

Diagnostic



Sommaire

Introduction : contexte et situation géographique

I- Une commune atypique inscrite dans un territoire rural

- 1- La démographie
- 2- L'offre en services et commerces
- 3- Une économie basée sur le tourisme
- 4- Les dessertes
- 5- Activités loisirs équipements et cadre de vie
- 6- Offre ciblée

II- Le logement et ses spécificités

- 1- Une architecture typique
- 2- Un parc résidentiel varié
- 3- L'état des lieux du parc
- 4- L'offre
- 5- La demande

III- Le quartier de la gare : une dynamique à retrouver

- 1- État actuel
- 2- Atouts et points faibles
- 3- Le projet de la fabrique urbaine (2012) et avis

Dans le cadre de notre stage de groupe...

En plus de définir les capacités du territoire communal pour la création de logements (possibilités actuelles et futures) et d'étudier la demande en logement sur le territoire, nous devons nous attarder plus précisément sur le quartier de la gare et son aménagement futur, selon notre cahier des charges. Afin de répondre à la première problématique, nous avons élaboré un questionnaire (disponible en annexe) dans le but de cerner la demande en logement. Deux cibles sont à prendre en compte ; les jeunes retraités et les familles venant s'installer à BON. Toute référence faite par la suite à ce questionnaire sera repérée de la manière suivante : *citation du questionnaire*. Une partie des statistiques se trouve dans le diagnostic et le reste se trouve en annexes. Concernant le quartier de la gare, une étude a été réalisée par la Fabrique Urbaine en 2012. L'explication de cette étude se fera dans la troisième partie de notre diagnostic.

Au cours de nos trois mois de stage, nous avons eu la chance de rencontrer des professionnels de l'immobilier (agents, notaires et promoteurs), des bailleurs sociaux (Orne Habitat, Logis Familial et la SAGIM) et une SEM (Société d'Économie Mixte) de dimension régionale, la SHEMA. Le but de ces rendez-vous était de mieux appréhender les besoins rencontrés en matière de logement ainsi que la demande. Dans un second temps, nous avons également pu échanger sur le projet de la Fabrique Urbaine et ainsi obtenir leurs différents avis (regroupés en annexe).

Pour toute l'étude qui suit, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'a pas été pris en compte. En effet, comme les communes de Bagnoles de l'Orne et Saint Michel des Andaines ont fusionné au 1^{er} janvier 2016 (loi du 16/03/2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle), un nouveau PLU va être élaboré. Nous avons pris parti de considérer tous les terrains sans contraintes, afin que cela puisse éventuellement servir pour l'élaboration de la stratégie du nouveau PLU.

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAU) existe depuis 1991 à Bagnoles de l'Orne. Son périmètre comprend notamment le quartier de la gare. Or, d'après la loi Grenelle 2, promulguée en juillet 2011, les ZPPAU doivent être remplacées par des AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Depuis fin 2015, la commune de Bagnoles de l'Orne a prescrit une AVAP afin de remplacer la ZPPAU. Ainsi, les contraintes et la délimitation du périmètre risquent de changer.

Introduction_Situation géographique

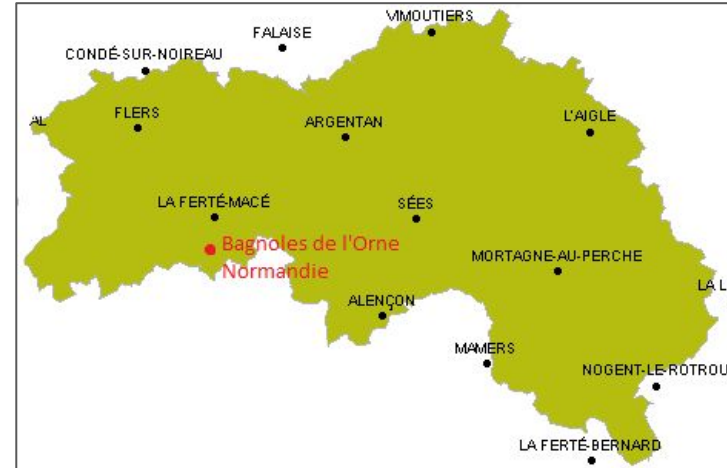
Bagnoles de l'Orne Normandie (BON) est une commune située au Sud de l'Orne, en région Normandie. Le département de l'Orne, d'une superficie de 6 103 km², possède un caractère très rural. En effet, seulement 288 848 habitants peuplent ce département, pour une densité de 47 hab/km². Si nous comparons avec le département de la Manche, d'une superficie de 5 938 km², la population est presque deux fois plus importante (499 919 habitants). Notons que dans l'Orne, la plupart des personnes habitent des maisons (79.2%) contre seulement 19.9% en appartements.

BON est situé à 40 km d'Alençon, la Préfecture de l'Orne avec 28 917 habitants et à environ 3 heures de Paris.

Contrairement aux autres villes de même taille situées dans l'Orne, BON regroupe un grand nombre d'activités et de services. Ceci fait d'elle une ville touristique plutôt que rurale comme la plupart des villages alentour. Nous verrons par la suite que c'est une commune vraiment atypique. Elle possède une histoire importante puisqu'elle est issue de différentes fusions communales, datant du XX^{ème} siècle à nos jours.



Situation de l'Orne en France.
Source : Google Images



Carte de l'Orne. Source : Google Images

Introduction_Contexte

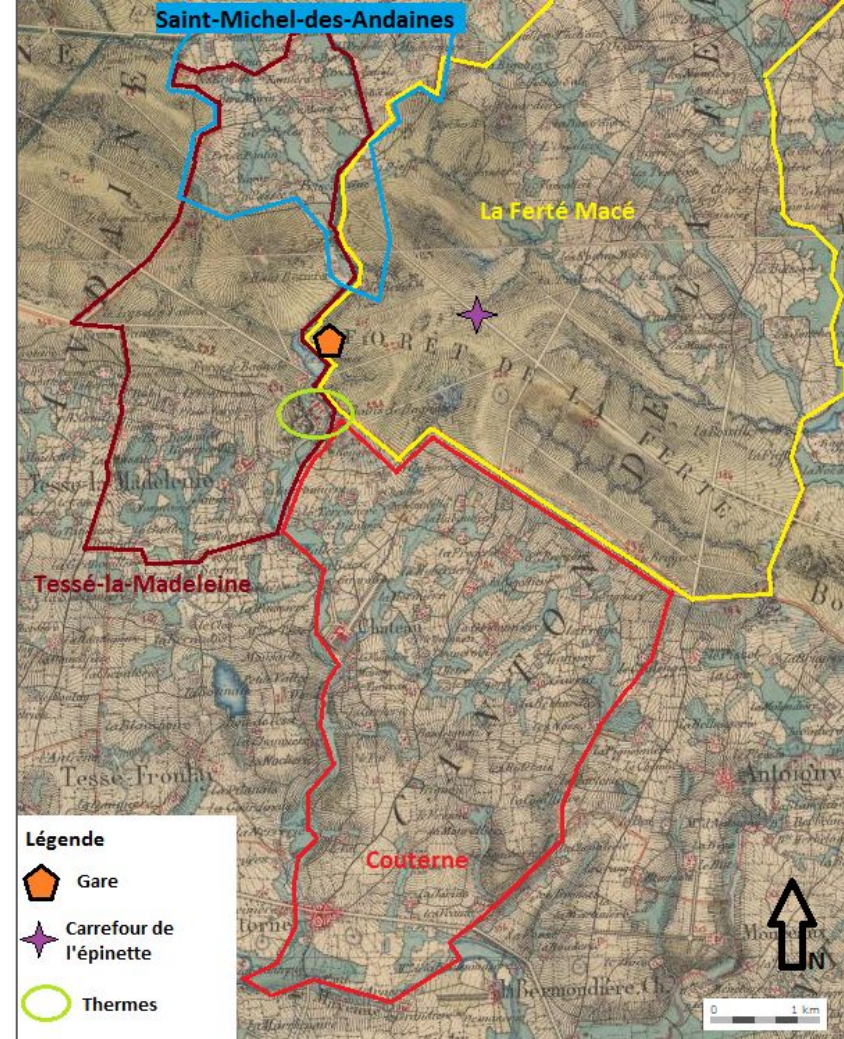
La commune de Tessé la Madeleine (TLM) se constitue dès 1819, et sa première appellation est "Tessé-la-Madelaine", d'après les actes de l'état civil (l'année suivante on écrit "Tessé-la-Madeleine). En 1840, la commune de Saint Michel des Andaines (SMA) se crée grâce au don de territoires de cinq communes alentour.

Puis, en 1869, l'arrivée du chemin de fer entre la Ferté Macé (LFM) et Briouze (au Nord de la Ferté Macé) permet à TLM de s'en rapprocher. Point fort pour la commune puisqu'elle possède des thermes qui attirent une certaine population. Ces thermes datent du XVIII^{ème} siècle.

Quelques années plus tard, un projet de gare est proposé au niveau du carrefour de l'Épinette (voir carte ci-contre), à 2.5 km de TLM. L'emplacement étant jugé trop éloigné des thermes, selon le Maire de l'époque (Jules de Blanzay), celui-ci entreprend de nombreuses démarches afin de la rapprocher de sa commune. C'est une réussite puisque la gare fut implantée plus près des thermes, au niveau du lac, en 1881.



Gare de Bagnoles en 1881. Source : Google Images



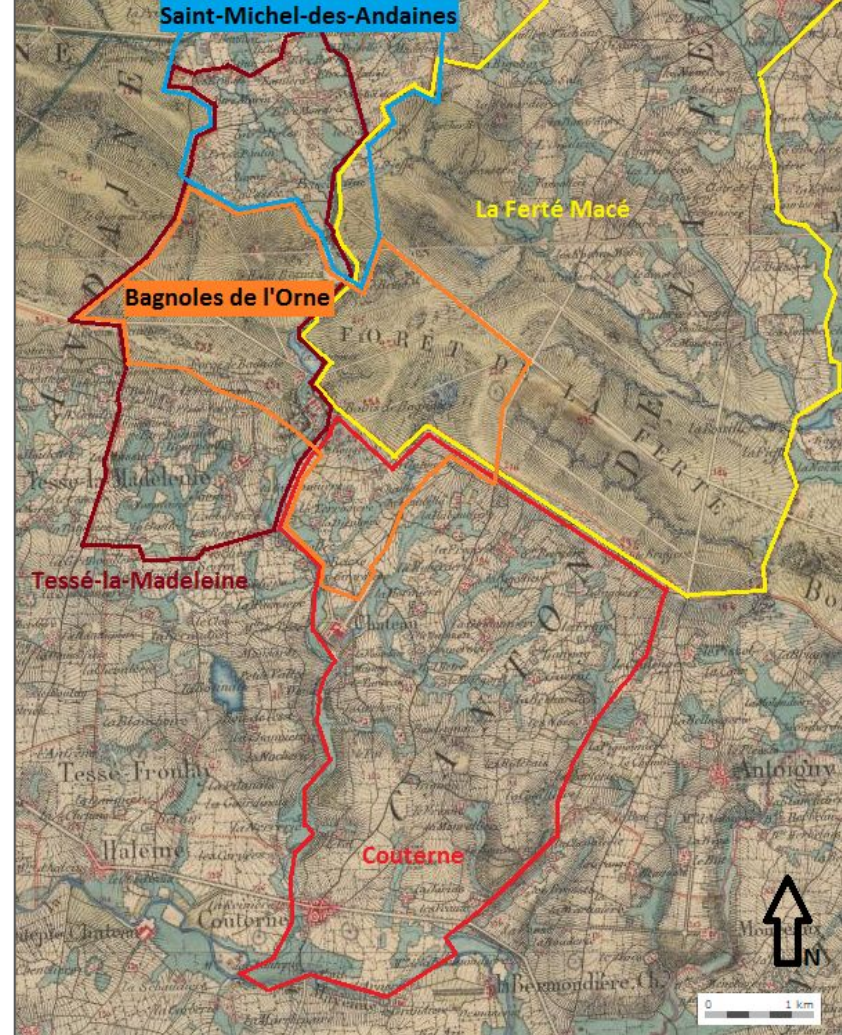
Carte de l'état major (1820-1866). Source : géoportail

Introduction_Contexte

Après la création de la gare, la population fréquentant les thermes ne cessa de croître. Les intérêts politiques divergent entre LFM, Couterne et TLM. L'État se charge du dossier et une nouvelle commune est créée en 1913 : Bagnoles de l'Orne (BO).

Réputée pour ses sources d'eau thermale, c'est en grande partie des curistes que la ville accueille. Elle est également connue pour son quartier "Belle Époque" regroupant des maisons typiques de cette période (fin du XIX^{ème} au début de la première guerre mondiale) marquée par le progrès. La forêt qui borde le quartier procure un environnement agréable et remarquable.

Malgré l'augmentation de la population profitant des thermes, l'arrivée de l'automobile fait concurrence aux trains et la gare perd de son attractivité. Au début des années 90, les lignes de chemin de fer secondaires ferment, et c'est le cas pour la ligne de BO. Il ne subsiste aujourd'hui plus qu'une navette en bus SNCF depuis les gares de Briouze et Argentan qui dessert BO.



Carte de l'état major (1820-1866). Source : géoportail

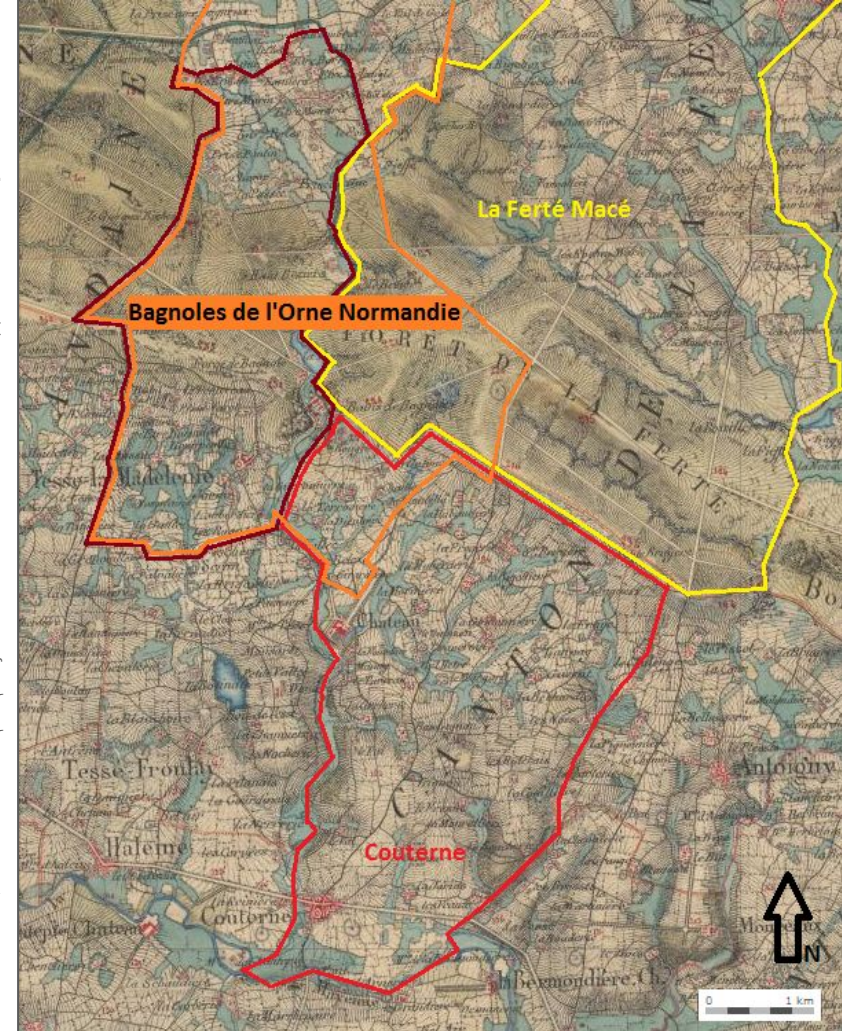
Introduction_Contexte

Après la fermeture de la gare en 1992, de nombreux curistes continuent d'affluer à BO. Les deux communes, TLM et BO, sont alors assez complémentaires. En effet, TLM est un territoire rural comportant principalement des familles et BO une petite ville comprenant en grande partie des curistes. C'est pourquoi en 2000 une nouvelle fusion aura lieu entre ces deux communes afin qu'elles n'en forment plus qu'une : Bagnoles de l'Orne. Une communauté de communes est créée cinq ans plus tôt pour favoriser l'acceptation de la fusion.

Cette fusion laisse place à deux quartiers, Bagnoles Lac à l'Est et Bagnoles Château à l'Ouest. Tous deux gardent leurs caractéristiques puisqu'on retrouve toujours un plus grand nombre de curistes côté Lac et principalement des familles côté Château.

"Bagnoles privilégie plus les curistes au détriment des habitants (état des Voiries, carrefour dangereux, problèmes de sécurité aux abords de l'école, manque d'accès à des équipements sportifs pour les enfants" parent 36-45
"Trop pour les curistes et pas assez pour les habitants de BON" femme 36-45

Puis, en 2016 Bagnoles de l'Orne fusionne avec Saint-Michel des Andaines, une commune voisine de 347 habitants située à 3 kilomètres plus au Nord. La politique de la commune nouvelle donne naissance à un nouveau territoire : Bagnoles de l'Orne Normandie.



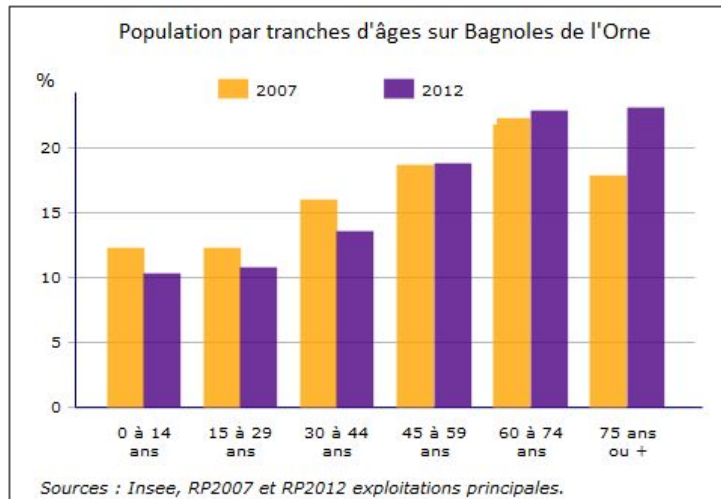
Carte de l'état major (1820-1866). Source : géoportail

une commune atypique inscrite
dans un territoire rural

BON est une commune de 2 724 habitants (données INSEE 2012). Il est important de noter que ce chiffre prend en compte les habitants de la nouvelle commune, c'est-à-dire de SMA, avec 347 habitants et de BO.

Connue pour ses thermes et son architecture, la commune historique de BO regroupe principalement des personnes âgées. En effet, grâce au tableau ci-contre, on peut voir que la population vieillit depuis 2007. La proportion des 60 ans et plus est en augmentation ; en 2007 elle était de 40 % alors qu'elle est de 46.2 % en 2012 : presque la moitié de la population.

La part des 45 à 59 ans est quant à elle restée constante (18.9 %). Enfin, la proportion des 0 à 44 ans a diminué, elle est passée de 40.8 % en 2007 à 34.9 % en 2012.



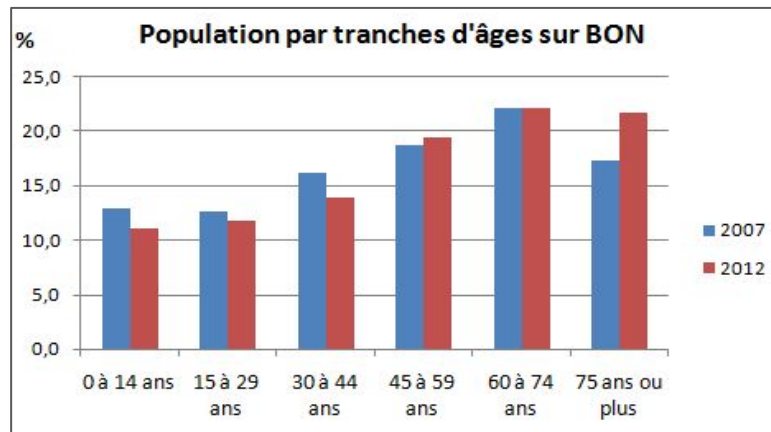
Une population assez âgée, de plus en plus marquée.

*"Trop vieux" femme 18-25
"Je ne souhaite pas vivre à BON pour les vieux et l'ambiance"
femme 18-25
"Beaucoup de personnes âgées" femme 36-45*

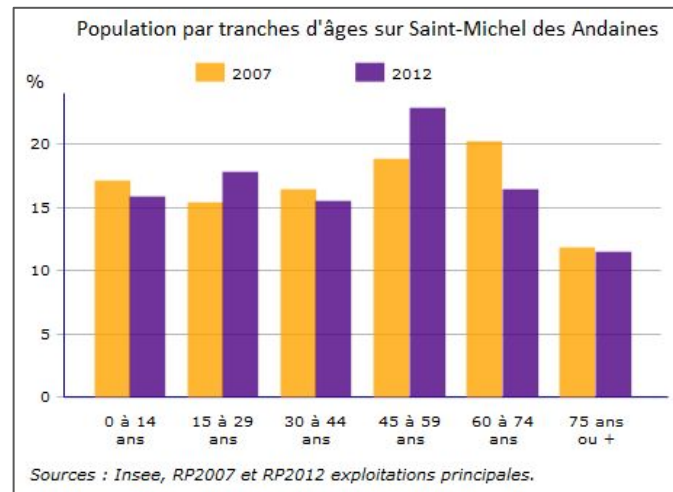
La population de SMA est plus jeune que celle de BO. On peut voir grâce au graphique sur la droite que la part des 60 ans et plus diminue depuis 2007. Elle est passée de 32.1 % en 2007 à 27.9 % en 2012. Les tranches d'âge allant de 0 à 14 ans et de 30 à 44 ans sont également en légère baisse.

À l'inverse, la part des 45 à 59 ans est passée de 18.9 % en 2007 à 22.9 % en 2012. Tout comme la population de 15 à 29 ans qui est en augmentation.

BO et SMA : des populations contrastées.



Source : INSEE 2012



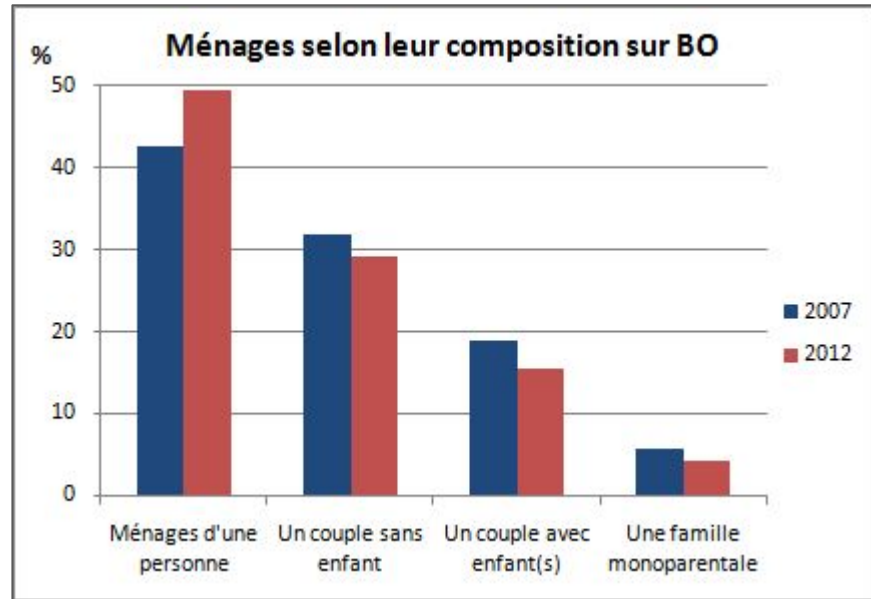
La population sur BON regroupe donc la population de SMA et BO. Le graphique sur la gauche nous montre que la part des 0 à 44 ans est en baisse. Elle était en 2007 de 41.7 % et est maintenant de 36.8 %.

Contrairement à cela, la population âgée de plus de 45 ans est en augmentation, ce qui confirme la forte présence de retraités sur BON.

En ce qui concerne la proportion de ménages sur BO (absence de données sur SMA), le graphique présenté à droite montre que la part des ménages d'une seule personne est en augmentation (49.5 % en 2012) alors qu'en 2007 elle était de 42.5 %. Cette catégorie représente maintenant la moitié de la population de BO.

Nous pouvons noter à l'inverse, la baisse des parts de ménages en couple avec ou sans enfant(s) et des familles monoparentales. En effet, pour ce qui concerne les couples sans enfants on passe de 31.8 % en 2007 à 29.2 % en 2012. La part des couples avec enfant(s) diminue également, passant de 18.8 % à 15.6 % et la part des familles monoparentales passe de 5.6 % à 4.3 %.

L'étude de la population que nous venons de réaliser démontre bien que la part de jeunes et d'enfants sur BON a diminué entre 2007 et 2012 alors que la part des plus de 45 ans et des ménages d'une personne a augmenté.



Répartition des ménages de BO selon leur composition. Source : INSEE 2012

Démographie aux alentours

Une commune
atypique

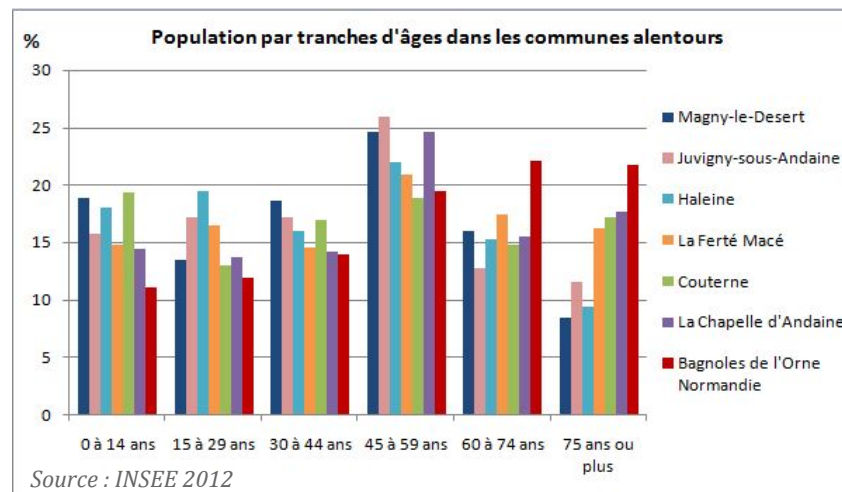
Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Comme BON est une commune atypique, l'étude de la population aux alentours nous paraît indispensable. Elle regroupe des communes situées à une dizaine de kilomètres autour de BON. Elle nous permet de remarquer que BON est bien la commune qui regroupe le plus de personnes âgées (plus de 60 ans). En effet, la moyenne des 60 à 74 ans des 7 communes étudiées est de 16.3 % alors que BON se situe à 22.1 %. De même pour la tranche d'âge des 75 ans ou plus, la moyenne est de 14.6 % alors que BON se situe bien au dessus avec 21.7 %.

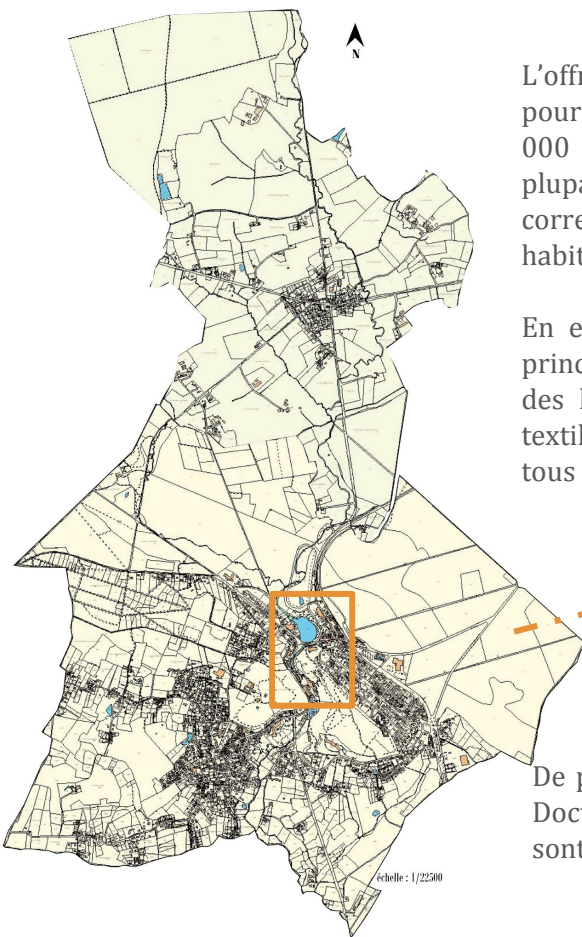
BON est également la commune qui possède un nombre de jeunes et travailleurs (de 0 à 44 ans) le plus faible. La moyenne des 0 à 44 ans pour ces communes est de 15.6 % alors qu'elle est de 12.3 % pour BON. En ce qui concerne la tranche d'âge des 45 à 59 ans, BON est également en dessous de la moyenne des communes alentour (22.3 %) puisqu'elle se situe à 19.5 %.

Communes	Population 2012
Magny-le-Desert	1 437
Juvigny-sous-Andaine	995
Haleine	265
La Ferté Macé	5 176
Couterne	1 030
La Chapelle d'Andaine	1 505
BON	2 724
Source : INSEE 2012	



Une moyenne d'âge plus élevée à BON que dans toutes les communes alentours.

L'offre commerciale



L'offre commerciale est plutôt riche pour une commune de moins de 3 000 habitants. Néanmoins, la plupart de ces commerces ne correspondent pas aux besoins des habitants.

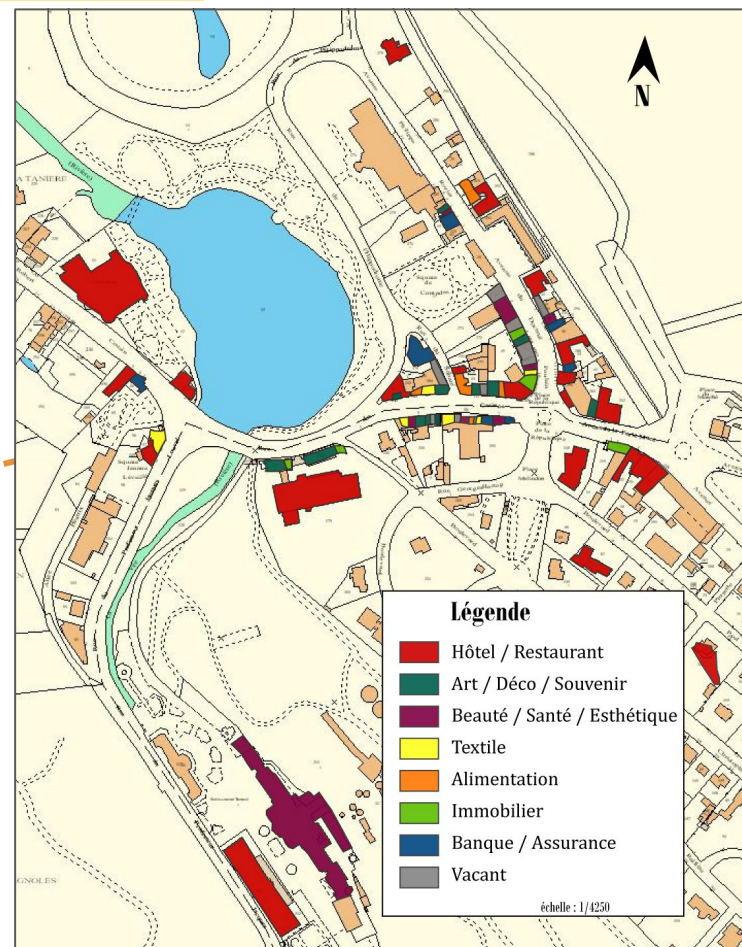
En effet, côté Lac, l'offre regroupe principalement des restaurants et des hôtels. Les quelques magasins textiles ne sont pas abordables pour tous en matière de prix.

De plus, les locaux vacants rue du Docteur Poulain (rue de la gare) sont nombreux.

Une commune atypique

Le logement et ses spécificités

Le quartier de la gare

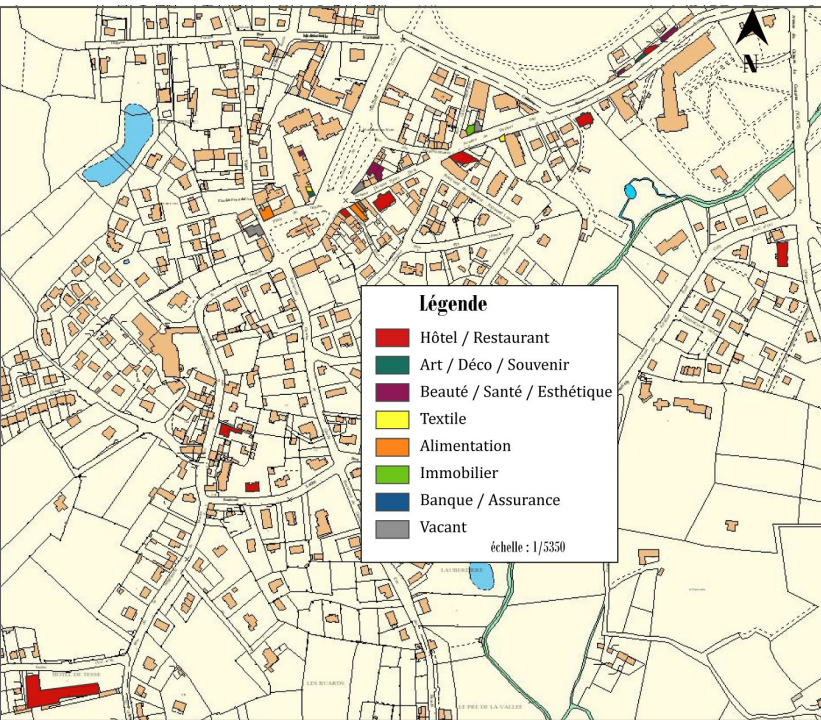


L'offre commerciale

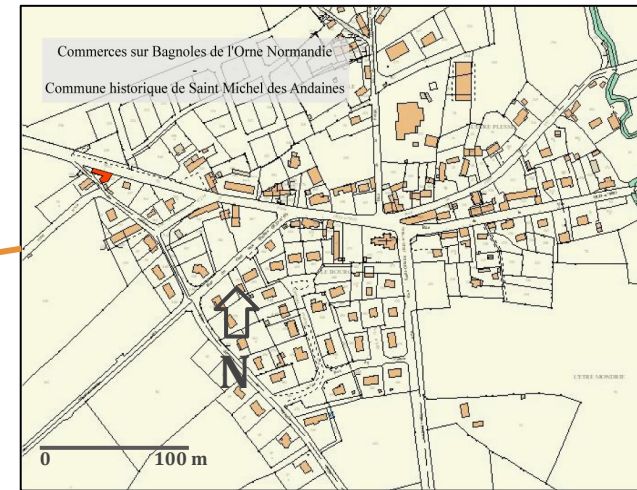
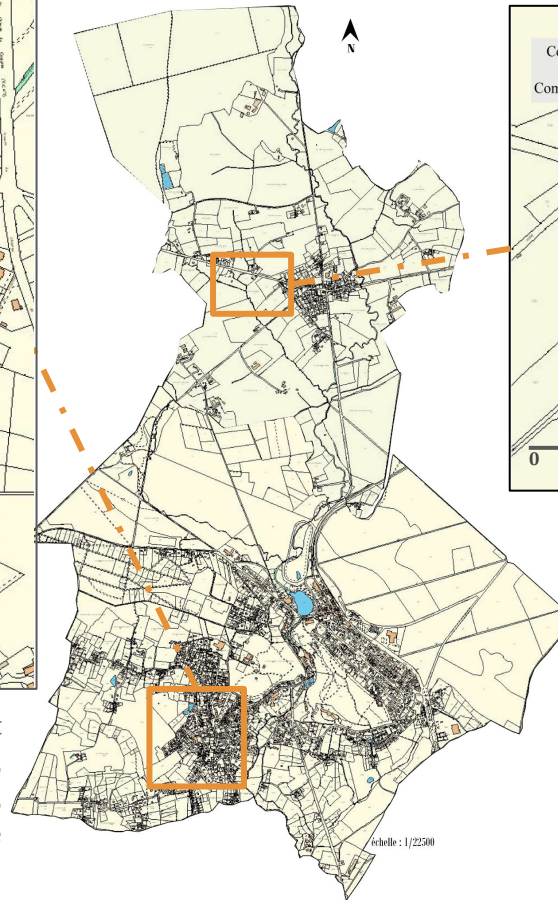
Une commune atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Côté Château, l'offre est plus restreinte. En effet, le bourg est principalement constitué d'une boulangerie, d'un bar tabac, d'une pharmacie et de restaurants. Prochainement, l'ouverture d'une boucherie permettra de soutenir l'activité du bourg.



