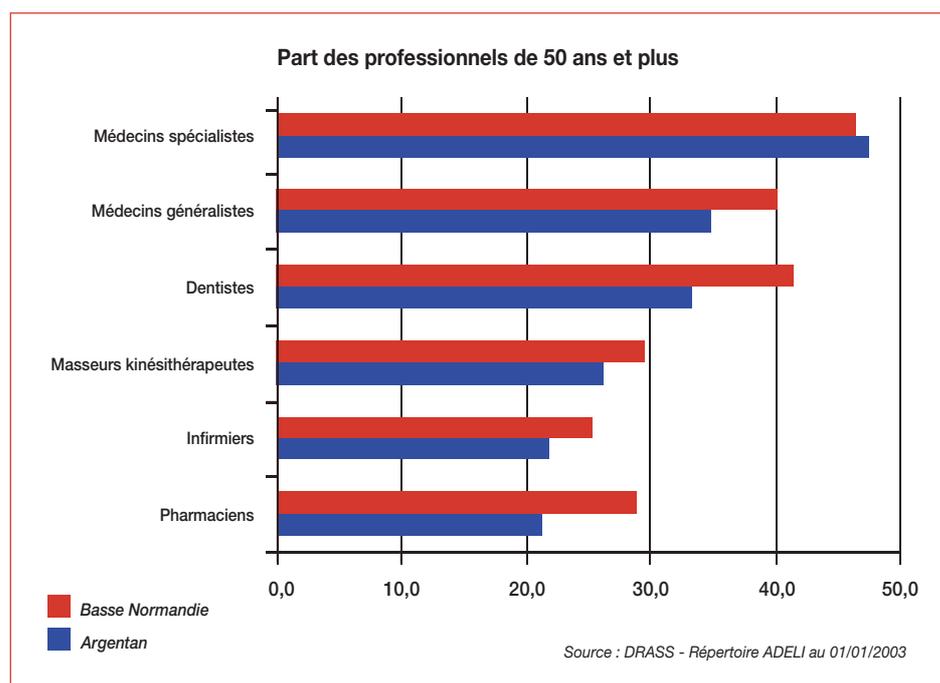
Rapporté à la population, le nombre de dentistes est faible. Tous sauf un exercent à Argentan.

La moitié des spécialistes exerçant sur le bassin ont dépassé la cinquantaine

Le bassin d'emploi n'est pas confronté à un problème de vieillissement des professionnels de santé plus aigu que la Basse-Normandie dans son ensemble. Ce serait même plutôt l'inverse puisque la part des 50 ans et plus y est plus faible dans toutes les professions considérées hormis les médecins spécialistes.

Pour autant, le problème existe et on peut prévoir un besoin de remplacement particu-

lièrement prégnant pour les médecins spécialistes dans les 10 années qui viennent : près de la moitié d'entre eux avaient atteint ou dépassé 50 ans à la fin de l'année 2002. A la même date, environ un tiers des médecins généralistes et des dentistes exerçant sur le bassin étaient âgés de 50 ans ou plus. Comme au niveau régional, ce sont pour les masseurs kinésithérapeutes, les infirmiers et les pharmaciens que les besoins de remplacement apparaissent les plus faibles.



MÉTHODE

Toutes les données sont tirées du répertoire ADEL des professionnels de santé qui regroupe l'ensemble des professions réglementées par le Code de la Santé.

Pour appréhender la répartition géographique des professionnels de santé sur le bassin d'emploi ou pour comparer la situation du bassin avec le département ou la région, on utilise le concept de densité, calculé en divisant le nombre de professionnels par la population résidente. Faute de données plus récentes, la population prise en compte est issue du recensement de la population de 1999.

L'analyse en terme de densité ne concerne que les professionnels libéraux. La prise en compte des salariés, concentrés par nature au lieu d'implantation de leur établissement d'exercice (hôpital ou clinique) fausserait les choses. Ceci d'autant plus que le bassin d'emploi ne serait pas le bon cadre d'analyse : un centre hospitalier a pour vocation de répondre aux besoins des habitants sur un territoire bien plus étendu.

Les équipements sanitaires et médico-sociaux

L'offre de soins des établissements de santé du bassin argentanais en médecine, chirurgie et gynécologie-obstétrique est comparable à la moyenne bas-normande. En chirurgie et en gynécologie-obstétrique, le nombre de lits pour 1 000 habitants est toutefois un peu supérieur.

En matière sociale et médico-sociale, les structures d'accueil pour les personnes âgées sont bien présentes, celles pour les handicapés beaucoup moins. Rapporté à la population habitant le bassin d'emploi, le nombre de lits ou de places proposés aux personnes âgées de 75 ans et plus est supérieur à la moyenne régionale, ceux destinés aux enfants et adultes handicapés, inférieur.

Équipement sanitaire : un hôpital et une clinique à Argentan

Les deux établissements de santé du bassin d'emploi, un centre hospitalier public et une clinique privée, sont localisés à Argentan. En 2002, ils emploient 452 salariés, soit un effectif de 418 en équivalent temps plein.

Ces deux structures proposent 179 lits ou places en soins de courte durée. Que ce soit en médecine, en chirurgie ou en gynécologie-

obstétrique, le bassin argentanais apparaît aussi bien équipé que le département de l'Orne ou que la Basse-Normandie dans son ensemble. Rapporté au nombre d'habitant, les capacités installées sont en effet proches à tous les échelons. Notons que l'offre de soins bas-normande en médecine est supérieure à la moyenne française.

