

Alençon, le 7 mars 2025

N/Réf. : ACT/CA N° 303-910004

Affaire suivie par : Direction Gestion
Locative et Sociale

Objet : Projet de démolition – 20 Logements-
Les Hauts de Saint-Michel - ARGENTAN

Monsieur Le Préfet de l'Orne
PREFECTURE DE L'ORNE
39, RUE SAINT BLAISE
BP 529
61018 ALENCON CEDEX

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

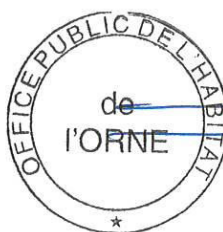
Monsieur Le Préfet,

J'ai le plaisir de vous transmettre le dossier d'intention de démolir concernant les logements situés 1-3 Rue du Moulin à Vent, Quartier Saint-Michel à Argentan, pour lequel un projet de démolition est prévu.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Bien à vous



Le Directeur Général,

Christophe BOUSCAUD

Copie pour information :

Monsieur BOUSCAUD (dématérialisée)

Madame SOULARD (dématérialisée)

DMOET (dématérialisée)

DF (dématérialisée)

Agence d'Argentan (dématérialisée)

Monsieur le Directeur de la DDT



**Démolition de 20 logements
à
ARGENTAN – « 1-3 Rue du Moulin à vent »**

DOSSIER D'INTENTION DE DEMOLIR

..oOo..

PREAMBULE

Le présent dossier porte sur la démolition de vingt logements collectifs situés au 1-3 rue du Moulin à Vent à Argentan.

Cette opération menée en totale concertation avec la collectivité s'inscrit dans le Plan Stratégique de Patrimoine d'Orne Habitat 2024-2033 approuvé par avenant n°1 au Conseil d'Administration du 17 décembre 2024.

LISTE DES DOCUMENTS JOINTS

- 1. Analyse technique, urbaine et sociale justifiant le projet de déconstruction
- 2. Etat d'avancement du projet urbain et les grandes options arrêtées
- 3. Délibération du Bureau de l'Office décidant de l'engagement du processus de déconstruction
- 4. Noms des garants
- 5. Annexes :
 - Plan de situation localisant la démolition

1. ANALYSE TECHNIQUE, URBAINE ET SOCIALE JUSTIFIANT LE PROJET DE DECONSTRUCTION

Sous-préfecture de l'Orne, Argentan est la troisième ville du département après Alençon et Flers avec 13 291 habitants en 2021.

Située à environ 40 kms d'Alençon, 55 kms de Caen et 174 kms de Paris, Argentan est située au centre du département, carrefour stratégique entre plusieurs villes normandes.

Son positionnement géographique contribue au développement économique de la ville et de son attractivité avec notamment des axes routiers majeurs et la ligne TER Paris – Granville.

A) Analyse technique

Dans le cadre de la politique de l'Etat dite « du logement d'abord », Normandie Génération a saisi l'Office pour étudier la possibilité d'installer une maison relais sur le secteur d'Argentan. Cette association est spécialisée dans les activités sanitaires, médico-sociales et sociales.

Soutenu par la DDETSPP, Normandie Génération a obtenu les agréments nécessaires à l'installation de la maison relais sur le territoire argentanais.

Le site du 1-3 Moulin à Vent a été rapidement identifié comme propice à l'accueil de cette structure.

Pour répondre au cahier des charges de la maison relais, une restructuration lourde était nécessaire. C'est pourquoi le 12 décembre 2019, le Conseil d'Administration d'Orne Habitat a autorisé la mise en vacance stratégique de ces 20 logements.

Ce projet avait pour objectif de créer un espace collectif pour les résidents, des bureaux pour les accompagnants et la restructuration de 20 logements transformés en 30 logements de Type 1 afin de mieux répondre à la demande en petits logements sur le territoire. Deux ascenseurs devaient être installés afin d'améliorer l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

Un processus de relogement a été initié dans ce cadre et le dernier locataire a quitté les lieux en juin 2021 ; depuis cette date, les 20 logements sont vacants.