Côté SMA, seul l'hôtel restaurant constitue l'offre commerciale avec 4 chambres.

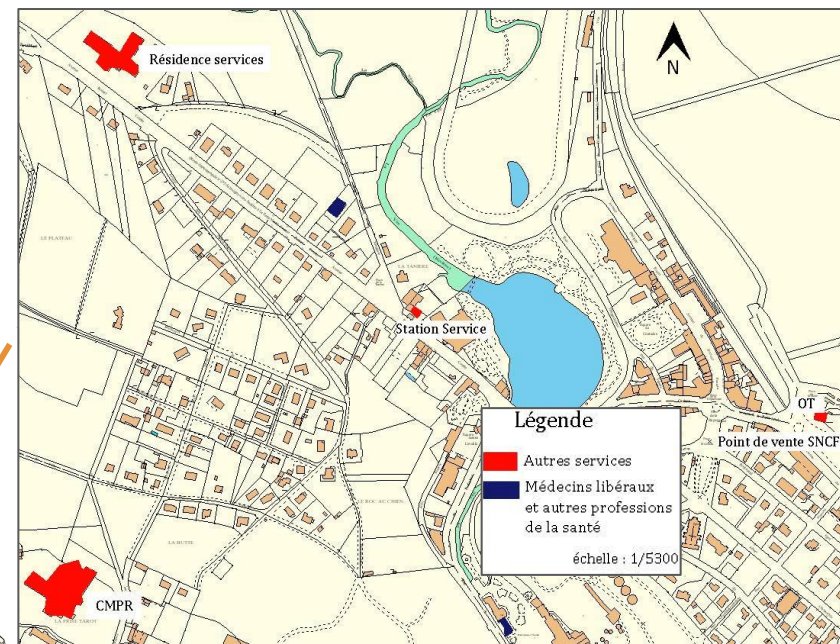
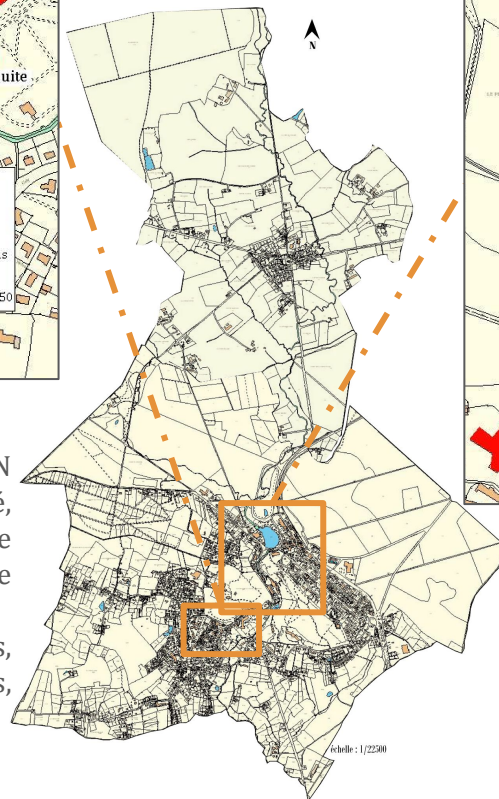
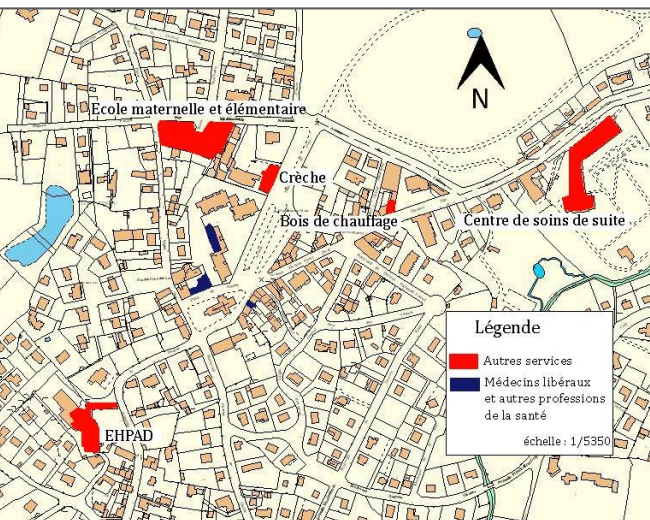
Une offre qui répond plus à une demande touristique que locale.

L'offre en services

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



L'offre constituée par les services sur BON regroupe à la fois des professionnels de santé, mais aussi d'autres services : crèche, école maternelle et primaire, station service, office de tourisme...

Les professions de santé regroupent médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, podologues, ostéopathes, psychothérapeutes, etc.

*Une offre en services peu diversifiée mais assez
abondante dans le domaine médical.*

L'offre commerciale_Projet

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

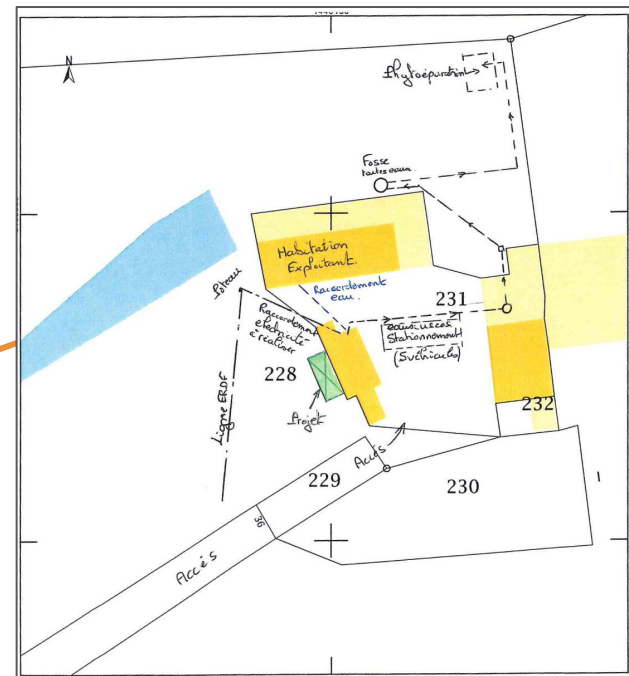
Le quartier de la
gare



Un projet de local de vente de produits fermiers est en cours. Il devrait voir le jour incessamment sous peu : d'ici la fin de l'été selon Mme Boittin, voire fin d'année maximum.

Le projet se situe au lieu-dit "La Noë Plaine", en zone naturelle. Les deux exploitants sont spécialisés dans la production et vente de produits cidricoles.

Ce nouveau point de vente va permettre de compléter l'offre et de proposer des produits locaux.



Esquisse du projet. Source : Mme Boittin_Service urbanisme

L'offre commerciale aux alentours

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Les deux plus grosses villes
aux alentours sont Flers et
Alençon. Elles offrent un
certain nombre de services
notamment en commerces
qui se font plus rares à
proximité de BON.

À moindre échelle, LFM
complète certaines
prestations de BON mais
cela reste limité. La
commune demeure donc
isolée des zones où l'offre
est abondante.



Pilier de l'économie : Le tourisme

Une commune atypique

Le logement et ses spécificités

Le quartier de la gare

Comme nous avons pu le constater avec les données précédentes, l'offre en restaurants, hôtels et loisirs est plutôt fournie à BON. Cela peut s'expliquer par le choix de la commune d'orienter son développement économique vers le secteur du tourisme. En effet, grâce à son eau, BON s'est développée en tant que station thermale. Elle est aujourd'hui la seule du quart Nord Ouest de la France. Grâce à sa spécialisation en phlébologie, rhumatologie et gynécologie elle se classe 9^{ème} des 110 stations thermales françaises. Même si la majeure partie de sa population est retraitée, BON vit grâce au thermalisme par le biais de nombreux hôtels, restaurants, locations de meublés, chambres d'hôtes, camping et de services liés aux thermes.

D'ailleurs, la station possède le label "Station Verte" : premier label d'écotourisme en France. Pour une commune de 2 724 habitants (INSEE 2012), 708 chambres sont entièrement disponibles aux curistes ainsi que 786 meublés que les touristes occupent également.

Pour un plus grand rendement des thermes, une modification du cours de la Vée a été réalisé pour permettre aux thermes d'être ouverts à l'année. Cependant, le système n'est pas encore assez performant pour éviter les inondations, les structures n'ont donc pas encore l'autorisation pour ouvrir toute l'année. Néanmoins, l'établissement thermal reste ouvert 9 mois sur 12 et emploie un grand nombre de saisonniers. Si l'établissement obtenait son autorisation pour ouvrir à l'année, les contrats saisonniers seraient remplacés par des CDI et la demande en logements sur BON pourrait donc s'accroître.

"Pour me donner envie de franchir le pas, un CDI suffirait" agent thermal 46-60

En 2015, BON a accueilli 11 800 curistes par an dont 1/3 étaient âgés de plus de 65 ans. Le profil des touristes/curistes est détaillé par la suite.



Stations thermales en France. Source : officiel-thermalisme.com

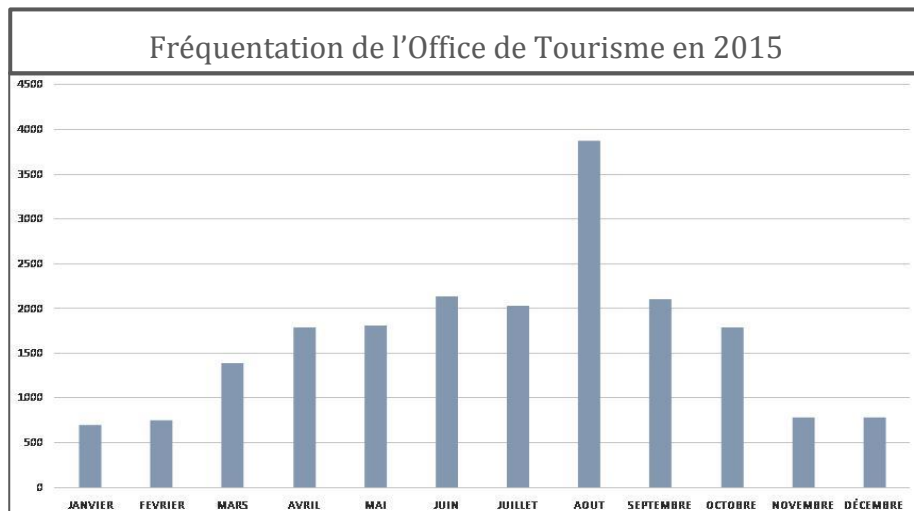
Pilier de l'économie : Le tourisme

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Fréquentation de l'Office de Tourisme en 2015



Source : Bagnoles de l'Orne Tourisme 2015

Une fréquentation touristique très importante, mais un Office de Tourisme qui mériterait d'être plus moderne et spacieux.

Comme nous l'avons vu précédemment, le tourisme constitue le principal pilier de l'économie bagnolaise, comme depuis toujours. Le graphique ci-contre représente la fréquentation mensuelle de l'Office de Tourisme (OT) en 2015. Sur l'année, la fréquentation représente presque 20 000 personnes (19 952). Le pic enregistré au mois d'août s'explique notamment par les conditions météorologiques. Presque 4 000 demandes enregistrées (téléphone, en personne ou mail) en un mois soit plus de 100 personnes par jour.



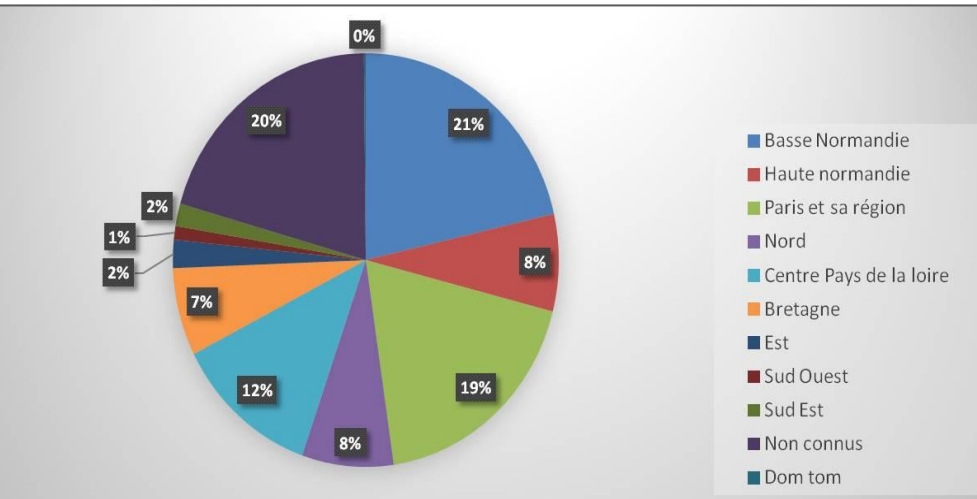
Office de Tourisme de BON. Source : office-de-tourisme.net

Pilier de l'économie : Le tourisme

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

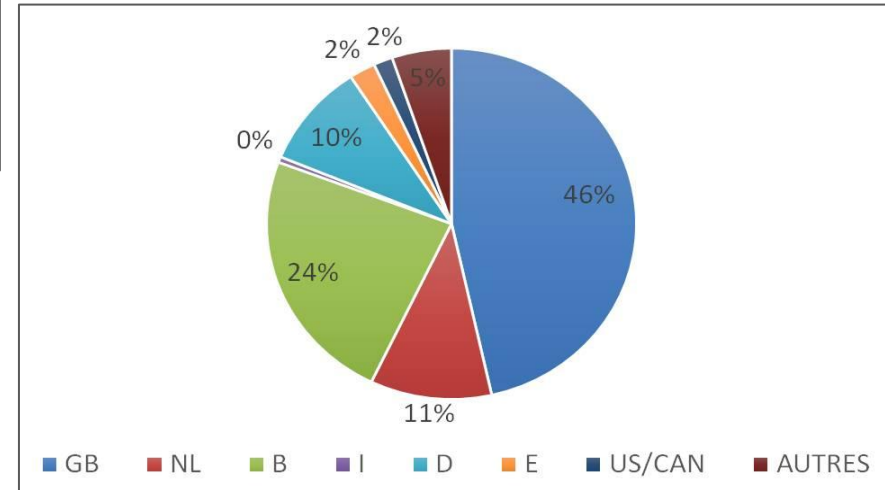
Le quartier de la
gare



Source : Baignoles de l'Orne Tourisme 2015

Les touristes étrangers représentent 7 % de la clientèle qui fréquente l'OT. Ces touristes proviennent en majorité de Grande-Bretagne (47 %) et de Belgique (24 %).

Les français représentent 93 % de la clientèle fréquentant l'OT. Elle provient majoritairement de la Normandie (29 %), Paris et sa région pour 19 % et de la région Centre Val de Loire avec 12 %. C'est un tourisme de proximité qui s'est développé.



Source : Baignoles de l'Orne Tourisme 2015

Le tourisme - taxe de séjour

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



L'offre abondante de structures hôtelières représente, pour la commune de BON, de véritables recettes. En effet, elles sont générées en partie par la taxe de séjour. En 2015, le montant des taxes de séjour cumulées s'élève à 222 350 €.

Notons qu'en 2013, la résidence B'O Cottage (deuxième résidence des thermes) voit le jour, offrant 158 appartements. Cette nouvelle infrastructure explique la forte augmentation des recettes générées par les résidences de tourisme.



Résidence B'O Cottage. Source : Google Images

Grâce au tourisme, la ville de BO a pu se développer et devenir l'une des premières destinations touristiques de l'Orne.

Économie les autres secteurs

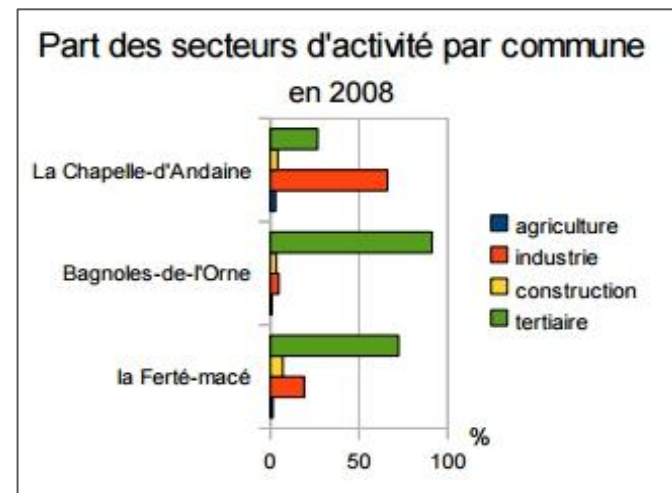
BON situé au Sud du bassin de Flers dans le Pays du Bocage ornaïs, marque l'espace par une activité essentiellement tertiaire, comme on peut le voir sur le graphique ci-contre. Celle-ci représente 91 % du secteur d'activité, due à la forte présence de l'activité thermique sur son territoire.

La forte part d'activité industrielle à la Chapelle d'Andaine s'explique par la présence des entreprises SNV et Fléchard qui emploient environ 1 200 salariés (voir ci après).

BON se trouve marqué par un taux de chômage plus important que celui du Pays du Bocage et du département de l'Orne.

Taux de chômage en 2012	
Bagnoles de l'Orne Normandie	11,6 %
Pays du Bocage	9,7 %
Département de l'Orne	9 %

Taux de chômage. Source : orne.gouv.fr



Part des secteurs d'activité par commune. Source : orne.gouv.fr

Beaucoup d'emplois tertiaires dûs à l'activité des thermes sur BO. Une activité davantage industrielle aux alentours.

Bassin d'emploi - Les entreprises

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

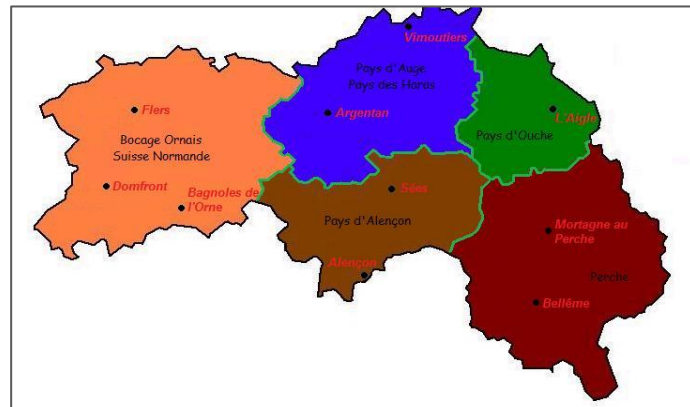
Le quartier de la
gare

En 2012, l'INSEE recense 112 075 emplois dans le département de l'Orne. L'Orne est le département le plus industriel de Basse-Normandie avec près d'un quart de ses emplois salariés dans l'industrie. L'agriculture représente également un secteur essentiel de l'emploi ; 7,2 % des emplois Ornais contre 2,8 % pour la moyenne nationale (INSEE 2012).

Le Pays du Bocage est un espace caractérisé par l'industrialisation automobile (Faurecia) et agroalimentaire (Société Normande de Volaille, Charal, Lactalis).

De plus, les entreprises de l'Orne ont la particularité de travailler en collaboration avec les exploitations agricoles environnantes. De cette façon, les PME peuvent s'adapter plus facilement à la demande et cela leur permet de se placer sur différents marchés. La Fromagerie Gillot, la Biscuiterie de Lonlay-l'Abbaye, la Laiterie Flécharde Pont Morin sont des exemples de PME proches de BON. De grands groupes de renommée internationale se trouvent également à une trentaine de minutes, tels que : Charal, Lactalis, SNV, etc.

Le bassin d'emploi de l'Orne a donc su se diversifier et s'adapter pour être concurrentiel au niveau mondial. Seulement, aujourd'hui la compétitivité internationale exerce une forte pression sur les entreprises ornaises. Accentuée par la crise, tous les secteurs économiques se trouvent affectés, et en particulier l'industrie et le domaine de la construction. Marquant ainsi un recul important de l'emploi salarié (- 2,6 % pour l'industrie et - 5,5 % pour le secteur de la construction) plus qu'au niveau régional (- 1 % pour l'industrie et - 2,3 % pour la construction). Cependant, même si les destructions d'emplois se poursuivent, tout n'est pas négatif. L'Orne est le seul département bas-normand où la création de sociétés progresse de 12,8 % alors qu'elles régressent de 3,5 % au niveau régional (INSEE).



Pays du Bocage ornais. Source : Google Images

Un département principalement développé dans l'industrie avec une part d'emploi agricole supérieure à la moyenne nationale. Malgré la concurrence internationale, c'est le seul département de la Normandie à avoir une progression importante dans la création de sociétés.

Bassin d'emploi - Les entreprises

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

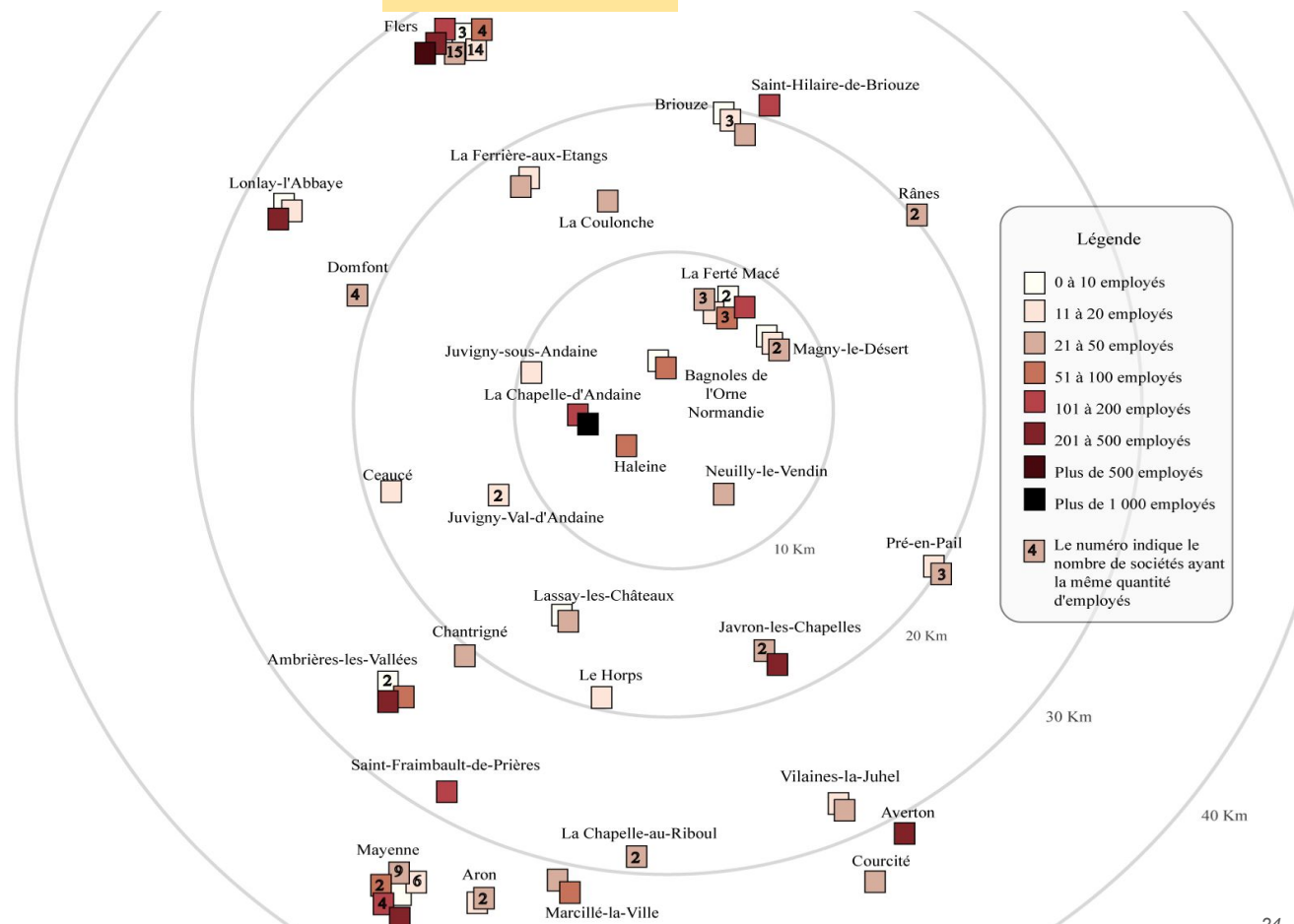
Le quartier de la
gare

BON est situé dans le département de l'Orne à la limite de celui de la Mayenne.

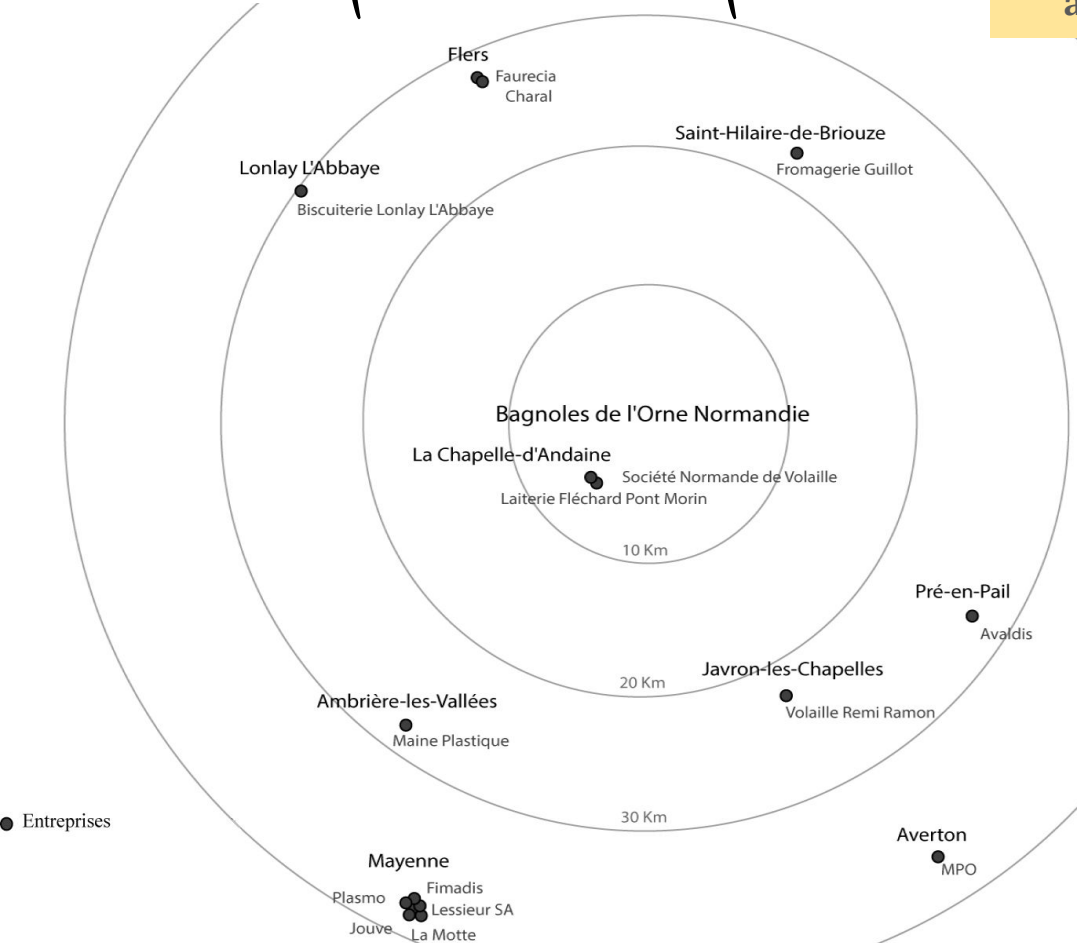
Ces deux départements comptabilisent 1 000 sociétés de grande ampleur (minimum de 2 millions de chiffre d'affaire). L'emplacement de BON lui permet donc de se situer à un point stratégique, à environ 30 minutes de 138 sociétés situées sur les deux départements.

La plus importante étant SNV à la Chapelle d'Andaine (commune nouvelle des Rives d'Andaine depuis le 1^{er} janvier 2016), qui emploie plus de 1 000 salariés et accumule plus de 472 millions d'euros de chiffre d'affaire.

verif.com



Bassin d'emploi - Les entreprises



Une commune atypique

Le logement et ses spécificités

Le quartier de la gare

En 2011 le département de la Mayenne détient 63 % de ses entreprises spécialisées dans les services, le commerce et les transports. On retrouve ensuite l'industrie (15 %) et la construction (10 %). L'agriculture, qui représente 9 % des emplois, est un secteur très important pour l'économie locale, mais elle est largement devancée par l'industrie qui totalise 25 % des emplois.

Au Nord de la Mayenne, on trouve de nombreuses entreprises d'envergure internationale ayant leur siège en Mayenne comme Lactalis (grand groupe laitier), Goupe Jouve (imprimerie) et MPO (fabricant de support de stockage). Mais aussi des structures plus petites comme les Volailles Remi Ramon, La motte, Fimadis, Avaldis (commerce de détail), Lesieur SA (commerce de gros), Mayenne Automobile (industrie automobile), Maine plastique, Plasmo (industrie de plasturgie) et Bâtiments et Travaux Publics (BTP) par exemple.

Le nord de la Mayenne, situé près de BON, offre donc une multitude d'emplois à travers différents domaines.

Une activité économique plus développée et diversifiée au Nord de la Mayenne qu'au Nord de BON.

Bassin d'emploi - Les entreprises

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Le Nord de la Mayenne apporte donc une plus grande diversité dans le type et l'offre d'emploi. C'est grâce à cette hétérogénéité que la Mayenne reste l'un des départements les moins touchés par le chômage (7 %).

Ce n'est pas le cas de l'Orne, puisque celui-ci détient un taux de chômage de 9.6 % au 4^{ème} trimestre 2015.

BON se situant à proximité du département de la Mayenne, la commune peut profiter du bassin d'emploi mayennais, comme opportunité pour attirer des familles.

Taux de chômage localisé du 4 ^{ème} trimestre 2015	
Orne	9,6 %
Mayenne	7 %
France métropolitaine	10,3 %

Source : Insee

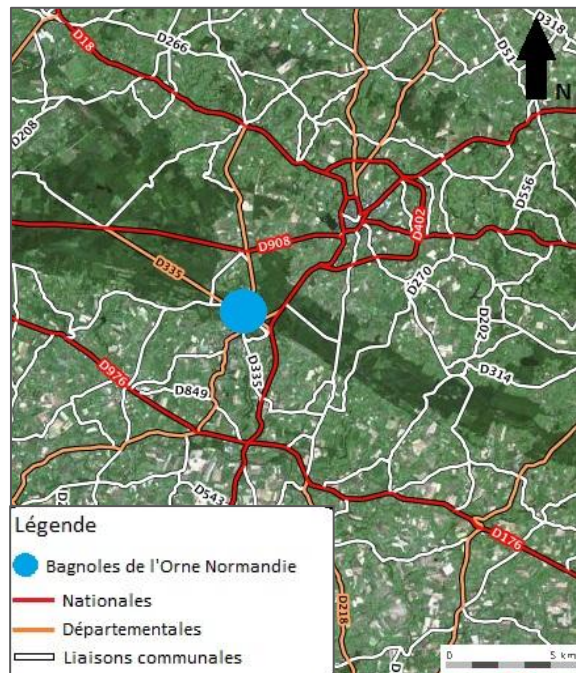
Beaucoup d'emplois liés à l'activité thermale et de grosses entreprises autour de BON.

Desserte Routière

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

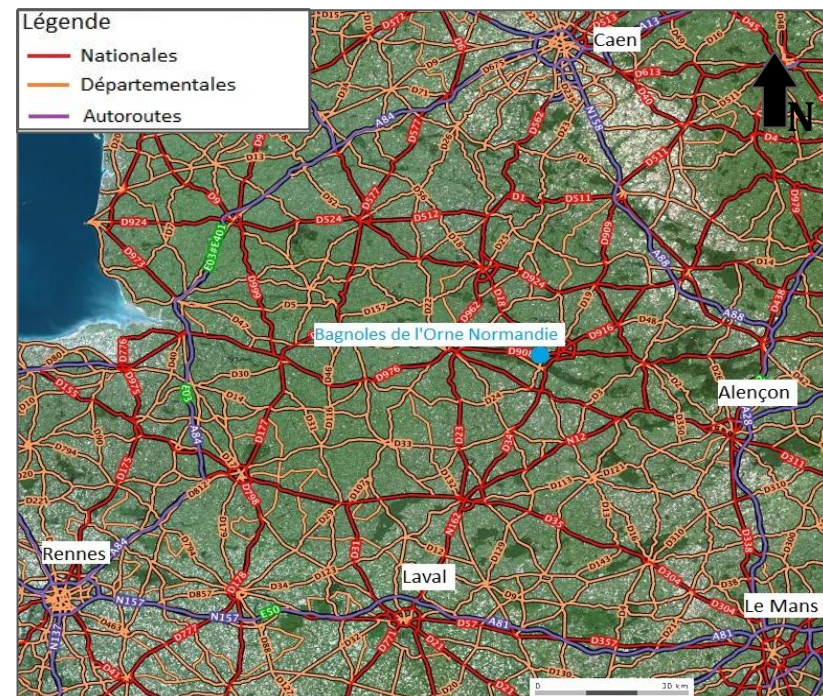


BON est assez bien desservi en ce qui concerne les départementales et les nationales. On en retrouve tout autour de la commune. Néanmoins, elle ne fait pas office de lieu de passage puisqu'aucune route nationale ne la traverse.

Réseaux routiers. Source : géoportail

Un territoire encerclé de grands axes routiers (nationales) mais tout de même isolé.

Cependant, au niveau des autoroutes, on remarque que celles-ci encerclent le territoire mais la portion la plus proche se situe à 50 km au niveau d'Alençon.



Réseaux routiers. Source : géoportail

Desserte navette BON

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Deux lignes, payantes depuis le 18 avril 2016, effectuent des boucles au sein de BO. Historiquement, la navette était destinée aux curistes pour leur permettre d'aller aux thermes. Néanmoins, les habitants l'utilisent également. Notons que le coût du pass (voir encadré ci-dessous) est dérisoire par rapport au service proposé et que le transport demeure gratuit pour les mineurs. Depuis la création de commune nouvelle (BON) la liaison avec SMA est possible grâce au transport à la demande. Ce service n'est disponible que les mardis et samedis, et est aujourd'hui à l'état de test. Sinon, la navette passe toutes les demi-heures de 6h à 19h du lundi au samedi et toutes les heures de 9h30 à 18h30. Les arrêts sont nombreux : la carte ci-contre en montre une quarantaine.



Bus urbain de BON. Source : Grand Domaine BO

• Pass JOURNÉE	1 €
• Pass 1 SEMAINE	6 €
• Pass 3 SEMAINES	18 €
• Pass ANNUEL	30 €
Réservé aux Bagnolais, sur présentation d'un justificatif de domicile.	
• Pass DUPLICATA (en cas de perte)	2 €
• Enfant moins de 18 ans	Gratuit



Carte de Bagnoles de l'Orne. Source : bagnolesdelorne.com

Une navette régulière côté Bagnoles de l'Orne mais une liaison plus compliquée avec Saint Michel des Andaines.

Desserte aux alentours

La voiture et les lignes de bus sont les seuls moyens de locomotion motorisés permettant de se rendre dans les communes environnantes.

Il existe 3 lignes de bus qui relient BON aux communes alentour. Celles-ci fonctionnent tous les jours de la semaine sauf le dimanche et sont au prix de 2€.

Ligne 20 : Alençon – Bagnoles de l'Orne - la Ferté-Macé – Flers (8 par jour)

Ligne 31 : Argentan – La Ferté-Macé – Bagnoles de l'Orne (2 par jour)

Ligne 22 : Domfront – Champsecret- SMA – La Ferté-Macé (3 par jour)

Aucune de ces lignes ne fonctionne le dimanche et seule la ligne 20 propose deux trajets le samedi.

Pour se rendre dans la station, il est possible d'emprunter le train qui dessert Briouze et Argentan sur la ligne Paris-Granville, puis de prendre le bus TER qui dessert BON.

BON ne dispose que d'une école maternelle et primaire. Ainsi, pour se rendre aux collèges ou lycées alentour, il existe un transport scolaire. Ce dernier dessert notamment LFM, Alençon et Flers. La desserte est bonne, avec deux à trois bus le matin et un à deux en fin d'après midi (BON en direction de LFM, Flers ou Alençon et dans l'autre sens).



Carte des lignes de bus de l'Orne. Source : orne.fr

Les transports en commun reliant BON aux communes alentour sont rares. Il existe en revanche une bonne desserte pour se rendre aux collèges et lycées.