Taux d'équipement en soins de courte durée au 1^{er} janvier 2003

Discipline	Argentan	Orne	Basse-Normandie	France*
Médecine	2,30	2,38	2,35	2,08
Chirurgie	1,86	1,76	1,76	1,77
Gynécologie-Obstétrique	0,52	0,45	0,44	0,41

*au 1^{er} janvier 2002

Source : DRASS - Statistique Annuelle des Etablissements 2002.

Les soins de suite et de réadaptation et les soins de longue durée sont très peu présents. Une autorisation de regroupement des activités chirurgicales du bassin argentanais sur le site du centre hospitalier d'Argentan a été délivrée par l'Agence Régionale de l'Hospi-

talisation en octobre 2003. En conséquence, le centre hospitalier d'Argentan exploite depuis le second semestre 2003, 15 des 25 lits de soins de suite autorisés dans les locaux de la clinique.

INDICATEURS

▷ 2 établissements de santé :

1 hôpital public et
1 clinique privée

- emploient : **450** salariés
- offrent : **179** lits en soins de courte durée

▷ 4 maisons de retraite et 3 logements foyers

- offrent : **516** lits ou places

▷ 5 structures d'accueil pour handicapés

- offrent : **53** lits ou places pour enfants
150 lits ou places pour adultes

Équipements sociaux et médico-sociaux : une capacité d'accueil supérieure à la moyenne pour les personnes âgées, inférieure pour les handicapés

Le bassin d'emploi dispose d'un certain nombre de structures destinées à prendre en charge des populations non autonomes : personnes âgées, personnes handicapées, enfants en âge préscolaire, enfants en difficulté. Faute de statistiques fiables, il n'a pas été possible de mesurer la capacité de garde des enfants en âge préscolaire.

Taux d'équipement en structures d'hébergement et d'accueil au 1^{er} janvier 2004

Type d'hébergement ou d'accueil	Argentan	Orne	Basse-Normandie	France*
Accueil des personnes âgées :				
- Hébergement (maisons de retraite, logements foyers)	168,68	173,99	158,94	137,70
- Services de soins à domicile	25,17	15,49	16,54	15,53
Accueil des personnes handicapées :				
- Enfance et jeunesse handicapées	5,60	17,12	11,74	8,44
- Adultes handicapés	7,46	13,93	10,09	6,42
Protection de l'enfance :				
- Aide sociale à l'enfance	2,75	5,77	4,20	4,49

*au 1^{er} janvier 2002

Source : DRASS – Répertoire FINESS.

On dénombre au total 9 structures d'accueil pour personnes âgées sur le bassin d'emploi : 4 maisons de retraite, 3 logements foyers et 2 services de soins à domicile. Près de 600 lits ou places sont ainsi proposées, ce qui rapporté à la population, est supérieur à la moyenne régionale. Les maisons de retraite et autres logements foyers sont donc bien présents sur le bassin, bien plus que sur l'ensemble du territoire national.

Par contre, le bassin d'emploi apparaît sous-équipé en structure d'accueil pour handica-

pés, que ce soit pour les jeunes ou pour les adultes. On dénombre 5 structures d'accueil (2 pour les jeunes, 3 pour les adultes), soit environ 200 lits ou places installés au 1^{er} janvier 2004.

Pour le reste, le bassin argentanais abrite un établissement d'aide sociale à l'enfance d'une capacité d'environ 30 lits. Le centre d'hébergement et de réadaptation sociale le plus proche est localisé à Alençon.

METHODE

Le bassin d'emploi n'est pas le territoire adéquat pour apprécier la rareté ou l'abondance des équipements existants. L'offre est en effet organisée pour satisfaire les besoins sur des zones géographiques qui n'ont rien à voir avec les bassins d'emploi.

Pour les équipements de santé, l'offre est planifiée en fonction de la carte sanitaire (appelée à disparaître à la fin de cette année) qui découpe la Basse-Normandie en 7 secteurs sanitaires. Ainsi le bassin d'emploi d'Argentan fait partie du secteur sanitaire n°7 « Alençon-Argentan-Perche-Ouche » qui englobe les bassins d'emploi d'Argentan, d'Alençon, de l'Aigle, de Mortagne-au-Perche et une partie du bassin du Pays d'Auge. Pour les équipements sociaux et médico-sociaux, la même remarque peut être faite même si on ne trouve pas l'équivalent des secteurs sanitaires.

L'analyse faite ici a donc ses limites puisque l'offre d'équipements sanitaires et sociaux existant sur le bassin argentanais n'est pas destinée à répondre aux seuls besoins des populations qui y résident. Elle a cependant le mérite de proposer un panorama des équipements en place.

Les taux d'équipements sont calculés en rapportant le nombre de lits ou de places à la population cible : ensemble de la population résidente pour les soins de courte durée, population de 75 ans ou plus pour l'accueil des personnes âgées, population de 20 à 59 ans pour l'accueil des adultes handicapés, population de moins de 20 ans pour l'accueil des enfants handicapés et pour les établissements de l'aide sociale à l'enfance. Ils sont exprimés pour 1 000 habitants.