En parallèle, des études ont été engagées avec le bureau d'études Archi Triad et Normandie Génération, mais les premiers résultats ont montré que les coûts prévisionnels de travaux n'étaient pas en adéquation avec les possibilités financières de l'association. En effet, le prévisionnel de travaux de 1 Million d'euros environ, est passé à 2 Millions d'euros, ce qui n'était pas soutenable financièrement pour la Fondation.

Pour ces raisons, le projet de restructuration rue du Moulin à Vent a donc été abandonné, et la démolition des deux cages d'escaliers inoccupées a donc été programmée en démolition pour 2025 suite à la délibération du Bureau du 17 septembre 2024.

B) Analyse urbaine et sociale

Le groupe d'habitations « Les Hauts de Saint Michel » mis en service en 1960, est situé au cœur du quartier Saint Michel, Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville d'Argentan.

Ce dernier est composé de 132 logements collectifs repartis en 7 bâtiments.

Le bâtiment 1-3-5-7 rue du Moulin à vent comptabilise 40 logements. Le projet de démolition porte uniquement sur les cages d'escaliers n°1 et 3.

Ces logements sont répartis en 2 entrées de 10 logements :

- 1 Rue du Moulin à vent : 5 T4 et 5 T5 ;
- 3 Rue du Moulin à vent : 5 T3 et 5 T4.

Ces deux immeubles en R+5 sans ascenseurs sont peu attractifs et ne répondent plus à la demande sur ce territoire qui est orientée vers des plus petites typologies (T2 et T3). L'absence d'accessibilité pour les ménages vieillissant ou à mobilité réduite, la densité de logements sur ce quartier et l'abandon de l'installation de la maison-relais amènent la proposition de déconstruction de ces logements.

Sur le quartier Saint-Michel, l'Office est propriétaire de 363 logements dont 90 % sont des logements en collectifs.

C) Analyse de la vacance du logement au 28 février 2025.

Depuis le 14 juin 2021, ces logements sont libres de tout occupant.

Le taux de vacance sur les entrées 1-3 rue du Moulin à Vent s'élève à 100 %. Ainsi, aucun processus de relogement n'est à réaliser.

2. ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET URBAIN ET LES GRANDES OPTIONS ARRETEES

La ville d'Argentan a été consultée et a rendu un avis favorable à la proposition de démolition.

Le quartier va être résidentialisé de 2025 à 2027 dans le cadre du programme NPNRU Saint Michel Vallée d'Auge, opération menée conjointement avec Logissia et la collectivité. Un projet de reconstruction de 10 logements est envisagé sur l'espace Foch en 2025 et 10 autres à l'emplacement de l'Ecole Anne Franck, qui doit prochainement être délocalisée.

Cette déconstruction va permettre, d'un point de vue urbain, d'ouvrir le quartier en terme de sécurité publique en limitant les regroupements aux arrières du bâtiment.

3. DELIBERATION DU BUREAU DE L'OFFICE DECIDANT L'ENGAGEMENT DU PROCESSUS DE DECONSTRUCTION

→ *Confère délibération du 17 septembre 2024 en annexe.*

4. NOMS DES GARANTS

Pour ces logements, il n'existe plus d'emprunt à rembourser.

5. ANNEXES

DÉLIBÉRATION DU BUREAU DU 17 SEPTEMBRE 2024

DIRECTION GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

OBJET : ARGENTAN– Mise en vacance stratégique de 20 logements sis 1 et 3 rue du Moulin à Vent

EXPOSE :

Sur le quartier Saint Michel à Argentan, Orne Habitat est notamment propriétaire d'un bâtiment de 38 logements collectifs situés du 1 au 7 rue du Moulin à Vent.

Un projet d'installation d'une résidence sociale type maison-relais était à l'étude avec l'association Normandie Génération. Or, leur choix s'est porté sur la résidence La Noé. Ainsi, les 20 logements collectifs situés au 1 et 3 rue du Moulin à Vent sont libres de tout occupant.

1 et 3 rue du
Moulin à Vent



Ces logements, mis en service en 1960, sont composés de 5 T3, 10 T4 et 5 T5. Ils se répartissent sur 5 niveaux, sans ascenseur.