Un cadre de vie agréable

Une commune atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

La nature possède une place primordiale au sein de la commune. Celle-ci, en plus d'être au coeur de la forêt des Andaines qui est en partie classée zone naturelle, possède beaucoup d'espaces verts. On peut citer, l'arboretum (parc du Château avec 168 essences d'arbres), ainsi que de nombreux parcs et jardins : jardins bordant le Lac et le Casino, jardin des Thermes, promenade verte le long de la Vée, etc. De plus, BON possède le label ville fleurie et compte 4 fleurs, le maximum. Afin d'obtenir ce label, la commune participe à un concours national qui l'évalue en fonction de plusieurs critères comme le fleurissement de la ville, la protection de la biodiversité, la propreté ou encore les actions communales pour augmenter la fréquentation touristique. *"Une belle ville bien fleurie agréable, animée avec tout à proximité"* femme 36-45

La commune est traversée par le cours de la Vée, ce qui offre un cadre frais et agréable pour se promener. La Vée traverse également le lac, anciennement étang, qui se situe en face du Casino. Ce point d'eau en plein coeur de ville attire les habitants et donne un cachet idyllique à la ville. Il est d'ailleurs l'un des emblèmes de la commune. Au début du XX^{ème} siècle, Frank Jay Gould, riche américain, remarque déjà cet atout considérable et fait construire le Casino du Lac (1927) d'un côté et devient propriétaire de l'hôtel du Lac de l'autre côté.

Un point faible de la commune, est sa pauvreté en pistes cyclables. En effet, il n'en existe qu'une, rue du professeur Louvel, à proximité des thermes. L'extension de ce réseau se fait au fur et à mesure des travaux de voirie.

"Petite ville à part dans l'Orne"
femme 26-35

*"Belle ville, du monde le dimanche
quand il fait beau..."*
femme 36-45

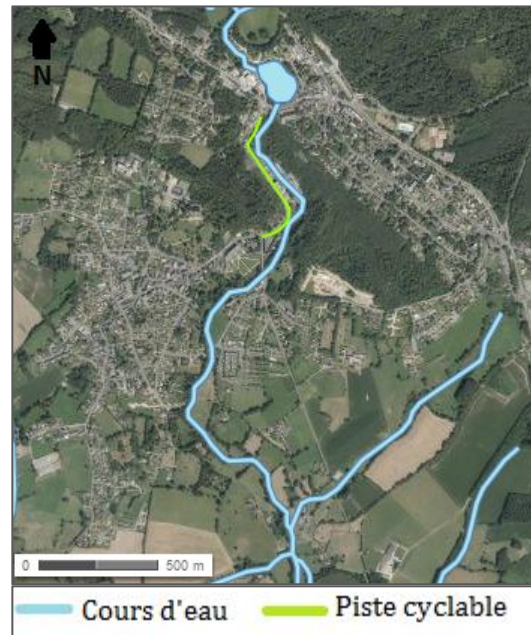
*"ça évoque les vacances, la gaieté et
l'animation"*
femme 46-60



Résidence du Lac, ancien hôtel. Source : photo personnelle

*Un cadre de vie vert et
une présence d'eau
agréable apportée par
la Vée et le lac.*

*"Beauté, air pur, eau et
forêt. C'est une ville à la
campagne"*
femme 46-60



Carte des cours d'eau et piste cyclable. Source :
géoportail

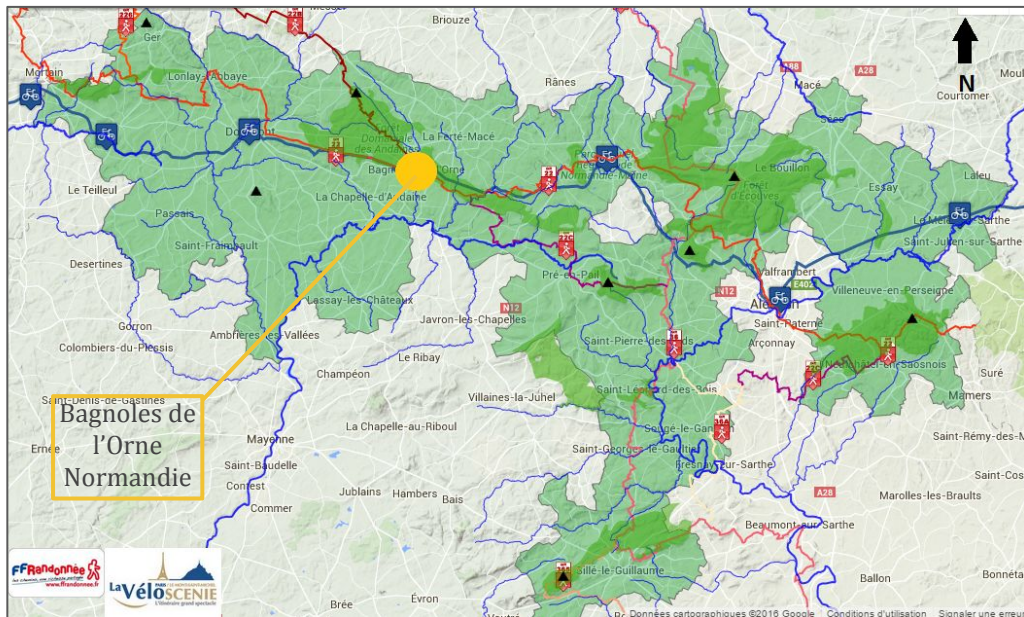
Un Cadre de vie agréable

Une commune atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

BON fait partie du parc naturel régional Normandie Maine qui s'étend sur 257 214 hectares et 164 communes. Le patrimoine et le paysage de ce parc est donc reconnu au niveau national. 18 % de ce parc est recouvert de forêt avec notamment le massif forestier des Andaines qui représente le cinquième massif de forêts domaniales ornaïses. Celle-ci s'étend sur 5 437 hectares et longe BON à l'Ouest. En plus des sentiers pédestres (11 sur 43 km), la forêt possède un patrimoine remarquable tant naturel, avec le chêne Hippolyte (chêne de 300 ans, hauteur de 30 m, circonférence 5,3 m à 1,3 m du sol) ou les gorges de Villiers par exemple, que bâti avec notamment la tour de Bonvouloir (histoires et photos en annexe).



BON est traversé par le GR 22 qui relie Paris au Mont Saint Michel ainsi que par un itinéraire vélo, appelé la Véloscénie, reliant ces deux destinations également.

La commune se trouve dans le massif Armoricaïn et notamment sur la plus ancienne chaîne de montagnes de France : la chaîne Icartienne. Cette topographie explique donc le relief vallonné qui caractérise la station.

*Un patrimoine naturel et bâti remarquable à BON et autour.
Des circuits (cyclistes et pédestres) qui traversent la ville.*

Activités et loisirs en forêt



Carte de la forêt des Andaines. Source : Office de Tourisme

Une commune atypique

Le logement et ses spécificités

Le quartier de la gare

La forêt des Andaines est un vaste massif divisé en deux massifs au niveau de BON : à l'Ouest la forêt des Andaines proprement dite, et à l'Est la forêt de LFM.

Seul un sentier est fléché au sein de la forêt des Andaines, le parcours forestier en rose sur la carte. Il existe en plus, des routes forestières que seules les personnes chargées de l'entretien de la forêt peuvent emprunter en voiture ainsi que les promeneurs. Il est possible de se balader sur d'autres chemins mais il faut se repérer grâce au numéro de chaque parcelle.

Légende

- Forêt domaniale
- Limites et n° des parcelles
- Route forestière ouverte à la circulation
- Route forestière fermée à la circulation
- Autres forêts
- Villes et villages
- Limite de commune
- Route publique
- Etangs et cours d'eau
- Parking
- Panneaux d'information
- Arboretum
- Arbres remarquables
- Sentier pédagogique
- Abri
- Table de pique-nique
- Aire de jeux
- Sentier sportif
- GR 22
- Fontaine
- Rochers



Le vaste massif des Andaines, représentant un atout considérable pour la commune, n'est que partiellement exploité pour les randonneurs. De meilleures signalisations pourraient accroître sa fréquentation.

Activités et loisirs en forêt

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

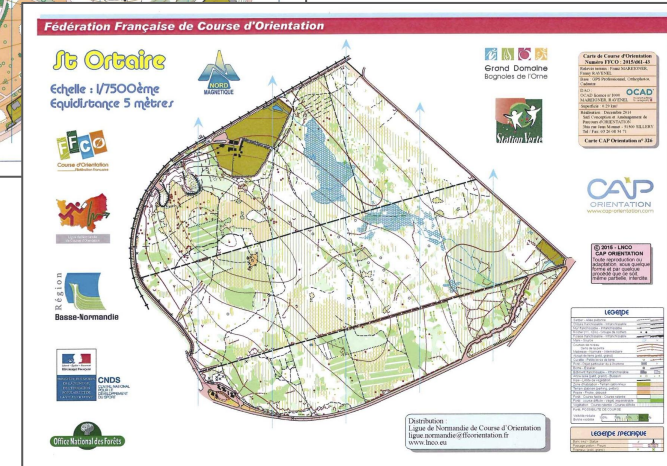
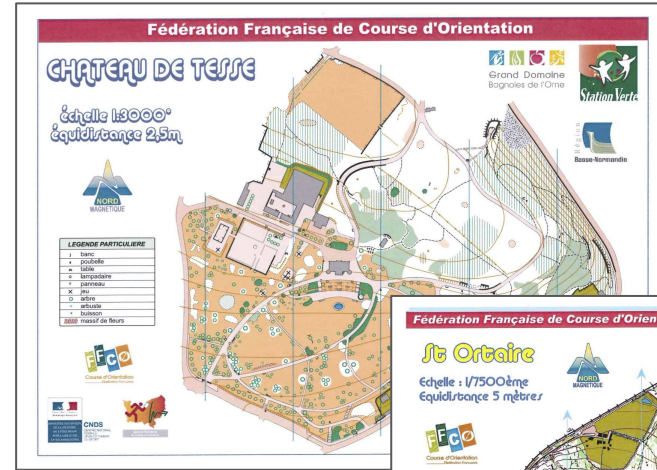
Le quartier de la
gare

La forêt, véritable atout du territoire, est une niche à activités. En effet, un **parcours acrobatique** dans les arbres est ouvert d'avril à septembre. Un **parcours santé** était aménagé mais il va être déplacé dans le parc du Château prochainement. Grâce aux différents chemins tracés, il est facile de pratiquer la **randonnée pédestre**, la **marche nordique** et de pratiquer du **vélo**, qu'il est possible de louer au B'O Cottage. La rivière de la Vée, qui traverse la commune, permet quant à elle de pratiquer la pêche.

D'ici septembre, un premier parcours d'orientation sera aménagé dans le parc du Château. Il sera composé de trois circuits avec trois niveaux différents. Puis un deuxième l'année qui suivra dans la forêt des Andaines.

L'EPIC de BO Tourisme a également pour projet de répertorier sept circuits de randonnée de 2 à 10 kilomètres sur BON.

Des activités proposées dans la forêt qui mériteraient d'être plus nombreuses.



Cartes mises à jour pour le parcours d'orientation. Source : Bureau des sports, EPIC.

La commune de BON offre de nombreux équipements et activités à ses habitants et touristes. En matière d'infrastructures, la ville dispose d'un large choix pour une commune de moins de 3 000 habitants. Elle dispose notamment d'un **Casino**, construit en 1927 avec ses jardins. Il propose des soirées à thème tous les jeudis et samedis soirs. D'autres peuvent également être organisées le vendredi soir. Au sein de ce bâtiment, en plus du restaurant **et de la salle de jeux**, 3 autres lieux sont présents. Ceux-ci font office, de **salle de spectacle ou de cinéma** dans le théâtre Jean Gabin (311 places) ; de **lieu de réception** dans le salon Majestic (50 à 300 personnes) à l'occasion d'une soirée dansante ou d'un séminaire par exemple ; et de bar dansant dans le Lounge Café. Le cinéma propose de 2 à 4 séances par jour pour un choix de 5 à 6 films différents par semaine. L'apparition du numérique permet de proposer davantage de séances puisqu'il n'y a pas besoin de projectionniste. En revanche, la fréquentation du cinéma reste faible. En effet, 30 000 personnes sur l'année, ce qui représente en moyenne 25 personnes par séance.

"Quand je pense à BON, cela m'évoque le casino et les thermes" femme 36-45

Le **Centre d'Animation et de Congrès** offrant une salle de spectacle d'une capacité de 340 places, permet, en complément du Casino, d'accueillir conférences et spectacles.

Une **bibliothèque** pour tous est aussi ouverte dans les communs du Château. Néanmoins, comme elle est tenue par une association, les horaires d'ouverture laissent à désirer. Elle n'est ouverte qu'une heure et demi le mercredi après midi sur la période Novembre/Avril, et seulement deux créneaux de plus (1h30 et 2h) le restant de l'année.

Enfin, deux infrastructures, le B'O Spa et l'hôtel du Béryl, offrent des **soins de bien-être**. Ils favorisent ainsi la venue d'une nouvelle clientèle : les quadragénaires.



Casino de BON. Source : photo personnelle



Soin Spa du Béryl. Source : Grand Domaine BO

La commune dispose également d'infrastructures sportives. Le **champ de courses**, qui date de la fin du XIX^{ème} siècle, accueille trois courses par an et n'est que très peu pratiqué le restant de l'année. Il sert ponctuellement pour des manifestations mais n'est pas ouvert au public. Notons que ce terrain est très humide et très peu praticable. Le **golf** 9 trous, ouvert pour la première fois en 1927, permet de parcourir une prairie vallonnée en lisière de forêt, traversée par le ruisseau du Fief-aux-Boeufs.

L'**aérodrome** à proximité permet de faire un vol de découverte en ULM avec l'aéroclub des Andaines ou encore un baptême en planeur.

Une **piscine** en plein air est ouverte de mi-mai à mi-septembre offrant un bassin de 50 mètres et un autre plus petit pour les enfants.

Juste à côté, il est possible de jouer au **tennis** dans une infrastructure offrant 6 courts couverts en terbal et 6 courts extérieurs en dur. Depuis juin 2016, il est aussi possible de jouer au **padel** (mixe entre le tennis et le squash). Cette structure éphémère pourrait devenir permanente.

Un terrain de **pétanque** est également en libre accès à coté du complexe tennistique. De nombreux tournois y sont organisés, grâce à une association.

Enfin, un pas de **tir à l'arc** est aménagé, toujours dans l'avenue qui mène à LFM.



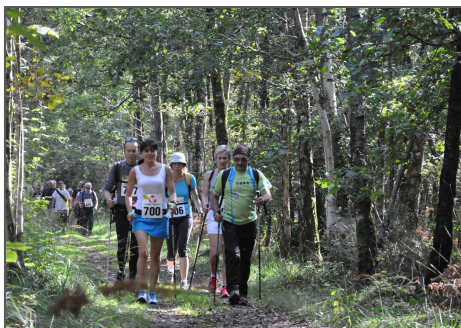
Course hippique à l'hippodrome. Source : Grand Domaine BO



Piscine extérieure de BON. Source : Grand Domaine BO



Pédalo sur le lac, vue sur la Béryl. Source : orne tourisme



Marche nordique. Source : Grand Domaine BO

Autour du lac, il est possible de profiter d'une promenade en "pédal'eau" ou encore du **mini golf** qui se situe à côté du Caisno. Du **vélo-rail** est aussi proposé par une association sur les anciennes lignes de chemin de fer. Il permet une promenade du centre ville jusqu'à LFM sur 5 km, en longeant la forêt des Andaines.

Près du Château, une aire de jeux multisports est à la disposition de tous, tout comme le skatepark et les structures de jeux pour enfants.

Des visites guidées et audioguidées de la ville sont proposées par l'OT ainsi que des visites des thermes le vendredi soir.

La construction de la ville, qui s'articule autour de trois centres (Bagnoles Lac, Bagnoles Château et SMA), permet ainsi de proposer **quatre marchés** hebdomadaires. En effet, le mardi et le samedi matin, un marché se tient côté Lac sur la place du marché. Le mercredi et vendredi matin c'est dans le bourg côté Château que se déroule un plus petit marché. Le marché des producteurs arrive également mi-avril jusque fin juin, le jeudi toutes les trois semaines. Et pendant la période estivale, le marché se tient toujours le jeudi de 16h à 19h, toutes les semaines. Les trois dernières dates sont espacées entre début septembre et mi octobre.

En 2015, **69 associations** ont été recensées, recouvrant des domaines divers et variés : culture, sport, société, jeux.... En parallèle, un atelier de peinture est proposé.

Des activités variées et abondantes mais ouvertes principalement en haute saison. Il manque un espace couvert pour les jours pluvieux où profiter d'activités. Le casino et les thermes sont les piliers de l'activité à BON.

Activités et loisirs - associations

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

La commune de BON compte 15 associations "sportives" sur son territoire telle que l'Association Sportive Andaine Golf Club, randonnée pédestre, l'Association du développement du Yoga en Andaine ou encore Bagnoles Oxygène. En plus des ces différentes associations, BON possède des infrastructures proches d'autres communes, qui en bénéficient. Notons par exemple, l'association de Tir d'Andaine ou l'aérodrome (voir la liste en annexe).

Néanmoins, certaines activités mises à disposition sur la commune ne sont ouvertes que sur une période donnée. Par exemple, la piscine ouvre fin mai, le tir à l'arc débute en juin pour trois mois, le golf est fermé de mi-novembre à mi-mars ...

Une offre sportive très complète mais qui ne peut satisfaire une partie de la population : les habitants.

Afin de changer l'image de station thermale et touristique, BO a choisi de diversifier sa clientèle en proposant une palette d'activités dédiées aux familles. Ainsi, en 2012, BO dépose sa marque : Grand Domaine Bagnoles de l'Orne. Le logo de la marque symbolise toute la gamme d'activités évoquées précédemment.



Tir à l'arc. Source : Grand Domaine BO



Pétanque. Source : Grand Domaine BO



Golf 9 trous. Source : Grand Domaine BO

De nombreuses associations culturelles et professionnelles sont également présentes sur BON. Tout comme les associations sportives, elles participent activement à l'animation et à la vie de la commune. Afin de proposer une offre de divertissement toujours plus abondante à la population, 21 associations culturelles et 21 professionnelles sont présentes au sein de la commune.

Parmi les culturelles, on en retrouve, sur la musique avec les "Amis de l'Orgue" ou les "Trottoirs Mouillés" (jazz), autour des jeux de société ou encore d'activités manuelles ou théâtrales. Enfin, parmi les associations professionnelles, il existe aussi des associations humanitaires, d'aide ou de soutien à la personne, ou bien de défense des animaux.



Activités et loisirs - associations

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Ces nombreuses associations se retrouvent dispersées, d'un point de vue géographique, sur tout le territoire. En effet, elles se partagent cinq lieux différents : Margeron, la Centre d'Animations, une aile de la gare, le rez-de-jardin du Château et l'ancienne poste (quartier Château). Tous ces lieux font partie des propriétés de la Mairie (voir la suite) et ne sont pas utilisés de manière à rentabiliser les espaces.



Margeron. Source : photo personnelle



Aile gauche de la gare. Source : photo personnelle



Centre d'Animations et de Congrès. Source : photo personnelle

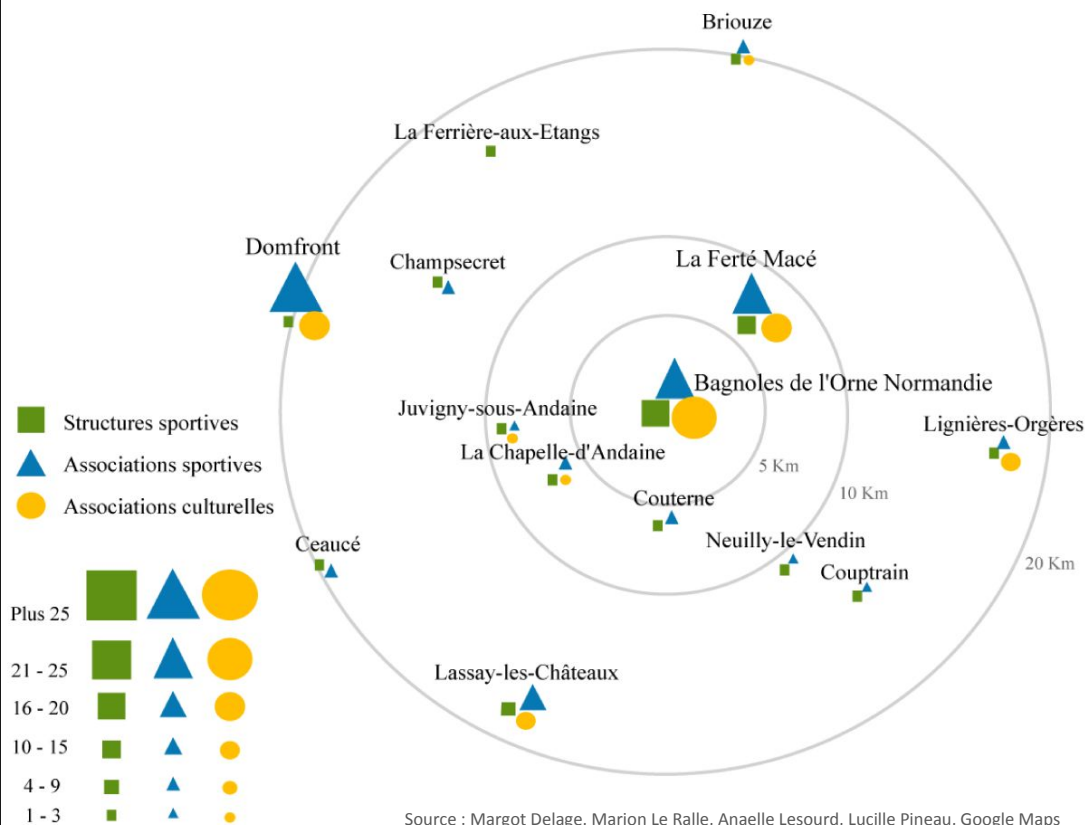


Ancienne poste. Source : photo personnelle



Rez-de-jardin du Château. Source : photo personnelle

Offres sportives et culturelles aux alentours de Bagnoles de l'Orne Normandie



BON regroupe de nombreux équipements sportifs, comme nous avons pu le voir précédemment. Sur un rayon de 20 km autour de BON, seul BON propose autant d'offres culturelles que sportives, dont certaines se trouvent sur les communes alentour.

Certaines de ces associations vont fonctionner en lien avec celles de LFM (Club de foot fertois, judo Club Fertois, etc), d'autres vont être complémentaires et apporter une offre supplémentaire aux familles surtout pour les enfants (volley, handball, basketball, gymnastique, karaté, etc).

La Maison des Associations à Domfront est également riche en associations sportives. 28 y sont proposées comme le Basket Club de Domfront, Badminton Domfrontais, Hand Ball Domfrontais, etc. Celles-ci sont quelque peu similaires aux activités de BON et de la Ferté Macé. Mais on en retrouve aussi des différentes comme l'aérobic, le sport automobile, le ball-trap, etc.

Une offre en loisirs assez variée et complète en comparaison des communes alentour.

Manifestations sportives

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Tennis : de grands tournois qui ramènent des joueurs de tous horizons. Citons notamment le tournoi ATP qui a lieu au mois de janvier et rassemble des joueurs de tous âges confondus. Également, le tournoi ITF, davantage destiné aux joueurs plus âgés.

Golf : 28 compétitions sont organisées par le club “Andaine Golf Club” de Mars à Novembre. Les compétitions de golf rassemblent essentiellement les joueurs du club et n’ont pas la même ampleur que celles de tennis par exemple.

Foulée des Andaines : deux courses à pied proposées : 5.3 et 13.4 km. Des courses réservées aux jeunes proposant trois départs (école d’athlétisme 900m, poussins 900 m et benjamins 1 650 m et minimes 2 400). Pour finir, des randonnées nordiques prennent place également avec plusieurs parcours : 7, 15 ou 25 km.

Cyclo-cross : depuis 2012, BO accueille des compétitions de cyclo-cross. D’abord régionales, les compétitions ont lieu dans le parc du Château (circuit de 2.7 km) où plus de 500 compétiteurs le pratiquent. Cette année, la première coupe nationale se déroulera au même endroit et il est attendu plus de 2 000 spectateurs.

Des infrastructures sportives qui permettent de proposer des manifestations d’envergure nationale voire internationale.



Courts tennis intérieurs. Source : Grand Domaine BO



Foulées des Andaines. Source : Grand Domaine BO

Manifestations importantes

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Viennent s'ajouter aux activités et loisirs, des manifestations qui rassemblent un plus grand nombre de participants. Par exemple, la **Foire des Andaines** organisée entre BO et SMA a rassemblé 2 600 exposants et plus de 100 000 visiteurs en 2016 (10 % de plus par rapport à l'année précédente). Hôtels et restaurants affichaient complet selon le Publicateur. Elle a lieu tous les ans depuis 1999, grâce aux quelques 120 bénévoles de l'association "AVENIR ESPOIR 2000". Le parcours s'étire sur 2,5 km, avec des exposants de chaque côté de la route, ce qui représente 5 km de stands. Les deux photos ci-dessous soulignent bien l'affluence puisque les parkings sont pleins.



Foire des Andaines . Source : Grand Domaine BO



Parking plein derrière la gare. Source : photo personnelle



Parking de l'OT. Source : photo personnelle

Manifestations importantes

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

L'**hippodrome** de BON accueille trois manifestations dans l'année. Elles se regroupent sur la période juillet/août et ont pour discipline le trot.



Fête des plantes. Source : Grand Domaine BO



Tribunes de l'hippodrome. Source : Grand Domaine BO

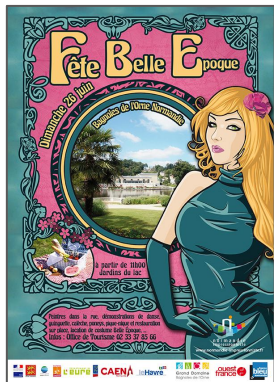
L'association "Entre ville et jardin" organise la **Fête des plantes**. Huitième année consécutive, cette fête regroupe 60 exposants (pépiniéristes collectionneurs, créateurs, artisans) et des conférences animées. En 2014, 6 000 personnes se sont rassemblées sur les deux jours de fête.

Manifestations importantes

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Affiche Fête Belle Epoque 2016.
Source : Grand Domaine BO



Peintre dans les jardins du lac. Source :
Grand Domaine BO

Fin juin, la **Fête Belle Epoque** est organisée par Bagnoles de l'Orne Tourisme. Tout au long de la journée, des activités sont proposées : concours de peinture dans les rues de BON, pique nique et guinguette (jardins du Lac). Le tout dans une ambiance ancienne, où tout le monde est invité à venir en tenue d'époque.

Des manifestations estivales qui
attirent dans un rayon de 50 km.

"Belle station thermale trop endormie l'hiver" femme 26-35

À la mi-Juillet a lieu la **Fête de la Sainte Madeleine** qui se déroule autour du Château de BON. Environ 3 à 6 000 personnes se déplacent pour y assister, dont 150 à 200 sont des exposants du vide-grenier. Y sont programmés des courses hippiques, des spectacles de rue, un concert et un feu d'artifice.

En période estivale, deux festivals de plein air gratuits se tiennent chaque année : les **Clés de Bagnoles** (concerts de rue) et les **Vendredis de l'été** (spectacles de rue). La fréquentation est estimée entre 800 et 1 200 personnes/spectacle et de 500 à 900 personnes/ concert.

Enfin, deux feux d'artifice ont lieu le 14 juillet et le 15 août. Ils rassemblent chacun environ 10 000 personnes !

"Ville agréable l'été." homme 46-60



Feu d'artifice au Château. Source : Grand
Domaine BO

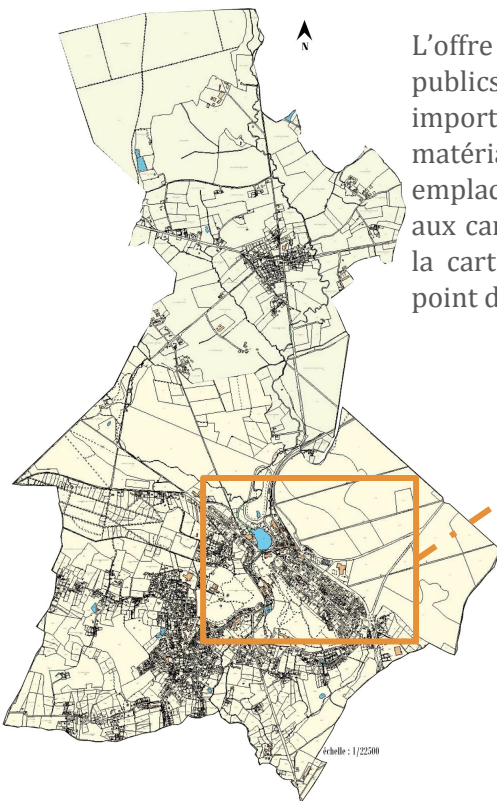
L'offre de stationnement

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

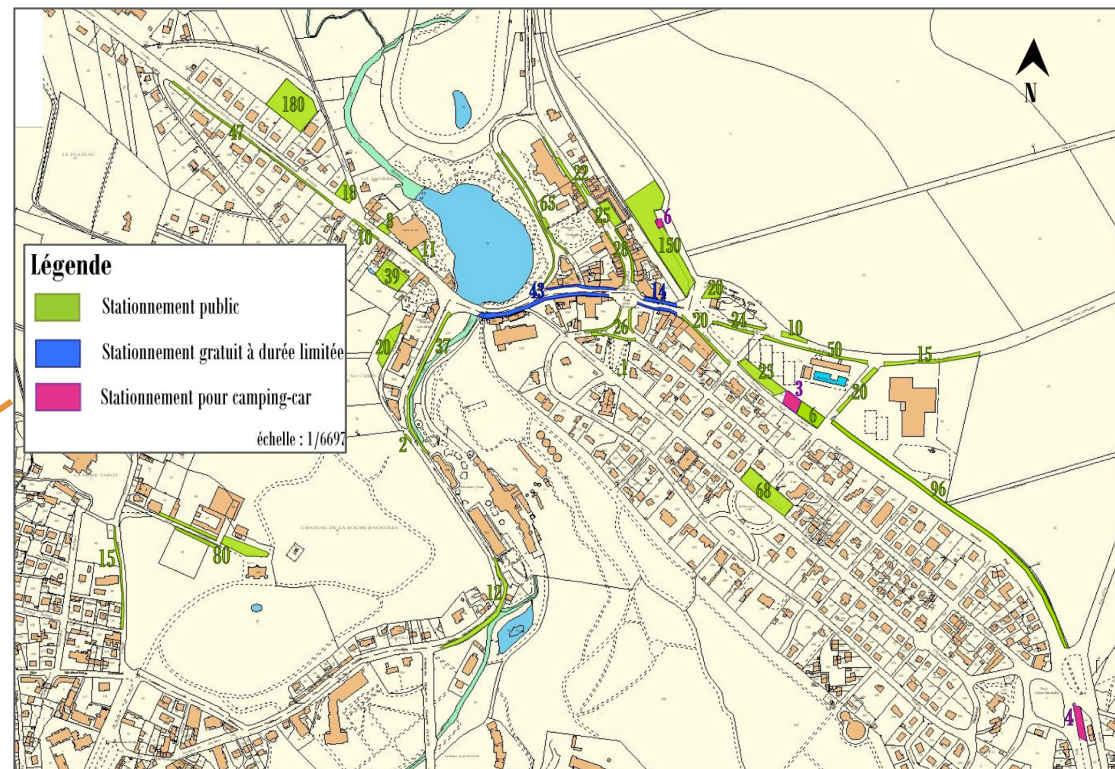
Le quartier de la
gare

Afin de pouvoir organiser au mieux les manifestations évoquées précédemment, la capacité en parking sur le territoire est à prendre en compte.



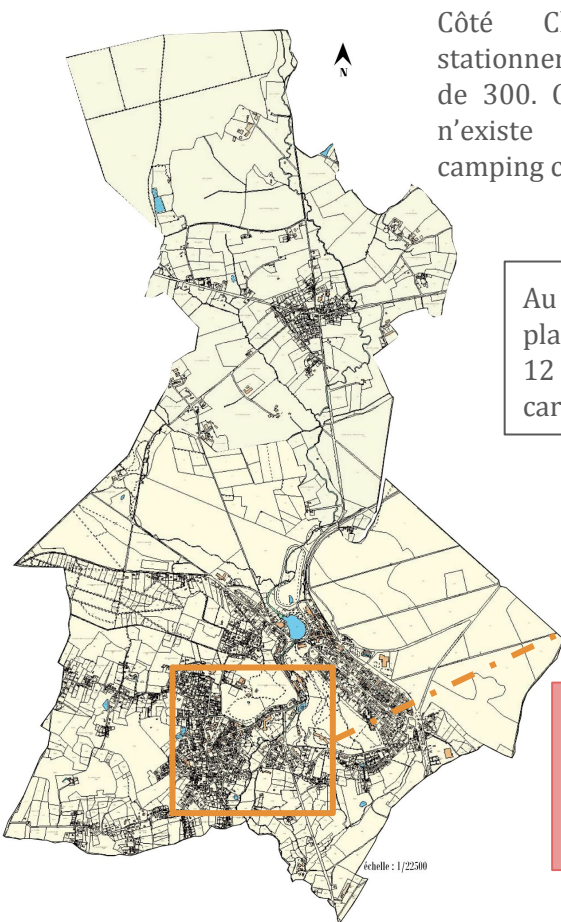
L'offre de stationnements publics côté Lac est assez importante : 1 000 places matérialisées. 12 emplacements sont destinés aux camping cars (en rose sur la carte) et il n'existe pas de point de vidange fonctionnel.

Ainsi, les camping caristes font leur vidange à Couterne et en profitent pour faire leurs courses.



On compte 57 places de stationnement gratuits à durée limitée dans la rue des casinos. Notons que dans le quartier Belle Époque, les trois grandes allées bénéficient de stationnements gratuits à alternance semi-mensuelle (environ 300 places).

L'offre de stationnement



Côté Château, les places de stationnement public sont au nombre de 300. Contrairement au côté Lac, il n'existe pas d'emplacement pour camping car.

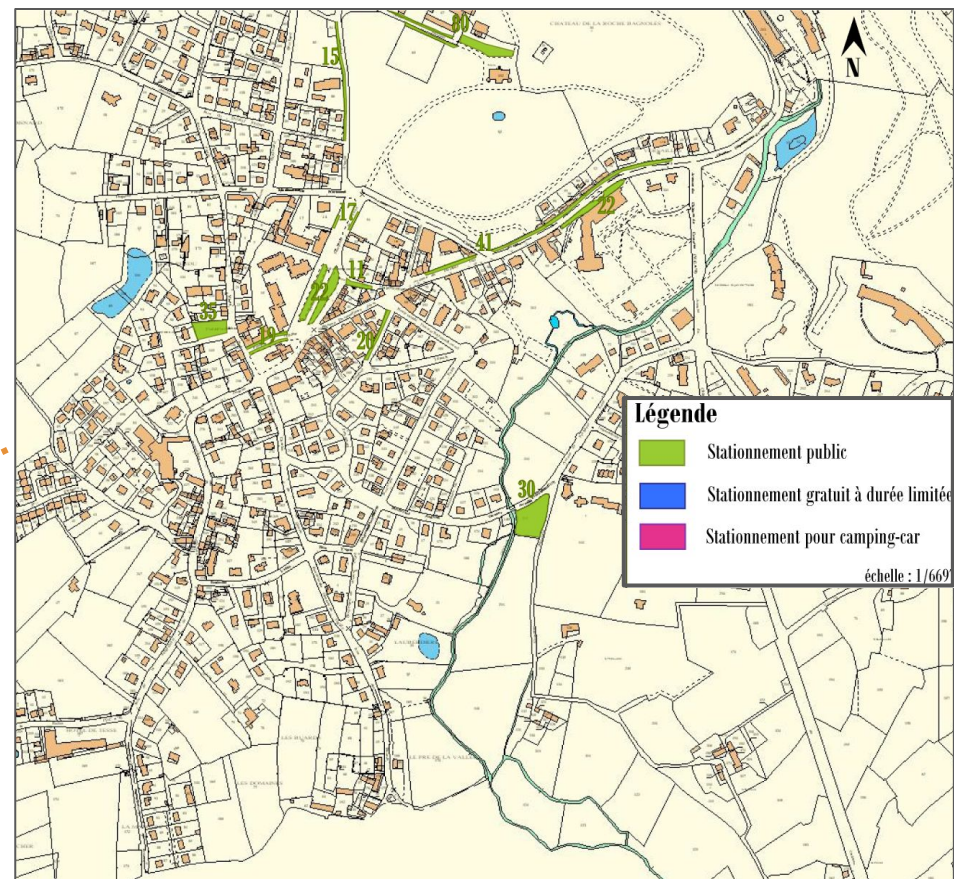
Au total, environ **1 600** places de stationnements et 12 emplacements camping car.

Peu d'emplacements camping car par rapport à la fréquentation de la station.

Une commune atypique

Le logement et ses spécificités

Le quartier de la gare



D'après l'INSEE (2012), la part des enfants de 0 à 14 ans représente 11 % de la population de BON (302 enfants). Sur la commune de BO (pas de données sur SMA), la part des familles avec enfant(s) (monoparentale ou non) est de 20 %, soit 237 familles. Une certaine baisse par rapport à 2007 : 51 familles ont quitté BO.

Dans cette partie, nous avons essayé de cibler les différentes offres (services, commerces et activités) par rapport à nos deux cibles de public : les familles et les retraités.

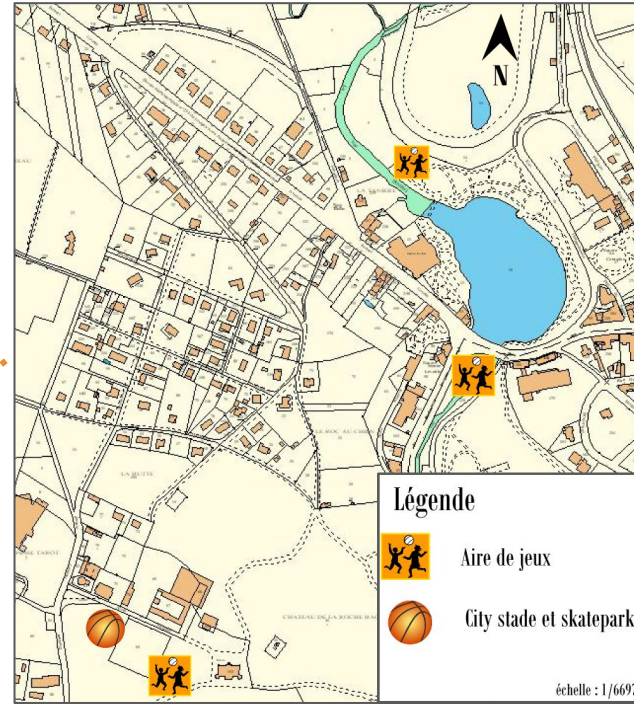
Services : l'école primaire et maternelle permet aux familles de scolariser leur(s) enfant(s) facilement. Collèges et lycées sont plus loin (LFM au plus près) mais accessibles grâce au transport scolaire. La bibliothèque située sur BON ne propose pas de plages horaires adaptées aux familles ce qui les obligent à se déplacer dans les communes alentour. De plus, elle n'est sûrement pas connue de tous et son emplacement dans les communs du Château n'est peut-être pas approprié.

"Il existe une bibliothèque à Bagnoles Château mais l'accès est impossible car les horaires sont inadaptés... et avec peu de choix" homme 26-35

Les services comme la CAF ou bien la sécurité sociale ne sont pas présents. "

"Il n'y a rien de social, aucune aide pour faciliter la vie des familles modestes" femme 36-45

Commerces : pour les familles, l'offre de commerces ne correspond pas forcément à leurs besoins quotidiens. En effet, il n'existe déjà pas de magasins d'habillement pour enfant par exemple. De plus, les quatre marchés hebdomadaires sont difficilement accessibles pour ceux qui travaillent la semaine.



Une offre mitigée pour les familles.

Activités sportives et culturelles : afin de satisfaire les besoins des enfants, il existe trois aires de jeux ainsi qu'un city stade et un mini skate park (situé sur la commune historique de BO, il n'existe pas d'infrastructures à SMA). La plus grande aire de jeux est celle située dans le parc du Château. C'est le seul réel espace qui profite aux enfants. En effet, celle au Nord du lac ne possède qu'une simple balançoire et celle au Sud un tourniquet en plus. Elles ne sont pas assez conséquentes pour être utilisées plus longtemps que quelques minutes. Concernant les infrastructures sportives, leurs horaires ne sont pas adaptées non plus pour les parents. Par exemple, la piscine ferme à 19h ... difficile de s'y rendre lorsque l'on termine sa journée à 18h.

BON possède également de nombreuses associations pour les enfants comme des compagnies de théâtre (Compagnie Tournes-Cigales et Les Junior's du Théâtre de la Vée), une école de musique et de danse (le Jardin Musical et La compagnie des Arts) et des activités d'arts plastiques. Du badminton, football, judo, tennis et l'association Twirling Club leurs sont également proposés.

"Une ville dynamique mais bourgeoise donc difficilement accessible aux familles moyennes, Dommage !" femme 36-45

offre ciblée_Personnes âgées

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Majoritaires sur le territoire, les personnes âgées représentent presque la moitié de la population. Cela fait partie des caractéristiques de BON, et les ressentis extérieurs se confirment. *Vieillessement de la population ; beaucoup de personnes âgées ; vieux*

Services : le bus urbain et ses horaires permettent à la population de se déplacer dans la ville aisément, jusqu'à 19h. D'un point de vue médical, de nombreux spécialistes se partagent le territoire. Médecins généralistes (5), acupuncteur (1), masseurs kinésithérapeutes (4), dermatologue (1), psychiatre (1), psychologue (1), cabinets infirmiers avec soins à domicile (2), ostéopathe (2), podologues (2) : l'offre semble satisfaisante. Seulement pour trouver un chirurgien dentiste, un ophtalmologue, une ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural), orthophoniste, un gynécologue ou un psychomotricien, il faut se rendre à LFM ou aux alentours.

La commune dispose également de trois infrastructures accueillant les personnes âgées. Les Jardins de Diane, une résidence service côté Lac, un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et un établissement de convalescence et de repos, Le Parc, côté Château constituent cette offre.

Commerces : ceux-ci sont adaptés à une population assez aisée, ils conviennent donc aux personnes âgées venant à BON. De plus, les quatre marchés hebdomadaires satisfont grandement cette partie de la population.

Activités sportives et culturelles : elles sont ciblées sur un public âgé. On retrouve notamment un club de bridge, d'échec ainsi qu'un golf, des sentiers pédestres et de la marche nordique. Les activités ne manquent pas (comme nous l'avons vu précédemment) et leurs horaires sont plutôt adaptés pour ce public.

Une offre adaptée aux personnes âgées.

Le logement et ses spécificités

Une architecture typique

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Grâce à la ligne de chemin de fer, BO et sa notoriété ont grandi à partir de la fin du XIX^{ème} siècle. C'est alors qu'Albert Christophle, natif de la région, impulse un mouvements de constructions sur BO. Un lotissement est alors créé sur 43 ha de forêt (entre la voie ferrée et l'établissement thermal). Il donnera naissance au quartier Belle Epoque, où de nombreuses villas de vacances se construiront. Ce grand patrimoine architectural (maisons style "Belle Époque") se traduit par des constructions avec des matériaux locaux et naturels (bois, grès, brique et fer), des décorations extérieures, une couverture ardoise et les coloris choisis rappellent les éléments naturels (bleu, jaune, rouge, vert). Le quartier "Belle Époque" est reconnu pour ses maisons du même type, mais il en existe également côté Château. Le quartier dit "Belle Époque" est aussi reconnu grâce à ses grandes allées bordées de maisons (pour la plupart de style Belle Époque).



Maison style Belle Époque. Source : photo personnelle



Maison style Belle Époque. Source : photo personnelle

L'habitat sur BON n'est pas seulement composé de bâtisses Belle Époque. En effet, il existe aussi des zones où les pavillons sont plus nombreux. D'ailleurs, le quartier Belle Époque ne concentre pas seulement des maisons de type Belle Époque.



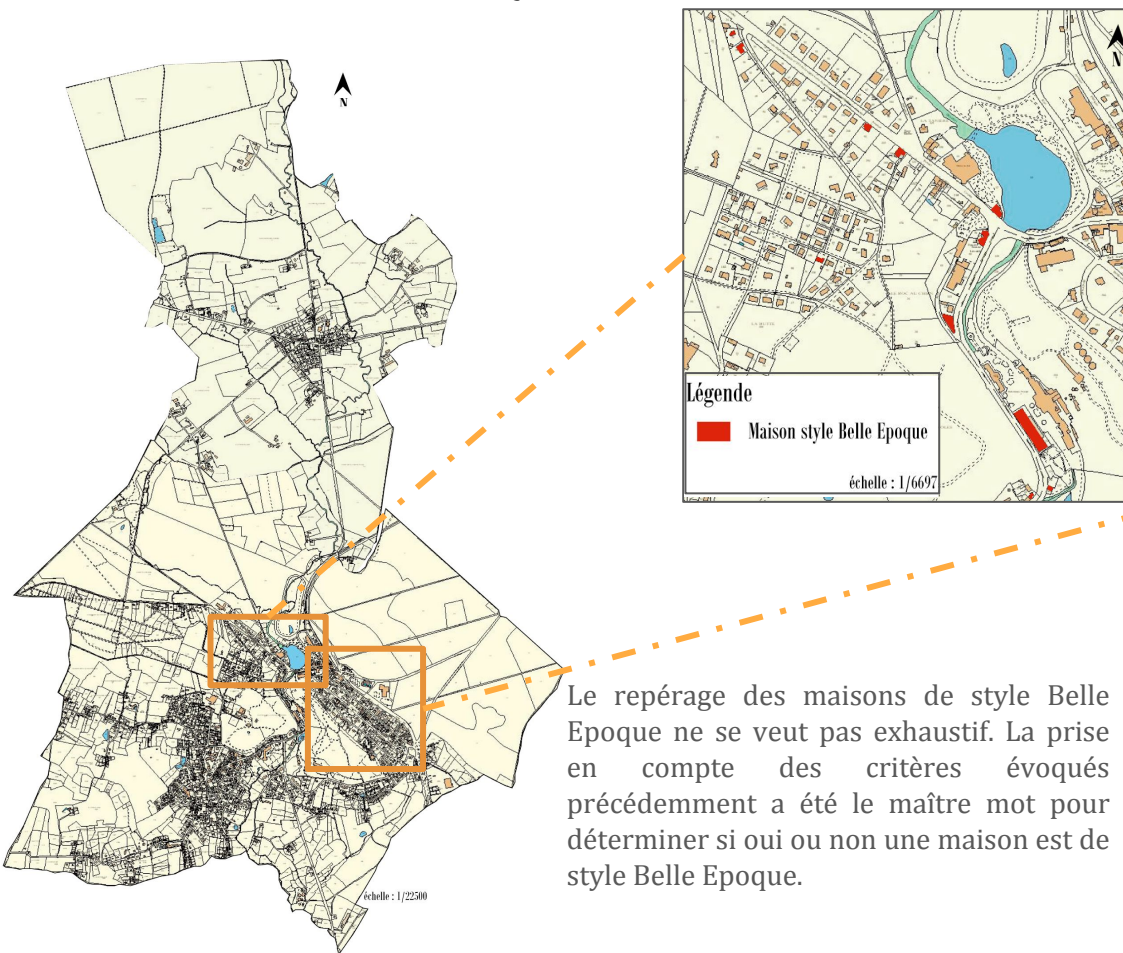
Mosaïques type Belle Époque. Source : Photo personnelle

Une architecture typique

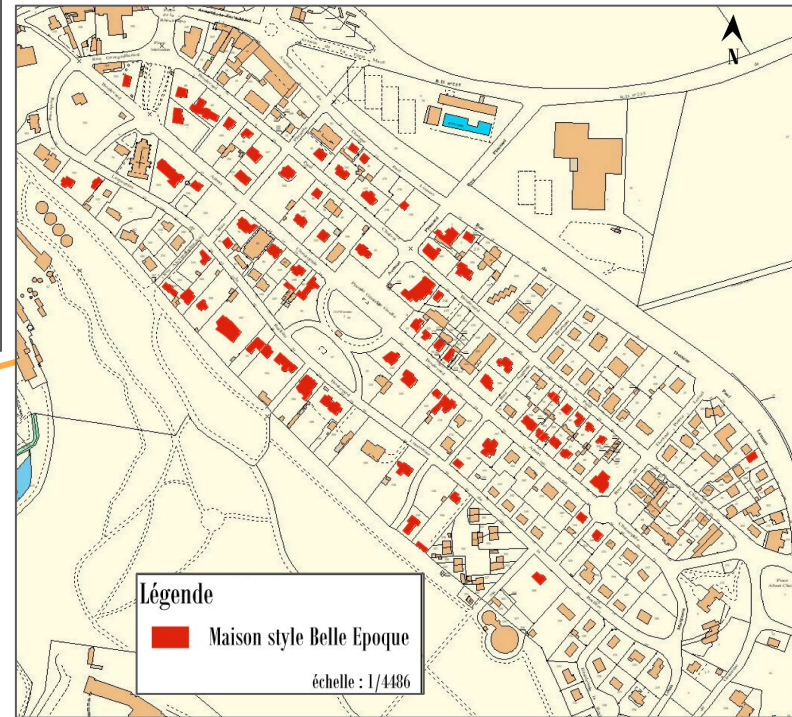
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Le repérage des maisons de style Belle Epoque ne se veut pas exhaustif. La prise en compte des critères évoqués précédemment a été le maître mot pour déterminer si oui ou non une maison est de style Belle Epoque.

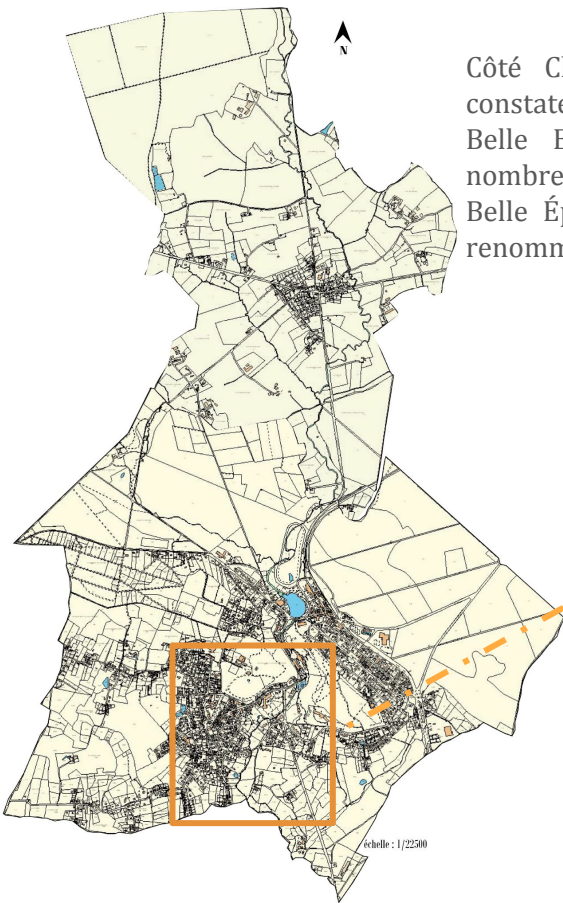


Une architecture typique

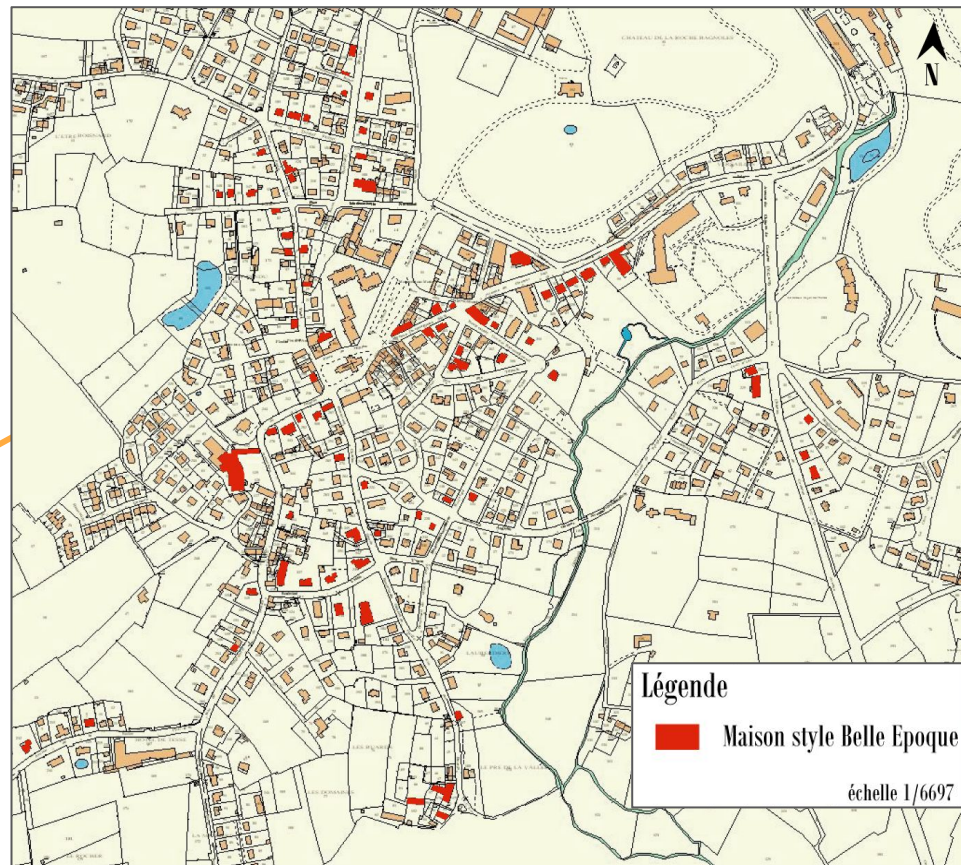
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Côté Château, il est facile de constater que les maisons de style Belle Epoque sont tout aussi nombreuses que dans le quartier Belle Époque qui en possède la renommée.



Parc résidentiel varié

Une commune atypique

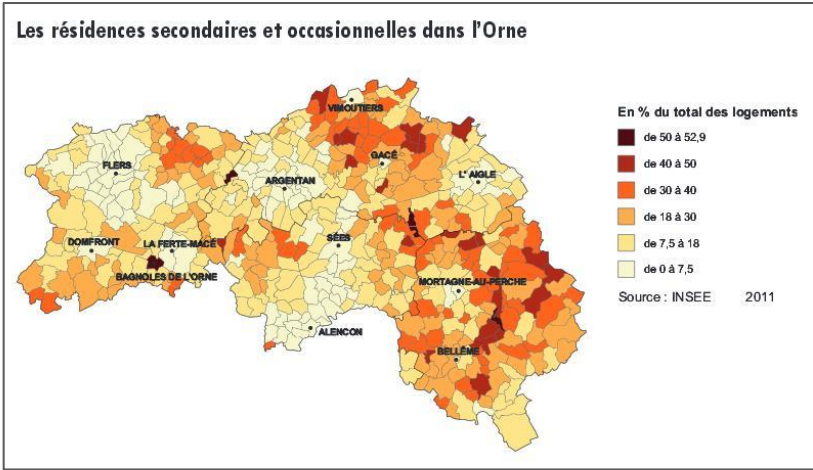
Le logement et ses spécificités

Le quartier de la gare

Le parc résidentiel est extrêmement riche et varié sur BON.

En 2012, selon l'INSEE, 46,3 % du parc résidentiel correspond à des résidences principales et 49,5 % à des résidences secondaires ou logements occasionnels. À noter que ce dernier chiffre s'est vu modifié puisque SMA fait maintenant partie de BON (il était de 52 % auparavant). Dû à son tourisme thermal, BON propose beaucoup de locations pour les curistes. C'est pourquoi, presque 60 % du parc résidentiel correspond à des appartements. La carte ci-dessous illustre bien le caractère touristique de BO puisqu'elle est la seule au Sud Ouest de l'Orne à posséder autant de résidences secondaires et occasionnelles (attention carte 2011 et tableau 2012).

Des logements vacants sont également présents sur BON, on en recense 4,1 %. Notons que ce chiffre prend en compte les logements à vendre/à louer, en attente d'occupation ou de succession et les logements vétustes. Nous verrons plus tard l'état des lieux du parc.



Un grand nombre de résidences secondaires.

Logement_Données 2012	BON
Nombre de logements	2 898
Part des résidences principales	46.3 %
Part des résidences secondaires	49.5 %
Part des logements vacants	4.1 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	59 %
Part des maisons	40.5 % (1167)
Part des appartements	59.5 % (1711)

Parc résidentiel varié

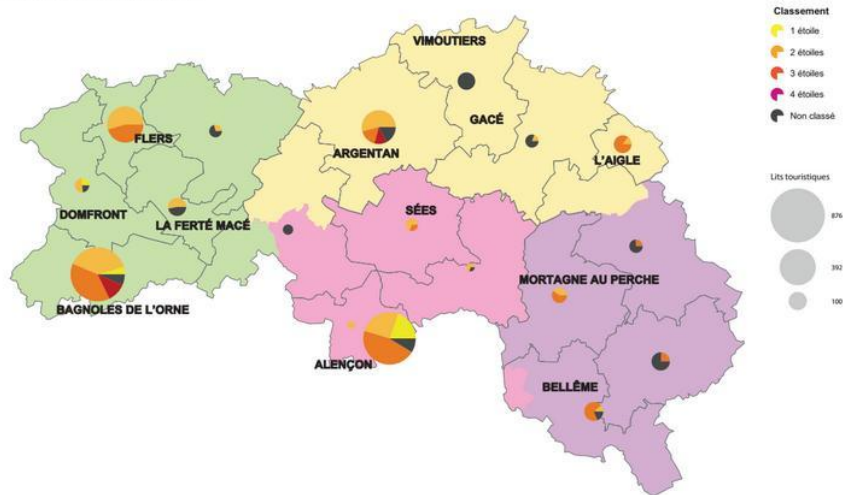
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Le parc locatif est donc important sur BON. Il s'explique en grande partie par la présence de curistes. Les 18 hôtels présents sur le territoire offrent au total 437 chambres. Néanmoins, le locatif dessert également une partie de la population résidente à l'année. Il est recensé 786 meublés dont 3 gîtes ruraux et 10 chambres d'hôtes. Le camping municipal (***) offre également 247 emplacements et 14 pour les mobiles-homes.

Les hôtels dans l'Orne au 01/01/2015



Les hôtels dans l'Orne. Source : observatoire du tourisme 2015

Hôtels	Meublés	Chambres d'hôtes	Camping
18 (437 chambres)	125 (Agence centrale location)	4 propriétaires pour 10 chambres	247 emplacements
	40 (Agence bagnoles immobilier)		
	321 (Résidence des thermes)		14 mobile-homes
	297 (Particuliers)		
	3 (Gîtes)		
437	786	10	261
1494 chambres/logements			

Une offre importante de
locations touristiques.

Parc résidentiel varié

Une commune
atypique

**Le logement et
ses spécificités**

Le quartier de la
gare



Résidence locative boulevard Lemeunier de la Raillère. Source : photo personnelle



Location de meublés boulevard Paul Chalvet.
Source : photo personnelle

Les résidences locatives datent de périodes différentes : Belle Époque et contemporaine (voir photos ci-contre).

Hôtels	Meublés	Chambres d'hôtes	Camping
18 (437 chambres)	125 (Agence centrale location)	4 propriétaires pour 10 chambres	247 emplacements
	40 (Agence bagnoles immobilier)		
	321 (Résidence des thermes)		
	297 (Particuliers)		14 mobile-homes
	3 (Gîtes)		
437	786	10	261
1494 chambres/logements			

Parc résidentiel varié_Logements sociaux

Une commune
atypique

**Le logement et
ses spécificités**

Le quartier de la
gare

Sur le territoire de BON, trois bailleurs sociaux se partagent le parc : Orne Habitat, La SAGIM et Logis Familial. Notons que la SAGIM et Logis familial sont des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) alors qu'Orne Habitat est un Office Public de l'Habitat (OPH). L'association SOLIHA (fusion de Pact et Habitat et Développement) gère un collectif. La Mairie en est propriétaire mais relaie la gestion à l'association SOLIHA. Le bail emphytéotique pris sur 20 ans a pris fin au 31 mai 2016. La Mairie reconduit le bail sur une année, le temps de faire des travaux de réhabilitation mais à plus long terme, la vente de ce bien est souhaitée.



Logements sociaux du Champ Macé. Source : Photo personnelle



Logements sociaux rue Lemeunier de la Raillère. Source : Photo personnelle

Parc résidentiel varié_Logements sociaux

Une commune
atypique

**Le logement et
ses spécificités**

Le quartier de la
gare

	Nombre logement individuel	Nombre logement collectif	Nombre_surface et prix HC/m² moyens					Totaux
			T1	T2	T3	T4	T5	Nombre logement
Orne Habitat	8	31	7 33 m² 5.7 €/m²	14 50 m² 5.1 €/m²	11 63 m² 4.3 €/m²	7 71 m² 4.5€/m²	-	39
SAGIM	19	3	-	1	15	5	1	22
Logis Familial	8	-	-	-	-	3	5	8
SOLIHA	-	7						7
Sous total	-	-	7	15	26	15	6	-
Totaux	35	41	-	-	-	-	-	76

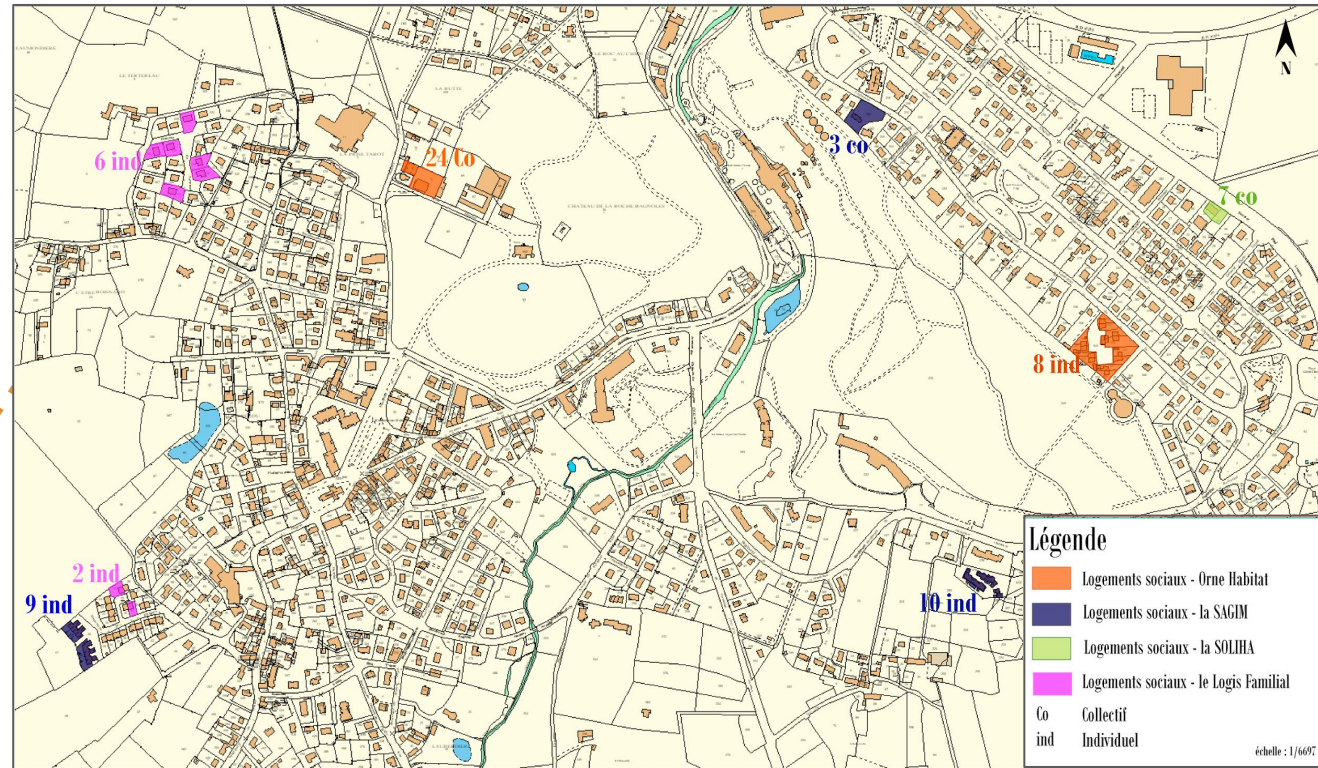
Aucune vacance pour Orne Habitat actuellement. Trois maisons vacantes pour SAGIM et Logis Familial, mais qui devraient retrouver des occupants très rapidement d'après M. Poittevin, Directeur Général Délégué Adjoint Sagim - Logis-Familial.

Parc résidentiel varié - Logements sociaux

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

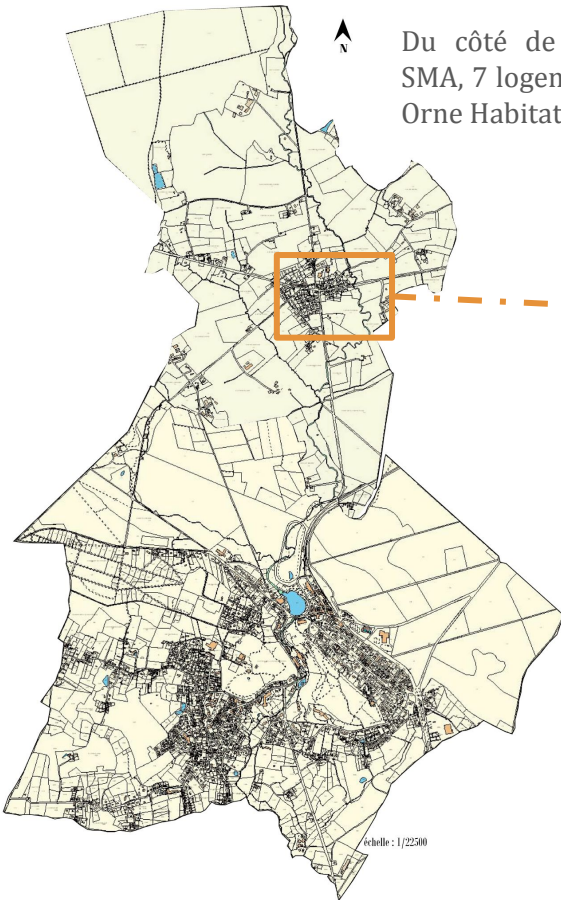


Parc résidentiel varié - Logements sociaux

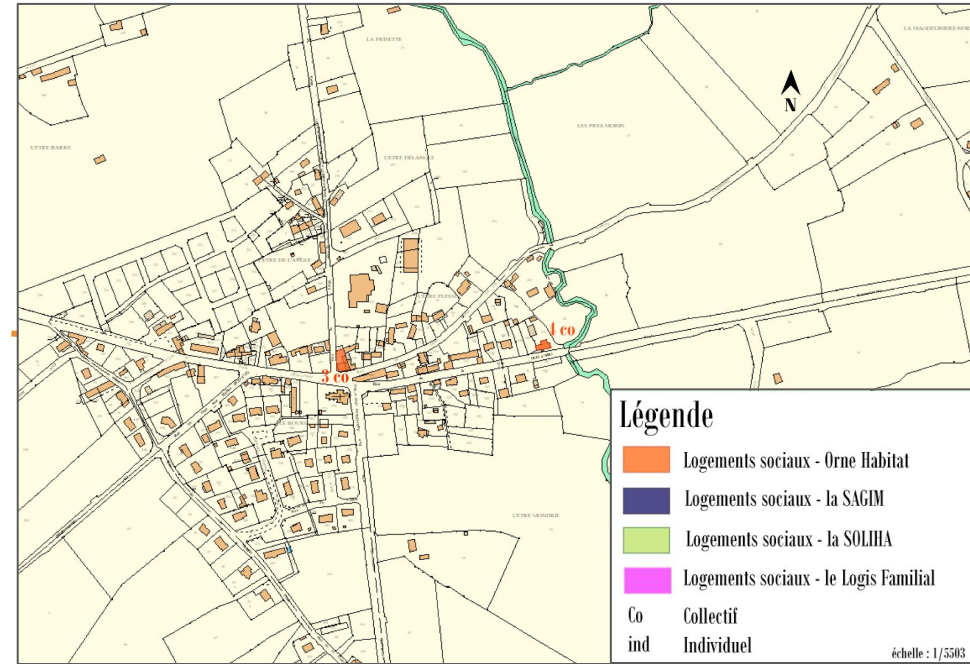
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Du côté de la commune historique de SMA, 7 logements collectifs sont gérés par Orne Habitat.



76 logements sociaux sur BON dont 35 logements individuels et 41 logements collectifs. Soit 2.6 % du parc résidentiel. Seules les communes de plus de 3 500 habitants doivent atteindre 25 % de logements sociaux d'ici 2025.

Le marché immobilier

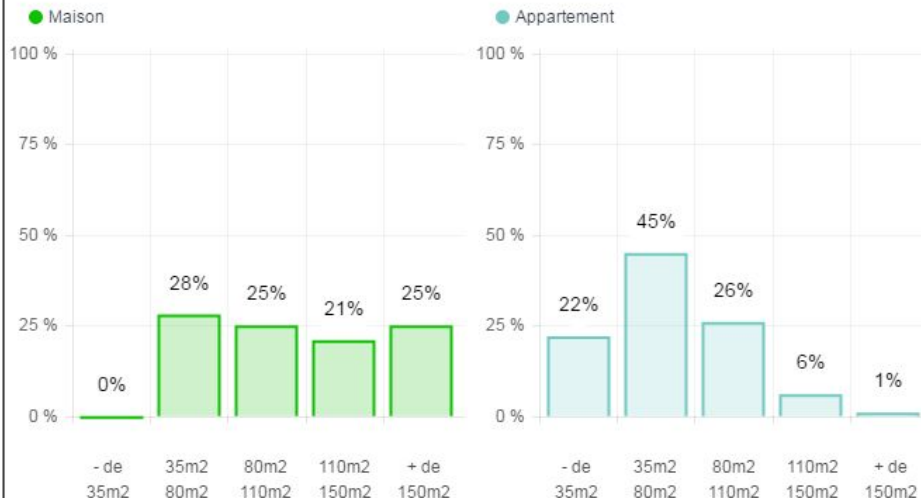
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Sources : indicateurs clés du marché immobilier fournis à titre indicatif par Netvendeur sur la base de 716 biens actuellement en vente sur le secteur (19/05/2016)

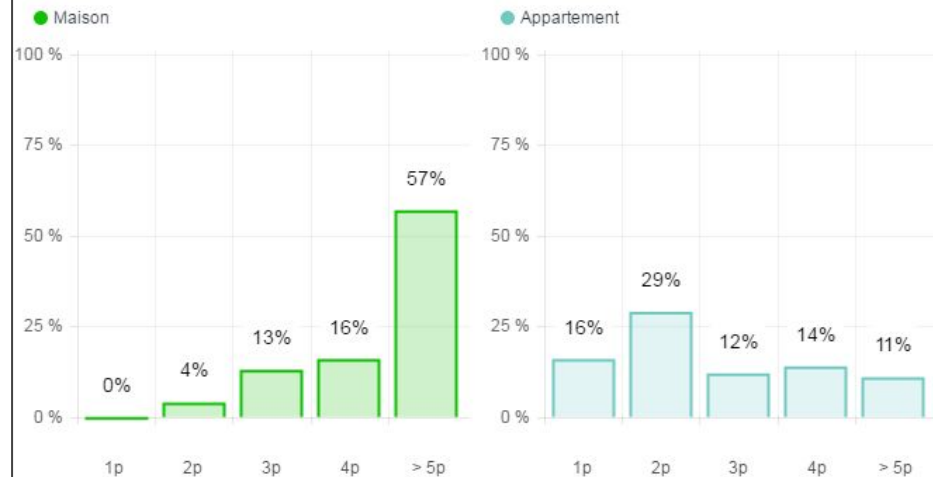
Répartition des biens immobiliers par superficie (m²)



Maison : toutes surfaces disponibles avec une majorité (57 %) de plus de 5 pièces. Peu de 3 et 4 pièces (13 et 16 %).

Appartement : beaucoup de 35-80 m² (45 %) et peu d'appartement supérieur à 110 m² (7 %).

Répartition des biens immobiliers par nombre de pièces



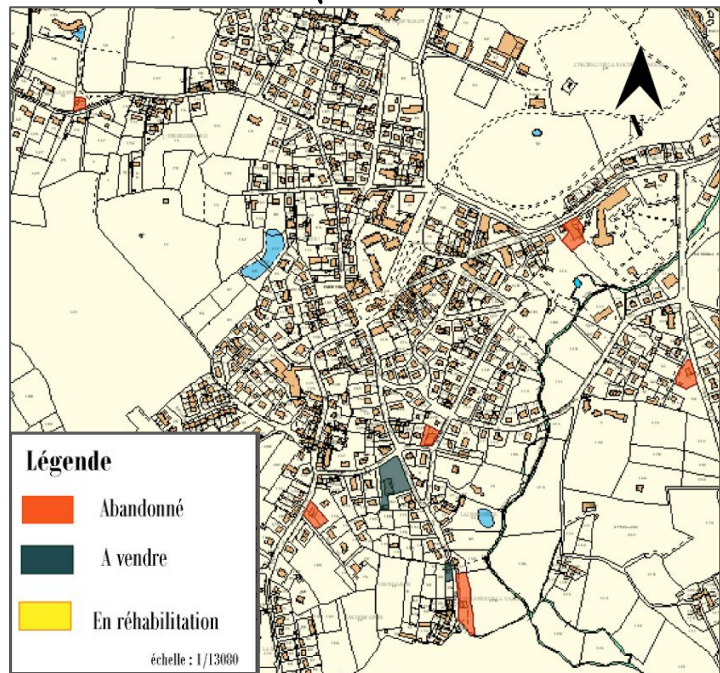
L'offre en grand appartement (90 m² et plus) est restreinte, comme les professionnels de l'immobilier rencontrés nous en ont fait part.