Les typologies de ce patrimoine ne répondant plus à la composition familiale des demandeurs de logement plus orientées vers des typologies plus petites (T2 et T3), l'absence d'accessibilité pour les ménages vieillissants ou à mobilité réduite et la densité de logements sur ce quartier amènent la proposition de déconstruction de ces logements.

La ville a été consultée et a rendu un avis favorable à cette proposition.

Accusé de réception en préfecture
061-495176158-20240917-DGLS-3-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2024

DELIBERATION

DU BUREAU DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE

Séance du 17 septembre 2024

Aujourd'hui, Mardi Dix Sept Septembre Deux Mille Vingt Quatre, à 10 heures 00, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Orne, dûment convoqué, s'est réuni au Siège de l'Office, sous la Présidence de M. Philippe VAN HOORNE, Vice-Président.

Etaient présents :

MM. VAN HOORNE, PERRAULT, TERRIER.

Mmes DOUVRY, VIARME DUFOUR, LEGUEDE.

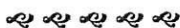
Absents et excusés :

M. de BALORRE qui a donné pouvoir à Philippe VAN HOORNE.

Assistent à la séance à titre consultatif :

Monsieur BOUSCAUD, Directeur Général,
Madame ALLOY,
Monsieur GIRARD,
Madame LABARRE,
Monsieur MOULIN.

Madame GUÉNON, Assistante de Direction, remplit les fonctions de Secrétaire.



DECISION :

Le Bureau, à l'unanimité, autorise :

- Les services d'Orne Habitat à comptabiliser en vacants stratégiques les 20 logements situés 1 et 3 rue du Moulin à Vent à Argentan au 30 septembre 2024 ;
- L'ouverture des études de ce dossier, l'engagement de toutes les consultations et procédures de mises en concurrence, conformément à la réglementation en vigueur, afin de désigner tous les partenaires nécessaires à la réalisation de cette déconstruction ;
- La signature par Monsieur Le Directeur Général, ou en cas d'empêchement par Madame le Directeur Général Adjoint, des marchés et avenants se rapportant à cette opération.

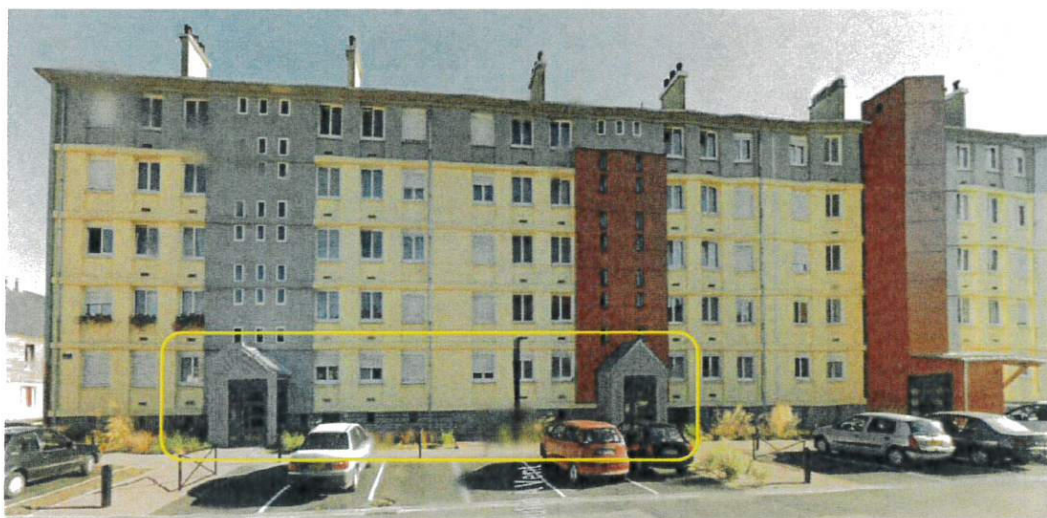


LE PRESIDENT DE SEANCE
VICE PRESIDENT DE L'OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT DE L'ORNE


Philippe VAN HOORNE

**Démolition des 20 logements SIS 1-3 rue du Moulin à Vent -
ARGENTAN**

Document photo



Plan de situation