L'état du parc

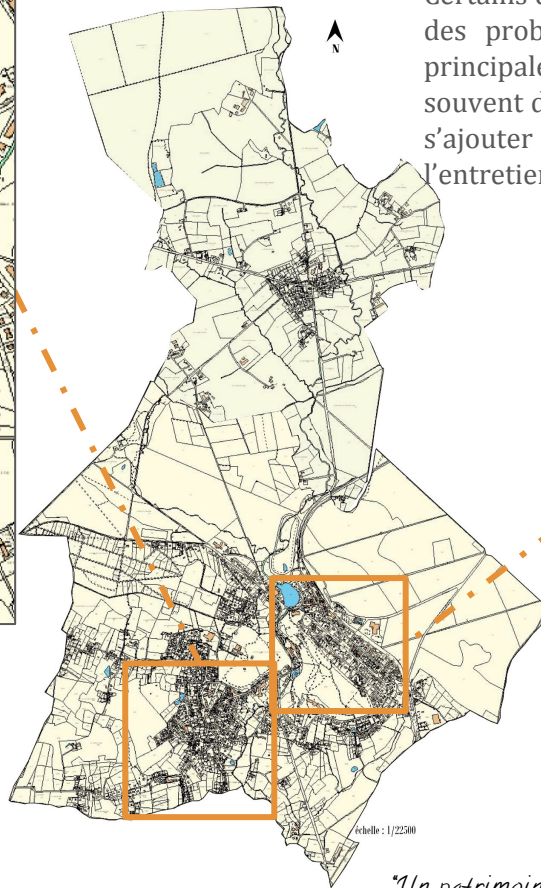
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

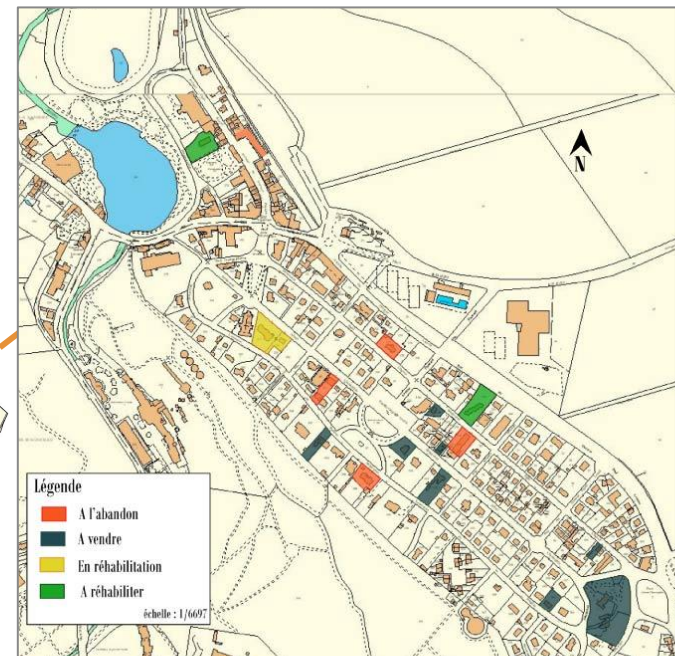
Le quartier de la
gare



Afin de se rendre compte de l'état actuel du parc à BON, nous avons fait un repérage non exhaustif des différents bâtiments. Nous avons tenté de différencier les bâtiments abandonnés, à vendre et en réhabilitation au sein de la commune. Nous en avons répertorié 9 abandonnés, 2 en réhabilitation et 9 à vendre.



Certains de ces abandons peuvent notamment s'expliquer par des problèmes de successions. En effet, on en retrouve principalement dans le quartier où les vieilles bâtisses sont souvent des héritages difficile à gérer. À ce repérage, peuvent s'ajouter des maisons ou hôtels en mauvais état car l'entretien est coûteux et les propriétaires nombreux.



"Un patrimoine en péril" tome 46-60

L'état du parc logement/ha

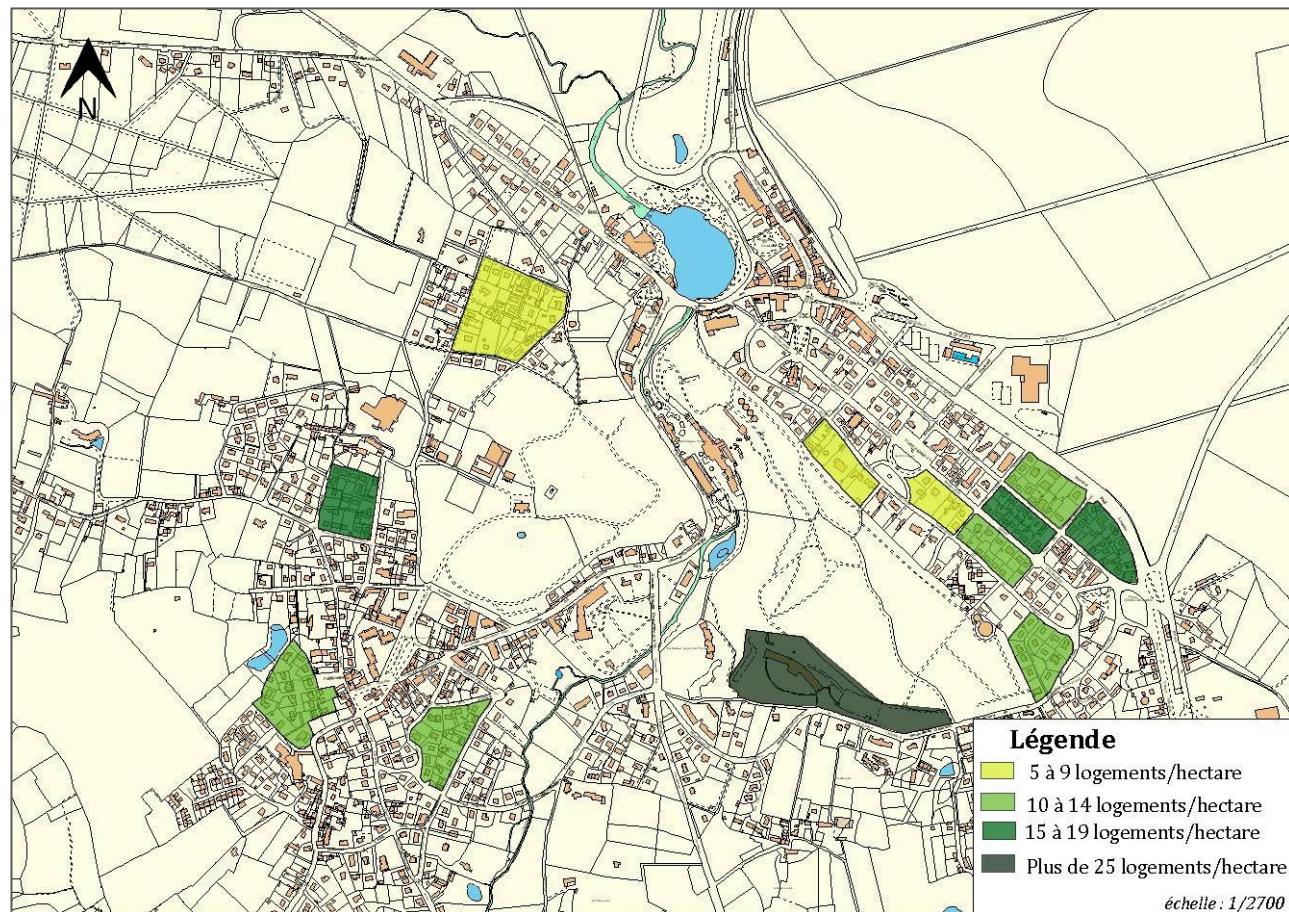
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Sur le territoire bagnolais, nous pouvons observer différentes densités urbaines. Notons d'ailleurs qu'au sein du quartier Belle Époque trois densités différentes ont été repérées. Les villas secondaires d'époque disposaient alors de grandes parcelles. Puis, lorsque l'urbanisation du quartier s'est étendue, la taille des parcelles a diminué.

Cette forme de représentation permet d'avoir un référentiel lors de nouvelles constructions. Elle permet alors de comparer un projet avec l'existant.



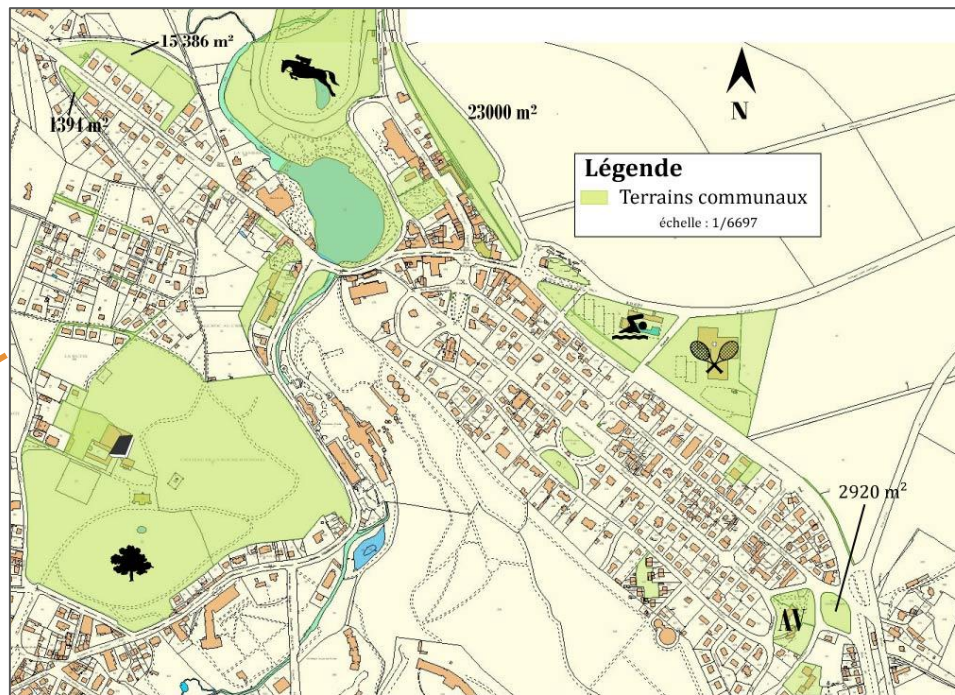
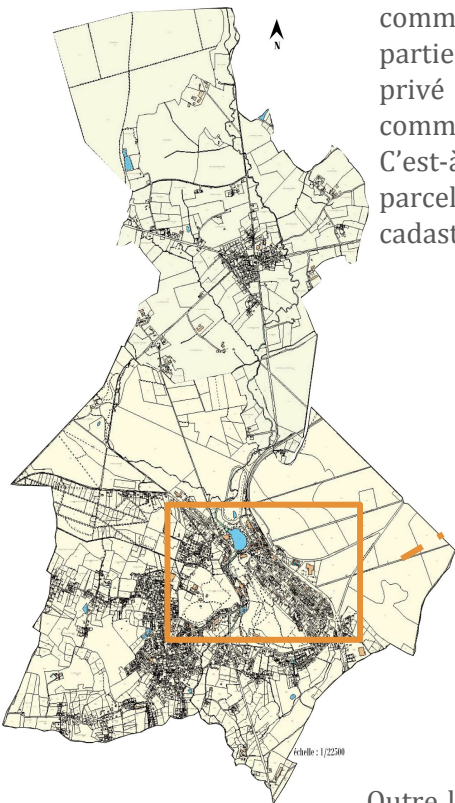
Les propriétés de la Mairie-centres

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Les terrains communaux font partie du domaine privé de la commune de BON. C'est-à-dire les parcelles cadastrées.



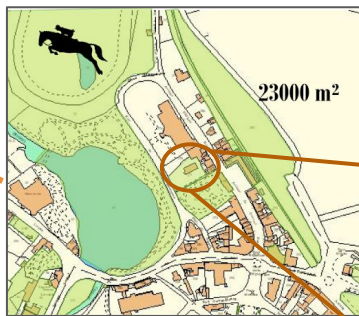
Outre les nombreuses infrastructures communales (piscine, tennis, hippodrome, golf...), ce qui nous intéresse ici est de mettre en valeur les propriétés de la Mairie qui pourraient faire l'objet d'aménagements bénéfiques pour les habitants de la commune.

Les propriétés de la Mairie-centres

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Vue sur le parking en sous-sol de l'ancienne Mairie.
Source : photo personnelle



Ancienne Mairie de BO. Source : photo personnelle

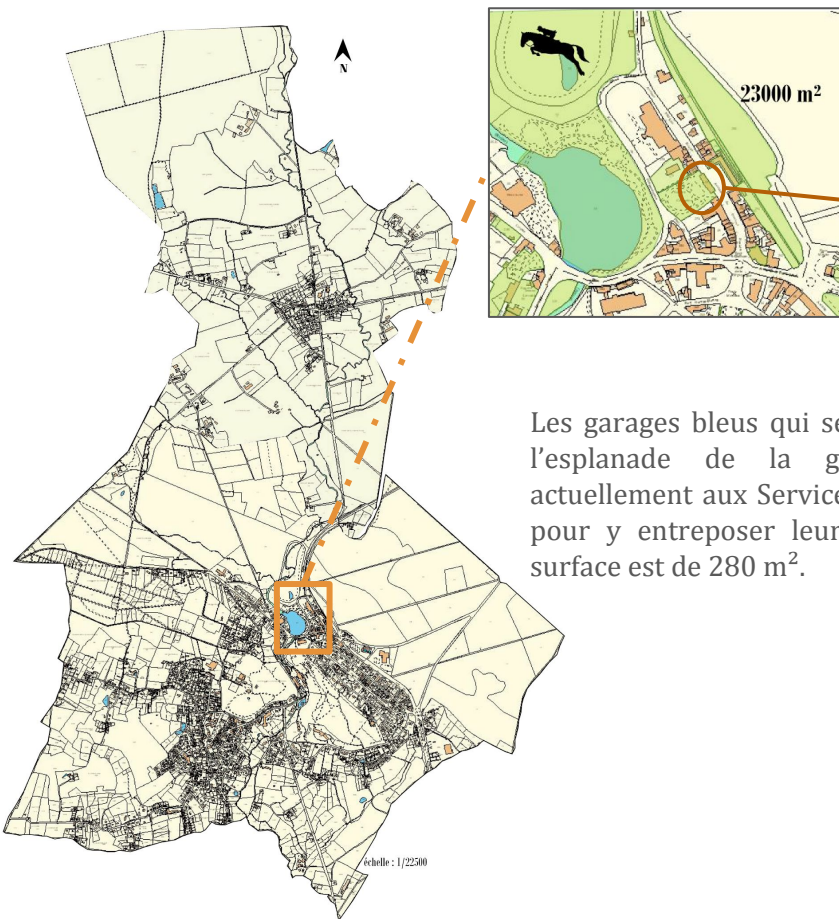
L'ancienne Mairie de BO se trouve en bordure du square de Contades René Jambon. Son architecture de style Belle Époque lui confère un statut de bâtiment remarquable. Ainsi, sa réhabilitation représente un enjeu pour la commune en tant qu'exemple. Elle permettrait de redonner vie à un bâtiment bien placé, au coeur de la ville.

Les propriétés de la Mairie-centres

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Les garages bleus qui se situent sous l'esplanade de la gare, servent actuellement aux Services Techniques pour y entreposer leur matériel. Sa surface est de 280 m².



Garages des services techniques. Source : photo personnelle



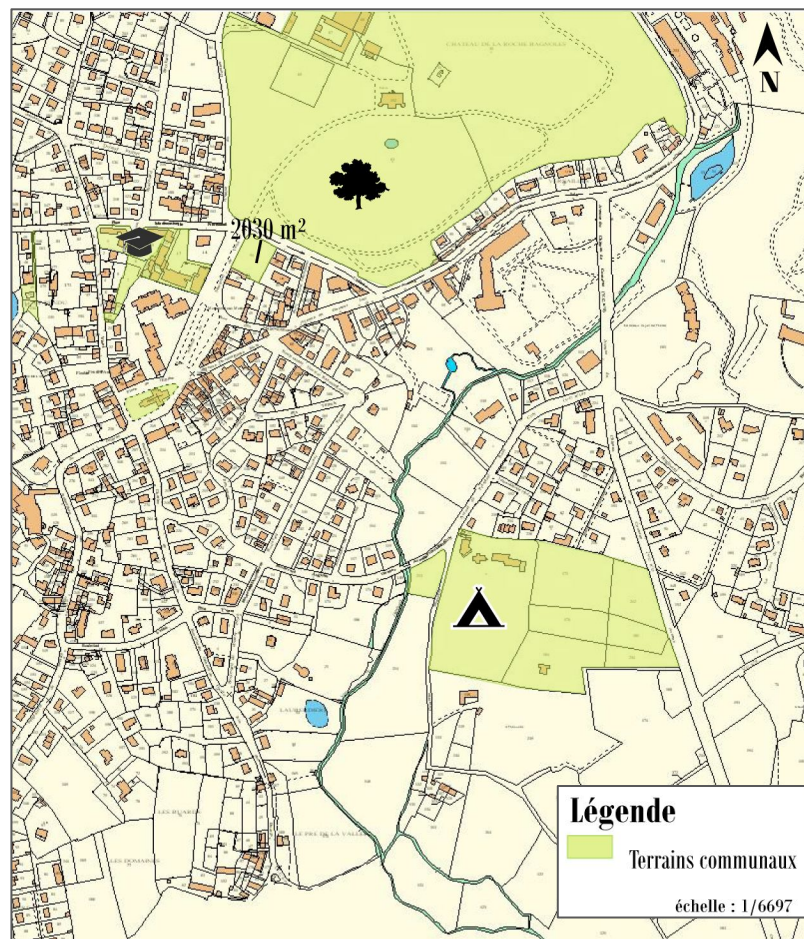
Intérieur des garages. Source : photo personnelle

Les propriétés de la Mairie-centres

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

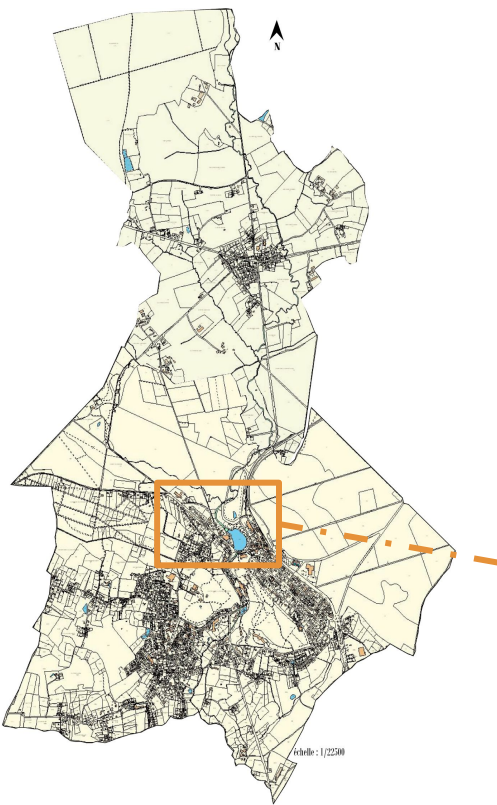


Les propriétés de la Mairie-centres

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

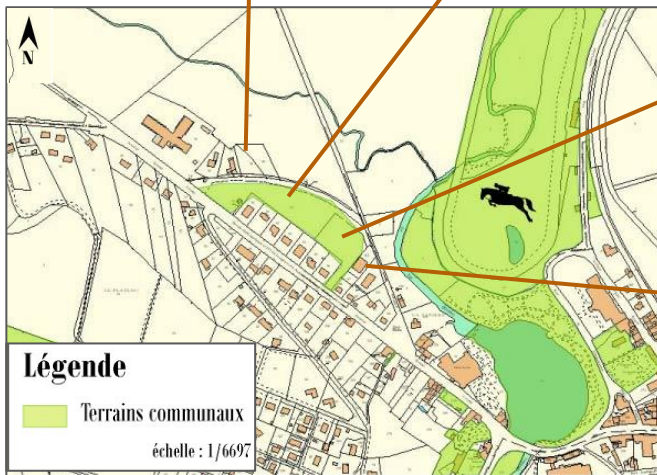
Le quartier de la
gare



Bâti alentour. Source : photo personnelle



Boisements. Source : photo personnelle



Parking des capricornes. Source : photo personnelle



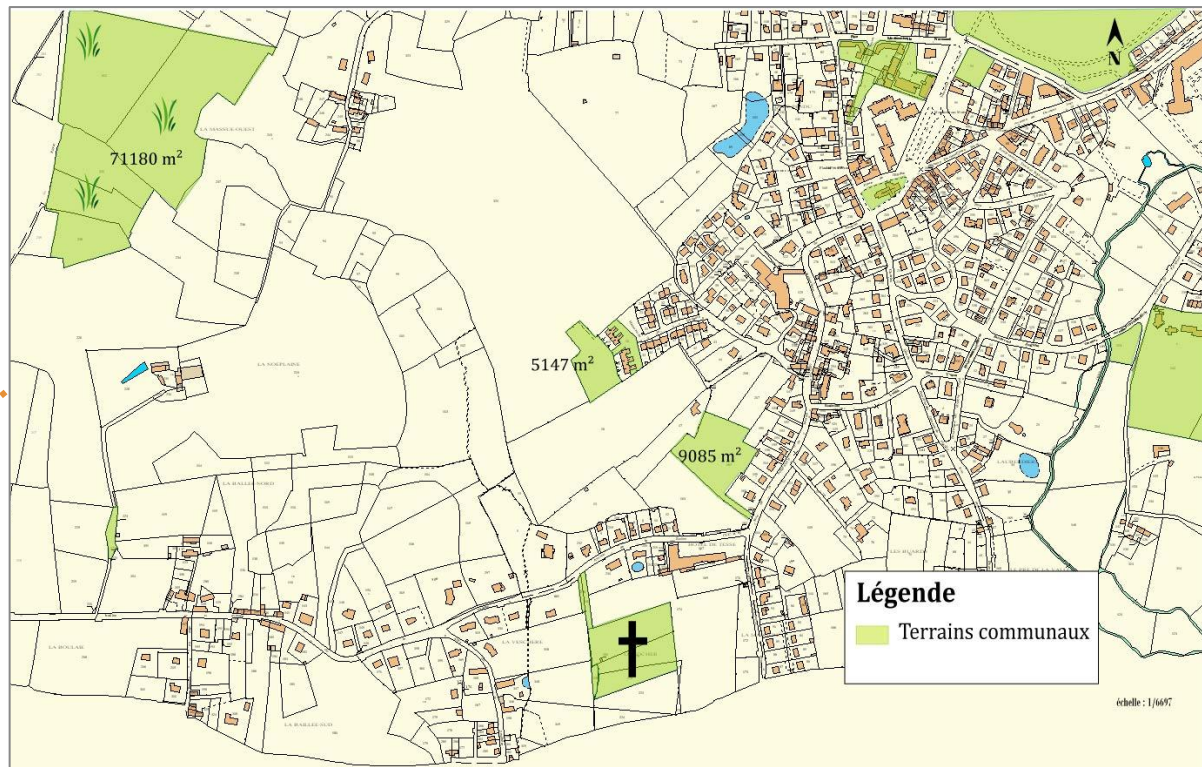
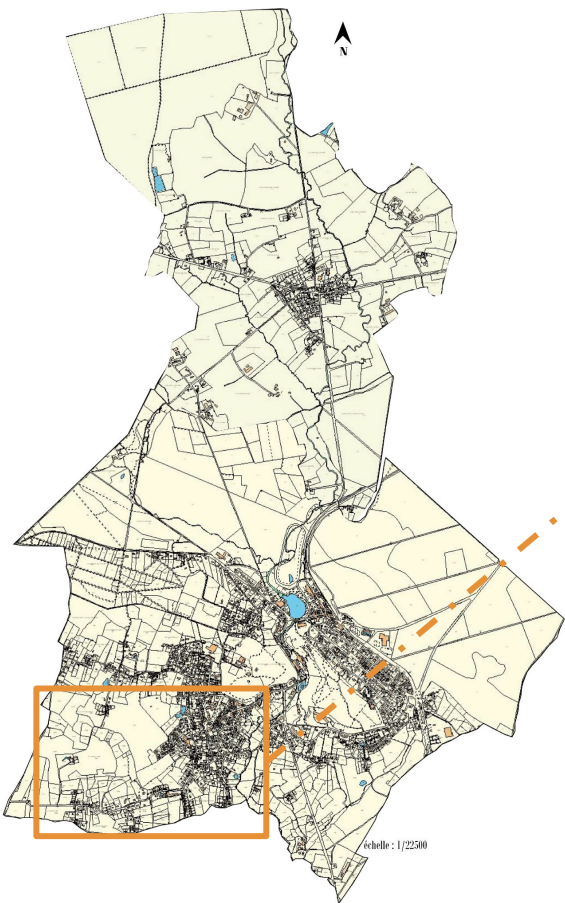
Bâti alentour. Source : photo personnelle

Les propriétés de la Mairie_Sud ouest

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



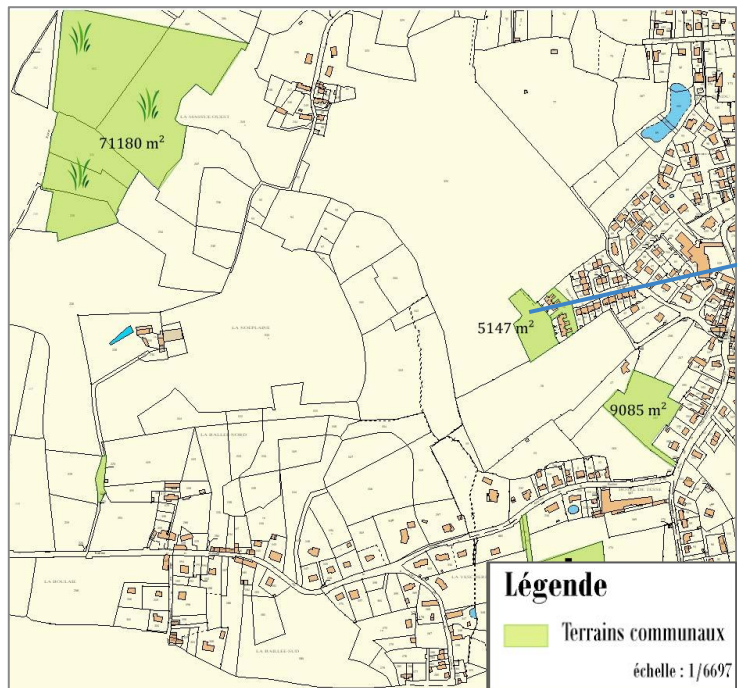
Les propriétés de la Mairie_Sud ouest

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Le premier terrain, en continuité des hameaux de la Chesnaie et des Courtils, occupe 5 147 m². Le bâti alentour est constitué de logements sociaux individuels.



Logements sociaux individuels, les Courtils. Source : photo personnelle



Logements sociaux individuels, la Chesnaie. Source : photo personnelle

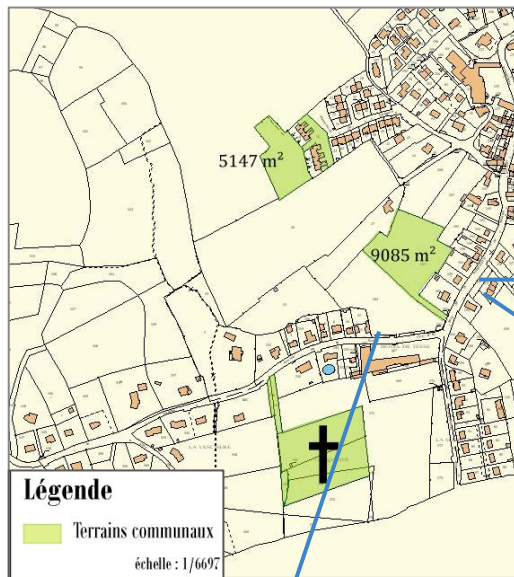
Les propriétés de la Mairie_Sud ouest

Une commune
atypique

**Le logement et
ses spécificités**

Le quartier de la
gare

Le second terrain, plus grand (9 000 m²), se situe à l'arrière de la rue de la Sergenterie de Javains, bordée par des pavillons. Comme les photos le montrent, les styles architecturaux sont variés : dans la même rue, se juxtaposent pavillons plus ou moins récents et maison style Belle Epoque. Au Sud du terrain, se trouve l'hôtel de Tessé, dans un style normand.



Maisons rue de la Sergenterie de Javains. Source : photo personnelle



Hôtel de Tessé. Source : photo personnelle



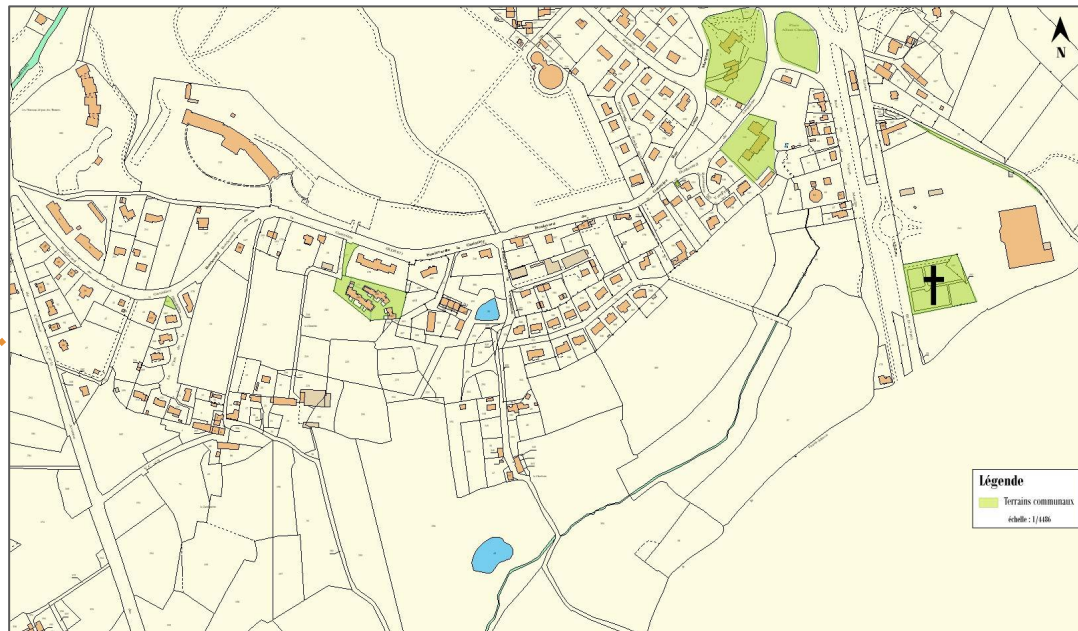
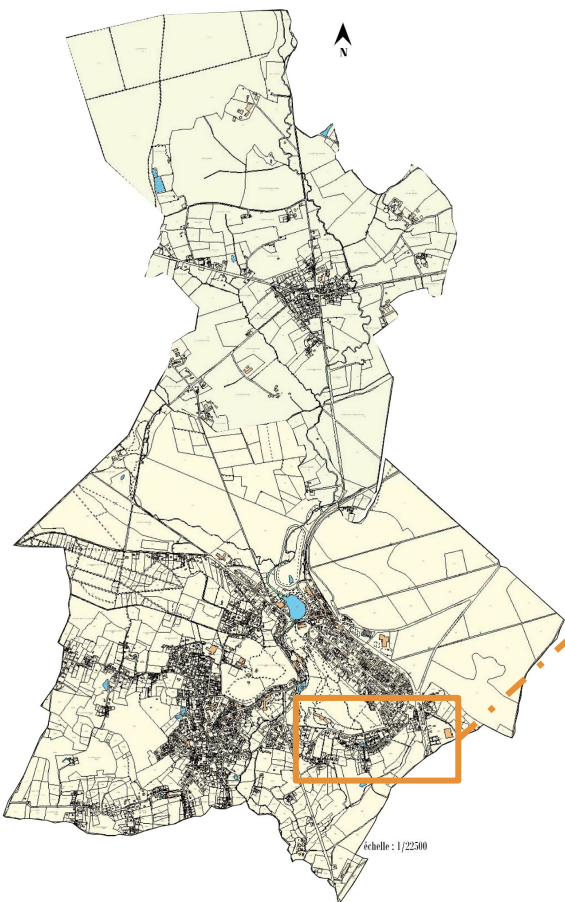
Maisons rue de la Sergenterie de Javains. Source : photo personnelle

Les propriétés de la Mairie_Sud Est

Une commune
atypique

**Le logement et
ses spécificités**

Le quartier de la
gare



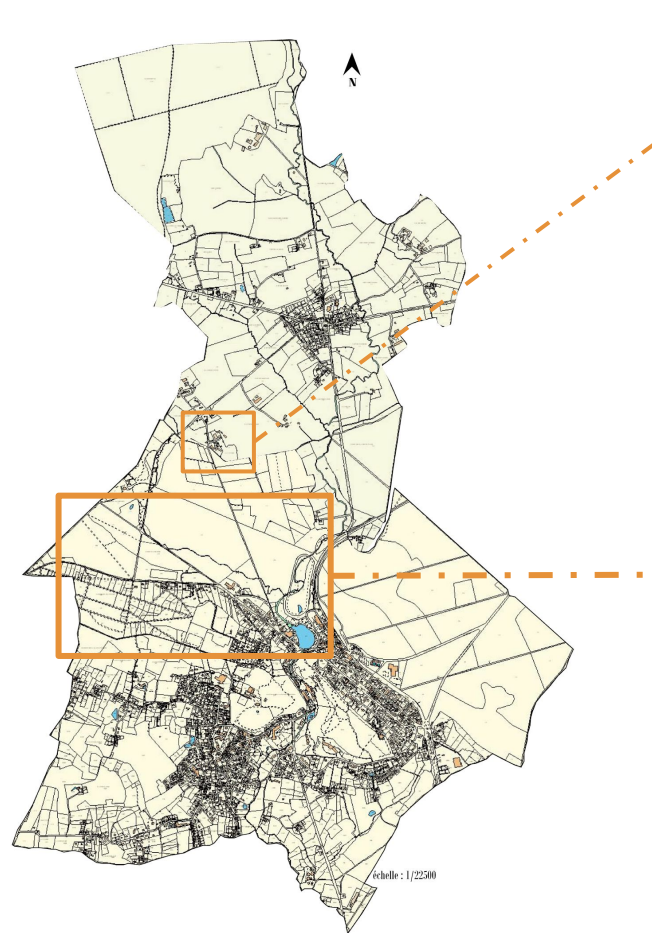
Ici, mis à part le cimetière, la commune possède la voirie sur la parcelle des logements sociaux du Champ Macé.

Les propriétés de la Mairie_Nord

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Ci-contre, le village du cheval
actuellement en vente. Il s'étend
à la fois sur SMA et sur BO.

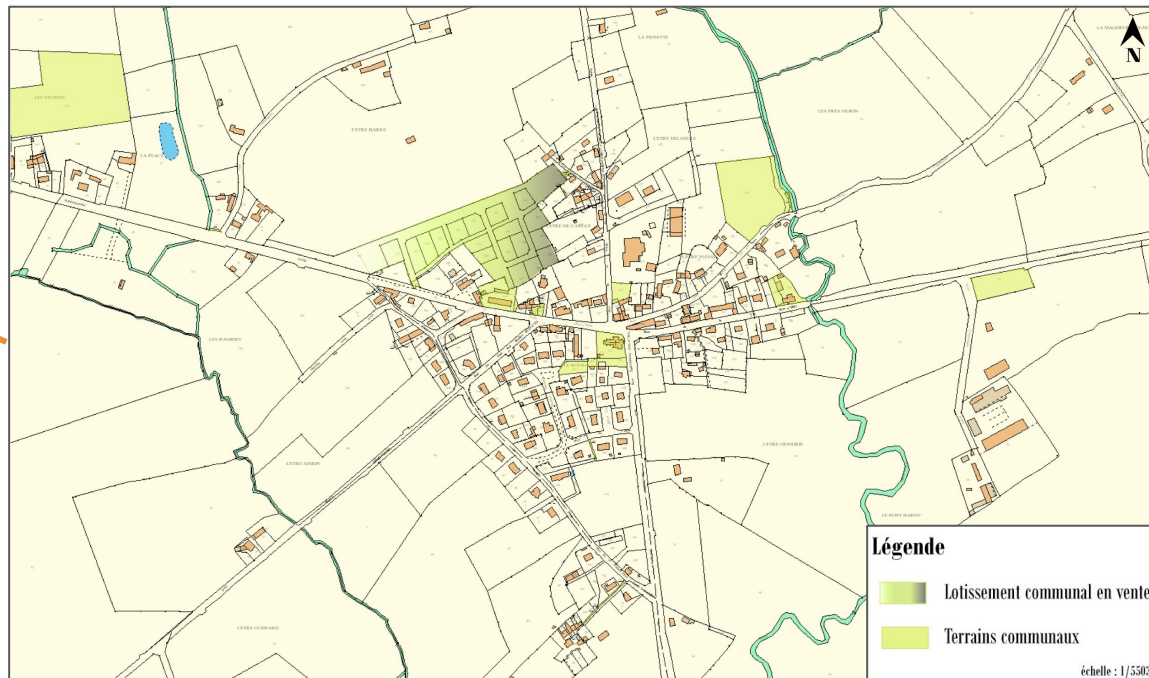
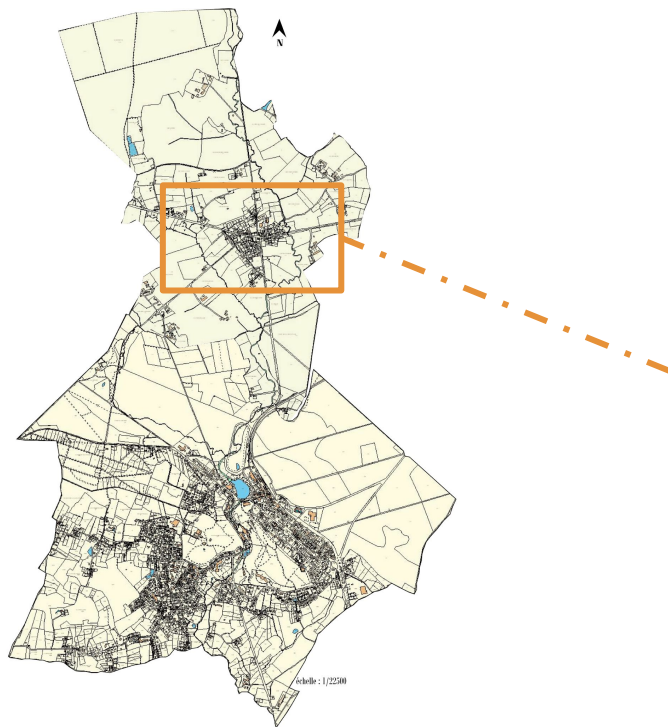


Les propriétés de la Mairie_SMA

Une commune
atypique

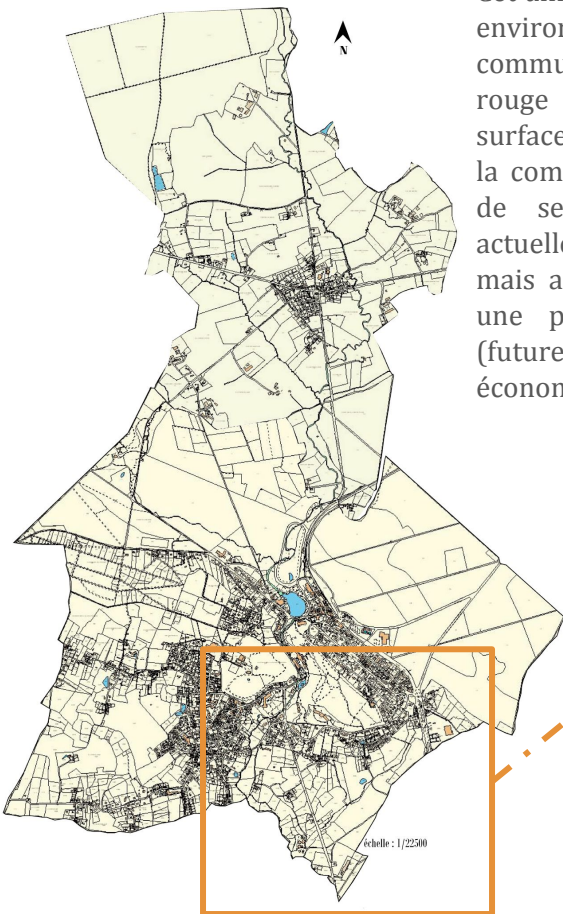
Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



La commune de BON possède de nombreuses parcelles. En revanche, la plupart correspondent à des structures existantes comme le complexe tennistique, la piscine, le golf, l'hippodrome ou encore le Château et son parc. Néanmoins, il existe aussi de grandes parcelles (voir carte Sud) : 5 d'entre elles sont exploitées par un agriculteur, mais deux autres parcelles (5 000 et 9 000 m²) sont inoccupées. L'une de ces deux parcelles se situe juste derrière les Courtils (logements sociaux) et pourrait éventuellement être utilisée en continuité de ce lotissement existant. Notons qu'actuellement ces parcelles se trouvent en zone Uc : zone urbaine de faible densité.

Un unique propriétaire foncier

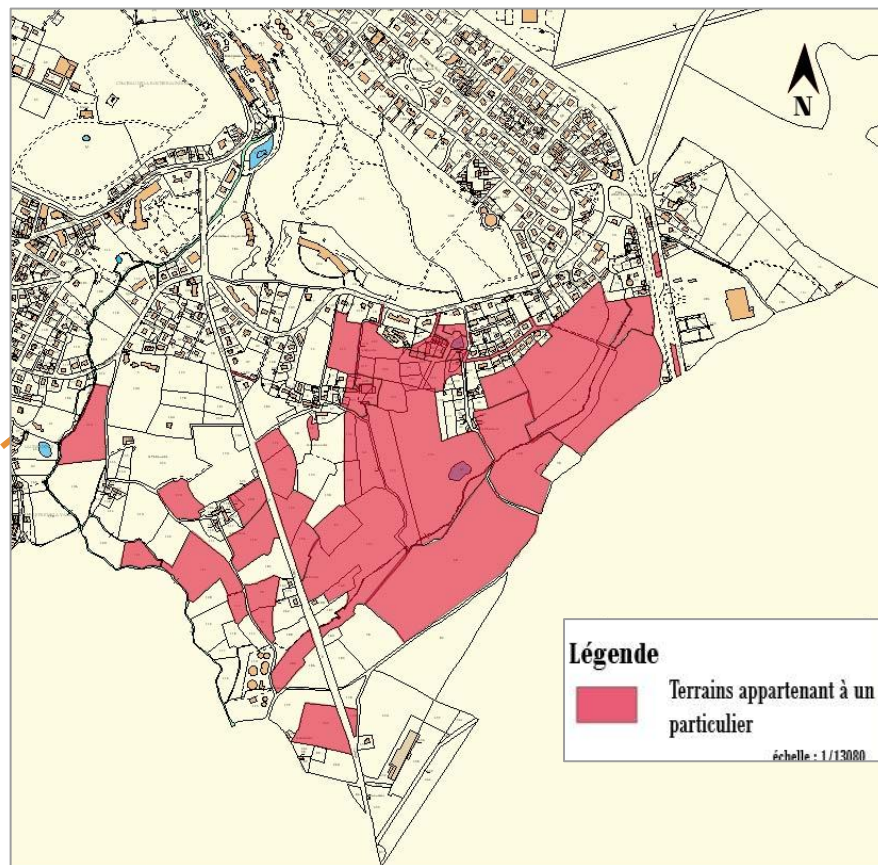


Cet unique propriétaire possède environ 47 ha des 926 de la commune historique de B0 (en rouge sur la carte). Cette surface correspond aux 1/20 de la commune de B0. La plupart de ses terres se trouvent actuellement en zone naturelle, mais aussi en zone agricole et une parcelle en zone 1Auz (future zone d'activité économique).

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Légende



Terrains appartenant à un
particulier

échelle : 1/13080

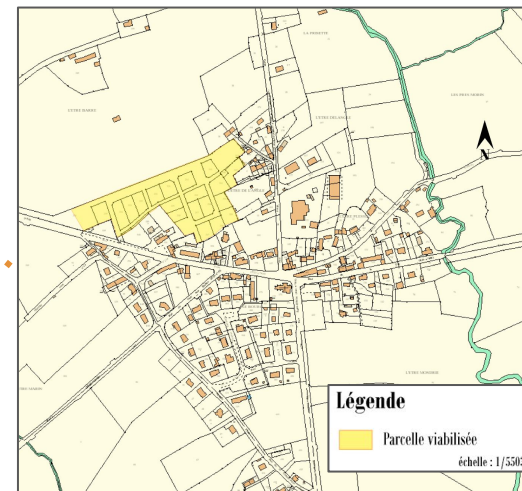
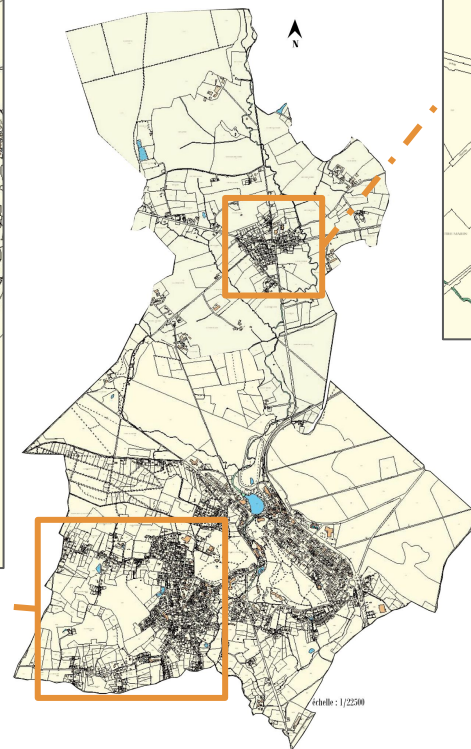
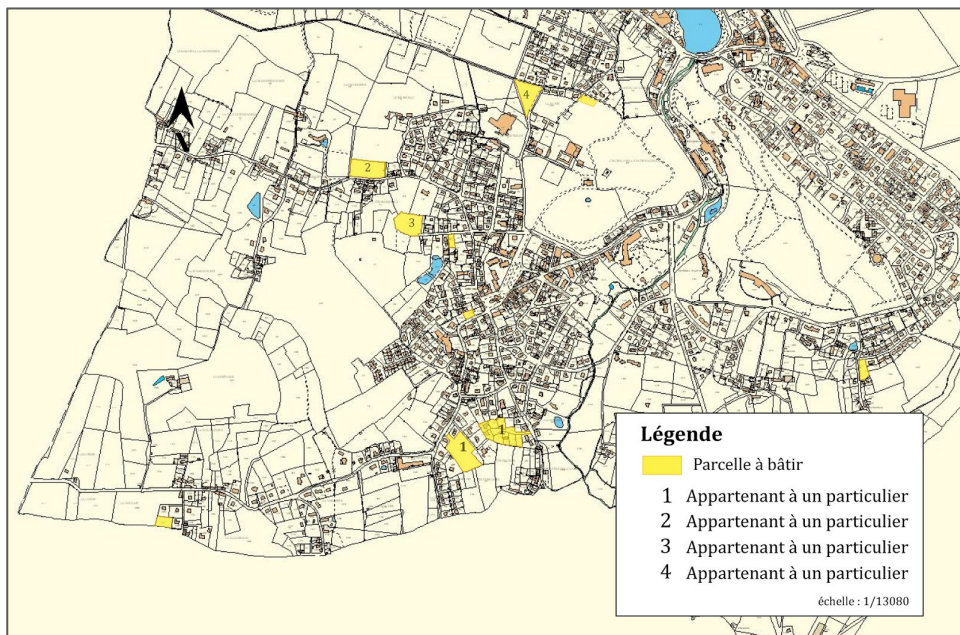
L'offre sur BON

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Plusieurs investisseurs proposent des parcelles à construire. Au total, 36 parcelles sont desservies par les réseaux (eau et électricité), dont 19 correspondent au Hameau Jacotin (voir carte de droite).



Le détail concernant les parcelles numérotées est présenté par la suite.

Hameau Jacotin

Le hameau Jacotin prend place sur la commune historique de SMA et s'étend sur 4 hectares. Il comprend 19 parcelles viabilisées (eaux potable et usées, EDF, téléphone et internet), allant de 520 à 1 000 m², à partir de 10 000 € HT. Quatre d'entre elles sont actuellement réservées (trois jeunes couples dont deux de BO et un de SMA, et un senior de plus de 65 ans). La particularité de ce hameau est que 12 de ses parcelles sont connectées à un réseau collectif : une chaudière à copeaux de bois (comme l'est actuellement la Mairie annexe).

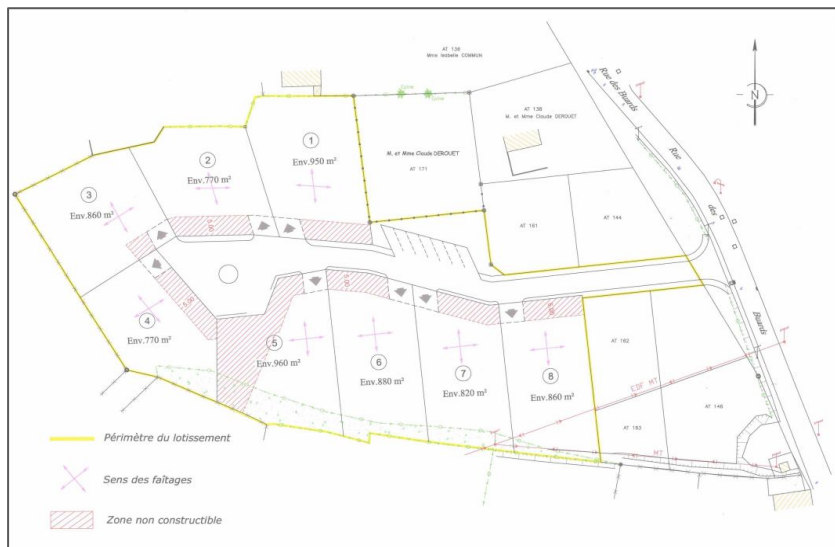
La commune historique de SMA est bordée de marécages, et il n'existe plus de zone AU sur le territoire. D'après M. Jarry, Maire délégué, il n'existe plus de maisons à vendre non plus sur ce territoire.



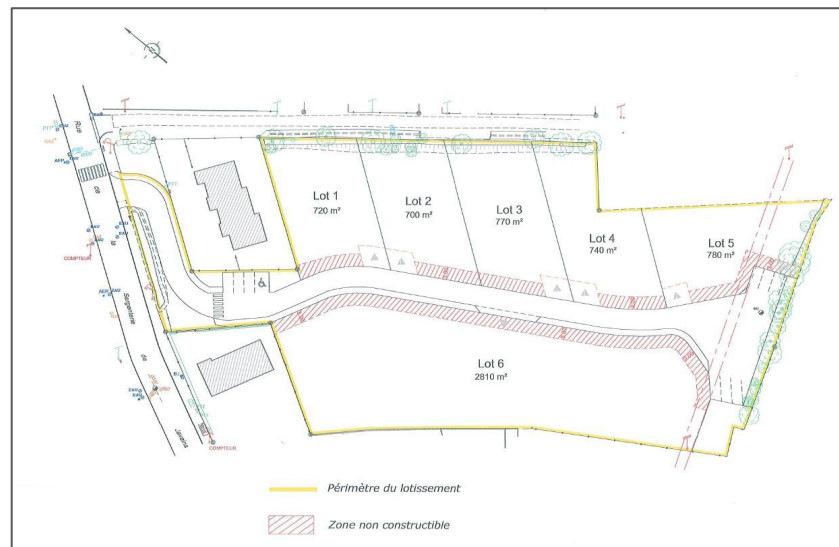
Plan du Hameau Jacotin. Source : bulletin municipal n°19, 2013

1_Investisseurs privés, deux frères achètent le terrain en 2007. En 2008, le projet de lotissement fait face à la crise et la demande se tasse. Heureusement, le projet reprend un peu d'essor. Et sur les 8 parcelles (770 à 960 m²) proposées, seulement 4 sont vendues (1, 3, 4 et 6 sur le plan de gauche). Le profil des acquéreurs est différent : une famille, un couple de retraités, un kinésithérapeute et une maîtresse des écoles.

Les acquéreurs ont une liberté totale quant à la construction de leur maison, néanmoins, l'ABF doit donner son accord avant de débiter les travaux. Le projet (plan de droite) du Clos de la Sergenterie est toujours à l'état de projet. Le terrain est actuellement une prairie, entretenue par un cheval voisin. Les deux frères attendent de vendre d'abord les terrains du lotissement des Buards.



Plan du lotissement des Buards. Source : propriétaire foncier



Plan du Clos de la Sergenterie. Source : propriétaire foncier

L'offre sur BON

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

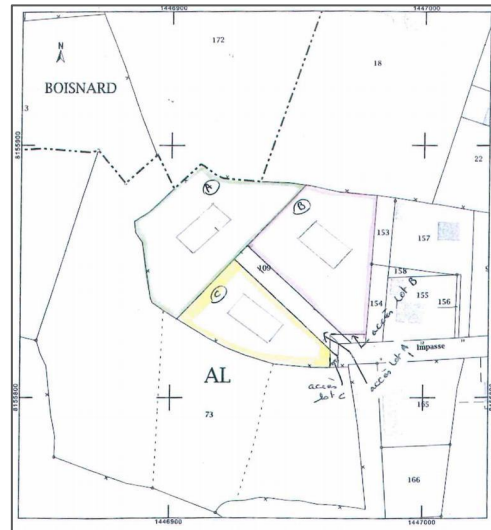
Le quartier de la
gare

2_6 parcelles de 820 à 1325 m² sont proposées par un investisseur. Réseaux eaux et assainissement sont disponibles route de la Chapelle d'Andaine. Il ne manque plus qu'à les raccorder aux parcelles.



Plan des 6 lots. Source : Mme Boittin_Service urbanisme

3_Les propriétaires de ce terrain ont voulu le diviser en 3 lots : deux de 1 600 m² et un de 1 800 m². Or, il se trouve que ce terrain se trouve en zone 2AU, donc le PLU n'autorise pas l'urbanisation. Mais comme le PLU va être révisé dans le cadre de la commune nouvelle, il nous a semblé important de ne pas évincer ce projet.



Plan de la division du terrain en 3 lots. Source : Mme Boittin_Service urbanisme

4_Mise en vente de 3 lots : 949, 1 009 et 1 034 m². La particularité de ce terrain est qu'il se trouve en grande partie en zone naturelle. Le plan ci contre indique la limite de la zone forestière et la parcelle à construire.



Plan des 3 lots. Source : Mme Boittin_Service urbanisme

L'offre sur BON

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Les quatre autres parcelles repérées sur la carte (sans initiale) correspondent à des parcelles uniques : ce ne sont pas des terrains divisés en lots. D'autres projets sont en cours sur BON et d'autres n'ont pu voir le jour pour diverses raisons (voir en annexe).



Parcelle à vendre rue de la Sergenterie de Javains. Source : photo personnelle

De nombreuses parcelles à bâtir en vente ... mais qui se vendent mal. Par exemple, seulement 4 lots vendus sur 8 en 8 ans.

- "Diminuer le prix du terrain à l'achat" femme 26-35
- "Propositions alléchantes" femme 36-45
- "Nous l'avions envisagé mais prix des maisons à Bagnoles trop élevé pour la prestation" femme 36-60
- "Mise à disponibilité de logements en périphérie du centre" homme 26-35
- "Gagner au loto" femme 36-45 et 61-70
- "Proposer une belle maison dans un environnement calme" homme 61-70
- "Coût excessif ! Baisser les loyers" homme 36-45, femme 26-35
- "Pas grand chose, manque de vie et de culture (concert médiathèque) problèmes de mixité sociale, d'âge et avec les enfants" homme 36-45
- "L'hiver c'est triste, il faut plus d'activités et de soleil" homme 61-70
- "Pour me faire franchir le pas il me faudrait un meilleur revenu" homme des services techniques de la Mairie de BON 46-60
- "C'est cher, il n'y a pas grand chose à faire." femme 18-25
- "Très belle ville où j'aime vivre et me promener mais les prix loyer commerces sont trop élevés" femme 26-35
- "Ville où les terrains, logements et impôts sont trop chers" femme 36-45

L'offre aux alentours

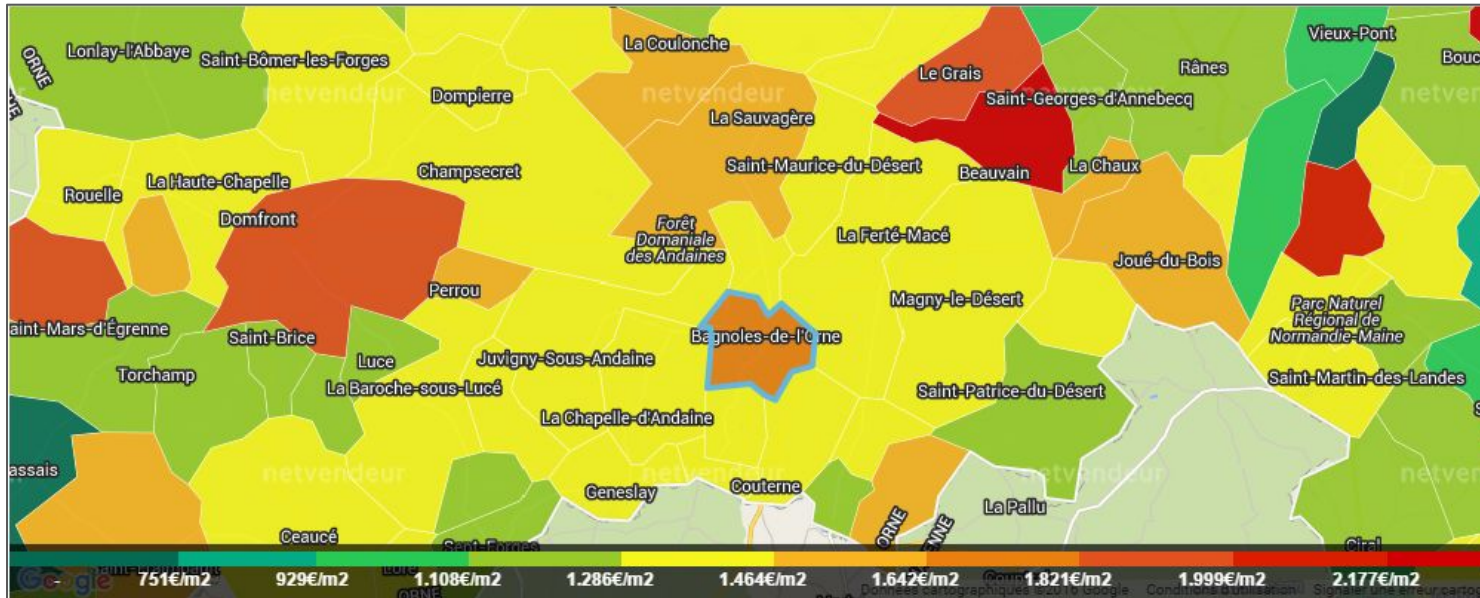
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Les communes aux alentours de BON disposent d'une offre de marché bien plus attrayante que celle de BON. En effet, comme le montre la carte ci-dessous, les logements sont moins coûteux dans toutes les communes encerclant BON. Les prix de l'immobilier sur Juvigny-sous-Andaine et LFM par exemple sont de 1 464€/m² alors que BON est à 1 821 €/m².

Ceci explique en partie pourquoi les salariés de la commune préfèrent habiter dans les communes alentour plutôt qu'à BON.



*Un prix au m² qui
fait défaut à BON.*

L'offre aux alentours

En plus de cela, l'offre aux alentours est assez riche et joue donc en défaveur de BON. En effet, l'offre demeure assez alléchante, avec des terrains à 15 € le m² lorsqu'à BON on approche plus les 50 € (entre 45 et 55 € le m² selon les agents immobiliers).

La Ferté Macé

Les terrains sont bradés, presque donnés avec des parcelles peu chères : 15 € le m². L'offre correspond à de grands terrains à bâtir (600 à 1 000 m²). Le cadre de vie est moins attrayant qu'à BON mais les terrains y sont bien moins chers.

Couterne/Juigny sous Andaine /Lassay les Châteaux

Quelques terrains encore moins chers aux alentours. 8.5 € le m² pour Couterne par exemple. À Juigny sous Andaine, un lotissement avec 14 lots est proposé à 18 € le m² ; comme pour Lassay les Châteaux, à 21 € le m².

Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare



Publicité lotissement de la Pommeraié à Couterne. Source : photo personnelle



Publicité pour le lotissement de la Barbère. Source : photo personnelle



Publicité lotissement Lassay les Châteaux. Source : photo personnelle



Publicité pour 14 lots à Juigny sous Andaine. Source : photo personnelle



Publicité de la Ferté Macé. Source : photo personnelle

La demande en logement sur BON

Une commune
atypique

**Le logement et
ses spécificités**

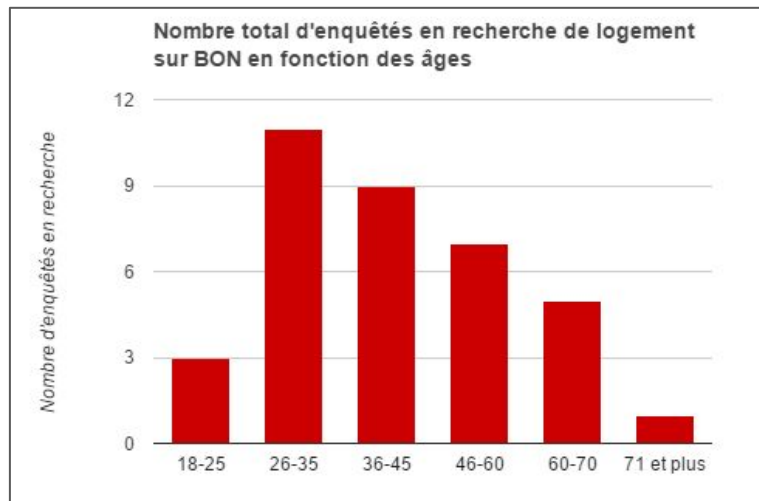
Le quartier de la
gare

Rappelons que le principal enjeu de la Mairie est d'attirer davantage de familles sur la commune pour que l'école puisse perdurer. Cependant, les professionnels de l'immobilier nous ont indiqué que la demande actuelle concerne en grande partie, un public de jeunes retraités. Cette demande est axée sur de grands appartements (80 à 100 m²) haut de gamme.

M. Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat, nous a fait état de 22 demandes actives de logement social sur BON. Les demandes dites "actives" sont celles qui ont été renouvelées dans l'année. Les demandes concernant Logis Familial et la SAGIM sont confondues avec celles d'Orne Habitat. En effet, les demandes de logements sociaux sont centralisées. Parmi ces 22 demandes, 15 d'entre elles concernent des personnes âgées entre 20 et 40 ans, et les 7 autres concernent des personnes âgées entre 40 et 60 ans. Les documents, dont nous a fait part M. Bouscaud, ne renseignent pas d'informations sur les enfants. Nous ne pouvons savoir quelle est la part de familles dans ces demandes.

Concernant les résultats de nos questionnaires, sur 243 réponses, seulement 12% des enquêtés sont en recherche de logements sur la commune de BON, soit 28 personnes. Nous verrons par la suite les détails de cette enquête.

Concernant les enquêtés en recherche de logement sur BON, on remarque, grâce au graphique de gauche, que les plus intéressés sont les 26-45 ans. Parmi les 28 intéressés, nous pouvons compter 18 familles. Ainsi, cette demande n'est pas à négliger quant à la survie de l'école maternelle et primaire.



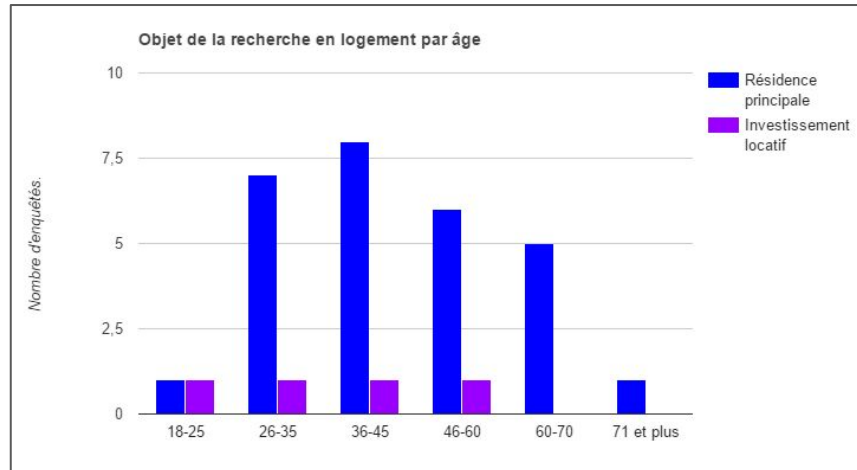
Notons que dans ce cas-ci, le nombre d'enquêtés en recherche de logement est à nuancer. En effet, nous avons remarqué que les personnes ayant répondu favorablement pour vivre à BON (question n°21), mais trouvant les coûts trop élevés, n'ont pas forcément répondu à la question "êtes-vous en recherche de logement sur BON" favorablement.

De plus, les enquêtés n'ont pas tous répondu de manière rigoureuse.

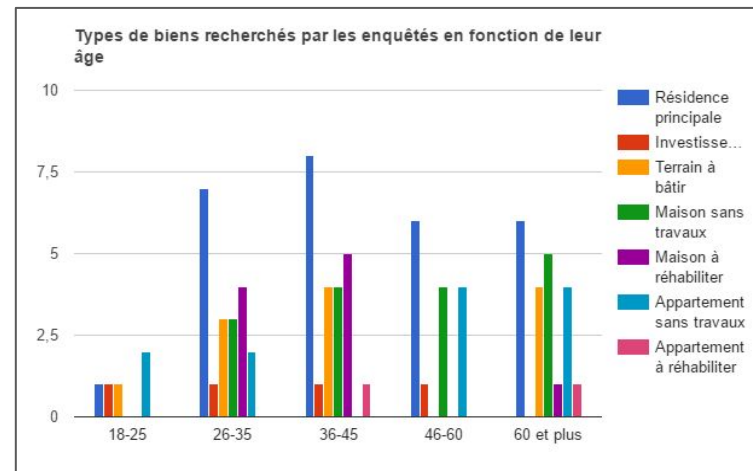
Après avoir sélectionné les personnes “en recherche” de logement, nous avons voulu connaître l’objet de la recherche et le type de bien recherché. Sur l’ensemble des personnes enquêtées, nous remarquons que la majorité recherche une résidence principale et quelques uns un investissement locatif. Seuls les 18-25 ans, avec un faible taux de réponses, sont mitigés entre la résidence principale et l’investissement locatif.

En ce qui concerne le type de bien, les 18-25 ans désirent particulièrement un appartement sans travaux ou un terrain. Alors que les 26-45 ans sont plus en quête d’un terrain ou d’une maison (avec ou sans travaux). Pour les 46-60 ans la recherche se base surtout sur l’acquisition d’une maison ou d’un appartement sans travaux. De façon similaire, les 60 ans et plus sont en quête du même type de bien mais avec une demande de terrain à bâtir au même titre que l’appartement sans travaux.

Nous pouvons donc en conclure que les 26 à 45 ans préféreraient une maison quelle qu’elle soit ou un terrain à bâtir et qu’après 45 ans, les personnes rechercheraient surtout des biens qui ne nécessitent pas de travaux.



Graphique prenant en compte uniquement les personnes “en recherche”. Source : Questionnaires



Graphique prenant en compte uniquement les personnes “en recherche”. Source : Questionnaires

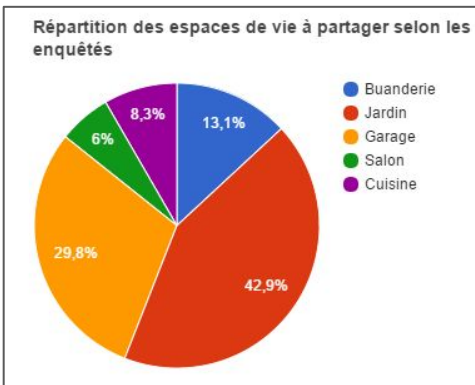
La demande questionnaires

Une commune
atypique

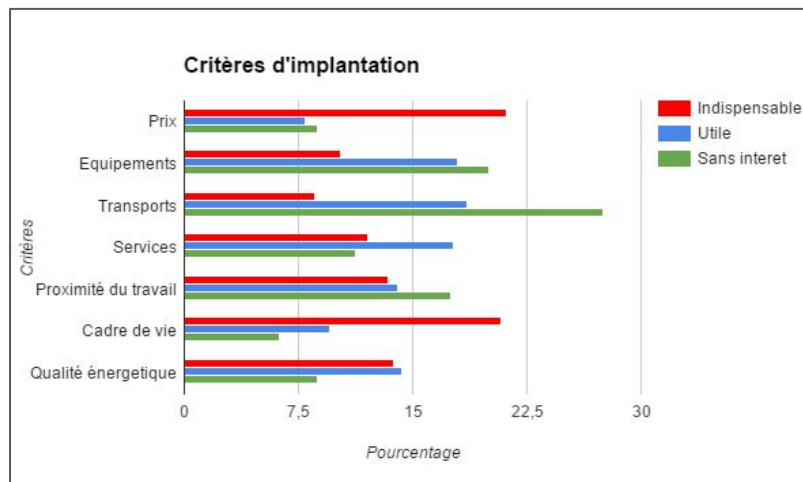
Le logement et
ses spécificités

Le quartier de la
gare

Pour les parties suivantes, les statistiques ont été réalisées sur l'ensemble des réponses au questionnaire, soit 243. Nous avons également posé la question du partage d'espaces de vie au sein d'un logement afin de savoir si cela pouvait être une option pour de futures constructions. Cependant, 61.2 % des personnes ne sont pas d'accord avec ce principe peu importe la pièce en question, seulement 26.9% des enquêtés seraient intéressés, le reste n'a pas donné d'information. Pour les enquêtés favorables au partage de pièces de vie, ce sont principalement le jardin et le garage qui ressortent (42.9 % et 29.8 % respectivement) suivis par la buanderie (13.1 %). La cuisine et le salon partagés ne semblent par avoir de grand succès.



Source : Questionnaires



Source : Questionnaires

Afin de connaître les envies et les besoins de chacun, nous avons ensuite demandé quels seraient les critères d'implantation les plus importants pour eux. Ce qui ressort d'indispensable est avant tout le prix (21 %) et le cadre de vie (20 %).

On peut voir ensuite que la majorité des critères classés "utile" sont : la présence de services (17 %), la proximité du lieu de travail (14 %) et la qualité énergétique du logement (14 %).

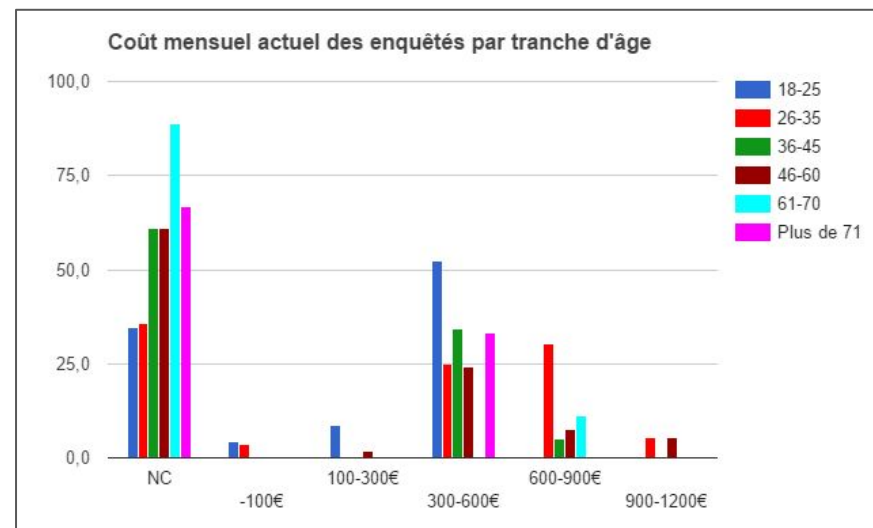
Pour finir, la majorité des critères classés "sans intérêt" sont : la présence d'équipements (20 %) et de transports (27 %).

Nous l'avons vu précédemment, le coût est le critère le plus important pour l'implantation de chacun. C'est pourquoi nous avons recensé le coût mensuel que chaque enquêté paie actuellement pour son logement. De cette manière il est possible d'avoir une estimation du prix payé par chaque personne et donc de ce qu'elle serait prête à dépenser. Ce tableau a été réalisé par tranches d'âge de manière à faire une estimation adéquate en fonction de chaque profil.

On observe donc que le loyer le plus commun est situé entre 300 et 600 €. C'est là que l'on retrouve toutes les tranches d'âge hormis les 61-70 ans. On y retrouve plus particulièrement les jeunes entre 18 et 25 ans mais également les personnes entre 36 et 45 ans.

On note ensuite que les 26-35 ans sont situés principalement entre les tranches 300-600€ et 600-900€ de loyer par mois.

Cette estimation de loyer payé par les enquêtés nous permettra par la suite de constituer un projet adéquat.



Graphique réalisé sur 163 réponses. Source : Questionnaires

La demande_questionnaire

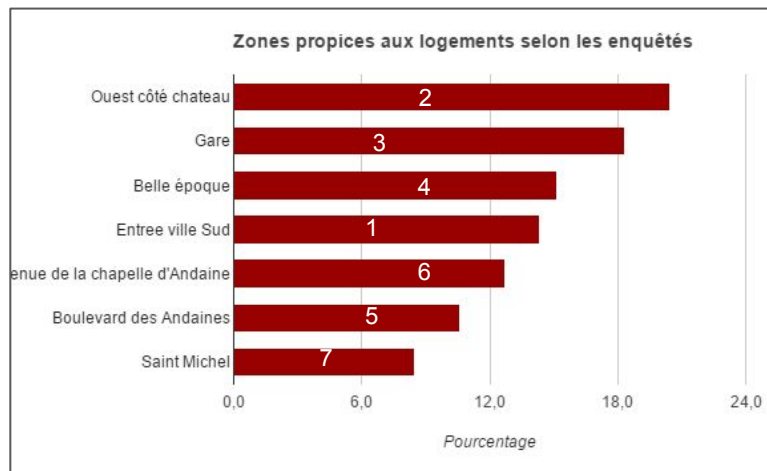
Une commune
atypique

Le logement et
ses spécificités

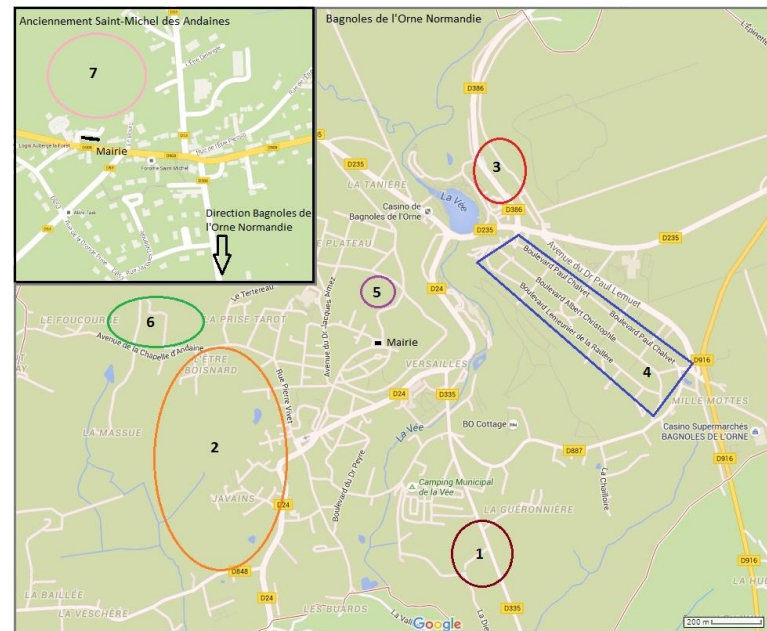
Le quartier de la
gare

Par la suite, afin de comprendre au mieux la demande en logement, nous avons souhaité connaître les différents emplacements où les enquêtés verraient leur habitation dans BON. Pour cela nous avons proposé plusieurs zones d'urbanisation (voir la carte ci-dessous).

Les zones qui semblent favorables sont la zone 2 (Ouest côté Château) et la zone 3 (gare). En effet, la zone 2 comprend le plus d'espace, elle est donc propice à la construction de maisons avec terrain. Le quartier de la gare quant à lui, plaît principalement car il est proche du centre ville et de ses services. C'est le hameau Jacotin à SMA qui a le moins de succès car il paraît trop éloigné du centre de BO.



Source : Questionnaires



Carte représentant les zones propices au logement. Source : Google Maps

De manière générale, il faut savoir que :

- *¾ des personnes enquêtées sont en couple*
- *le logement individuel est préféré*
- *28 personnes sont en recherche de biens sur BON (sur 243)*
- *les 26-45 ans recherchent une résidence principale (maison, avec ou sans travaux, ou terrain)*
- *les 46-60 ans recherchent une résidence principale (maison ou appartement sans travaux)*
- *les endroits préférés pour implanter des logements sont : quartier Javains et gare*
- *le critère le plus déterminant à l'implantation est le prix*

Le quartier de la gare : une
dynamique à retrouver

État actuel_Situation géographique

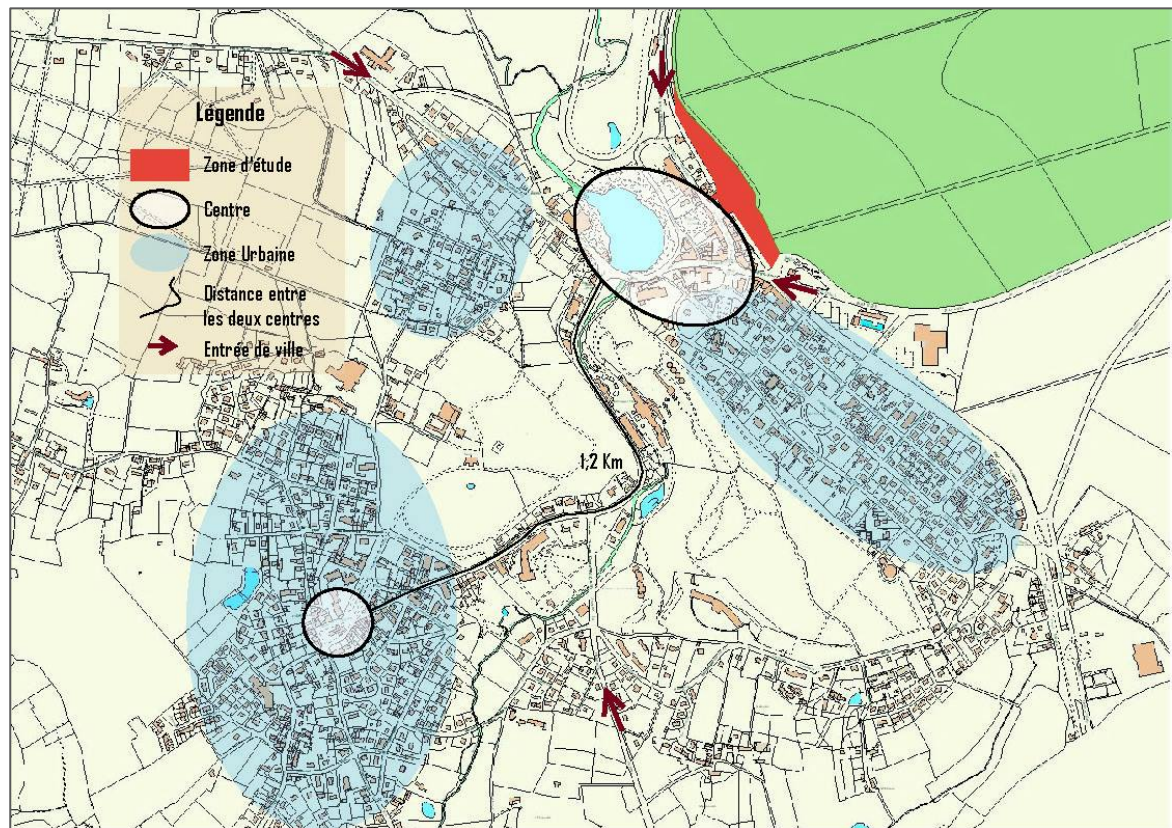
Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

La ville de BON s'articule autour de trois centres : les deux visibles sur la carte (côté Château et côté Lac) et le centre de SMA. Côté Lac, le centre est plus touristique et conséquent comparé au quartier Château, plus résidentiel avec des commerces de proximité.

Le quartier de la gare se situe côté Lac et surplombe ce dernier. Il représente un espace précieux de la commune. En effet, il se situe à proximité d'un premier centre et en entrée de ville, que ce soit côté LFM ou SMA. Sa position est privilégiée et précieuse, entre forêt, urbanisation et centre ville.

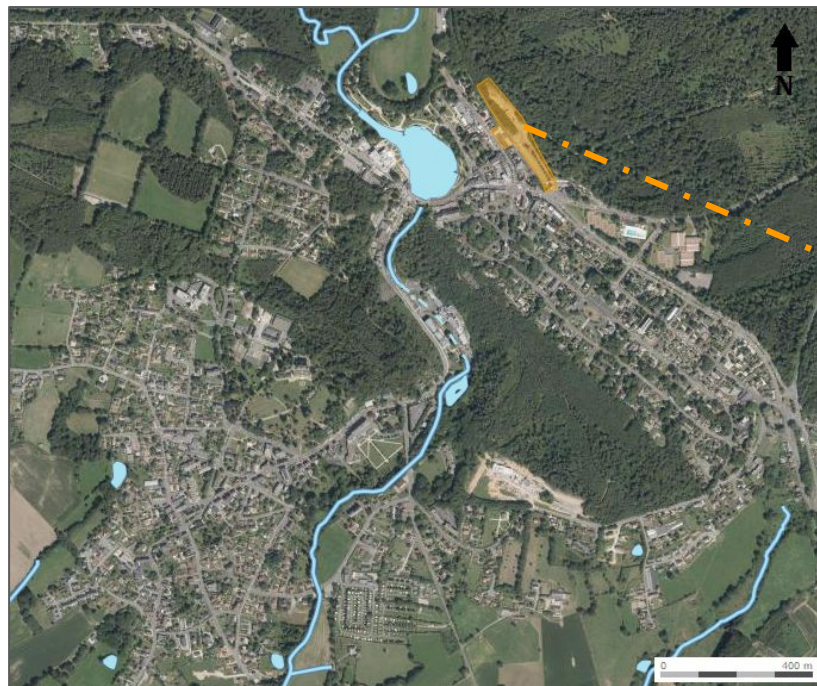


État actuel_Situation géographique

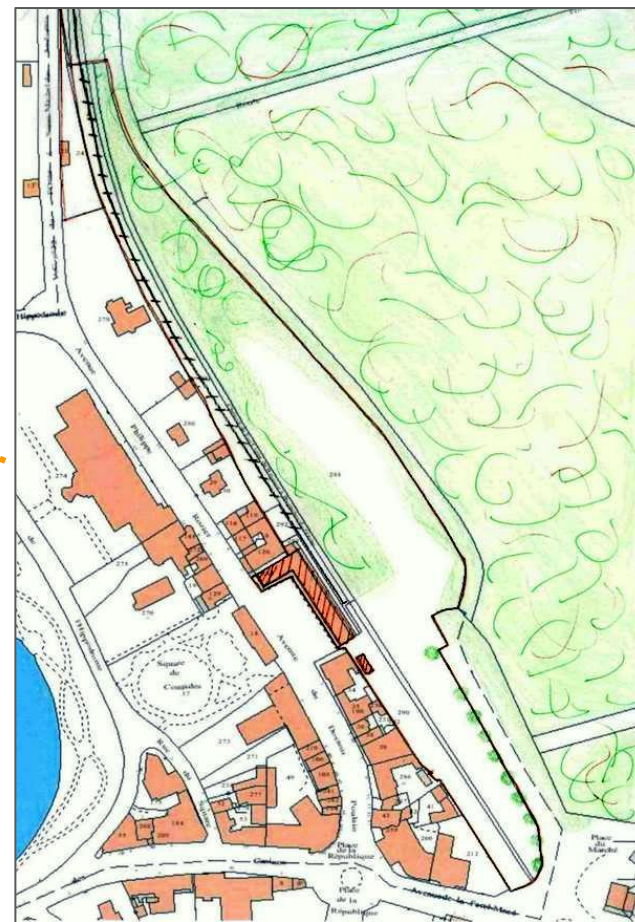
Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare



Carte de situation du quartier de la gare. Source : géoportail



Calque de la zone d'étude. Source : réalisation personnelle

État actuel Morphologie

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Malgré son emplacement remarquable, les commerces désertent peu à peu le secteur. L'ancienne gare, autrefois synonyme de vie et de développement de la station thermale, perd aujourd'hui toute sa dynamique. En effet, le bâtiment de la gare est en mauvais état. La façade avant a été recouverte par des panneaux afin de limiter l'aspect insalubre du bâtiment. Actuellement, classée en ZPPAU, sa destruction n'est pas autorisée. Cependant, le statut du bâtiment sera peut être amené à changer dans le cadre de la mise en place de l'AVAP.



Façade avant du bâtiment de la gare. Source : photo personnelle

Concernant le devenir du bâtiment, il est question de préserver la "mémoire" de la ligne de chemin de fer. Cela se traduirait, par exemple, par la conservation de certains éléments intéressants comme la structure métallique de style Eiffel (photo à droite) ou la verrière présente sur la façade extérieure, selon Mme Fruleux, ABF.



Intérieur du bâtiment de la gare. Source : photo personnelle



Intérieur du bâtiment de la gare. Source : photo personnelle



Structure métallique du bâtiment. Source : photo personnelle

Un bâtiment en très mauvais état mais qui possède des éléments architecturaux intéressants.

État actuel Morphologie du bâti

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Sur l'ensemble du périmètre d'intervention (voir ci-après), seules trois entités bâties sont présentes. Le bâtiment central, celui en long au fond de la place et l'avancée sur la gauche. La partie centrale n'est aujourd'hui plus utilisée ou à défaut sert de lieu de stockage pour les Services Techniques. La partie gauche, elle, est actuellement occupée par le club de bridge mais les bâtiments ne sont pas en bon état pour autant. Enfin, à l'arrière, on y trouve des sanitaires. Tout le reste du terrain d'étude est un terrain vague plus ou moins aménagé.



Gare vue de l'avenue du Docteur Poulain. Source : photo personnelle



Sanitaires à l'arrière de la gare. Source : photo personnelle



Gare. Source : photo personnelle



Arrière du bâtiment de la gare. Source : photo personnelle

État actuel Morphologie

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

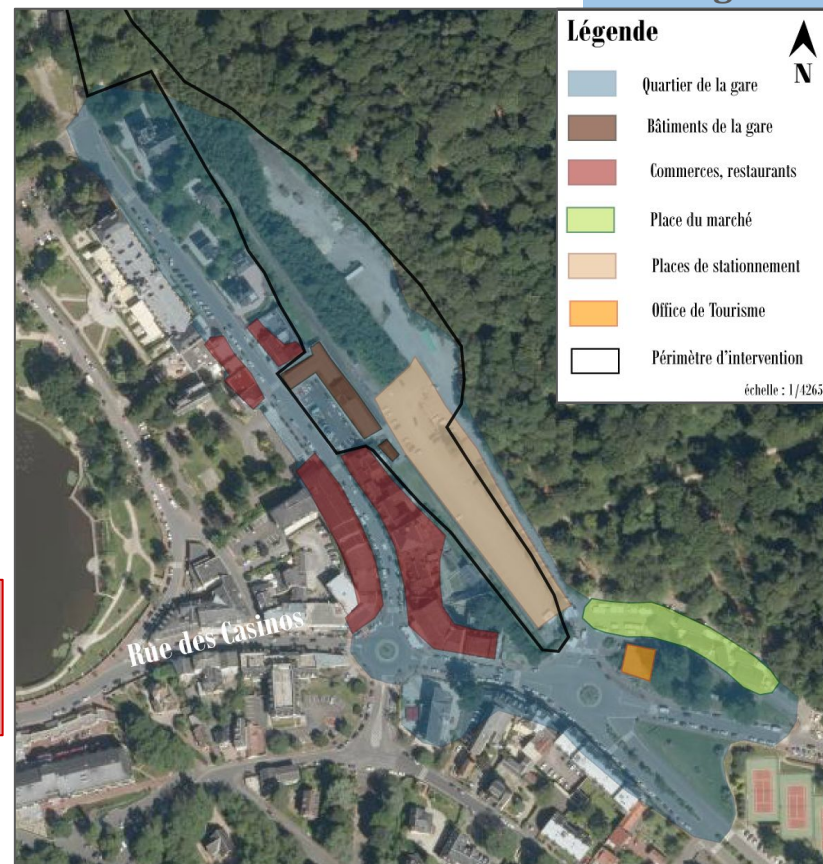
Le quartier
de la gare

Notre zone d'intervention, d'une surface de 2.35 ha, est délimitée en noir sur la carte à droite. Celle-ci s'inscrit dans un quartier que nous avons tenté de délimiter en bleu sur la carte. Des services sont présents de part et d'autre de la rue comme, une dizaine de restaurants et une quinzaine d'autres services (alimentation, banques, etc...). Une place de marché (en vert sur la carte) accueille deux fois par semaine le marché côté Lac et le reste de la semaine, elle fait office de zone de stationnement. Enfin, l'OT se situe également dans ce quartier qui, par conséquent, attire les touristes. Le côté Lac de la ville est de plus, plus vivant et attractif comparé au quartier Château qui lui est plus résidentiel. L'offre en services y est plus complète dans le quartier et le cadre de vie agréable. Cependant, la rue permettant d'accéder à la gare est en pente et la perte de dynamisme du quartier n'engage pas les promeneurs à y monter. Ils se contentent donc de celle des Casinos.



Halles de la place du marché. Source : photo personnelle

*Un territoire possédant
de nombreux atouts mais
en perte de dynamisme.*



Carte de la structure quartier de la gare. Source : réalisation personnelle et géoportail

État actuel Morphologie

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

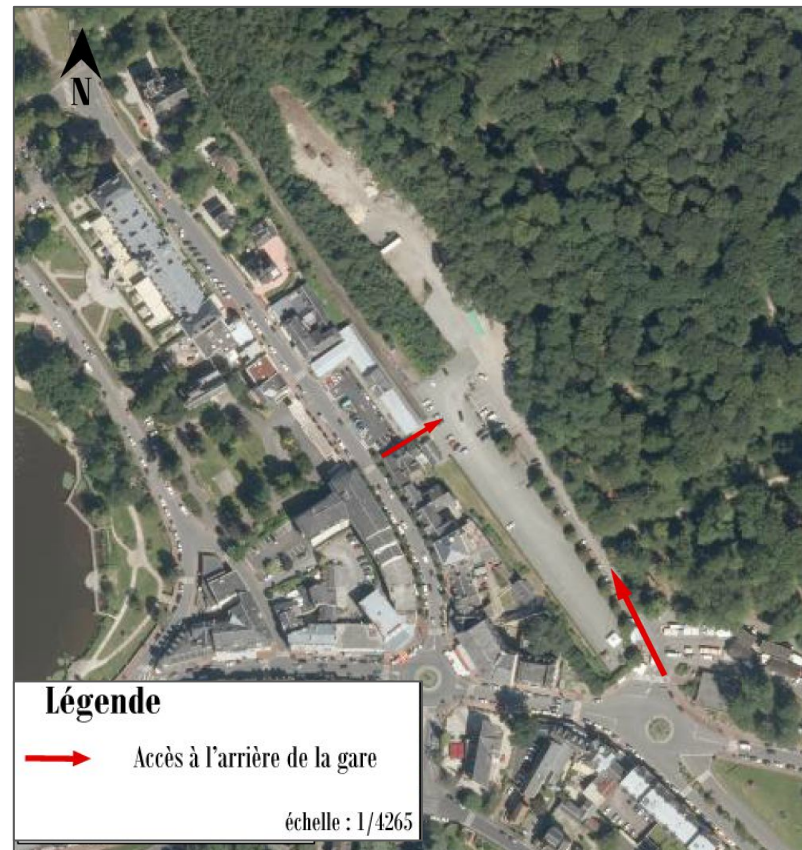
Le quartier
de la gare

L'arrière de la gare sert actuellement de parking (sur environ 5 000 m²) notamment pour les camping-car qui ne souhaitent pas aller au camping. Cette catégorie est à prendre en compte afin qu'ils puissent encore trouver une zone d'accueil. À l'extrémité Nord, une superficie de 3 400 m² est utilisée comme décharge par les Services Techniques de la Mairie. Il faudra trouver un autre emplacement pour cette décharge.

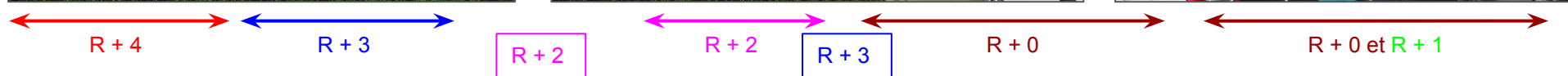


Vue de l'arrière de la gare. Source : photo personnelle

Concernant l'accessibilité, l'arrière de la gare est invisible de la place centrale située juste devant le bâtiment. Pourtant, il existe une entrée pédestre à partir de cette place. Il est également possible d'y entrer en voiture par la route longeant l'OT. Cette zone est donc assez isolée et n'invite pas les promeneurs à s'y rendre. Pourtant, l'arrière de la gare est directement ouvert sur la forêt des Andaines d'où débutent quelques sentiers forestiers.



Côté parking, derrière la gare, on retrouve principalement des habitations. L'hôtel Albert 1^{er} (4 étages) est également présent, c'est d'ailleurs le plus haut bâtiment entourant la gare. Cet hôtel est partagé entre le style belle époque et le style actuel. Sinon, le R+3 reste le plus haut niveau. Notons en revanche que la rue qui mène à la gare est en pente et que les hauteurs de bâti s'en voient changées.



État actuel Morphologie des bâtis

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Avenue du docteur Poulain, à droite de la gare, on retrouve en partant de celle-ci un bar, un emplacement vacant puis une pharmacie et à nouveau un emplacement vacant et enfin l'hôtel Albert 1^{er}. Les bâtis quant à eux font ressortir le style belle époque et ne dépassent pas 2 étages hormis l'hôtel.



R + 1 et R + 2

R + 2

R + 3

R + 4

État actuel_Morphologie des bâtis

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Côté voie de chemin de fer, derrière la gare, la morphologie du bâti est différente. En effet, l'on retrouve une maison avec deux étages et un grand bâtiment en long, R+0. On aperçoit au fond la Résidence du lac, imposante par ses 5 étages.



R+2



R+0

Morphologie du bâti côté parking/vélorail. Source : photos personnelles

État actuel_Morphologie des bâtis

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Avenue du docteur Poulain, à gauche de la gare, on retrouve un deuxième bar, une boulangerie et un Cocci Market. Tout autour de la gare on retrouve donc des bâtiments allant de R+0 à R+4. Cependant, niveau architecture les maisons gardent toutes un rappel du style belle époque.



R + 0

R + 2

R + 1

R + 0 et R + 1

Morphologie du bâti côté avenue du docteur Poulain . Source : photos personnelles

Un nombre d'étages en fonction des bâtiments assez varié mais atténué par la topographie de la rue. Une hauteur globalement faible en comparaison aux autres bâtiments alentour comme la résidence du lac.

Le quartier de la gare

Dans le quartier, la circulation est majoritairement à double sens (en rouge sur la carte). De plus, la route passant devant la gare est celle à prendre pour se rendre à SMA, elle est donc assez régulièrement empruntée. Seul un passage, simplement accessible aux piétons, permet de se rendre à la gare. Il évite de faire tout le tour en coupant tout droit du lac jusqu'à la place de la gare. Mais, comme nous l'avons vu précédemment, il est difficile de le voir. Un deuxième passage accessible aux piétons et cyclistes pourrait être dégagé longeant le parking de la gare mais aujourd'hui des rochers bloquent l'entrée et le chemin n'est pas praticable. L'arrière de la gare, quant à lui, n'est pas un endroit de passage car nous arrivons sur une voie sans issue.



Trois arrêts de bus se trouvent sur notre zone d'étude (voir carte ci-contre). Le premier se situe au niveau de l'OT, le second en face de la gare et le dernier au niveau de l'hippodrome.

Extrait de la carte des bus.
Source : bagnolesdelorne.com

État actuel Activités présentes

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Concernant l'occupation actuelle, le quartier de la gare se trouve à l'orée de la forêt. Cela représente un atout considérable. Cependant, celle-ci n'est que très peu exploitée. Il existe actuellement un parcours accrobranche, un parcours forestier, un parcours sur la mémoire de la guerre et quelques sentiers.

À l'arrière de la gare, un vélorail a été aménagé sur l'ancienne voie de chemin de fer qu'empruntaient les trains. Cela favorise l'utilisation de mode de déplacement doux. Une réflexion est en cours quant à déplacer le point de départ. Il se ferait plus au Nord, au niveau de l'hippodrome. Un projet de voie verte longeant les rails est aussi en discussion. Cette voie commencerait de la gare de BON et irait jusqu'à celle de Briouze en passant par le Prieuré Saint Ortaire (voir annexe) et LFM.

Au centre du parc des Contades, en contrebas de la gare, une dalle en béton accueille tous les étés des spectacles de rue.



Scène extérieure, square de Contades René Jambon.
Source : photo personnelle



Parcours accrobranche. Source: ornetourisme.com

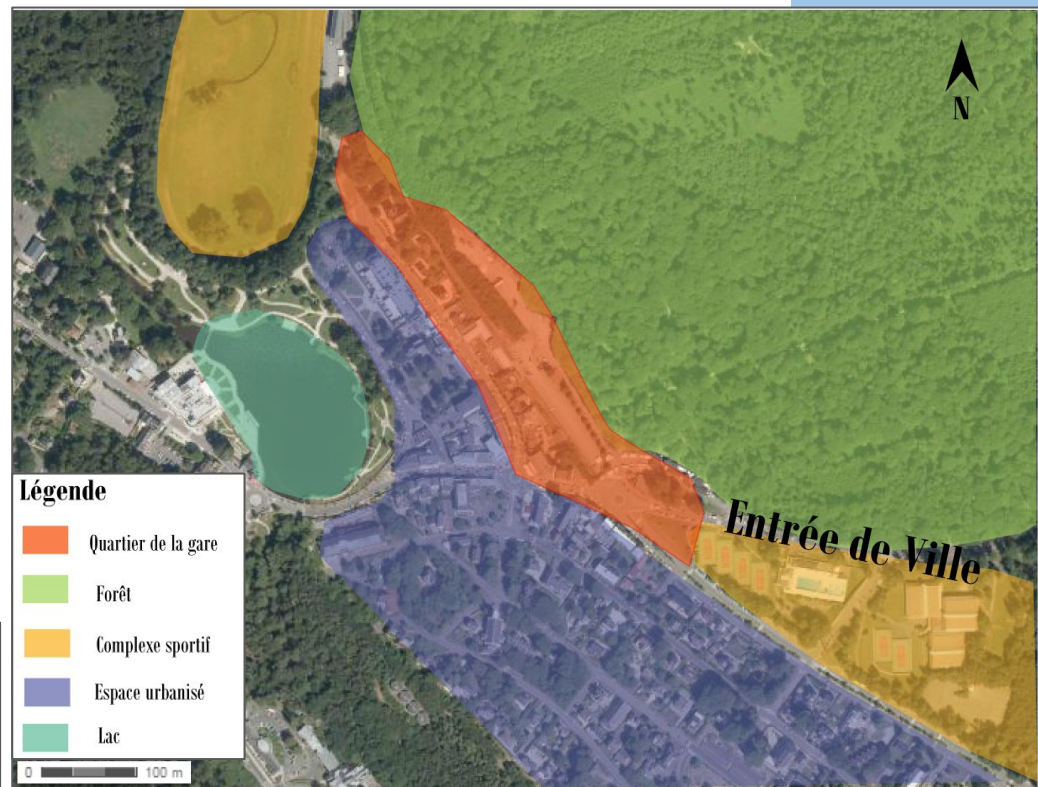


Vélorail. Source : photo personnelle

Le quartier de la gare peut être perçu comme une articulation entre des zones diverses et variées de la ville. En effet, il est à la limite d'un espace naturel, la forêt des Andaines, véritable poumon vert pour ce quartier. La place offre également une vue sur le lac qui est un des emblèmes de la commune. Le quartier est de plus situé en entrée de ville lorsque l'on entre côté Lac. Il donne ainsi une première impression sur la station et représente alors un enjeu d'autant plus important pour l'image de celle-ci. De part et d'autre du périmètre d'étude, sont implantées deux structures sportives importantes. D'un côté, l'hippodrome et de l'autre la piscine, le complexe tennistique, les terrains de pétanque et le pas de tir à l'arc. Enfin, sa situation au coeur même de la ville lui permet en même temps de bénéficier de tous les services que cette dernière propose. C'est une réelle zone tampon entre nature et urbanisation.



Entrée de ville route de la Ferté Macé. Source : photo personnelle



Carte des ensembles sur le quartier. Source : réalisation personnelle et géoportail

*Le quartier de la gare : une articulation
entre les différentes zones de la commune.*

Atout - Points de vues

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

La gare possède un point de vue remarquable qui donne directement sur le lac au Sud Ouest. Du fond de la place de la gare (photo ci-contre), la percée offre un paysage très arboré et il est possible de se rapprocher de l'esplanade pour admirer le lac (photo du bas).

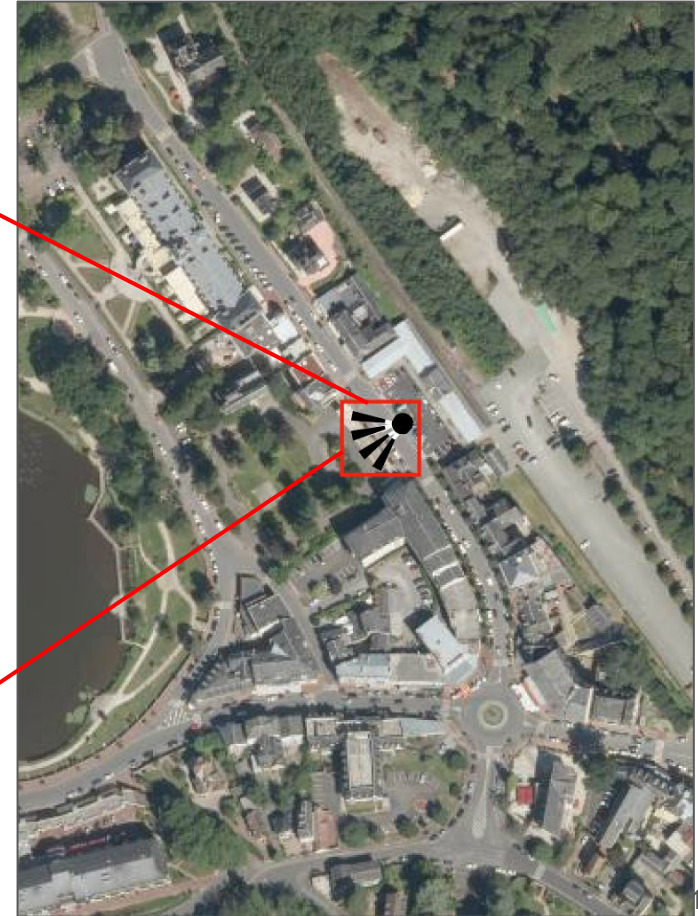


Vue de la place de la gare. Source : photo personnelle

Le reste de la zone n'offre pas de panorama intéressant. En effet, à l'arrière, coté Nord Est, la vue est obstruée par les arbres de la forêt ou au Sud Ouest par les façades arrières des bâtiments. La place de la gare est donc un emplacement tout particulièrement intéressant de ce point de vue là. Il est donc important de la mettre en valeur lors du projet.



Vue de l'esplanade de la gare Source : photo personnelle



À partir de l'église du Sacré Coeur, la vue est dégagée sur le bas de la rue montant jusqu'à la gare. En effet, du haut des marches menant à l'église, peuvent être observés les premiers commerces. Il y a donc une certaine mise en valeur de cet espace par les escaliers assez imposants qui descendent du bâtiment religieux et guident jusqu'à cette rue.

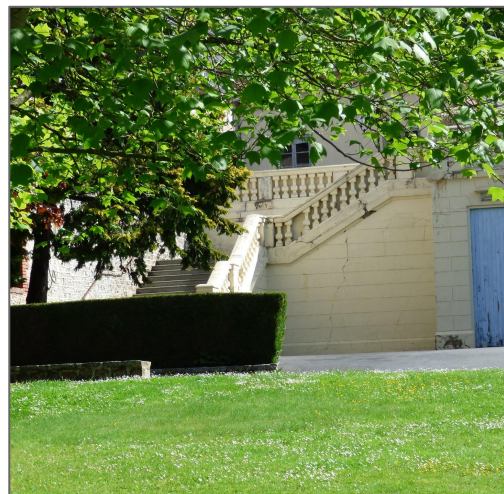


Vue du haut des marches de l'église du Sacré Coeur. Source : photo personnelle



Vue du haut des marches de l'église du Sacré Coeur. Source : photo personnelle

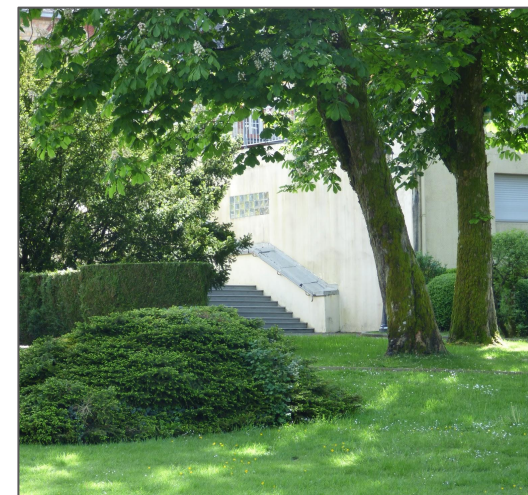
Malgré sa position surélevée par rapport au lac, la gare est quasiment invisible de cet endroit. En effet, l'aménagement paysager ne laisse pas entrevoir les escaliers qui se trouvent de chaque côté de l'esplanade. Les arbres en plein milieu cachent le bâtiment ferroviaire au lieu de le mettre en valeur. La gare est de plus relativement basse surtout en comparaison avec la résidence du lac haute de 5 étages. Il est difficile, d'ici, de se rendre compte que la ville continue. Cela n'invite donc pas les promeneurs à monter jusqu'à la gare. Il y a par conséquent une réelle coupure entre la rue vivante des casinos et le quartier de la gare.



Vue de l'escalier en contrebas. Source : photo personnelle



Vue sur la gare en contrebas. Source : photo personnelle



Vue de l'escalier en contrebas. Source : photo personnelle

L'ambiance de nuit

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare



Place de la gare de nuit. Source : photo personnelle



Quartier de la gare. Source : photo personnelle



Arrière de la gare de nuit. Source : photo personnelle

Le quartier de la gare est tout à fait accueillant de nuit. L'espace est bien éclairé donnant ainsi un sentiment de sécurité. Il pourrait donc faire l'objet d'un quartier vivant la nuit, comme le jour.



Quartier de la gare. Source : photo personnelle

L'ambiance de nuit

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare



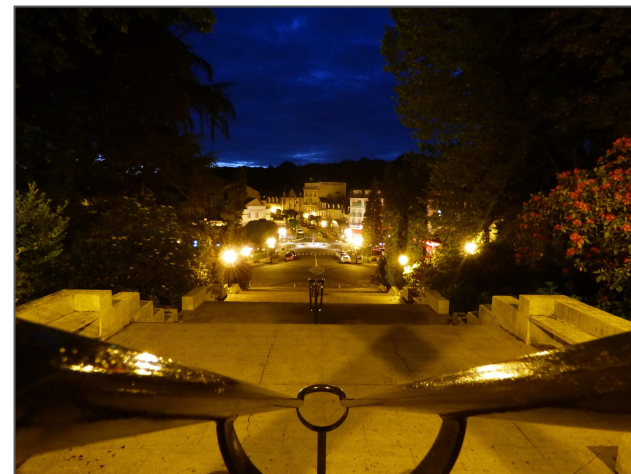
Square de Contades René Jambon. Source : photo personnelle



Vue sur la gare du Casino. Source : photo personnelle

La visibilité de la gare de nuit est toujours compromise. En effet, comme nous pouvons le voir sur les différentes photographies, malgré l'éclairage abondant, la place de la gare est toujours difficilement visible.

Le point de vue du haut de l'église Sacré Coeur est conservé même de nuit et invite à descendre les marches. La luminosité donne effectivement un caractère attrayant et agréable au quartier.



Point de vue du Sacré Coeur. Source : photo personnelle

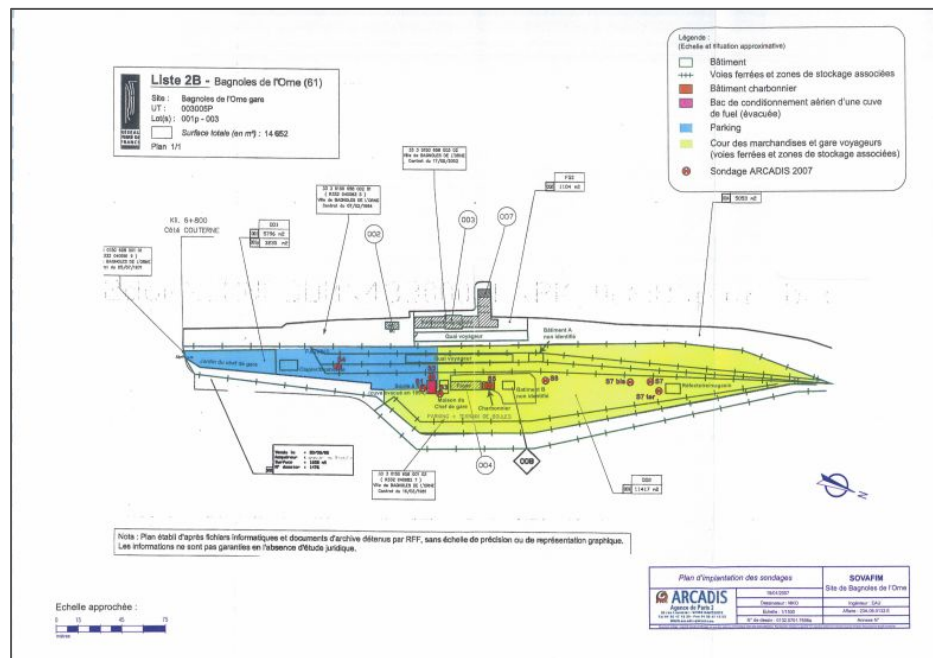
Point faible - un site à dépolluer

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

D'après l'étude de la Fabrique Urbaine (voir ci après), une dépollution du site est nécessaire puisqu'il s'agit d'un ancien site ferroviaire. Le plan ci-dessous représente le diagnostic de pollution du site, réalisé par Arcadis.



Diagnostic de dépollution, Arcadis. Source : La Fabrique Urbaine

Atouts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none">- Situation au coeur de ville- Proche de la nature et des services- Point de vue imprenable sur le lac- Proche des structures sportives- Arrière de la gare relativement plat- Espace en entrée de ville- Un espace assez vaste (2.35ha)	<ul style="list-style-type: none">- Faible visibilité- Bâtiment en très mauvais état actuellement protégé- Site à dépolluer- Quartier en perte de dynamisme- Vue obstruée à l'arrière

Un terrain d'étude intéressant, à l'articulation de plusieurs entités mais qui doit être mis en valeur.

Projet de la fabrique Urbaine

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

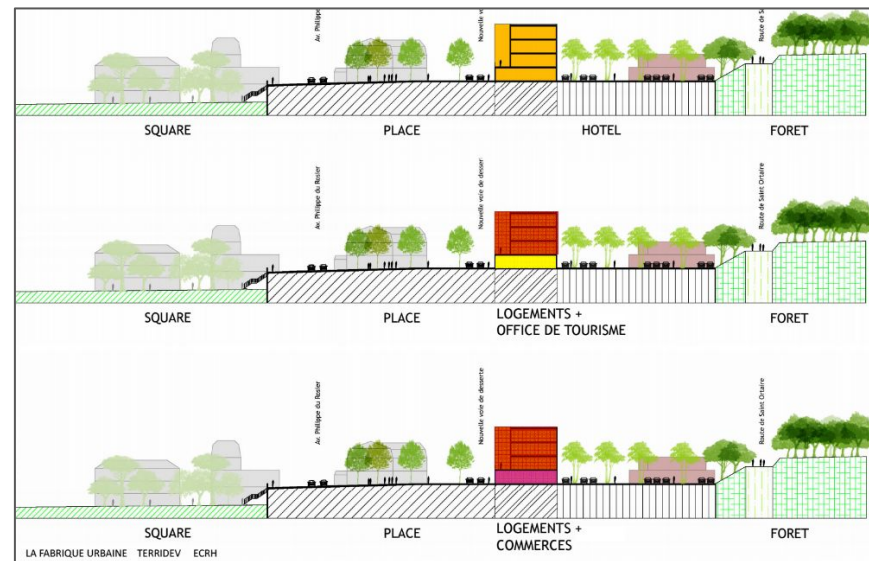
Le quartier
de la gare

En 2012, la Mairie s'intéresse au quartier de la gare et fait appel à un bureau d'étude parisien, la Fabrique Urbaine, pour proposer un aménagement du site. Trois scénarii sont alors proposés. Les idées principales qui en ressortent sont : l'implantation de 80 logements collectifs (commerces au rez-de-chaussée) ou un hôtel ou encore une salle de congrès avec des emplacements de stationnement. L'idée de ramener le marché sur la place de la gare a également été évoqué par le bureau d'étude. La conservation de la structure métallique de la gare maintiendrait la mémoire du fer. Dans les différents scénarii, la gare est détruite mais la volonté de préserver sa mémoire est présente. En revanche, aucune étude préalable sur le logement n'a été faite.



Plan d'un projet. Source : La Fabrique Urbaine

Plan d'un projet. Source : La Fabrique Urbaine



Plan de coupe du projet. Source : La Fabrique Urbaine

Projet de la Fabrique Urbaine_avis

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

Une réunion publique a été organisée en 2013 pour présenter le projet à la population. Depuis, le projet est resté en attente. En effet, d'autres investissements prioritaires ont été réalisés par la commune : rénovation de la piscine, création d'une crèche, travaux dans le tunnel de la Vée... Les avis concernant le projet de la Fabrique Urbaine présenté lors de la réunion publique sont les suivants :

"Il est dommage de faire des logements au détriment de la forêt !"

"Bonne idée de reconversion pour l'animation du quartier"

"Déplacer le marché n'est pas forcément judicieux car là où il est actuellement il est facile d'accès pour les camions et piétons en plus l'endroit est déjà sympa."

"Ne pas faire d'escalier, déjà celui de l'église sacré coeur."

"Il n'y aurait plus assez de parking pour les grandes manifestations."

"Pas de sens unique."

"Je pense que cela va perturber/ gâcher la beauté de Bagnoles avec ses lotissements." femme 26-35

"Farouchement contre ! Les arbres sont la beauté de Bagnoles ne pas toucher à la forêt !" femme 46-60

Ensuite, les échanges avec différents professionnels de l'immobilier sur le projet ont permis de soulever d'autres points. Par exemple, l'implantation de 80 logements sur ce secteur semble excessif pour tous (rentabilité moindre, sinon à faire en plusieurs étapes). L'installation de commerces en rez-de-chaussée est également un point sur lequel il faut faire attention : ne pas vider la rue des casinos et éviter les nuisances pour les futurs habitants. Les points abordés lors des entretiens sont résumés dans un tableau en annexe.

*Un projet non adapté à la demande et à la taille de la
commune : un projet utopique.*

Avant de s'intéresser au quartier de la gare, il nous a semblé judicieux de savoir combien de personnes étaient au courant de l'étude déjà menée par la Fabrique Urbaine. La population au courant de cette étude est très faible, 21.2% contre 46.6% de personnes non informées et le reste sans données. Pour finir, le questionnaire interrogeait les personnes sur les aménagements qu'ils souhaiteraient voir dans le quartier de la gare.

Cette appréciation s'est faite sur 169 questionnaires puisque tout le monde n'a pas répondu à la question. On remarque, grâce au tableau sur la droite, que la catégorie "commerces" est la plus demandée. Elle regroupe différents termes associés aux commerces tels que "boucherie", "poissonnerie" etc.

La deuxième catégorie ressortie le plus souvent est celle des logements (53 fois). Elle regroupe des termes de type "collectif" (6), "individuel" (6), "social" (4), "écologique" (2).

On retrouve également des demandes de services (office de tourisme, médecin, dentiste), de loisirs (salle de sport, bibliothèque...) et des lieux de rencontre (pub, espaces de rencontre...).

- "Maisons avec jardin à des prix abordables" femme 36-45*
- "Maison individuelles mitoyennes ou semi-mitoyenne" femme 26-35*
- "Appartement écologique, magasin puériculture" femme 26-35*
- "Logements sociaux" femme 26-45*
- "Ce qu'il manque ce sont des logements individuels T2 T3 plein pied pour personnes âgées" femme 36-45gc*

Catégories majeures	Quantité
Commerces	85
Logements	53
Services	24
Loisirs	18
Lieux de rencontre	6
Résidence pour personnes âgées	3
Parking	2

Tableau représentant les termes les plus cités pour aménager le quartier de la gare. Source : Questionnaires

Les envies_questionnaire

Une commune
atypique

Le logement et ses
spécificités

Le quartier
de la gare

"Endroit pour bouger, danser se retrouver le soir (PUB) et toute l'année" femme 26-35

"Pub" femme 18-25

"Quelque chose de gaie" femme 26-35

"Un perceur, une boîte de nuit jeune" femme 18-25

"Un café pour les JEUNES adultes ou un lieu de rencontre (ex : Bowling) femme 46-60

"Plus de commerces jeunes" femme 18-25

"Service à la personne" femme 36-45

"Le plus utile pour les résidents autour" femme 46-60

"Services de proximité, alimentaire et services administratifs (CAF)" femme 36-45

"Laverie, espace de jeux pour les enfants" femme 3-45

"Commerces, ou bibliothèque ou cyberbase ou atelier de locations diverses (vélo...)" femme 46-60

"Lieu culturel et de rencontre (bibliothèque café)" femme 36-45

"Il manque une bibliothèque, ludothèque, espace avec accès internet" femme 46-60

"Activités enfants, bibliothèque" femme 18-25

"Jardins collectifs" femme 26-45

"Place arborée" femme 46-60

"Sauna hammam, centre de fitness" homme 26-35

"Salle de sport" femme 26-35

"Attention à ne pas délaisser le quartier Bagnoles château, pour la gare : tout aménagement qui permettra à toutes personnes de catégories sociales différentes de se mélanger, il ne doit pas y avoir un quartier riche (lac) et moins riche (château)" homme 46-60

"Laisser comme ça, il y a déjà suffisamment d'espaces pour recréer tout cela, des aménagements vides à vendre (cottage fleuri...)" femme 26-35

"Pourquoi ne pas rénover les vieux quartier avant ?" femme 26-35

"Ne pas déplacer le marché" homme 46-60

"Pas de logements, plus réhabiliter" homme 46-60

Un manque de commerces (boucherie, poissonnerie, pour les jeunes...) dans ce quartier, le souhait d'un espace d'activités couvertes (médiathèque, salle de sport...) de sortie pour les jeunes et de services aux familles (CAF...).

Annexes

Exemplaire du questionnaire

4 stagiaires mènent l'enquête...

Dans le cadre d'un stage d'étude en aménagement du territoire et environnement, la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie a confié la mission de mieux cibler la **demande en logement** sur son territoire à quatre étudiantes en 4ème année d'école d'ingénieur.

Pour ce faire, un questionnaire a été élaboré. Les réponses à cette enquête vont permettre de définir les besoins et ainsi pouvoir adapter de futurs projets. Vos réponses sont précieuses, elles aideront à orienter les aménagements à venir de la commune.

Ces questionnaires demeurent **anonymes**.

Merci de nous accorder 5 minutes de votre temps !

***Obligatoire**

Profil

1. Sexe *

Féminin ☐
Masculin ☐

2. Âge *

18-25 ans ☐
26-35 ans ☐
36-45 ans ☐
46-60 ans ☐
61-70 ans ☐
Plus de 71 ans ☐

3. Si vous résidez à Bagnoles de l'Orne Normandie depuis quand y vivez-vous ? Où habitez-vous précédemment ?

.....

4. Si non, où habitez-vous ?

.....

5. Situation familiale *

Célibataire ☐
En couple ☐
Avec enfant(s) ☐

6. Si enfant, combien et quel âge ?

.....

7. Profession

.....

8. Êtes-vous travailleur saisonnier ? (si oui, répondez aux questions suivantes en tant que tel)

(Une seule réponse possible.)

Oui ☐
Non ☐

9. Si oui, sur quelle période ?

.....

10. Lieu de travail

.....

11. Où travaille votre conjoint(e) ?

.....

12. Moyen de locomotion domicile/travail *

Plusieurs réponses possibles.

Voiture ☐
Train ☐
Bus ☐
Marche ☐
Vélo ☐
Autre :

13. Si vous résidez hors Bagnoles de l'Orne Normandie cette distance est-elle un handicap ?

(Une seule réponse possible.)

Oui ☐
Non ☐
Je m'adapte ☐

14. Si vous êtes habitant de Bagnoles de l'Orne Normandie ? Qu'est ce qui vous a attiré ? Pour quelles raisons vivez-vous là ?

.....
.....

Vos avis vos envies

15. Quel est votre type de logement actuel ? *

(Une seule réponse possible.)

Maison ☐
Appartement ☐

16. Êtes-vous ? *

(Une seule réponse possible.)

Locataire ☐
Propriétaire ☐

17. Si vous êtes propriétaire, s'agissait-il d'un bien neuf ?

(Une seule réponse possible.)

Oui ☐
Non ☐

18. De combien de pièces dispose votre logement ? (hors sanitaires, cuisine et pièce(s) de rangement) *

(Une seule réponse possible.)

1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐ 9 ☐ 10 ☐

19. Coût mensuel actuel (loyer)

.....

20. Si vous êtes propriétaire, quel était le montant d'achat de votre bien ?

.....

Si vous résidez à Bagnoles de l'Orne Normandie passez à la question 26 si non, passez à la question suivante.

21. Aimerez-vous vivre à Bagnoles de l'Orne Normandie ?

(Une seule réponse possible.)

Oui ☐
Non ☐
Jamais réfléchi à cette option ☐
Autre :

22. Pourquoi ?

.....

23. Si oui, de combien de pièces (hors sanitaires, cuisine et pièce(s) de rangement) aimeriez-vous disposer dans un futur logement ?

(Une seule réponse possible.)

1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐

24. Quel coût mensuel serait envisageable pour vous ?

Plusieurs réponses possibles.

Entre 100 et 300 euros/mois ☐
Entre 300 et 600 euros/mois ☐
Entre 600 et 900 euros/mois ☐
Entre 900 et 1 200 euros/mois ☐
Plus de 1 200 euros/mois ☐

25. Comment pourrait-on vous donner l'envie de franchir le pas ?

.....

Exemplaire du questionnaire

26. Êtes-vous en recherche de logement(s) sur Bagnoles de l'Orne Normandie ?

Une seule réponse possible.

Oui ☐
Non ☐

27. Si oui, objet de la recherche :

Plusieurs réponses possibles.

Résidence principale ☐
Résidence secondaire ☐
Investissement locatif ☐

28. Type de bien recherché :

Plusieurs réponses possibles.

Terrain à bâtir ☐
Maison sans travaux ☐
Maison à réhabiliter ☐
Appartement sans travaux ☐
Appartement à réhabiliter ☐
Autre :

29. Quels sont, pour vous, les critères déterminants pour votre implantation ? *

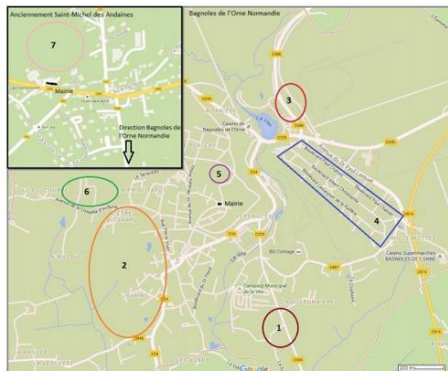
Une seule réponse possible par ligne.

	Indispensable	Utile	Sans intérêt
Prix	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Présence d'équipements	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Présence de transports	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Présence de services	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Proximité du lieu de travail	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cadre de vie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Qualité énergétique du logement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

30. Où verriez-vous de futurs logements (et pourquoi pas le vôtre) sur le territoire bagnolais ? *

Voir la carte de Bagnoles de l'Orne Normandie ci-dessous. (Plusieurs réponses possibles).

- Entrée de ville au sud côté Château (marron - 1) ☐
Ouest côté Château (orange - 2) ☐
Quartier de la gare (rouge - 3) ☐
Quartier Belle époque (bleu - 4) ☐
Boulevard des Andaines (violet - 5) ☐
Avenue de la Chapelle d'Andaine (vert - 6) ☐
Hameau Jacotins - commune historique de St Michel des Andaines (rose - 7) ☐



31. Aimeriez-vous vivre plutôt en logement collectif ou individuel ? *

Une seule réponse possible.

Collectif ☐
Individuel ☐
Peu m'importe ☐
Autre :

32. Seriez-vous intéressé(e) pour partager des espaces de vie au sein de votre logement ? (jardins ou cuisine ou salon ou garage ou buanderie...)

Une seule réponse possible.

Oui ☐
Non ☐
Tout dépend des pièces partagées ☐

33. Si oui, lesquels ?

Une seule réponse possible.

Buanderie ☐
Jardin ☐
Garage ☐
Salon ☐
Cuisine ☐
Autre :

Zoom sur le quartier de la gare

34. Connaissez-vous et situez-vous le quartier de la gare ? *

Une seule réponse possible.

Oui ☐
Non ☐

35. Avez-vous eu connaissance d'une étude réalisée en 2012, portant sur l'aménagement du quartier de la gare ? Si oui, qu'en pensez-vous ?

.....

36. Quels types d'aménagements souhaiteriez-vous dans ce quartier ? (commerces, types de logements, services...)*

.....

37. Que vous évoque Bagnoles de l'Orne Normandie en quelques mots ? *

.....

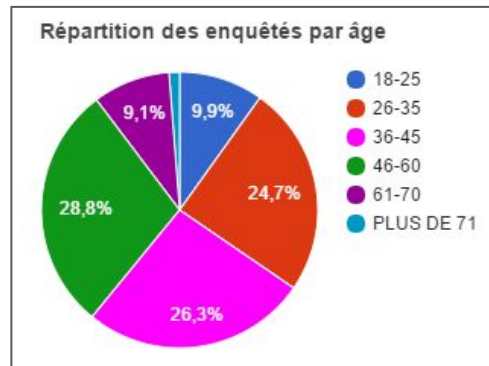
Merci d'avoir pris le temps de répondre et n'hésitez pas à partager le lien puisqu'un maximum de réponses est souhaitable !!



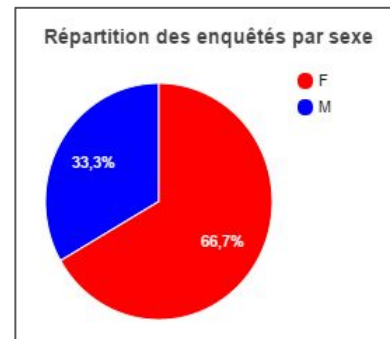
Statistiques_Questionnaires

Nous avons donc réalisé des questionnaires dans le but de comprendre la demande et le besoin en logement. Ils ont été distribués auprès des grands établissements bagnolais et de l'école afin de toucher les familles et les travailleurs résidants ou non sur BON. Ils ont également été distribué auprès des petits commerces de BON et des villes alentour afin d'élargir notre panel à une population potentiellement en recherche de logement.

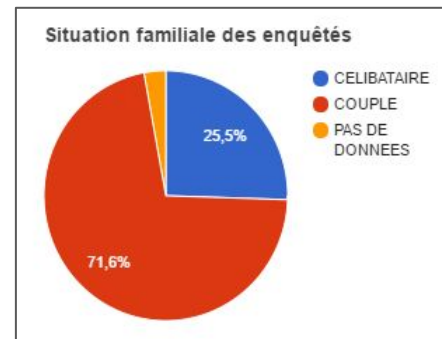
Le nombre de questionnaires remplis s'élève à **243**, ce qui nous permettra d'avoir une bonne estimation de la demande.



Source : Questionnaires



Source : Questionnaires



Source : Questionnaires

Parmi cette population on dénombre une majorité de femmes (66.7%) et de personnes en couple (71.6%).

En ce qui concerne la moyenne d'âge on retrouve principalement des 46-60 ans (28.8%) suivis de près par les 36-45 ans (26.3%) et les 26-35 ans (24.7%). Les 18-25 ans et les 61-70 ans sont quant à eux en assez faible quantité (9.9% et 9.1% respectivement). En ce qui concerne les plus de 71 ans nous n'avons obtenu que 3 réponses.

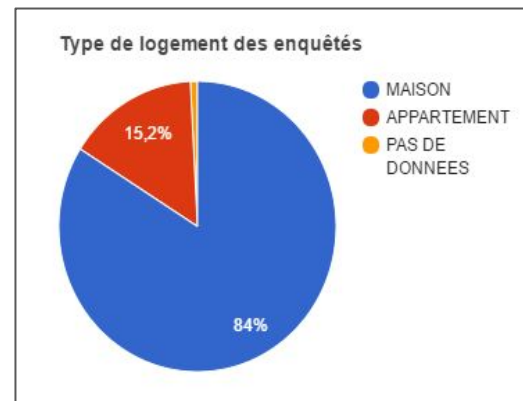
Nous remarquons ensuite que la plupart des questionnaires ont été remplis par des non bagnolais (59.7%). Ceci nous permet de voir qu'un bon nombre de personnes travaillant à BON n'y résident pas puisque la plupart des questionnaires ont été remplis par des travailleurs de BON (66.3%).

Statistiques_Questionnaires

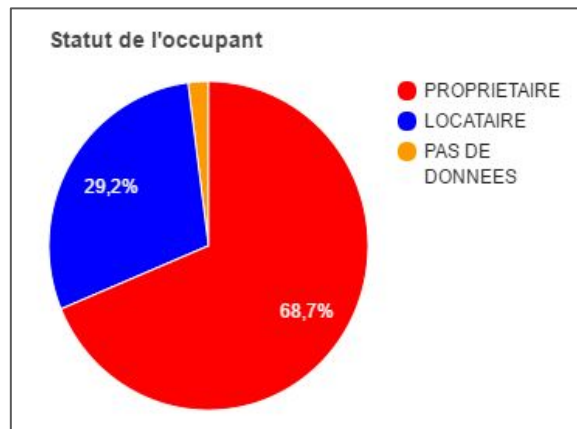
Dans une seconde partie, nous avons relevé les types d'habitations dont disposent les personnes actuellement, maison ou appartement, afin de connaître la tendance des environs.

La plupart possèdent des maisons (84%) dont ils sont propriétaires (68.7%). Il n'y a que chez les 18-25 ans que nous avons remarqué une plus grande part d'appartements (45.8%) et les plus de 61 ans avec 28%. Ce sont aussi les 18-25 ans qui restent les principaux locataires (79.2%).

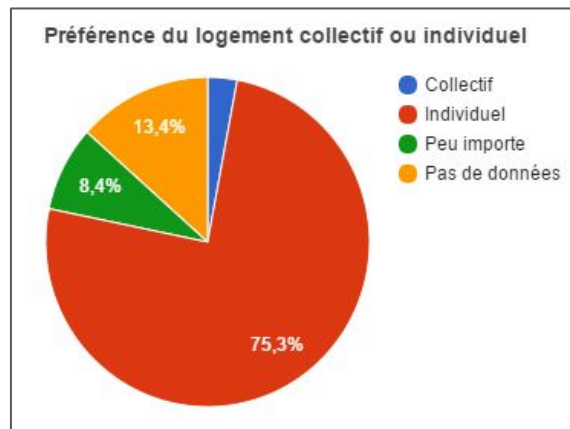
Sans surprise à la question "préférence entre individuel et collectif" c'est donc individuel qui ressort (75.3%).



Source : Questionnaires



Source : Questionnaires



Source : Questionnaires

Le Patrimoine bâti

La tour de Bonvouloir

L'édifice de Bonvouloir est composé de 2 tours qui servaient à « *rallier pendant le jour et éclairer pendant la nuit la marche des soldats égarés dans les environs* ». C'est un élément architectural remarquable dans les environs de BON. En effet, cette tour située à environ 7 km de la commune a toute une histoire qui en fait aujourd'hui un lieu touristique. La légende raconte qu'« *Il y avait autrefois un Seigneur qui s'appelait Hugues de Tessé. Il possédait un cheval, qui s'appelait Rapide. Sire Hugues décide d'abandonner son vieux cheval dans la forêt, au lieu de le tuer. Quelle ne fût pas sa joie, lorsqu'il le retrouva, un mois plus tard tout fringant. Intrigué, Hugues enfourcha son destrier, qui le conduisit à la fontaine. Il s'y baigna, et y retrouva lui aussi sa jeunesse. Grâce à la source, il eut beaucoup d'enfants, et fit alors ériger la Tour à la forme phallique en remerciement.* » Depuis 1926, ces tours sont classées "Monument Historique". Proche du GR 22, il est donc aisé de les apercevoir et de venir découvrir les vestiges du site. Depuis le 27 juin 2015, un sentier "Tour et Détours à Bonvouloir" a été inauguré pour permettre de découvrir le site. Celui-ci est agrémenté de 9 étapes ludiques (sonore, scénettes, témoignages...) pour informer sur l'histoire des tours.

Ce circuit s'intègre dans un réseau de circuits "Mont et Marches" qui fait découvrir le parc des Andaines.



Tour de Bonvouloir. Source : photo personnelle



Pieuré St Ortaire. Source : Grand Domaine BO

Le Prieuré Saint Ortaire

Au sein de la forêt, à SMA, se dresse le Prieuré Saint Ortaire. Tout comme la tour de Bonvouloir, il possède une histoire intéressante. Saint Ortaire était un hermite qui a évangélisé la région au VI^{ème} siècle. On raconte que "Saint Ortaire possédait la renommée d'accomplir des cures miraculeuses. Les fidèles qui se rendaient à la chapelle, déposaient sur les arbres entourant le sanctuaire une pierre à hauteur du mal ou de la douleur à guérir. Le volume de la pierre était en rapport avec la gravité de la maladie. Lorsque le caillou tombait d'une façon naturelle, le malade était guéri." Dans ce prieuré, il est possible de visiter deux chapelles : la Chapelle des Servites du XX^{ème} siècle (vitraux et autel réalisés par Bernard Chardon) et la Chapelle Saint Ortaire et Sainte Radegonde du VIII^{ème} siècle (privée).

Les associations sportives

- Andaine Bridge Club
- AS Andaine Golf Club
- Association du développement du Yoga en Andaine
- Association Sportive d'Andaine : Cyclotourisme
- Association Sportive d'Andaine : Randonnée pédestre
- Bagnoles de l'Orne Échecs
- Bagnoles Oxygène
- Club de Billard
- Jeunesse Fertoise Bagnoles
- Judo Club Fertois
- Les Dauphins Bagnolais
- Les Foulées des Andaines
- Team PVMA (Plus Vite en Marche Arrière)
- Tennis Club Bagnolais
- Twirling Club
- Aéro-club d'Andaines - Couterne
- Association de Tir d'Andaine - Couterne
- Bagnoles Air Club - Haleine
- Bagnoles Badminton Club - La Chappelle d'Andaine
- Elan Planeur - Le Tronquay
- Gymnastique détente - Neuilly le Vendin
- La Pétanque Bagnolaise - Champsecret
- Société des Courses - La ferté Macé

Les associations culturelles

- Amis de l'Orgue
- Association Alain Scheidecker
- Association Franco-Ukrainienne de Normandie
- Avenue des Frères Lumière
- Bibliothèque Paroissiale
- Bibliothèque pour Tous
- Chut ... Écoute-moi !
- Club de Jeux de Cartes
- Compagnie Tournes-Cigales
- Korbana
- La Compagnie des Arts
- Le Jardin Musical
- Les Aînés Bagnolais
- Les Andain'ries
- Les Junior's du Théâtre de la Vée
- Mains Créatives en Andaines
- Relais Paroissial de la Station
- Rencontres Artistiques d'Andaine
- Théâtre de la Vée
- Trottoirs Mouillés
- Université InterÂges ...

Les associations professionnelles

- Amicale des Sapeurs-Pompiers
- Anciens Combattants
- Association de Défense
- Animale d'Andaine
- Association des Loueurs de Meublés
- Association des Parents d'Élèves
- Association Maia
- Association Manali
- Association Pierre Noal
- Association pour le maintien et la rénovation de l'église sacré-cœur
- Avenir Espoir 2000
- Bagnoles Aventure Humanitaire
- Club Cœur Santé de Bagnoles de l'Orne
- Club Hôtelier
- Croix Rouge Française
- Entre Ville et Jardin
- Lions Club Bagnoles Pays d'Andaine
- Musée Départementale des Sapeurs-Pompiers
- Rotary Club
- Tessé Bagnoles Loisirs Association
- Union Commerciale Bagnolaise

Le logement à BON_avis

	Promoteurs	Notaires	Agents Immobilier	Résidents de BON	Résidents hors BON	La Mairie / élus
Avis	<ul style="list-style-type: none"> - Construire autre part : au dessus du golf pour habitat de qualité - Instinct de propriété très important - Social pourquoi pas mais beau - pousser à l'entretien des jardins - Pas de toits végétalisés ou de panneaux solaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de résidence service 	<ul style="list-style-type: none"> - Changer les horaires du marché pour attirer familles à la sortie de l'école par exemple - Pas de logements sociaux car pas l'image de BON - Aire de camping car derrière le camping - Faire des avantages fiscaux ? - Pas assez de mutation d'entreprise - Réunir BO et St Michel - Penser au développement international - Parc animalier dans la forêt - Faire une ville à thème (comme certaines en Bretagne par exemple) - Exploiter la forêt : pistes VTT ou moto cross pour compétitions internationales 	<ul style="list-style-type: none"> "Proximité des commerces et peu cher à l'époque" "Qualité de vie exceptionnelle" 	<ul style="list-style-type: none"> - "Il faudrait gagner au loto pour habiter là !" - "Ville morte hors saison, loyers trop élevés, esprit petit bourgeois, manque de mixité" - "Rien pour les jeunes et en plus trop cher" - "Sûrement mort l'hiver" - " Trop de commerces huppé il faudrait en faire venir d'autres type kebab" <p>Mais j'aimerais y être pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Le cadre de vie" - " La proximité des commerces" 	<ul style="list-style-type: none"> - On aimerait ramener des familles pour faire vivre l'école notamment

Projet de la Fabrique Urbaine_avis

<i>Avis de:</i> <i>Avis sur:</i>	Promoteurs	Agents immobilier	Notaires
Nombre de logements	20 logements maximum	80 logements c'est trop ! unanime	10 demandes par an c'est déjà pas mal donc 80 logements pour ce quartier est assez excessif
Type de logement	collectifs pas pour	"Ne pas faire de collectifs sur les côtés car aucune vue"	
Public ciblé		" le logement pour familles et jeunes n'est pas envisageable car il n'y pas de travail pour les jeunes"	Emplacement pas forcément approprié aux familles
Déplacement des commerces	Pas de commerces bruyants (marché, brasserie) pour ne pas gêner les gens	"Ce n'est pas rentable économiquement de déplacer le marché là" "attention à ne pas proposer des loyers trop attractifs pour les commerces qui risqueraient de faire désertier la rue des casinos"	"Ramener l'OT, la pharmacie et d'autres commerces au niveau de la gare pourrait appauvrir la rue des casinos"
Ce qu'ils feraient	maisons intermédiaires sur les côtés. T2 ou T3 pour les familles d'environ 100m ² . Immeuble de qualité avec grandes terrasse au centre beaucoup d'hôtels vieillot donc pourquoi pas un neuf avec une salle de congrès	" un seul immeuble haut de gamme R+2 avec vue sur le lac. Percée piétonne et voie à sens unique" "éventuellement une 15aine de logements principalement pour jeunes retraités pour des résidences à l'année. Faire un projet en plusieurs phases" Résidence service derrière la gare	Grands logements avec normes PMR. Garder style Belle Époque sur le quartier de la gare ou mixe des deux. aile gauche de la gare à raser car ça ferme aux reste de la rue. Mettre des parkings . La confiance est primordiale !

Projets en cours ou non abouti

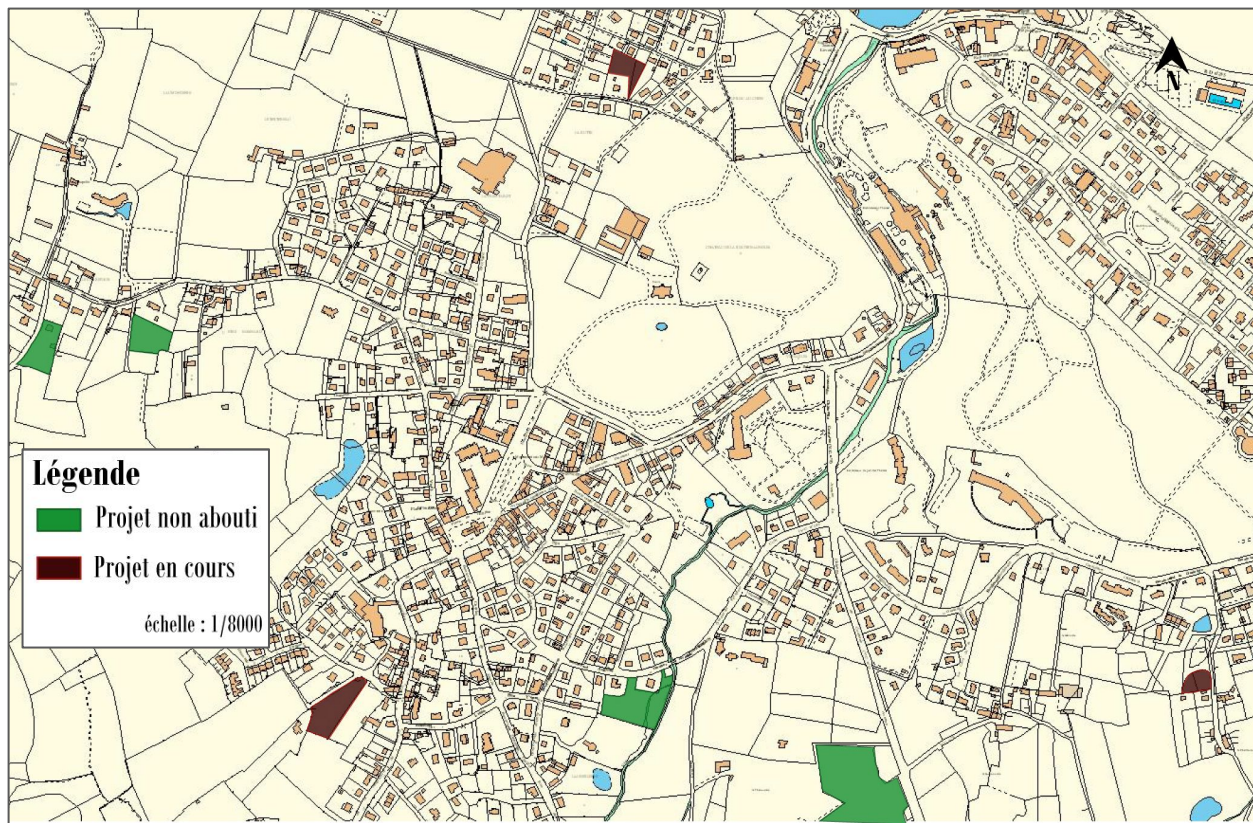
Plusieurs projets sont actuellement en cours dans la commune de BON, ils sont symbolisés en marron sur la carte. Ces projets sont conformes aux règles d'urbanisme et devraient pouvoir voir le jour quand les propriétaires le souhaiteront. Ce sont des projets de construction de maison.

En vert, nous pouvons voir des projets qui ont été lancés mais n'ont pas pu aboutir pour diverses raisons. Celui le plus à l'Ouest sur la carte n'a pas pu se faire car la zone concernée est en zone 1AU et n'autorise pas de travaux si la surface est inférieure à 5 000 m².

Un peu plus à droite, une partie de la parcelle se trouve en zone 2AU et n'est donc pas à urbaniser actuellement d'après le PLU.

En continuant vers l'Est, plus au Sud, le projet de lotissement (10 lots) n'a pu voir le jour car une partie du terrain se trouve en zone inondable.

Enfin, tout au Sud, un projet de résidence senior (Les Cottages) avait été lancé mais une partie du terrain est en zone naturelle, ce qui a rendu le projet non viable.



ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural
AVAP : Aire de Mise en Valeur du Patrimoine
BO : Bagnoles de l'Orne
BON : Bagnoles de l'Orne Normandie
CMPR : Centre Médecine Physique et de Réadaptation
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LFM : La Ferté Macé
OPH : Office Public de l'Habitat
OT : Office de Tourisme
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PME : Petites et Moyennes Entreprises
SEM : Société d'Économie Mixte
SMA : Saint Michel des Andaines
SNV : Société Normande de Volailles
TLM : Tessé la Madeleine
ZPPAU : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain