



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ÉPINAL

DIAGNOSTIC



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : CONTEXTE DU PLH.....	7
1. Contexte législatif du PLH.....	8
1.1. L'évolution du cadre législatif	8
2. Méthodologie du PLH.....	10
2.1. La démarche d'élaboration du PLH	10
2.2. Les enjeux mis en avant dans le Porter à connaissance de l'Etat	12
2.3. L'articulation entre le PLH et les documents de planification	12
2.4. Le SCOT des Vosges Centrales : Rappel date d'approbation et grandes orientations.....	13
2.5. Rappel des autres dispositifs ou politiques sectorielles ayant un impact sur l'habitat : PCAET, contrat de ville, NPNRU, Action cœur de ville d'Epinal, OPAH-RU... ..	15
2.6. Bilan du précédent PLH	17
2.7. L'élaboration du PLH étape par étape.....	28
CHAPITRE 2 : PORTRAIT DU TERRITOIRE.....	30
1. L'environnement économique et social	32
1.1. Caractéristiques du territoire	32
1.2. La filière bois, un secteur clé du développement économique pour le territoire	40
1.3. Niveau d'équipement.....	43
1.4. Les dynamiques démographiques.....	44
2. Les migrations domicile-travail.....	54
2.1. Des flux internes polarisés en grande partie par Epinal.....	54
2.2. Des relais de l'influence spinalienne	55
3. Le parc de logements	58
3.1. La présence d'un parc vacant important.....	60
CHAPITRE 3 : LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'HABITAT	66
1. Parcours résidentiels, modes de vie et aspirations des ménages en évolution	67
1.1. Des parcours résidentiels à favoriser à l'échelle du territoire	67
1.2. Une évolution des modes de vie qui génère des besoins en habitat plus variés et fluctuants.....	68
1.3. Des usages et des attentes du logement en évolution	69
1.4. L'émergence de nouvelles façons d'habiter et de pratiques	69

2. Le marché du logement neuf	70
2.1. Une dynamique de la construction neuve qui dépend des dispositifs fiscaux	70
2.2. Une forte concurrence entre communes de la CAE sur le marché de la maison individuelle	73
3. Le marché du logement ancien	78
3.1. Un marché du logement ancien en dents de scie depuis 2008 avant d’atteindre un pic en 2017	78
3.2. Un renouvellement générationnel qui va libérer un potentiel de 2 000 logements anciens supplémentaires.....	86
4. Le marché locatif privé	88
4.1. Un parc essentiel dans l’équilibre des marchés et la diversification des parcours résidentiels	88
4.2. Une croissance de l’offre de locative privée ces 10 dernières années	88
4.3. Un rôle social d’accueil des ménages modestes	91
4.4. Des loyers abordables, proches de ceux du parc HLM.....	92
5. Caractéristiques principales du parc	95
5.1. Une concentration géographique du parc HLM.....	95
5.2. Occupation sociale du parc locatif social	103
5.3. La mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine	106
5.4. La rénovation du parc HLM hors NPNRU	107
5.5. Les ventes de logements du parc locatif social	109
5.6. La demande en logements sociaux	111
5.7. Des évolutions réglementaires à prendre en compte.....	117
5.8. Le parc privé existant	120
CHAPITRE 4 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX DES SECTEURS D’HABITAT DEFINIS PAR LE SCOT	134
Diagnostic et enjeux des secteurs de réflexion	135
Secteur de Charmes	136
Secteur Epinal Nord	142
Secteur Pôle Urbain Central	151
Secteur Epinal Sud	156
Secteur La Vôge-les-Bains	162
CHAPITRE 5 : L’HABITAT DES POPULATIONS AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES	168
1. Le logement des étudiants	169
1.1. Evolution des effectifs étudiants.....	169

1.2	L'habitat des étudiants	171
1.3	Les facteurs d'évolution du marché	173
2.	Le logement des jeunes (hors étudiants)	174
2.1	Les dispositifs favorisant l'accès au logement des jeunes aidés	174
3.	Le logement des séniors	177
3.1.	Cadrage démographique et perspectives d'évolution des séniors	177
3.2.	Condition socioéconomiques et logements des séniors	180
3.3.	Les réponses aux besoins résidentiels des populations vieillissantes.....	182
4.	Le logement des personnes handicapées.....	185
4.1.	Handicap et habitat : caractéristiques de l'offre.....	186
5.	Hébergement des personnes fragiles.....	188
6.	Les besoins spécifiques des gens du voyage.....	193
	CHAPITRE 6 : POTENTIEL FONCIER ET BESOINS EN LOGEMENTS	196
1.	Méthodologie	197
1.1	Evolution de la consommation foncière à vocation résidentielle 2006-2016.....	197
2.	Dents creuses et friches : un potentiel à mobiliser	200
3.	Les besoins en logements à l'horizon 2025	206
3.1.	Rappel des orientations et principes fixés par le SCoT	206
3.2.	Extrapolation des objectifs de logements pour la période du PLH [2020-2025]	208
3.3.	Segmentation de la production de logements durant le PLH [2020- 2025].....	213

PRÉAMBULE

■ Un premier PLH à 78 communes

La Communauté d'Agglomération a adopté le 4 juillet 2016 son Programme Local de l'Habitat (PLH) sur un périmètre de 38 communes pour la période 2014-2020. Avec l'élargissement de son périmètre par l'intégration de nouvelles communes issues de cinq intercommunalités différentes en 2018, la collectivité compte 78 communes. Cette modification de périmètre impose à la CAE d'élaborer un nouveau PLH dans un délai de 2 ans.

En effet, l'article L302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise que : « Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre. »

C'est dans ce contexte que l'Agence SCALEN a été sollicitée par la CA d'Epinal dans le cadre de son programme partenariat d'activité 2019 pour l'élaboration d'un nouveau PLH. Le PLH constitue le volet habitat du projet d'agglomération.



CHAPITRE 1

**Contexte
du
P L H**

1. Contexte législatif du PLH

1.1. L'évolution du cadre législatif

Plusieurs évolutions réglementaires concernent les secteurs de l'urbanisme et de l'habitat, leviers forts du développement territorial.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) qui s'inscrit dans le cadre d'un renforcement des moyens des intercommunalités prévoit notamment de renforcer et d'adapter le contenu des PLH (L302-1 CCH) par :

- la prise en compte des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- le renforcement des attentes vis-à-vis du PLH en faveur de la politique d'attribution et du développement de l'offre adaptée,
- la création facultative de conférences intercommunales du logement (si PLH approuvé) mais rendu obligatoire par la loi sur la ville pour les PLH concernés par les quartiers prioritaires,
- le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (en cas de PLH exécutoire). L'article 97 de la loi A.L.U.R. impose à toute collectivité dotée d'un PLH, d'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

La prise en compte du vieillissement dans les politiques notamment de l'habitat : La loi relative à **l'adaptation de la société au vieillissement** entrée en vigueur le **1^{er} janvier 2016** souligne (art. 18/ CCH : L302-1) que les outils de programmation en matière de logement tels que le PLH doivent prendre en compte l'habitat des âgés en milieu rural et urbain. Le PLH doit indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements « pour les personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap » par « le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants ».

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, du 27 janvier 2017, vise à encourager la citoyenneté et l'émancipation des jeunes, favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat et renforcer l'égalité réelle. Le titre II de la loi "Égalité et Citoyenneté" engage des mesures approfondies dans le domaine du logement pour favoriser la mixité sociale. Elle agit sur deux leviers :

- l'offre de logements, en veillant à sa bonne répartition spatiale, sa diversité et son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages ;
- le parc social existant, en réformant les attributions des logements sociaux et les politiques de loyers pratiquées.

Pour y parvenir, le texte fixe des objectifs à atteindre à travers différentes mesures.

La réforme de politique de la ville avec la mise en œuvre du NPNRU. L'ANRU a engagé un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Les territoires retenus, pour ce nouveau projet, sont issus des 1 300 quartiers de la politique de la ville. Le quartier Bitola-Chambeauvert à Epinal bénéficie de ce dispositif.

Le renforcement de l'intégration de la transition énergétique et des questions liées à l'âge des constructions dans les politiques locales de l'habitat

Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (P.R.E.H.) constitue l'une des déclinaisons du Plan d'investissement pour le logement présenté le gouvernement en 21 mars 2013. Via le P.R.E.H., l'Etat établit un plan d'actions d'atteinte de l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés.

Il s'agit de répondre à des enjeux environnementaux (objectif de diminution de 38 % des consommations d'énergie du secteur du bâtiment à l'horizon 2020), économiques (favoriser les emplois, particulièrement les emplois locaux) et sociaux (réduction des factures énergétiques et amélioration du pouvoir d'achat des ménages modestes).

Les actions du P.R.E.H. ont conduit à la structuration d'un réseau national de 450 Points Rénovation Info Services (PRIS). Ce réseau se compose notamment des Espaces Info-Energie (EIE) soutenus par l'ADEME et les collectivités territoriales. Sur le territoire de la CAE, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) remplit la mission des EIE.

De plus, le SCOT des Vosges centrales, engagé dans la démarche TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte), a pour objectif de réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments existants en octroyant des aides techniques et financières pour la rénovation des bâtiments.

Plus récemment, la loi ELAN (Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique), entrée en vigueur le 25 novembre 2018, fixe quatre grands objectifs

- Construire plus, mieux et moins cher en favorisant notamment les Grandes opérations d'urbanisme, la mobilisation du foncier, la simplification de l'acte de construire.
- Faire évoluer le secteur du logement social notamment par : la restructuration du secteur HLM, par des regroupements ou des fusions entre organismes et en favorisant la vente HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale par : le soutien à la mobilité (bail mobilité dans le parc privé, examen de l'occupation périodique des logements HLM).
- Améliorer le cadre de vie par : la revitalisation des centre-ville (création d'Opération de revitalisation du territoire dont bénéficie Epinal dans le cadre du programme Action Cœur de Ville) ; la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la rénovation énergétique, l'amélioration des copropriétés...

■ La gestion économe du foncier

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 (SRU), différents textes ont été publiés pour inciter à la réduction de la consommation foncière. **La question de la lutte contre l'artificialisation des sols et la réduction de la consommation foncière est en effet un enjeu national. Ainsi, dans une instruction du 29 juillet 2019 relative à « l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace », l'Etat demande aux préfets de proposer un plan d'action visant à la réhabilitation du bâti existant, à la lutte contre les logements vacants et à la densification des zones urbaines existantes. Aussi, si un document d'urbanisme approuvé par une collectivité va à l'encontre d'une gestion économe de l'espace, la position de l'Etat peut varier entre l'avis défavorable et la suspension du caractère exécutoire du document.**

2. Méthodologie du PLH

2.1. La démarche d'élaboration du PLH

■ La démarche d'élaboration du PLH est défini par les articles L-302-1 et L-302-2 du Code de la construction et de l'urbanisme.

Le programme local de l'habitat est encadré par le Code de la Construction et de l'Habitat notamment par les articles 302-1 et 302-2 pour la procédure d'élaboration.

Selon l'article 302-1 du CCH, l'EPCI établit un PLH d'une durée de six ans pour l'ensemble de ses communes. Le PLH a pour objectifs de « *répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

Le contenu du PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement et notamment un repérage des situations d'habitat indigne.

Le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs en précisant les objectifs d'offre nouvelle, les actions à mener pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi que les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.

L'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté vise à développer les stratégies foncières à l'échelle intercommunale via un volet « plan d'intervention foncière » inscrit dans le PLH. Cette mesure vise à conduire les EPCI à concevoir une véritable stratégie foncière pour l'atteinte des objectifs des PLH. Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière.

■ Lancement de la démarche

L'EPCI engage la procédure d'élaboration du PLH par délibération du conseil communautaire. A compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du PLH, le préfet a un délai de 3 mois pour transmettre à l'EPCI le porter à connaissance de l'Etat. L'EPCI associe à l'élaboration du PLH l'Etat, les communes et établissements publics compétents en matière de PLH.

■ L'élaboration du PLH se déroule en 3 phases :

- Une phase de diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement du territoire.
- Un document d'orientation qui indique les enjeux et objectifs du PLH.
- Un programme d'actions qui définit les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logement.

■ L'arrêt du PLH

L'arrêt du PLH est décidé par l'EPCI concerné. Il est transmis dans un délai de 2 mois aux communes compétentes en matière de PLH qui ont 2 mois pour faire connaître leur avis. L'organe délibérant de l'EPCI délibère une nouvelle fois sur le projet avant de le transmettre au préfet.

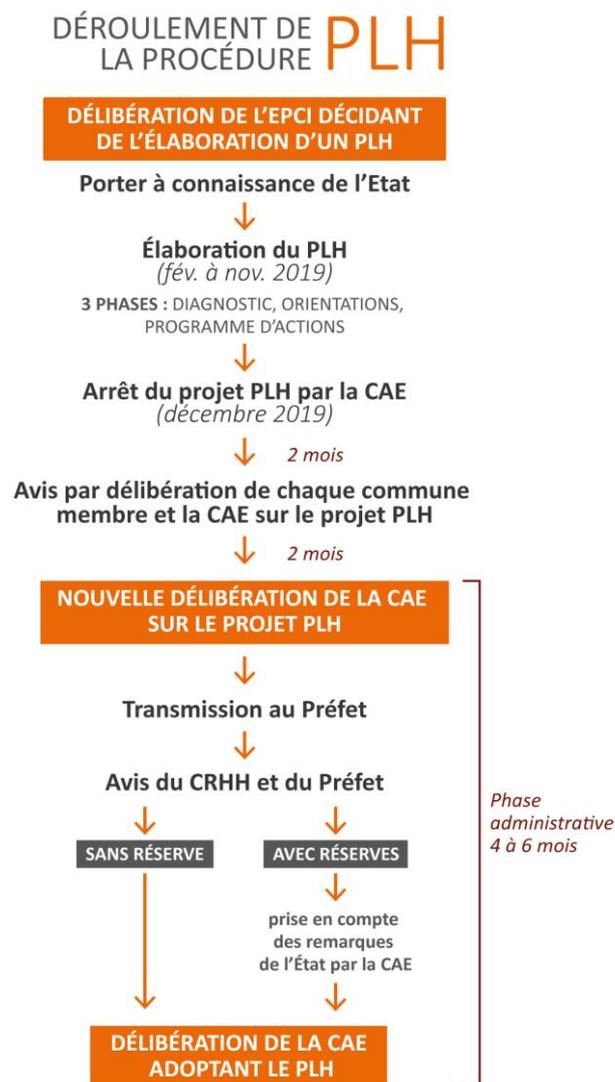
■ La consultation de l'Etat

Le projet de PLH est transmis au Préfet. « *S'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires* », il peut alors adresser « *des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale* » qui va pouvoir en délibérer dans un délai d'un mois.

Si le CRHH émet un avis défavorable ou des réserves, le préfet a un délai d'un mois pour adresser à l'EPCI « *des demandes motivées* » qui pourra à nouveau en délibérer.

■ Adoption du PLH

L'EPCI adopte le programme local de l'habitat. « *La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.* »



2.2. Les enjeux mis en avant dans le Porter à connaissance de l'Etat

Dans le cadre de son Porter à connaissance (PAC) en date de septembre 2017, l'Etat identifie plusieurs enjeux pour le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Epinal :

- La prise en compte des besoins liés au vieillissement en prenant en compte la problématique de l'accessibilité aux personnes âgées en particulier dans les territoires ruraux, en étant également vigilant à la libération des logements par les personnes âgées.
- La consolidation de l'armature territoriale.
- La maîtrise du développement de l'offre en logements et la lutte contre la vacance.
- Le renforcement des moyens et actions en faveur du parc existant, ancien et énergivore notamment en termes de performance énergétique.
- La prise en compte des enjeux des Quartiers Politique de la ville (QPV).
- La mise en place d'une gouvernance forte autour des politiques de l'habitat à l'échelle de l'EPCI.
- La mise en comptabilité des documents d'urbanisme avec le PLH.

Dans son porter à connaissance complémentaire en date du 11 juillet 2019, l'Etat précise que si les enjeux identifiés dans son précédent Porter à connaissance restent d'actualité, il insiste sur les priorités suivantes :

- La maîtrise, la régulation et l'adaptation de l'offre en logements aux besoins des populations du territoire.
- La priorisation des interventions dans les enveloppes urbaines et les espaces bâtis existants.
- La nécessité de faire du PLH un outil vivant sous une gouvernance forte et impliquée dans sa mise en œuvre et dans le suivi de ses actions.

Le porter à connaissance complémentaire insiste sur la forte dégradation des dynamiques démographiques qui affecte le territoire et qui fait apparaître des écarts entre les données actuelles et les projections imaginées il y a quelques années.

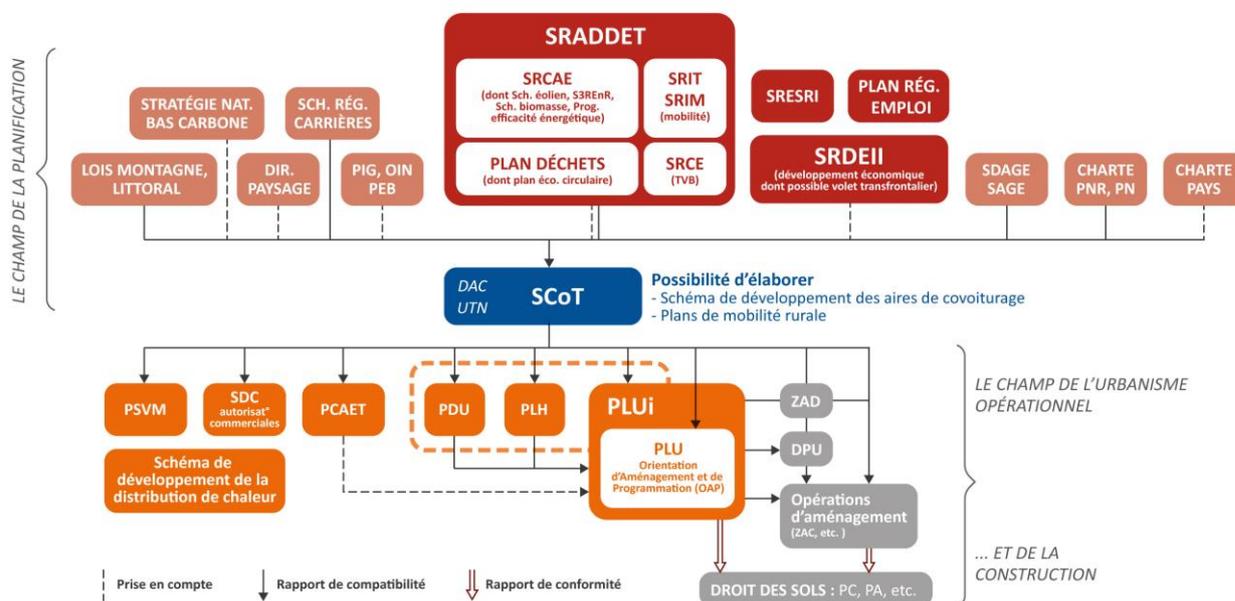
Il précise notamment « que les projections du SCOT pour la CAE sont globalement supérieures de 36 % à 63 % aux dynamiques moyennes relevées sur les cinq dernières années, d'après les bases de l'INSEE » et appelle donc à réduire les objectifs de production de logements neufs.

2.3. L'articulation entre le PLH et les documents de planification

Le PLH est à la fois un document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat ayant pour objectif d'orienter et d'articuler les politiques des collectivités locales, et un document de programmation de l'offre nouvelle en matière de logements. A ce titre, il s'inscrit dans une hiérarchie de documents de planification et s'impose aux documents d'urbanisme des communes. Le PLH doit ainsi être élaboré en cohérence avec les orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) tandis que les PLU (Plan Local d'Urbanisme) doivent entrer en compatibilité avec le PLH dans les 3 ans suivant son adoption.

➔ Le PLH s’articule avec les autres démarches territoriales

Hiérarchie des documents de planification en 2016



Suite à l’adoption de la loi ELAN –Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique-, des changements pourraient être opérés quant à la mise en compatibilité des documents d’urbanisme avec le PLH : « *Le nouveau texte habilite donc le gouvernement à prendre dans les 18 mois (après la promulgation de la loi) trois ordonnances portant sur la hiérarchie des normes entre les différents documents de planification (SRADDET, SCOT, PLU et PLUi), sur le Scot lui-même et sur le SRADDET. A travers la première ordonnance, très attendue, il s’agit de "simplifier le nombre de normes opposables". Il n’existera plus, entre les différents documents (SRADDET, SCOT, PLU), que des rapports de compatibilité et les rapports de prise en compte seront ainsi supprimés. Outre l’amélioration de la sécurité juridique qui devrait en résulter, le travail des auteurs des normes locales pourrait aussi être facilité.* »

2.4. Le SCOT des Vosges Centrales : Rappel date d’approbation et grandes orientations

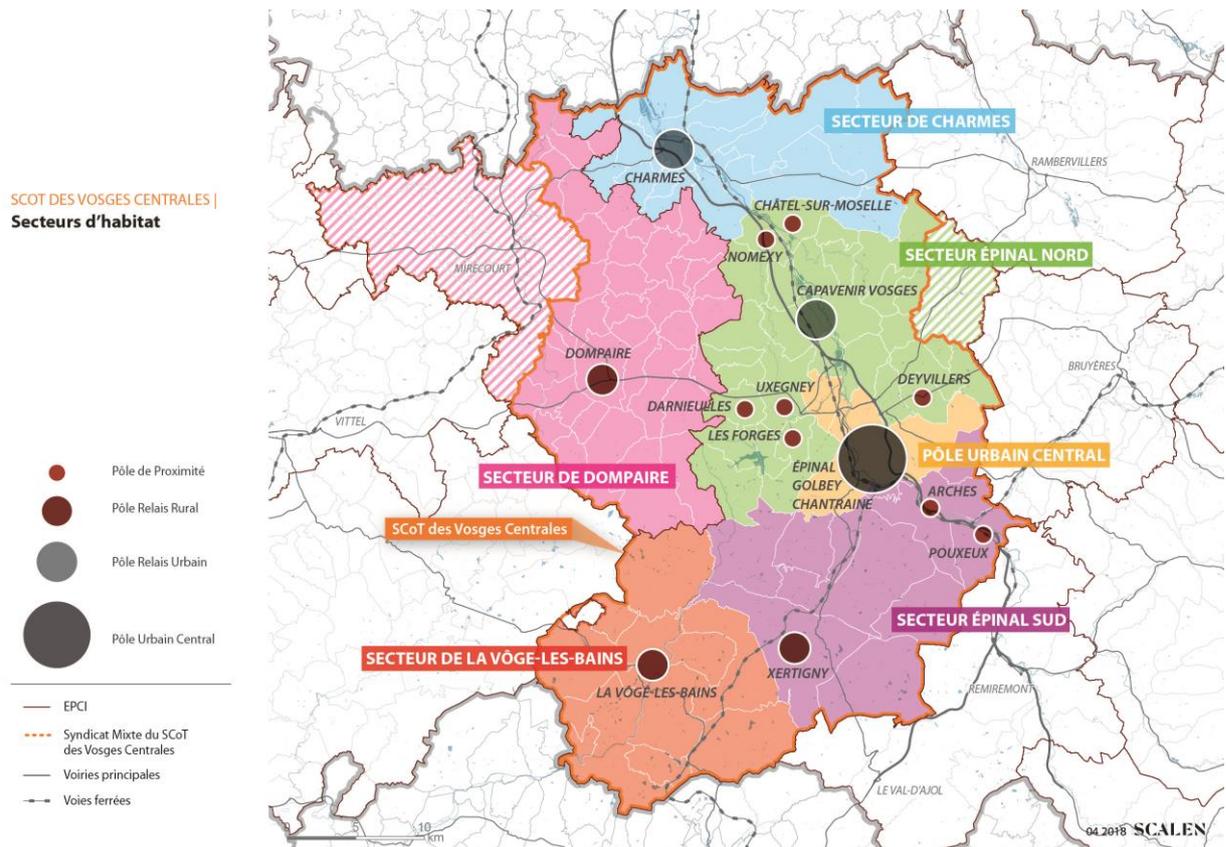
L’hypothèse d’évolution démographique retenue par le SCOT des Vosges centrales, approuvé le 28 avril 2019, estime à 121 590 le nombre d’habitants sur son territoire à l’horizon 2030 (soit + 1 134 habitants en 16 ans). De ces projections en découle un besoin de 5 360 logements sur la période 2014-2030 dont 5 200 pour la CAE. Il attribue des enveloppes de logements par polarité dans l’armature.

Il revient au PLH de traduire ces objectifs selon les secteurs géographiques définis. Cette répartition vise notamment à renforcer l’armature urbaine en favorisant la consolidation des polarités, limitant ainsi les phénomènes de périurbanisation.

Ces objectifs doivent être traduits géographiquement dans le PLH (qui doit être compatible avec le SCOT des Vosges centrales) et les documents d'urbanisme communaux (qui doivent être compatibles avec le PLH).

Pour répondre aux besoins en logements tout en consolidant les pôles structurants de l'armature territoriale, le SCOT définit des principes de répartition par niveau d'armature.

Les objectifs de besoins en logements doivent être réalisés à 80 % dans l'enveloppe urbaine (dont 30 % seront issus de la reconquête de la vacance) et 20 % en extension de l'enveloppe urbaine.



Source : SCOT des Vosges centrales

Ainsi les besoins en logements sont localisés à 92 % dans l'armature dont :

- 50 % dans le Pôle Urbain Central,
- 19 % dans les Pôles relais urbains,
- 8 % dans les Pôles relais ruraux,
- 15 % dans les Pôles de proximité,
- Les 8 % restants sont localisés hors de l'armature, c'est-à-dire dans les villages.

Le SCOT fixe également l'objectif de satisfaire 30 % des besoins en logements pour la période 2014-2030 par la remise sur le marché de logements vacants. Modulé par secteur, cet objectif se répartit de la manière suivante :

- 50 % pour le secteur de La-Vôge-les-Bains,
- 33 % pour le Pôle Urbain Central et le secteur de Charmes,

- 30 % pour le secteur Epinal Sud,
- 20 % pour le secteur Epinal Nord.

Concernant les objectifs de densité minimale pour les nouvelles opérations supérieures à 1 ha

- Pour le Pôle Urbain Central : 35 log/ha dans l'enveloppe urbaine et 25 log/ha en extension,
- Les Pôles relais urbains : 30 log/ha et 20 log/ha en extension,
- Les Pôles relais ruraux et Pôles de proximité : 20 log/ha dans l'enveloppe urbaine et 15 log/ha en extension,
- Les autres villages : 15 log/ha dans l'enveloppe urbaine et 12 log/ha en extension urbaine.

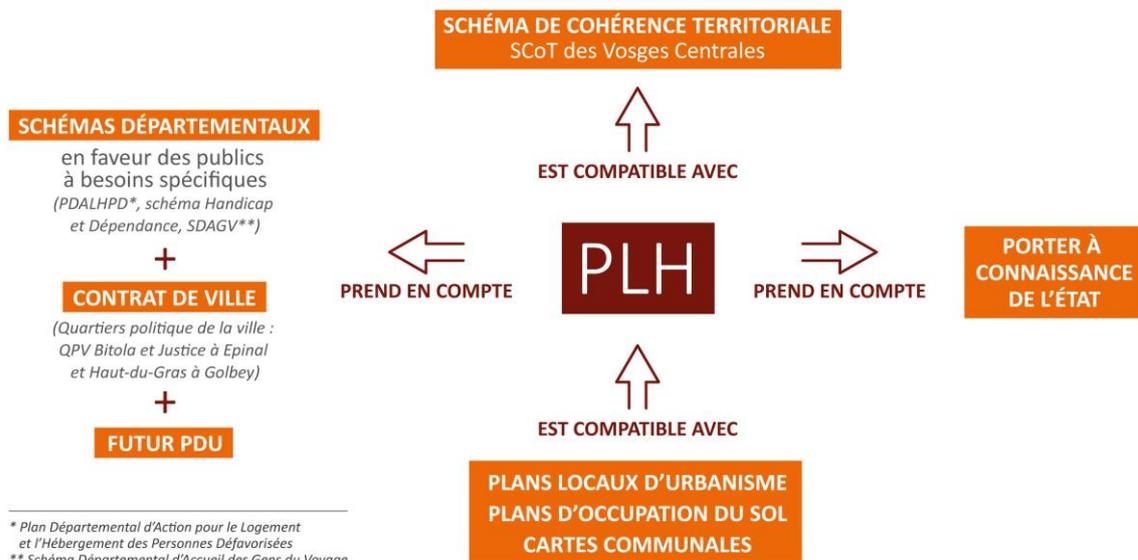
Les enclaves non artificialisées sont exclues :

- Supérieures à 5 ha dans les Pôles urbains relais,
- Supérieures à 1,5 ha dans les Pôles relais ruraux et les Pôles de proximité,
- Toutes les enclaves dans les autres villages,
- Les hameaux de moins de 30 logements et séparés du bourg principal par au moins 100 mètres.

2.5. Rappel des autres dispositifs ou politiques sectorielles ayant un impact sur l'habitat : PCAET, contrat de ville, NPNRU, Action cœur de ville d'Epinal, OPAH-RU...

Le PLH s'articule avec l'ensemble des politiques publiques et les démarches locales. Il a un rôle de coordination au niveau intercommunal.

LE PLH S'ARTICULE AVEC LES AUTRES DÉMARCHES TERRITORIALES



■ Dans le parc privé

Différents dispositifs ont été mis en place. Des dispositifs opérationnels locaux tels que le Programme d'Intérêt Général (PIG), le dispositif Rénover Mieux, l'OPAH-RU sur le centre-ville d'Epinal, Action cœur de Ville sur le centre d'Epinal.

De plus, une étude POPAC (Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés) est en cours sur l'ancien périmètre de la CAE.

Des acteurs comme le Conseil Départemental ou la région Grand Est ont instauré les dispositifs Bourgs-centres ou le Programme BSMR.

En effet, le Conseil Départemental des Vosges a lancé en 2018, un dispositif de « revitalisation des bourgs centres » dans le cadre du « Plan Vosges Ambitions 2021 » et qui concerne 22 communes à l'échelle du département vosgien. A l'échelle de la CAE, les communes de Xertigny et La-Vôge-les-Bains sont engagées dans ce dispositif.

Il a pour objectif le renforcement des bourgs-centres dans leur rôle de centralité pour dynamiser le territoire dans son ensemble, de reconstruire une image positive et valorisante pour donner envie de vivre et d'investir, de reconquérir le centre ancien pour attirer des habitants et des commerçants. Cette démarche est cofinancée par l'Etat et le Département.

Parallèlement, des actions foncières existent, comme des conventions cadre avec l'EPFL sur l'ancien périmètre de la CAE à 38 communes et sur l'ancien périmètre de la CC de la Vôge vers les Rives de Moselle (11 communes).

■ Dans le parc social

Depuis 2005, le territoire a bénéficié des actions de la politique de la ville et a mis en œuvre les dispositifs nationaux. La nouvelle géographie des quartiers prioritaires mise en place en janvier 2015 a identifié trois Quartiers Politique de la Ville (QPV) sur le territoire de la CAE :

- Les quartiers Bitola-Champbeauvert (reconnu d'intérêt régional pour lequel un programme de rénovation urbaine est en cours et Plateau de la Justice, tous deux sur la commune d'Epinal.
- Le Haut du Gras sur la commune de Golbey.

2.6. Bilan du précédent PLH

Un PLH avait déjà été élaboré pour la période 2016-2021 à l'échelle de 38 communes. **A l'issue de deux années de mise en œuvre de ce PLH**, les bilans quantitatifs sur la production de logements et la résorption de la vacance restent défavorables au regard des objectifs retenus. En revanche, les actions menées répondent aux enjeux identifiés avec toutefois des marges de progrès. Ce PLH a retenu six orientations qui sont présentées ci-après.

■ Orientations et programme d'actions

5 orientations stratégiques et 10 actions ont été définies pour répondre aux problématiques identifiées dans le diagnostic.

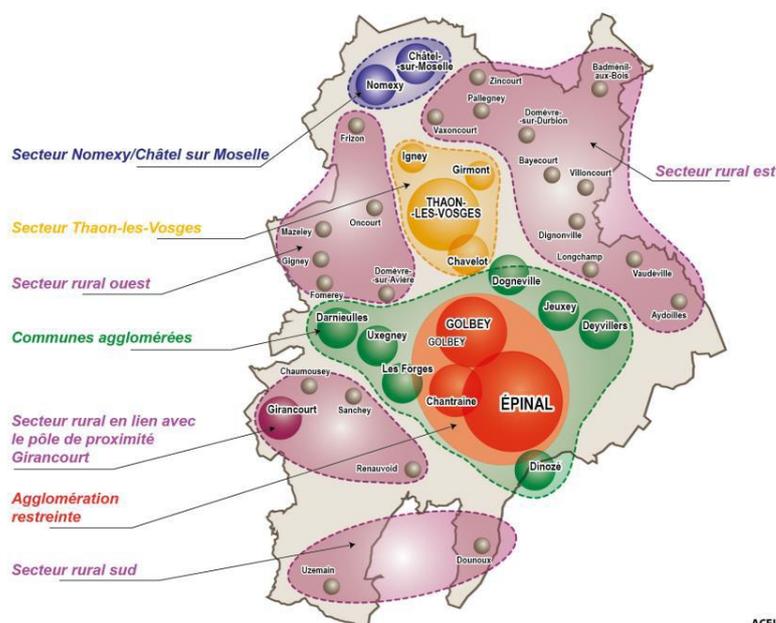
Orientation 1 : Réguler

Le PLH affirme le choix d'un scénario de régulation du développement, adapté à une croissance démographique modérée : 4 principes de régulation ont été retenus dans l'attente de l'évaluation du SCOT révisé en 2019 :

- Des objectifs adaptés à la réalité des besoins
- Une territorialisation de l'offre de réponses logements
- Une intervention priorisée dans l'enveloppe urbaine
- Des réponses logements diversifiées

Communauté d'Agglomération d'EPINAL

ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT PAR NIVEAU TERRITORIAL



Dans ce sens, la Communauté d'Agglomération d'Épinal a souhaité organiser un développement lui permettant de renforcer sa ville centre et son armature urbaine structurant le territoire autour des secteurs qui la compose :

- Le secteur de l'Agglomération restreinte (Épinal, Golbey et Chantaine),
- Le secteur de Thaon-les-Vosges (Thaon-les-Vosges, Chavelot, Igney et Girmont),

- Le secteur de Châtel sur Moselle et Nomexy,
- Le secteur des communes agglomérées (Deyvillers, Jeuxy, Dogneville, Les Forges, Uxegney et Darnieulles),
- Le secteur rural composé d'un ensemble de communes rurales regroupées en 4 sous-secteurs ; secteur rural en proximité de Girancourt, secteurs Est, Ouest et Sud.

➔ **Analyse comparée : objectifs de production et production constatée**

Secteur	Poids dans la production (%)	Objectif de production		Production constatée	
		Total 2014/2018 (A)	Annuel	Total 2014/2018 (B)	Ecart / objectifs (B-A)
Agglomération restreinte	60	636	159	847	211
<i>Epinal</i>	45	488	122	432	-56
<i>Golbey</i>	11	80	20	379	299
<i>Chantraine</i>	4	68	17	36	-32
Secteur Thaon les Vosges	14	140	35	159	19
Secteur Nomexy/Chatel	5	48	12	22	-26
Secteur communes agglomérées	10	100	25	238	138
Secteur Rural	11	116	29	216	100
CAE - 38 communes	100	1040	259	1482	442

Source : INSEE d'après DDT 88 (données au 1^{er} janvier 2014 = INSEE 2011 et données au 1^{er} janvier 2018 = INSEE 2015)

Bilan de l'orientation 1

L'orientation 1 visait notamment à réguler la création de logements et à résorber la vacance. Mais sur la période 2013-2018¹, le parc de logements s'est accru de 1482 unités pour un objectif de 1040, soit un écart de 442 par rapport aux objectifs. Cette surproduction de logements au regard des besoins a entraîné une forte hausse de la vacance (+ 986 unités entre 2013 et 2018).

Dans le détail, parmi les communes de l'agglomération restreinte Golbey a dépassé son objectif de production de 374% alors que Chantraine et Epinal n'ont pas atteint leurs objectifs.

Les communes agglomérées (+138 %) et le secteur rural (+86%) ont également dépassé leurs objectifs.

¹ L'INSEE propose des chiffres actualisés tous les ans produits à partir d'un travail statistique opéré sur cinq années de collecte. Ces chiffres sont publiés sous la référence statistique de l'année médiane de la période de collecte et d'analyse. Ainsi ce qui peut être lu sur un territoire donné au 1er janvier d'une année "n", s'observe sous la référence statistique "INSEE n-3. La photographie faite en 2019 se lit sous les chiffres INSEE 2016."

Orientation 2 : Maitriser

Dans un contexte de ralentissement de la construction privée, de suroffre locative et de faible niveau de besoin, le territoire de la communauté d'agglomération se trouvait confronté à la fois à une offre foncière aménagée importante qui rencontrait des difficultés de commercialisation, un parc ancien de plus en plus délaissé, des secteurs de friches à reconquérir.

Face à cette situation, il s'agissait davantage de réguler le développement au regard des projets en cours et des intentions des communes, que de chercher à développer des programmes nouveaux.

Par conséquent, le PLH préconisait de définir une véritable stratégie foncière, organisée à partir des projets en cours ou prévus, de définir les gisements intéressants à maîtriser pour mettre en œuvre des opérations de qualité pour assurer l'action dans la durée, en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPFL.

Cette orientation comprend une action qui se décline en quatre objectifs.

Action 1 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement

- Objectif 1 : Mettre en œuvre un plan stratégique foncier en lien avec l'EPFL et expérimenter la mise en œuvre d'une étude de densification urbaine
- Objectif 2 : Prioriser les gisements que les communes souhaiteraient mobiliser et définir les conditions pour le faire dans le cadre études foncières
- Objectif 3 : Réfléchir aux conditions de prise de la compétence « urbanisme » préalable à la mise en œuvre d'un PLU intercommunal
- Objectif 4 : Organiser une mission d'assistance technique et d'accompagnement des communes

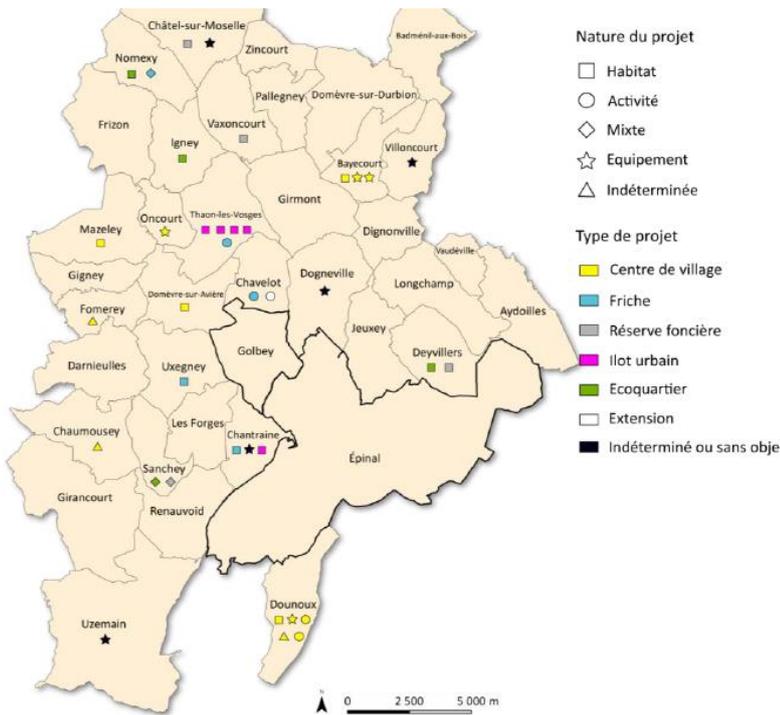
Mise en œuvre des objectifs 1 et 2

En 2016, une étude de stratégie foncière a été réalisée en lien avec l'EPFL sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'EPINAL (périmètre de 36 communes). Cette étude a permis de recenser les friches et espaces mutables sur l'ensemble du territoire. Les réflexions menées ont également permis de hiérarchiser les sites recensés et définir des territoires à enjeux, c'est-à-dire des sites prioritaires pour des projets des communes ou de la CAE. Toutes ces informations sont capitalisées dans un Système d'Information Géographique.

→ Exemple : Identification de dents creuses et renouvellement urbain

<p>☐ Chaumousey</p> <p>➤ Parcelle restant pour la maîtrise foncière du centre</p> 	<p>☐ Fomerey</p> <p>➤ Patrimoine bâti : Réhabilitation d'un bâtiment stratégique</p> 	<p>☐ Dounoux</p> <p>➤ Réorganisation du centre (logement, équipements, commerces)</p> 
--	---	---

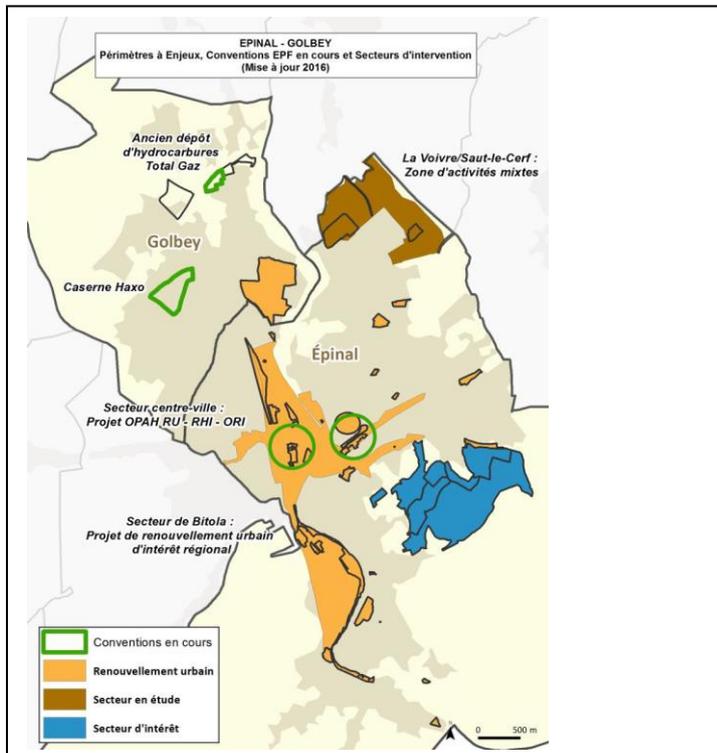
➔ Etude de stratégie foncière 2016 : Périmètres à enjeux



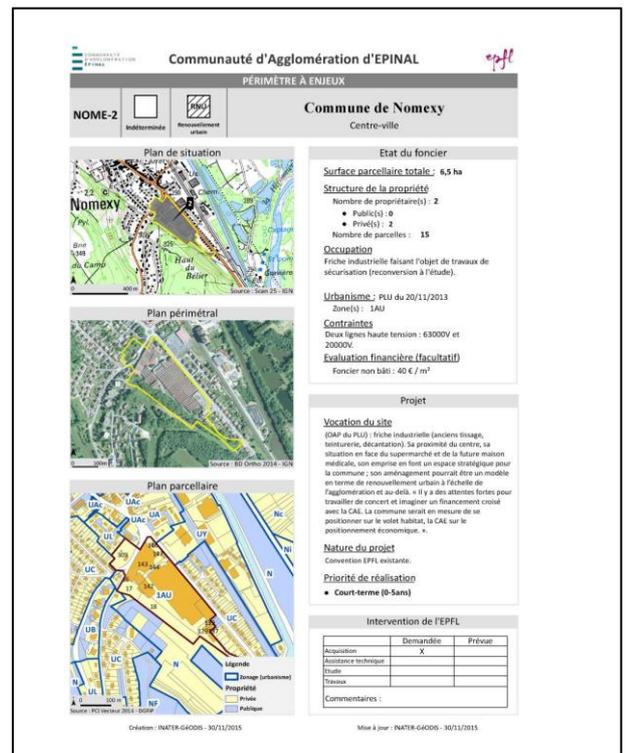
Bayecourt	BAYE_1	Equipement	Centre de village
	BAYE_2	Equipement	
	BAYE_3	Habitat	
Chantraine	CHAN_1	Habitat mixte	Friche urbaine (ZAC Arsenal)
	CHAN_2	Equipement	Equipement (ancien cinéma)
	CHAN_3	Habitat	Ilot urbain
Châtel-sur-Moselle	CHAT_1	Habitat	Réserve foncière
	CHAT_2	Equipement	Equipement (Forteresse)
Chaumousey	CHAU_1	Indéterminé	Centre de village
Chavelot	CHAV_1	Activités	Friche commerciale (La Fougère)
	CHAV_2	Activités	Extension (Green Valley)
Deyvillers	DEVV_1	Habitat	Ecoquartier ou équivalent
	DEVV_2	Habitat	Réserve foncière
Dogneville	DOGN_1	Equipement	Equipement (Aérodrome)
Domèvre-sur-Aviés	DOME_1	Habitat	Centre de village
Dounoux	DOUN_1	Habitat	Centre de village
	DOUN_2	Equipement	
	DOUN_3	Activités	
	DOUN_4	Indéterminée	
	DOUN_5	Activités	
Fomerey	FOME_1	Indéterminée	Centre village
Igney	IGNE_1	Habitat	Ecoquartier ou équivalent
Nomexy	NOME_1	Habitat	Ecoquartier ou équivalent
	NOME_2	Mixte	Friche industrielle (Textile)
Oncourt	ONCO_1	Equipement	Centre de village
Mazeley	MAZE_1	Habitat	Centre de village
Villoncourt	VILLO_1	Equipement	Equipement
Sanchev	SANC_1	Mixte	Ecoquartier ou équivalent
	SANC_2	Mixte	Réserve foncière
Thaon-les-Vosges	THAO_1	Habitat	Ilot urbain
	THAO_2	Habitat	Ilot urbain
	THAO_3	Habitat	Ilot urbain
	THAO_4	Habitat	Ilot urbain
	THAO_5	Activités	Friche industrielle (Les Aviois)
Uxegney	UXEG_1	Habitat mixte	Friche industrielle (Victor Perrin)
Uzemain	UZEM_1	Equipement	Equipement
Vaxoncourt	VAXO_1	Habitat	Réserve foncière

Conventions EPFL / Communes en cours

➔ Les périmètres à enjeux : Epinal et Golbey



➔ Friche commune de Nomexy



Mise en œuvre de l'objectif 3

Le périmètre de la CAE s'est agrandi, passant de 38 communes en 2016 à 78 communes en 2018. Compte tenu de cette évolution récente la CAE n'a pas encore pris la compétence urbanisme.

Mise en œuvre de l'objectif 4

La CAE met en place progressivement une ingénierie pour l'accompagnement des communes.

Une direction Habitat, Urbanisme et Transition Energétique a été créée en 2018 avec le recrutement supplémentaire de 2 personnes.

Orientation 3 : Moderniser

Cette orientation qui regroupe deux actions porte sur la modernisation du parc existant public et privé.

Action 2 : Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

La Ville d'Epinal s'est engagée dans une opération importante de renouvellement urbain avec l'ANRU, sur les quartiers du « Plateau de la Justice » et de la « Vierge ».

La pérennisation de la qualité de ces projets et du fonctionnement de ces quartiers nécessite la poursuite des actions définies dans le « Plan Stratégique local » et dans le Contrat de Ville pour ce qui concerne le quartier de la Justice. Le PLH avait souligné la nécessité de poursuivre une réflexion sur le devenir de certains immeubles afin d'apporter des réponses plus diversifiées et adaptées aux évolutions de la population et de limiter le phénomène de vacance.

Lors de l'élaboration de ce PLH et dans le cadre du « Contrat de ville », la CAE avait engagé un travail visant à faire reconnaître le quartier « Bitola / Champbeauvert », comme site en renouvellement urbain d'intérêt régional auprès de l'ANRU. Il s'agissait également de définir le besoin d'intervention sur le quartier du « Haut du Gras » à Golbey, intégré lui aussi dans le contrat de ville.

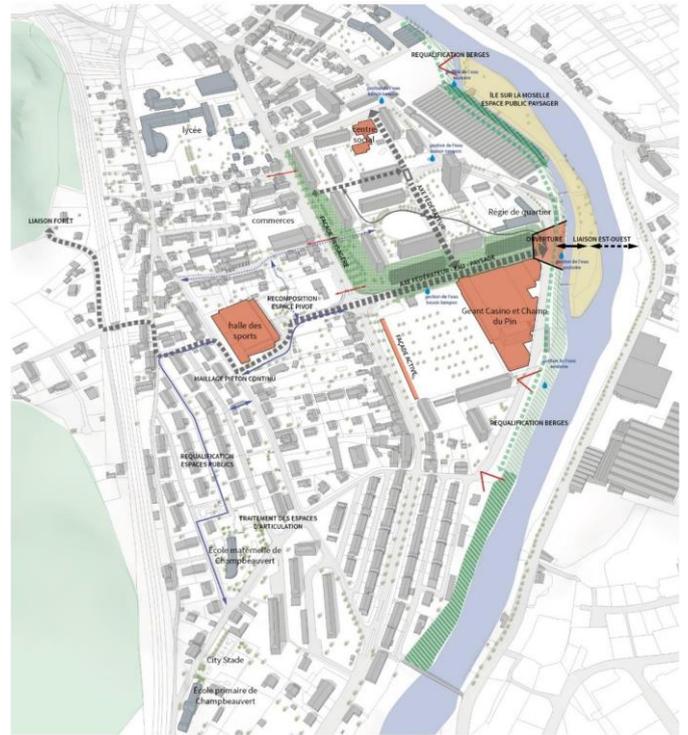
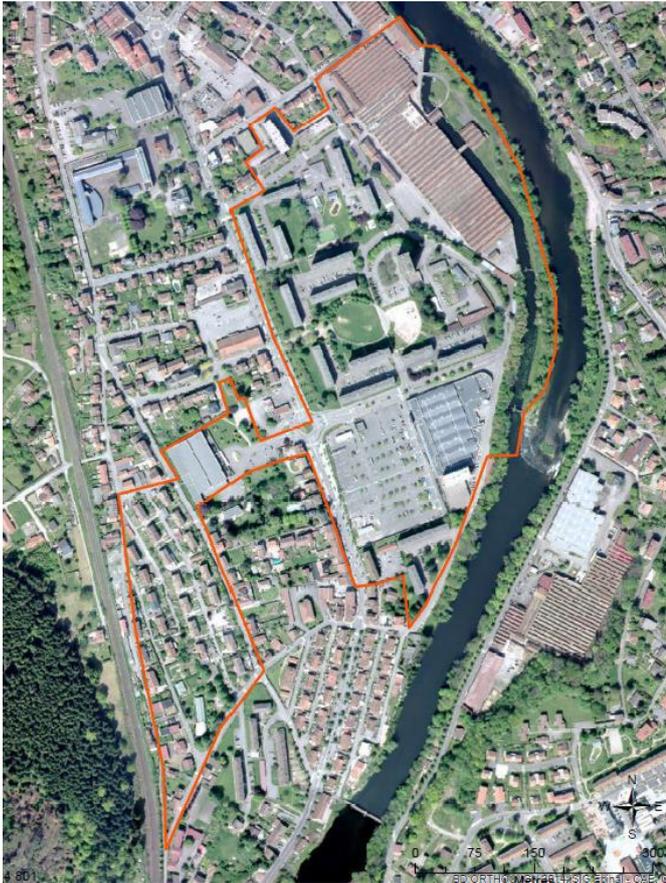
Sur les autres quartiers d'Epinal et des autres communes, les bailleurs sociaux ont prévu, dans le cadre de leurs Plans Stratégiques de Patrimoine, de poursuivre la mise en œuvre des programmes de travaux de modernisation (traitement thermique et amiante) de l'ensemble de leur parc.

Mise en œuvre de l'action 2

La nouvelle géographie des quartiers prioritaires mise en place en janvier 2015 a identifié trois Quartiers Politique de la Ville (QPV) sur le territoire de la CAE ; deux sur la commune d'Epinal, QPV de Bitola- ChampBeauvert d'intérêt régional pour lequel un programme de rénovation urbaine est en cours, et la Justice sur. Le troisième QPV étant celui du Haut-du-Gras à Golbey

Une convention de renouvellement urbain du NPRU du quartier Bitola/ Champbeauvert a été signée en 2018. L'étude urbaine est en cours afin de définir les orientations d'aménagement du projet de transformation du quartier.

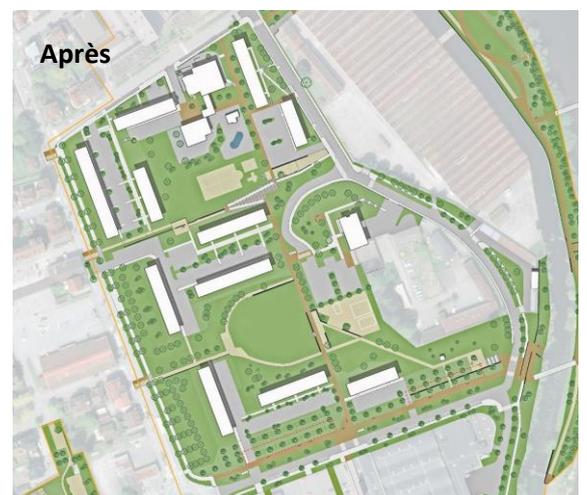
→ Le projet NPNRU Bitola - Chambeauvert



Les objectifs urbains du projet

- Renouveler la qualité de l'habitat social
- Améliorer le lien entre les différents éléments du quartier
- Renforcer les mobilités piétonnes et vélos
- Consolider la place des commerces
- Permettre aux structures éducatives, sociales, associatives et habitantes de mener leurs actions
- Accompagner les propriétaires privés souhaitant s'inscrire dans le projet
- Valoriser le paysage (Moselle, Forêt, végétation)

→ Le projet secteur Bitola : les grands principes d'aménagement



Action 3 : Poursuivre le dispositif d'intervention sur le parc privé

Du point de vue des élus et des acteurs, il était important de poursuivre, voire de renforcer l'intervention sur le parc privé, pierre angulaire de l'action sur le parc ancien. Celle-ci doit s'amplifier sur l'amélioration et l'adaptation des logements, dans un souci de les rendre plus confortables et plus performants, au niveau énergétique, mais doit être complétée par une action coordonnée portant à la fois sur l'accompagnement des personnes âgées à s'engager dans une démarche de travaux, sur le traitement de situations d'habitat potentiellement indigne et surtout sur la mise en place d'un véritable plan de récupération du potentiel de logements vacants (environ 3 900 logements recensés dans l'ensemble des communes).

Par ailleurs, les réflexions sur le centre historique d'Epinal ont mis en évidence un ensemble de dysfonctionnements urbains et de l'habitat, de la paupérisation de sa population et du délaissement d'ilots ne pouvant être traités de manière efficace par les outils de prévention et d'accompagnement classiques d'un PIG.

Il était nécessaire d'envisager une action plus volontariste, coercitive du type OPAH-RU, couplée à des opérations de Restauration Immobilière, afin de traiter des situations complexes, sur certains ilots.

De même, au regard de l'importance du parc de copropriétés privées anciennes, caractérisées comme fragiles (environ 715 copropriétés recensées), la PLH a préconisé la mise en place d'un dispositif d'observation de l'évolution de l'état de ces copropriétés, tant sur le bâti, leur occupation sociale que leur évolution financière.

Mise en œuvre de l'action 3

Différents dispositifs ont été mis en place :

- Un PIG visant l'amélioration de 609 logements a été mis en place pour la période 2015-2017. L'objectif était partiellement atteint (61 %)
- Une convention OPAH-RU sur le centre d'Epinal a été signée
- Un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été élaboré à l'échelle des quartiers en QPV.

→ Principaux chiffres du dispositif PIG

- Coût moyen des travaux par logement : pour les propriétaires occupants : 16 365€ (17 824 € au niveau national)
- Le montant moyen des subventions versées par logement s'élève à 8 910 € (soit 55 % des travaux) pour les propriétaires occupants
- Le montant moyen restant à la charge des propriétaires occupants est de 7 455 € (soit 45 %) sans tenir compte du crédit d'impôt.
- 79 % des entreprises sont des entreprises implantées sur le territoire de la CAE.

➔ Bilan du PIG 17 juillet 2015 au 31 décembre 2017

Tableau récapitulatif des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération

Nature des travaux	Nb de logements			Crédits Anah			Crédits CAE			Crédit CR			Crédit CD		
	obj	inst	tx inst	obj	instuit	tx inst	obj	instuit	tx inst	obj	instuit	tx inst	obj	instuit	tx inst
Propriétaires occupants	557	364	65%												
Logements indignes POTM	12	2	17%	149 520 €	34 106 €	23%	65 808 €	10 968 €	17%	39 540 €	6 590 €	17%	22 000 €	4 000 €	18%
Logements très dégradés POTM	4	2	50%	99 632 €	49 068 €	49%	21 924 €	10 981 €	50%	17 922 €	4 481 €	25%	7 000 €	2 000 €	29%
Autonomie POTM	20	29	145%	70 000 €	95 030 €	136%	7 000 €	10 150 €	145%	7 000 €	10 150 €	145%			
Autonomie POM	15	10	67%	60 004 €	26 119 €	44%	3 000 €	2 000 €	67%						
Autonomie + précarité énergétique 25% POTM	15	29	193%	150 000 €	243 430 €	162%	67 500 €	124 537 €	184%	35 500 €	81 650 €	230%	9 500 €	21 850 €	230%
Autonomie + précarité énergétique 40% POM	2	3	150%	9 110 €	15 051 €	165%	800 €	1 200 €	150%				800 €	1 200 €	150%
Economies d'énergie 25%<40% POTM	137	160	117%	887 637 €	867 590 €	98%	68 500 €	80 000 €	117%	61 500 €	73 020 €	119%			
Economies d'énergie >40% POTM	225	86	38%	1 802 250 €	580 202 €	32%	225 000 €	86 000 €	38%	131 000 €	64 050 €	49%	40 000 €	9 800 €	25%
Economies d'énergie >40% POM	100	26	26%	600 000 €	107 263 €	18%	30 000 €	7 800 €	26%	15 000 €	3 900 €	26%	15 000 €	3 900 €	26%
Economies d'énergie atteinte BBC POTM	27	17	63%	216 270 €	109 054 €	50%	27 000 €	17 000 €	63%	17 000 €	12 500 €	74%	15 000 €	8 500 €	57%
Propriétaires Bailleurs	52	8	15%												
Indignes	6	2	33%	107 874 €	12 460 €	12%	30 000 €	10 000 €	33%	29 400 €	10 000 €	34%			
Très dégradés	14	1	7%	301 575 €	28 000 €	9%	56 000 €	4 000 €	7%	54 600 €	4 000 €	7%			
Dégradés	15	4	27%	162 200 €	41 929 €	26%	37 500 €	7 500 €	20%						
Travaux de gain énergétique	17	1	6%	104 125 €	9 739 €	9%	20 825 €	1 225 €	6%	18 700 €	1 225 €	7%			
TOTAL	609	372	61%	4 720 197 €	2 219 041 €	47%	660 857 €	373 361 €	56%	427 162 €	271 566 €	64%	109 300 €	51 250 €	47%
Habiter Mieux ASE	574	333	58%	1 081 300 €	477 046 €	44%									

Montant des travaux TTC Anah	6 383 246 €
Montant des travaux TTC Biosourcés	405 283 €

Biosourcés Anah	32
Crédits CAE	9 198 €

Biosourcés hors Anah	90	39	43%
Crédits CAE	90 000 €	38 723 €	43%

Soit 61 % des objectifs

Orientation 4 : Diversifier

Cette orientation qui regroupe deux actions porte sur la diversification et le développement de l'offre locative aidée.

Action 4 : Assurer un développement de l'offre locative aidée répondant à la réalité des besoins

Comme prévu dans les objectifs de développement et de diversification de l'offre de logements, les communes devaient continuer de développer l'offre de logements sociaux. Le PLH prévoyait, à la fois d'assurer le renouvellement d'une offre inadaptée aux évolutions des besoins tout en maintenant un niveau de logements financièrement accessibles aux ménages.

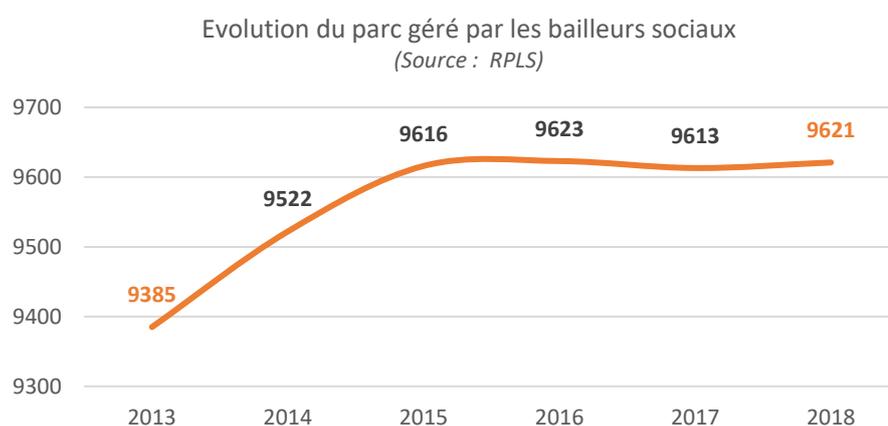
L'enjeu était également d'organiser une offre plus innovante pouvant permettre de mieux répondre à la réalité des besoins actuels (ex : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes ménages, publics précaires...).

Mais aussi de reconstituer l'offre de logements relevant des ventes et démolitions de l'ANRU.

Ce développement devait également permettre de maintenir un niveau de logements sociaux sur Epinal et Golbey, à hauteur de 30% du parc des résidences principales, de 20 à 25% sur Thaon-les-Vosges et de développer une petite offre dans les communes périurbaines et les secteurs ruraux.

Mise en œuvre de l'action 4

Le nombre de logements recensé dans le parc locatif social est resté globalement stable car les nouvelles constructions ont permis de compenser les pertes liées aux restructurations (démolitions ou ventes).



→ Evolution du parc HLM dans les principales communes

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2013-18
Epinal	5 086	5 133	5 231	5 224	5 198	5 206	2,40%
Golbey	1 348	1 399	1 389	1 387	1 392	1 388	3,00%
Capavenir (Thaon-les-Vosges)	871	881	880	877	871	881	1,10%

Source : RPLS

Action 5 : Développer une offre en accession sociale

La Communauté d'Agglomération a été support d'un développement dynamique de l'accession.

Le diagnostic du PLH avait montré que le public accédant correspond à des ménages ayant un budget limité (120-140 k€). Ceux-ci pouvaient trouver une offre de terrain avec des niveaux de prix qui dépassaient 70€/m² à Epinal et dans les communes périurbaines. Dans les communes rurales plus éloignées les prix ne dépassaient pas 40 €/m².

A Epinal, les prix des appartements neuf dépassaient 2000-2200€/m², voire 2800-3000€/m² pour les opérations de plus grand standing.

Comme pour le neuf, le marché de l'occasion traduisait également un niveau de prix également plus élevé à Epinal.

Ainsi faute de produits accessibles, la ville centre a vu ses familles partir s'installer dans les communes voisines ou éloignées.

Mise en œuvre de l'action 5

Aucune action n'a été menée pour faciliter l'accès abordable à Epinal.

Orientation 5 : Adapter

Cette orientation qui se décline en quatre actions porte sur les besoins spécifiques.

Action 6 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Le volet « Autonomie » est un des volets du PIG en cours. Afin d'évaluer les besoins des personnes âgées, la CAE dans le cadre du CLS (Contrat Local de Santé) a mené une enquête auprès des ménages de plus de 65 ans du territoire. Une réflexion a également été initiée avec la DREAL sur la production de logements à destination des seniors sur certaines communes.

Action 7 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins

Cette problématique relève du PDALHPD. Au cours de l'année 2019, la CAE a participé aux différents groupes de travail mis en place pour la révision ce plan.

Action 8 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Cette problématique relève du PDALHPD.

Au cours de l'année 2019, la CAE a participé aux différents groupes de travail mis en place pour la révision ce plan.

Action 9 : Traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Des actions menées ont permis la sédentarisation de 19 familles issues des gens du voyage.

Orientation 6 : organiser et assurer la gouvernance du PLH (volet observation)

Action 10 : Assurer le pilotage des actions de l'habitat

Deux comités de pilotage annuels ont eu lieu sur les années 2017 et 2018, pour suivre les actions du PLH (Rappel des dates : 12 juin 2017 ; 21 juin 2018).

Le syndicat mixte du SCOT a mis en œuvre un MOS –Mode d'Occupation des Sols- ; outil de suivi de l'offre et de la consommation foncière couvrant l'ensemble des communes du territoire. D'autres indicateurs sont progressivement mis en place.

Programme Local de l'Habitat Comité de pilotage annuel

21 Juin 2018

Grand Salon de l'Hôtel de Ville d'Epinal



Comité de pilotage du 12 juin 2017

Grand Salon de l'Hôtel de Ville d'Epinal



2.7. L'élaboration du PLH étape par étape

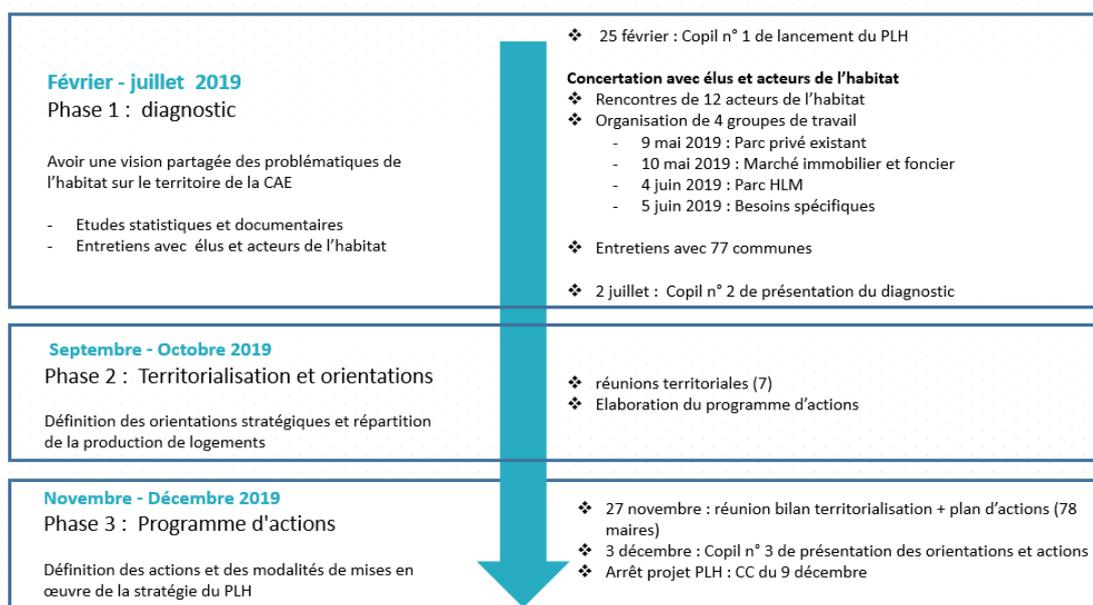
L'élaboration de ce PLH repose sur une large concertation avec l'ensemble des acteurs de la politique de l'habitat. A chaque étape de la démarche un comité de pilotage est organisé et l'ensemble des travaux sont décrits dans le schéma ci-dessous.

Le diagnostic élaboré par SCALEN s'est appuyé sur :

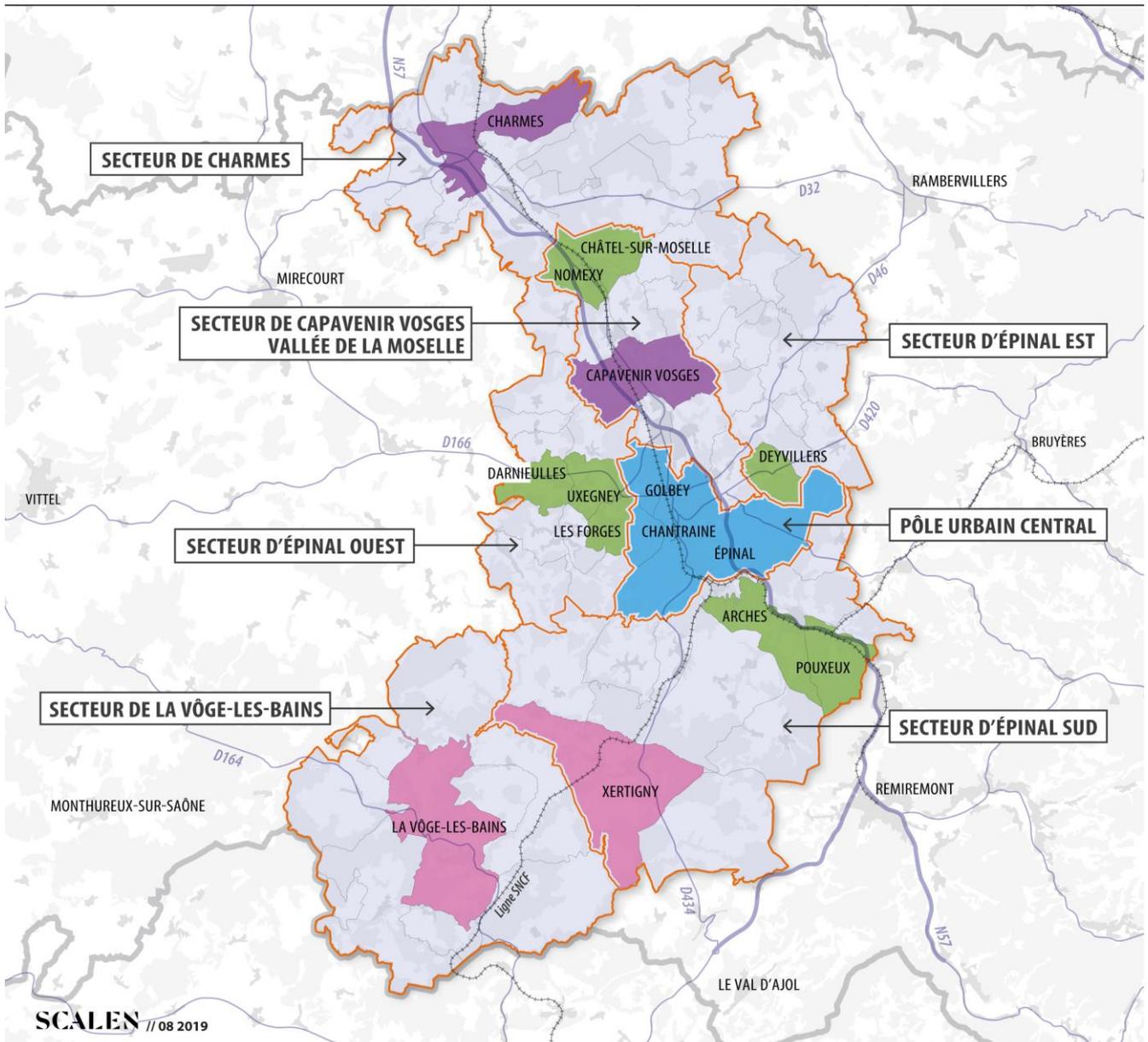
- le recueil, l'analyse et la représentation cartographique de données statistiques,
- des entretiens individuels avec l'ensemble des communes -77 au total ont été rencontrés, en collaboration avec les services de la CAE,
- des entretiens avec un panel d'acteurs de l'habitat du territoire,
- l'organisation et l'animation de 4 ateliers thématiques, qui ont permis d'approfondir certaines problématiques et de recueillir la parole de partenaires

Concernant la phase de territorialisation de la production de logements, chacun des 7 secteurs de réflexion a fait l'objet d'une réunion de concertation. Ce temps d'échanges avait pour objectifs d'exposer la méthode de calcul retenue (issue directement du SCOT) et de soumettre plusieurs scénarii de répartition.

A l'issue de cette séquence, l'ensemble des maires a été convié à une réunion pour faire le bilan de cette concertation et se voir présenter le scénario retenu. Cette rencontre a eu lieu le 27 Novembre 2019.



Communauté d'Agglomération d'Épinal
Armature territoriale et secteurs de réflexion PLH



SCALEN // 08 2019

- Pôle urbain central
- Pôle relais urbain
- Pôle relais rural
- Pôle de proximité
- Village



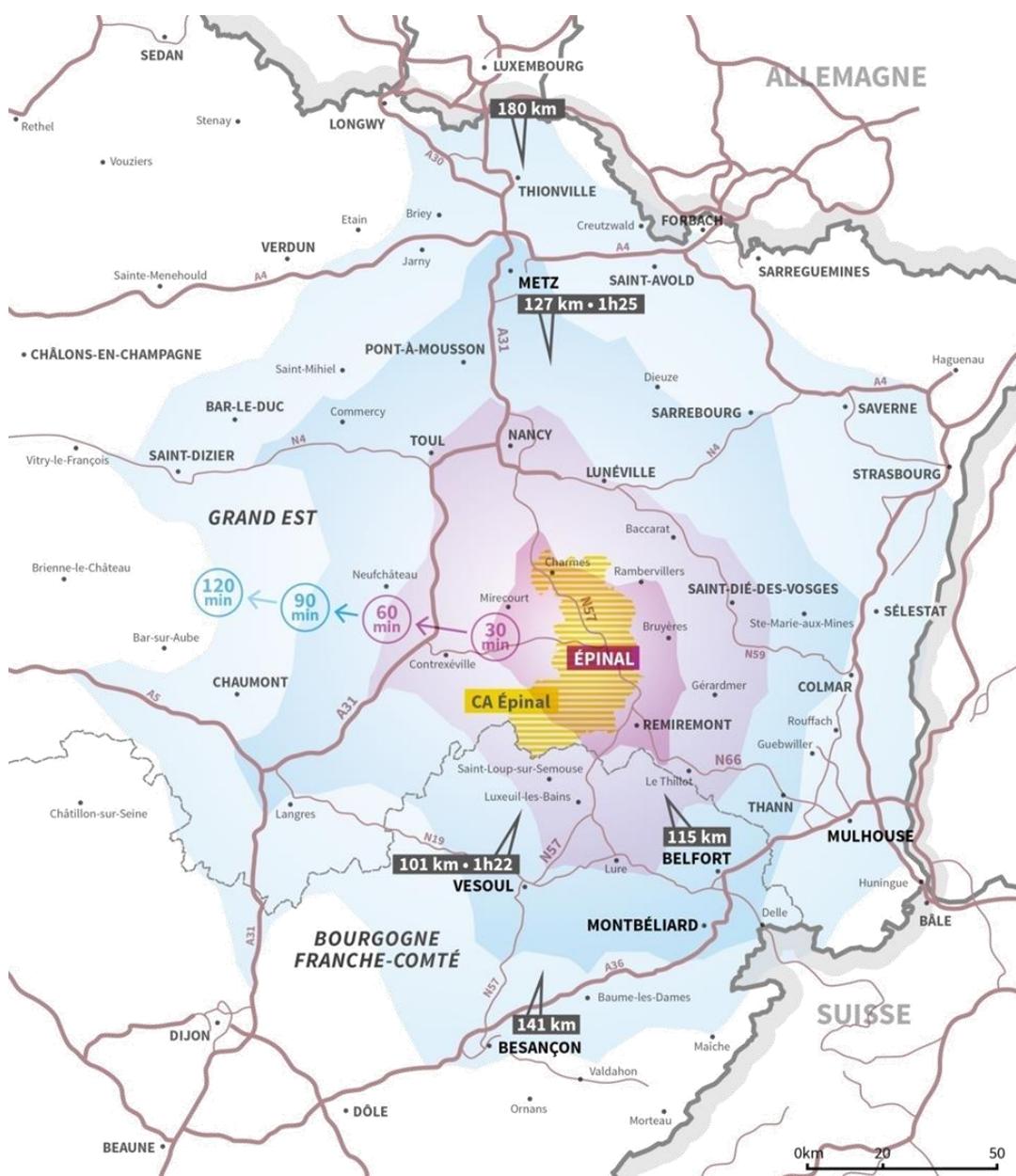
CHAPITRE 2

Portrait du Territoire

La Communauté d'agglomération d'Épinal (CAE) occupe la partie centrale du département des Vosges. La ville centre est située à 71 km au sud de Nancy, à 148 km au sud-ouest de Strasbourg et à environ 40 km de la limite nord de la région Franche-Comté.

Le territoire de la CAE n'est pas irrigué par des infrastructures structurantes. Le corridor « Mer du Nord Méditerranée » qui relie les Pays Bas à la Méditerranée passe à l'ouest des Vosges Centrales vers Dijon par l'A31. La composante Est de ce corridor traverse le territoire Alsacien du nord au sud, et se poursuit pour partie vers la Suisse, puis emprunte l'axe Rhin-Rhône. Le réseau routier est plus performant vers le nord lorrain grâce à la N 57 qui permet de relier le territoire à Nancy en une heure. La N 57 permet également de relier Besançon. Les différents accès vers l'Alsace sont moins performants.

➔ Insertion du territoire dans la région



1. L'environnement économique et social

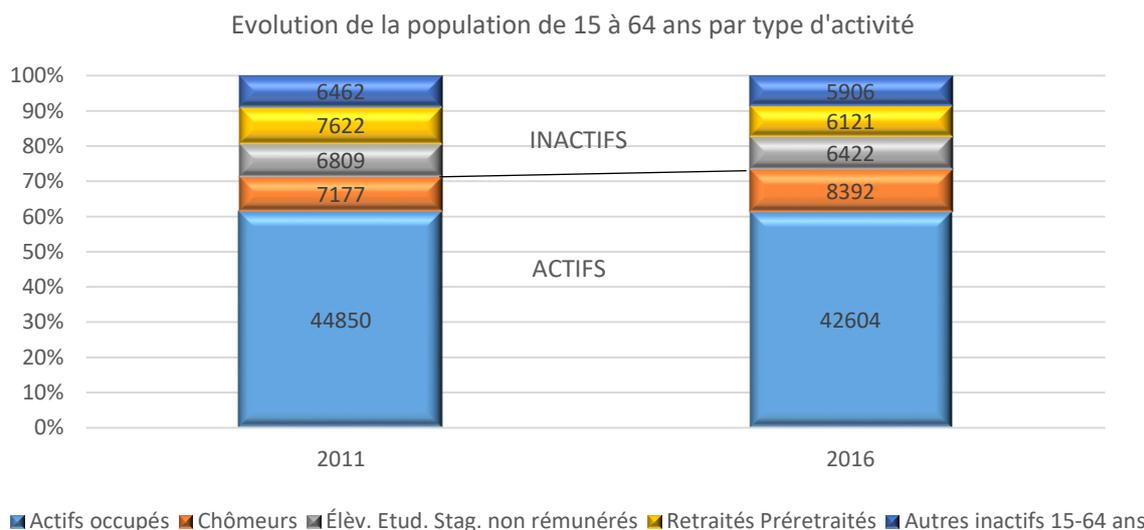
1.1. Caractéristiques du territoire

■ Une polarisation des emplois de la ville centre

Avec 50 996 actifs en 2016, la CAE a enregistré une légère baisse des effectifs par rapport à 2011 (-1 031 soit une baisse de 2 %).

Le taux d'activité est légèrement inférieur à celui du Département : 73,6 % en 2016 contre 73,4 % pour la CAE.

Les actifs occupés représentent 61 % de la population de la CAE (soit 42 604 personnes en 2016). Malgré une légère baisse de 2 246 actifs occupés depuis 2011 : la CAE enregistre une augmentation de 2 points du nombre de chômeurs entre 2011 et 2016 passant de 10 à 12 %. Les autres catégories sont restées stables.

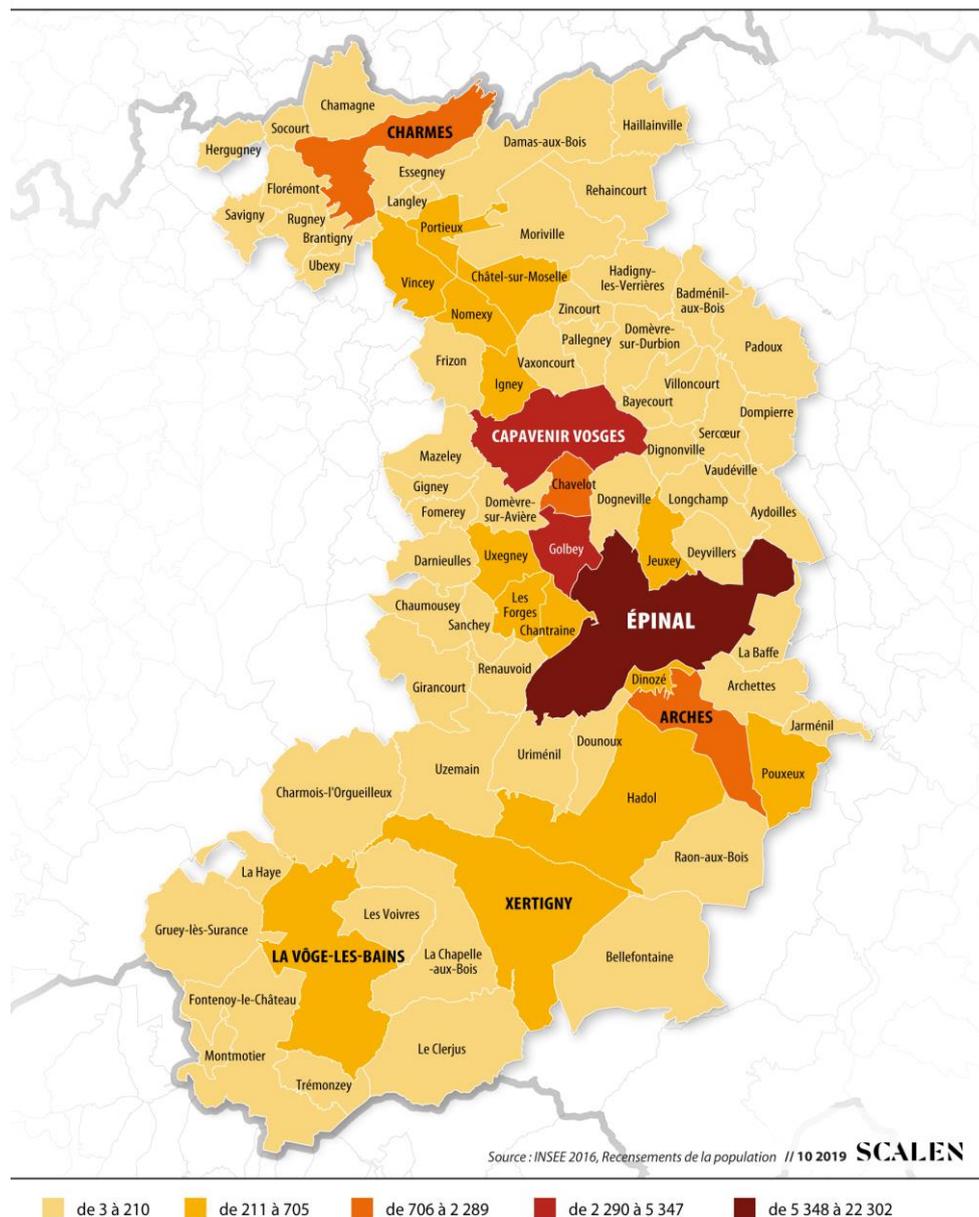


Source : INSEE, recensements de la population 2011 et 2016

Avec 45 924 emplois en 2016 et 50 996 actifs, la CAE représente un tiers des emplois et un tiers des actifs du Département. 39 % des emplois de la CAE sont des emplois de l'administration publique et 37% du secteur du commerce. Seulement 16% des emplois font partie du secteur industriel.

Epinal offre 49 % des emplois de la CAE soit 22 302 emplois. Après Epinal, ce sont les communes de Golbey (12%), Capavenir Vosges (8%) et Charmes (5%) qui offrent le plus d'emplois.

Les autres territoires de la CAE ont un profil tertiaire avec plus de 60% des emplois dans le secteur du commerce et de l'administration publique.



➔ Emplois au lieu de travail selon le secteur d'activité en 2016

	CAE		EPINAL		CAE HORS EPINAL	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
AGRICULTURE	1019	2%	221	1%	798	3%
INDUSTRIE	7362	16%	1592	7%	5770	25%
CONSTRUCTION	2590	6%	731	3%	1859	8%
COMMERCE, TRANSPORTS, SERVICES DIVERS	17084	37%	8531	38%	8552	37%
ADMINISTRATION PUBLIQUE, ENSEIGNEMENT, SANTE, ACTION SOCIALE	17878	39%	11451	51%	6427	27%
TOTAL	45932	100%	22526	100%	23406	100%

Source : Insee, Recensement de la population 2016

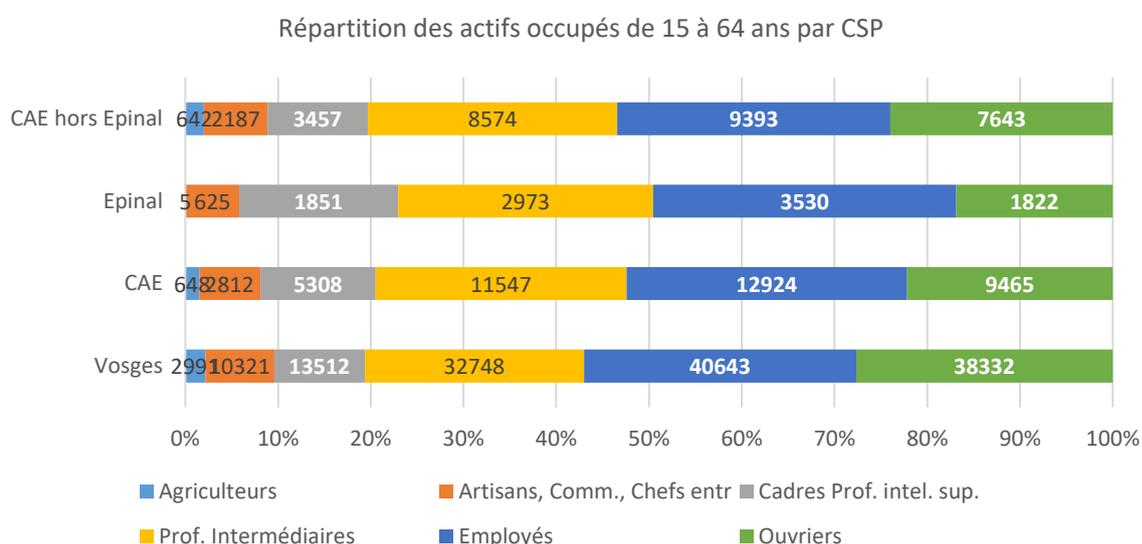
■ Une progression des emplois peu qualifiés

La population active de la CAE est plus qualifiée que la moyenne du Département : les cadres et les professions intellectuelles supérieures représentent 12 % de la population active de la CAE (10 % pour les Vosges). Les employés et les ouvriers représentent 53 % des actifs de la CAE contre 57 % pour le Département. Depuis 2011, les cadres ont diminué de 7 % (soit une diminution de 400 cadres en 5 ans).

A Epinal, les employés et les ouvriers représentent un actif occupé sur 2 et les cadres 17 % soit 35 % des cadres de la CAE. Entre 2011 et 2016, la population des cadres est restée relativement stable (-1%) Les ouvriers et employés ont légèrement diminué sur la même période : - 850 soit une diminution de 8 %.

Les agriculteurs et les artisans et commerçants ont également diminué.

Cette baisse des actifs occupés par CSP est due à une baisse globale de la population sur la période 2011-2016.



Source : Insee, Recensement de la population 2016

■ Une forte concentration des grands établissements le long de la vallée de la Moselle

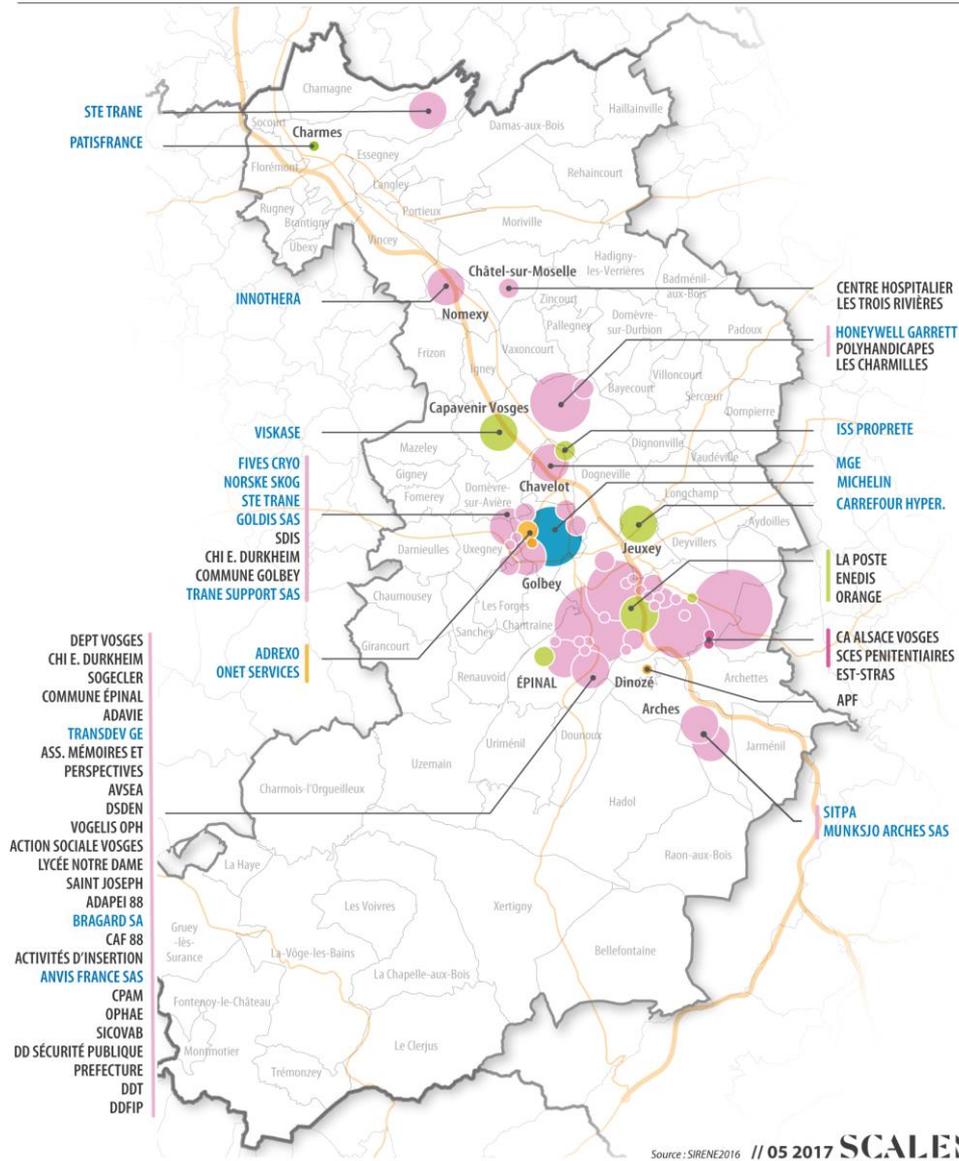
Le territoire accueille de grandes entreprises qui sont pour la plupart implantées le long de la vallée de la Moselle.

En 2017, on recense sur le territoire 53 établissements de plus de 100 salariés regroupant 4 700 emplois publics ou parapublics et 8 500 emplois privés.

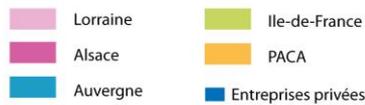
Parmi les entreprises de 500 à 999 salariés, on peut citer Honeywell Garret et Michelin.

Parmi les entreprises de 250 à 499 salariés, on peut citer Trane, MGE, Innothera, Fives Cryo, Norske Skog, Viskase et Munksjo.

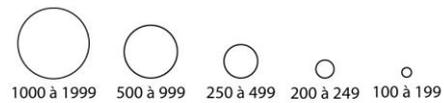
Les grands employeurs publics sont l'Hôpital Emile Durkheim avec environ 1000 emplois et le Conseil Départemental avec près de 2000 agents.



RÉGION D'IMPLANTATION DES SIÈGES D'ÉTABLISSEMENTS



NOMBRE D'EMPLOIS (liste des employeurs par effectifs décroissants)

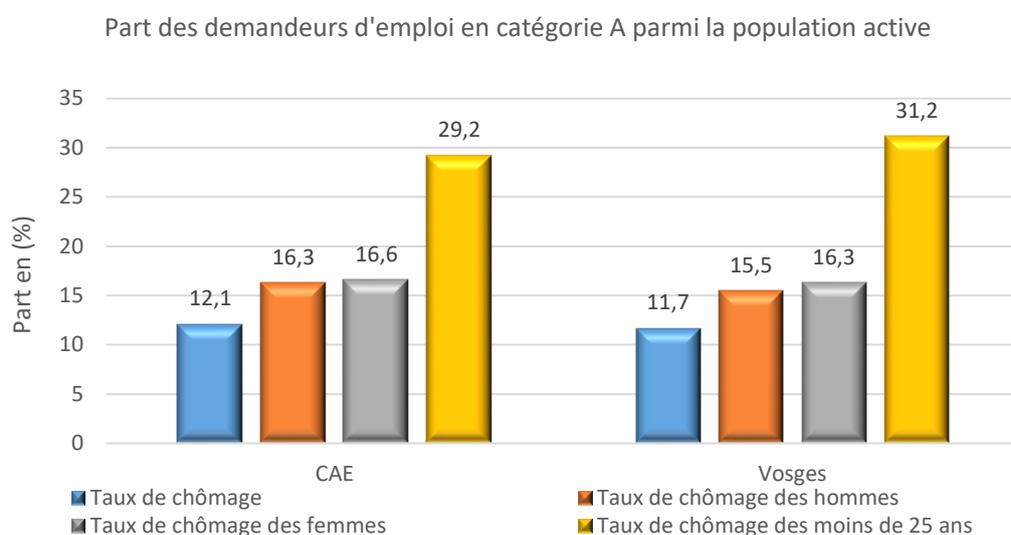


■ Part des demandeurs d'emploi de catégorie A, B et C parmi la population active

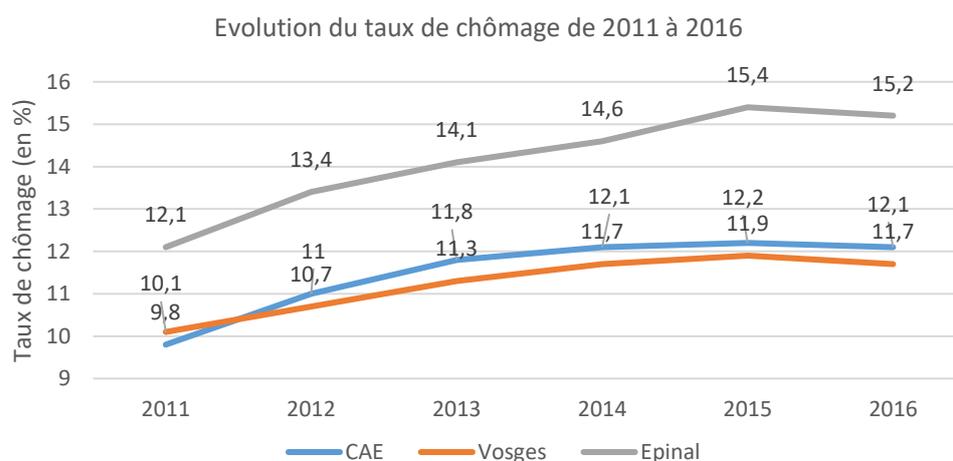
En 2016, le taux de chômage de la CAE est supérieur à celui des Vosges (soit 12,1% contre 11,7%).

Le taux de chômage qui était en constante augmentation depuis 2011 connaît une légère baisse en 2016 à l'échelle de la CAE, de la ville centre Epinal et du Département des Vosges.

Les jeunes restent la catégorie principalement concernée par la recherche d'un emploi. Le taux de chômage des moins de 25 ans est sensiblement supérieur à celui des autres tranches d'âge que ce soit à l'échelle de la CAE (29,2 %) ou à celle des Vosges (31,2 %).



Source : Insee, RP2016



Source : Insee, RP2016

■ Revenu médian

	1er décile (€)	1er quartile (€)	Médiane (€)	3e quartile (€)	9e décile (€)	Rapport inter décile D9/D1
Grand Est	7 210	13 778	20 758	29 012	40 192	5,6
Vosges	7 098	13 116	19 060	25 768	34 402	4,8
CAE	6 270	12 882	19 510	26 736	36 220	5,8

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2016

En 2016, le revenu annuel médian par Unité de Consommation (UC) de la CAE s'élève à 19 510 €. Il est légèrement supérieur à celui des Vosges (19 060 €) mais inférieur à celui de la région Grand Est qui est de (20 758 €).

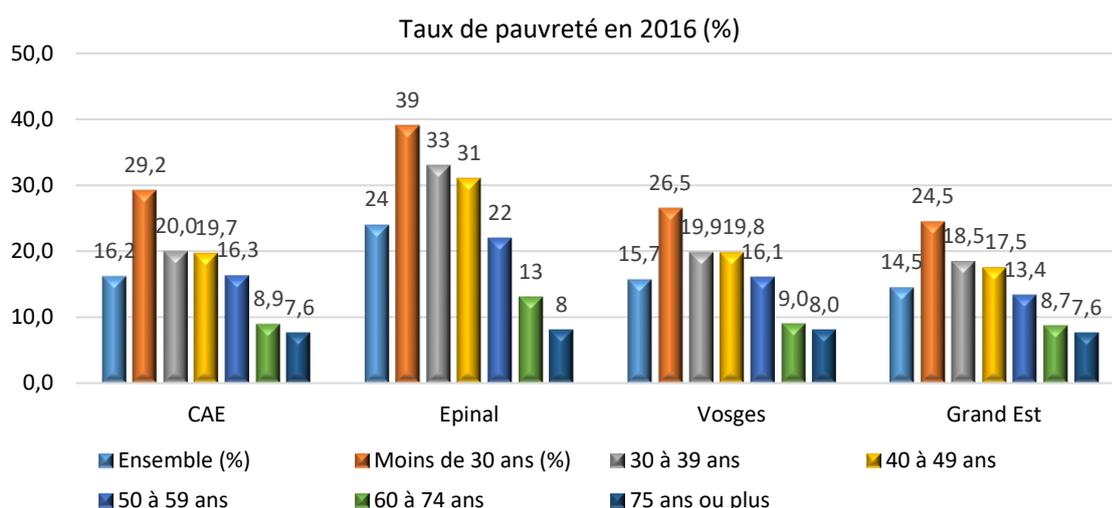
Le rapport inter décile met en évidence les disparités entre les revenus les plus hauts et les plus bas. Les disparités sont plus importantes au sein de la CAE (5, 8 contre 4,8 pour les Vosges). La CAE accueille des ménages « un peu plus aisés » que le département.

■ Un taux de pauvreté plus important chez les moins de 30 ans

En 2016, le taux de pauvreté du Département des Vosges est de 15,7 %, soit un taux supérieur à celui de la région Grand Est (14,5 %). Ce ratio atteint 16,2 % pour la CAE.

On constate des disparités entre les taux de pauvreté des différentes classes d'âge. La pauvreté est plus accentuée chez les moins de 30 ans quel que soit le territoire, avec une plus forte acuité à Epinal.

La pauvreté régresse ensuite avec l'âge. Elle descend en-dessous des 10 % à partir de 60 ans sauf pour Epinal où 13 % des 60-74 ans sont concernés.



Source : INSEE-DGFIP, revenus fiscaux localisés des ménages, 2016

■ Des disparités de revenus selon l'âge

	1er quartile (€)	Médiane (€)	3e quartile (€)
Moins de 30 ans	8074	15280	21240
30-39 ans	10042	17456	24196
40-49 ans	11308	18558	25562
50-59 ans	13900	21650	29954
60-74 ans	16196	21976	30120
75 et plus	15108	19134	25334

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2016

A l'échelle de la CAE, le revenu médian s'élève à 19 510 €. Les moins de 30 ans, très souvent en début de carrière, constituent bien évidemment les catégories dont les revenus sont les plus faibles avec 15 280 €/an, soit 1 273 €/mois. Le revenu des moins de 30 ans est inférieur à la médiane de 22 %.

Par la suite le revenu médian progresse avec l'âge jusqu'à 75 ans, avant de diminuer avec le veuvage.

■ Progression des bénéficiaires d'aides sociales sur le territoire

	2015	2017	Evolution en %
Nombre d'allocataires touchant le RSA	4 117	5 362	+ 23 %
Nombre d'allocataires percevant une aide au logement (AAL)	9 682	12 091	+ 20 %
Nombre d'allocataires percevant l'allocation adulte handicapé (AAH)	1 583	2 165	+ 27 %

Source : Insee - Caisse Nationale d'Allocations Familiales

	2015	2017	Evolution en %
Allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales	4 554	6 209	+ 27 %
Allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales	2 730	3 718	+ 27 %

Source : Insee - Caisse Nationale d'Allocations Familiales

En 2017, le nombre d'allocataires sur le territoire de la CAE -toutes aides confondues- s'élève à 19 618 ; un chiffre en progression de 27,5% par rapport à 2015 (15 382).

Le nombre d'allocataires bénéficiant du RSA sur la CAE a progressé de 1 245 personnes sur la période 2015-2017 (soit une hausse de 23 %).

Les allocataires percevant une aide au logement ont également augmenté sur cette même période passant de 9 682 allocataires en 2015 à 12 091 allocataires en 2017 (soit une hausse de 20 %) ainsi que les allocataires percevant l'AAH avec une augmentation de 27 % sur la même période.

En 2015, 4 % de la population de la CAE a un revenu constitué à plus de 50 % de prestations sociales. Ce chiffre progresse de 27 % en 2017 atteignant 6 209 allocataires. Les allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales représentent 2,4 % de la population de la CAE soit 3 718 allocataires (+ 27 % entre 2015 et 2017).

Ces évolutions témoignent de la hausse de la précarité sur le territoire.

■ 60 % des revenus compatibles avec les plafonds HLM

Pour pouvoir prétendre à l'obtention d'un logement HLM, les ménages doivent respecter un plafond de ressources. Pour un logement financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), un ménage de 3 personnes ne doit pas dépasser 33 119 €/an (soit 2760 €/mois). Pour un PLAI (Prêt Locatif Aidé

d'Intégration), le revenu de cette catégorie de ménage ne doit pas dépasser 19 872 €/an (soit 1656 €/mois).

A l'échelle de la CAE, 60 % des ménages ont des niveaux de revenus leur permettant d'accéder à un logement HLM (contre 54 % pour la région Grand Est).

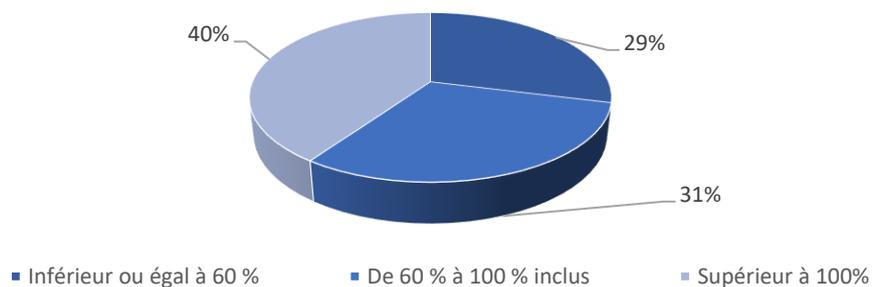
Dans le détail, 29 % des ménages ont des revenus compatibles avec le PLAI, 31% peuvent prétendre à un logement financé en PLUS et 40 % des ménages ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM.

Les ménages ayant les ressources les plus faibles, c'est-à-dire inférieures à 60 % du plafond HLM sont majoritairement des locataires (36 % pour le parc HLM et 30 % pour le parc privé). Le dernier tiers correspond aux propriétaires occupants.

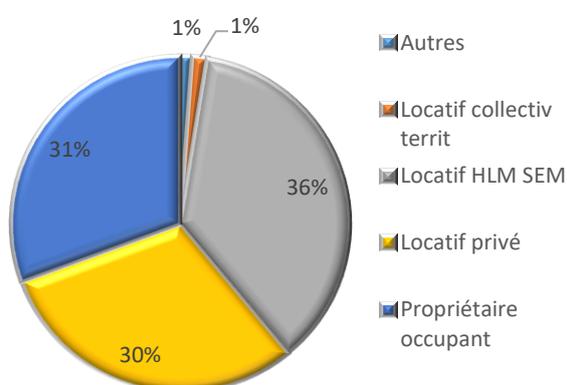
Les ménages ayant des ressources comprises entre 60 et 100 % du plafond HLM sont à 59 % des propriétaires occupants. Les ménages dont les revenus dépassent les plafonds HLM sont en très grande majorité des propriétaires occupants (81 %).

➔ Répartition des ménages en 2015 selon les plafonds HLM et le statut d'occupation

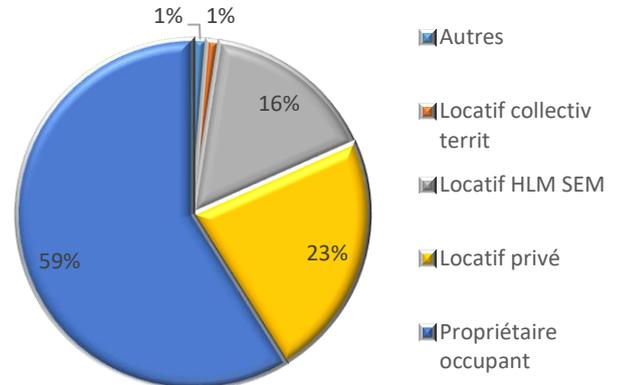
Répartition des ménages selon les plafonds HLM en 2015

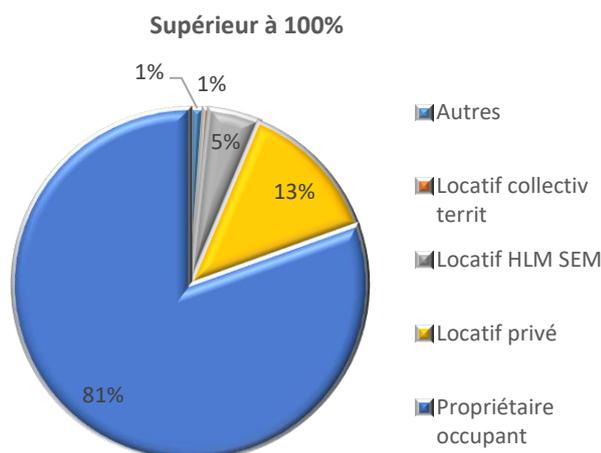


Inférieur ou égal à 60 %



De 60 % à 100 % inclus





Source : FILOCOM 2015

1.2. La filière bois, un secteur clé du développement économique pour le territoire

■ Le Département des Vosges, troisième département le plus boisé

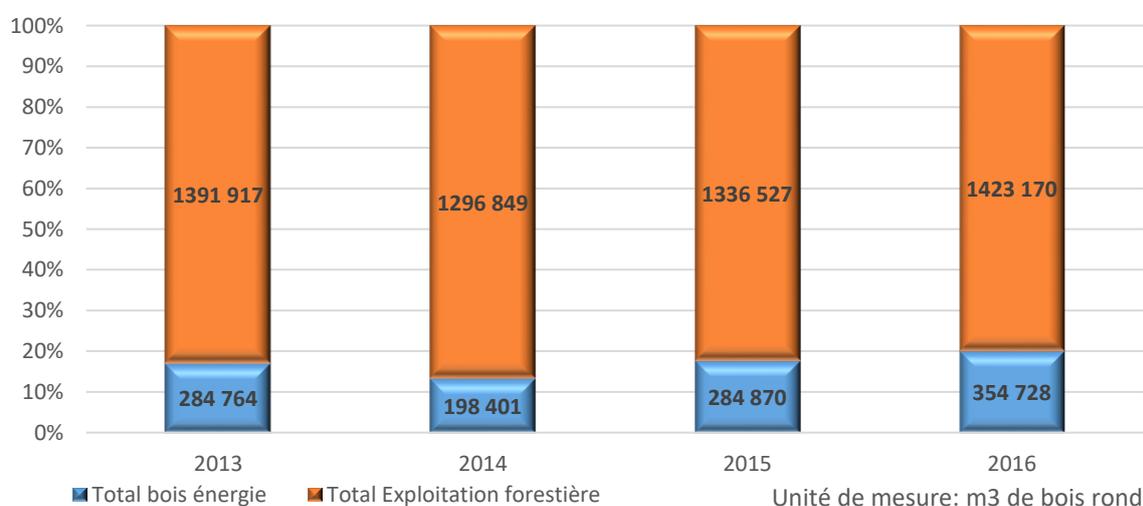
Le Département des Vosges est le 3^{ème} département le plus boisé de France avec un taux de boisement de 48 % pour 282 000 hectares de forêt. Il est composé à 46 % de forêts communales, 20 % de forêts domaniales et 34 % de forêts privées.

Le Département produit chaque année 1,6 million de m³ de bois d'œuvre.

Le volume de bois rond a augmenté dans le Département entre 2013 et 2016 passant de 1 391 917 m³ de bois rond en 2013 à 1 423 170 m³ de bois rond en 2016 (soit + 2 %).

La part de bois consacré à l'énergie a également augmenté passant de 284 764 m³ en 2013 à 354 728 m³ (en 2016 soit 20 % du bois produit en 2016).

Evolution de l'exploitation forestière depuis 2013 dans le Département des Vosges



Source : Enquête de branche – Exploitations forestières en m³ de bois rond

→ La filière-bois, génératrice d'emplois

Le Département des Vosges compte 874 établissements dans la filière bois ce qui représente 19 % des établissements de la région Grand Est. Les exploitations forestières et la sylviculture représentent 55 % de l'ensemble des établissements.

La filière bois génère 5 485 emplois dans le Département des Vosges soit 23 % des emplois salariés de la filière bois de la région Grand Est. L'industrie du papier et du carton est le secteur qui génère le plus d'emplois soit 46 % du total des emplois de la filière bois du Département.

Parmi les emplois de la filière bois du Département, ¼ sont localisés sur le territoire de la CAE ce qui représente 1 342 salariés. L'industrie du papier et du carton représente à elle seule 842 salariés notamment dans l'entreprise Norske Skog qui emploie plus de 300 personnes.

Au sein de la CAE, ce sont 10 établissements qui sont spécialisés dans la filière bois dont 2 entreprises de plus de 250 salariés.

→ Etablissements de la filière bois en 2015

	Sylviculture et exploitations forestières	Travail du bois	Industrie du papier et du carton	Ensemble
Grand Est	2 385	1 966	202	4 553
Vosges	483	361	30	874
France métropolitaine	19 075	23 441	2 292	44 808

Source : INSEE clap 2015

→ Emplois salariés de la filière bois en 2015

	Sylviculture et exploitations forestières	Travail du bois	Industrie du papier et du carton	Ensemble
Grand Est	4 264	9 557	10 131	23 952
Vosges	678	2 297	2 510	5 485
France métropolitaine	20 808	86 945	62 698	170 451

Source : INSEE clap 2015

→ Emplois salariés de la filière bois dans la CAE en 2015

	Sylviculture et exploitation forestière	Trav. bois, fab. article bois, vannerie	Industrie du papier et du carton	Fabrication de meubles	Salariés Filière bois	Total des salariés au 31/12/2015	Part dans l'emploi salarié
CAE	316	191	842	33	1382	40 065	3,4%

Source : INSEE clap 2015

➔ Des démarches innovantes

La filière bois est à l'origine d'un écosystème d'entreprises et de démarches qui convergent afin de renforcer l'économie et la compétitivité du territoire.

En 2017, le premier contrat de filière Forêt-Bois Grand Est est signé pour une durée de 3 ans.

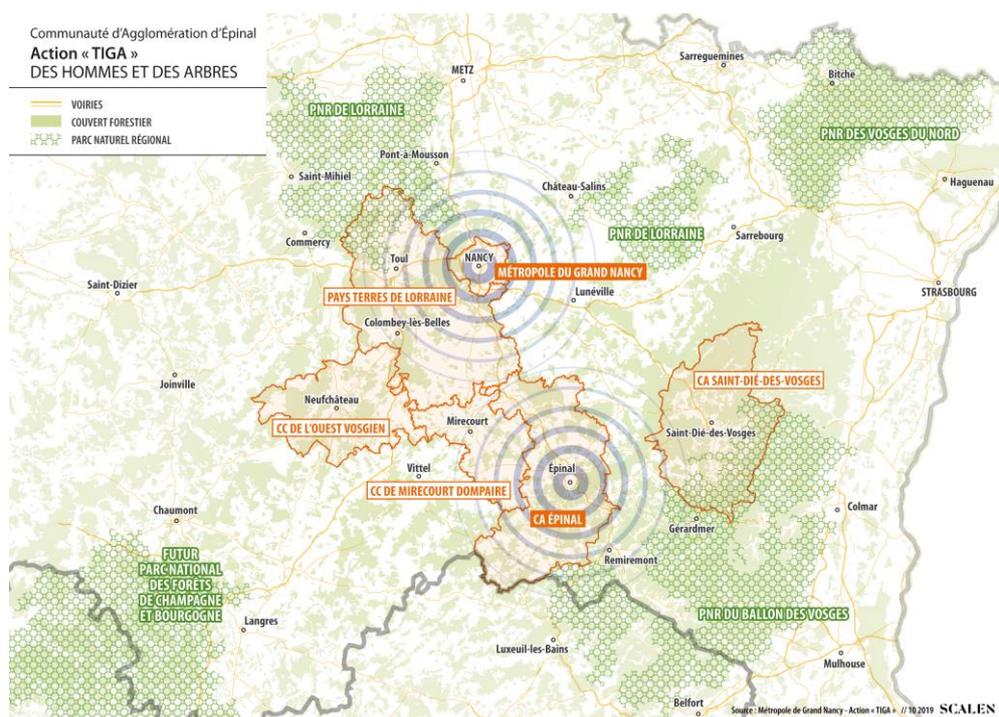
Plusieurs actions avaient déjà été engagées telles que la marque « Terres de hêtre » qui a notamment donné naissance à la construction de « Woodies » à Xertigny (gîtes en bois de hêtre). La « Green Valley » localisée à Golbey, est constituée d'une pépinière d'entreprises dédiée au bois et à l'écoconstruction.

Créée autour de la papeterie Norske Skog, elle vise à développer les éco-matériaux en optimisant les liens entre les entreprises industrielles. Le Pôle Fibres-Energivie, pôle de compétitivité dédié aux matériaux et bâtiments durables, rassemble entreprises, laboratoires et centres de formation pour accompagner les entreprises dans le développement de leurs projets.

En termes d'enseignement de recherches, le campus Fibres né dans les années 2000, rassemble des établissements d'enseignement et de recherches : ENSTIB, CRITT, LERMAB, dédiés à l'usage des fibres de bois, de papier, de carbone.

Issus de l'ENSTIB, deux ingénieurs ont créé l'entreprise « *Il était un arbre* », spécialisée dans la construction d'habitat insolite en bois.

Le pôle Bois Epinal-Vosges fait partie du projet TIGA (Territoires d'Innovation de Grande Ambition) « *Des Hommes et des Arbres, les racines de demain* » rassemblant un consortium de 75 partenaires publics et privés du Sud Lorraine et porté par la Métropole du Grand Nancy et l'Agglomération d'Épinal. Ce projet porte l'ambition de mieux valoriser les ressources de la forêt, pour imaginer des produits et usages à la pointe de la technologie insérés dans des systèmes hautement durables de production / transformation / recyclage, pour améliorer la santé et le bien-être grâce aux arbres, et pour penser un nouveau modèle social et économique faisant de la forêt un capital vivant source de valeur et de mieux vivre.



1.3. Niveau d'équipement

■ Niveau d'équipement des communes

L'analyse de la Base Permanente d'Équipements de l'INSEE (BPE 2014) permet de quantifier les services par communes et par thématique. La classification de ces équipements en gammes permet d'établir une hiérarchie entre les territoires en termes de services apportés à la population.

L'analyse de l'INSEE retient 99 équipements qui se répartissent en trois gammes :

- La gamme de proximité (30 équipements), autrement dit les services utilisés quotidiennement,
- La gamme intermédiaire (34 équipements),
- La gamme supérieure (35 équipements).

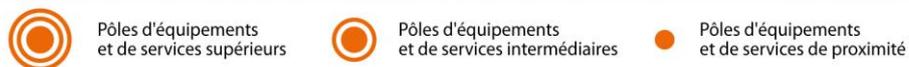
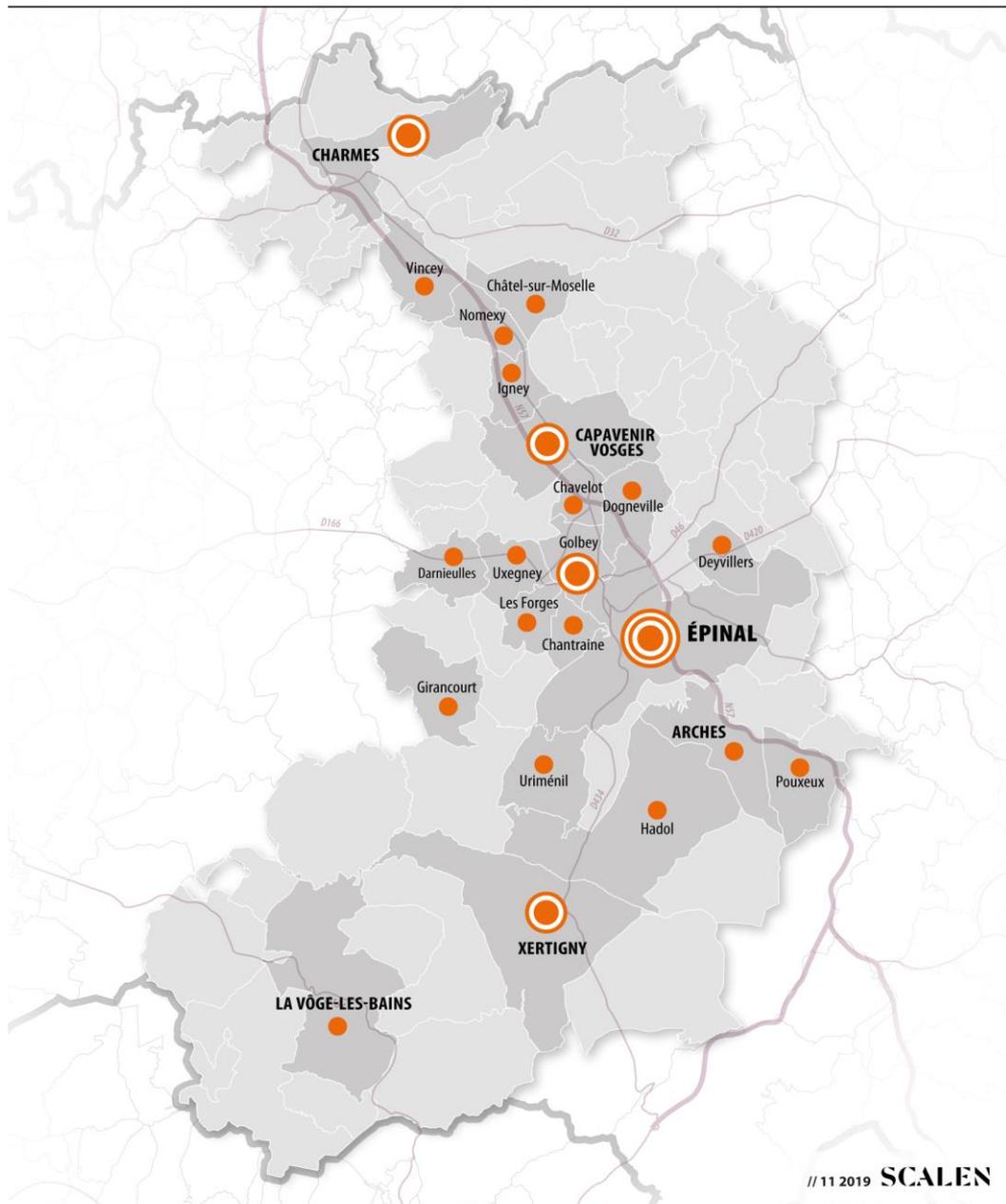
Le nombre et gamme d'équipements présents dans chaque commune a ainsi permis de classer l'ensemble des communes de la CAE en trois catégories.

Sur les 78 communes de la communauté d'agglomération d'Epinal, 4 ne sont équipées d'aucun commerce et service. Ces 4 communes, Badménil-aux-Bois, Montmotier, Villoncourt, et Zincourt font partie des moins peuplées de la Communauté d'agglomération. Elles ont une population inférieure à 140 habitants.

23 communes disposent au moins de la moitié des types d'équipements de la gamme de proximité. Elles constituent autant de pôles de services de proximité (*au sens de l'INSEE*). Ces 23 communes accueillent 79% des habitants de l'agglomération d'Epinal.

Les 23 pôles d'équipements de la communauté d'agglomération d'Epinal :

- **18 pôles de proximité** : Arches, La Vôge-les-bains, Chantraine, Châtel-sur-Moselle, Chavelot, Darnieulles, Deyvillers, Dogneville, Girancourt, Hadol, Igney, Les Forges, Nomexy, Pouxoux, Uriménil, Uxegney, Vincey
Ce sont des communes qui disposent de plus de la moitié des types d'équipements de la gamme de proximité. Les pôles d'équipements de proximité comptent généralement plus de 1000 habitants, seule Girancourt comptabilise 900 habitants.
- **4 pôles intermédiaires** : Capavenir, Charmes, Golbey et Xertigny. Ces communes sont équipées de l'ensemble des 30 services de la gamme de proximité. Elles disposent également d'au moins la moitié des 34 types de commerces et services de la gamme intermédiaire.
- **1 pôle supérieur** : Epinal
Seule Epinal dispose de la totalité des types d'équipements de la gamme de proximité, intermédiaire et la quasi-totalité des équipements de la gamme supérieure.



1.4. Les dynamiques démographiques

■ Une baisse de population qui concerne particulièrement la ville centre

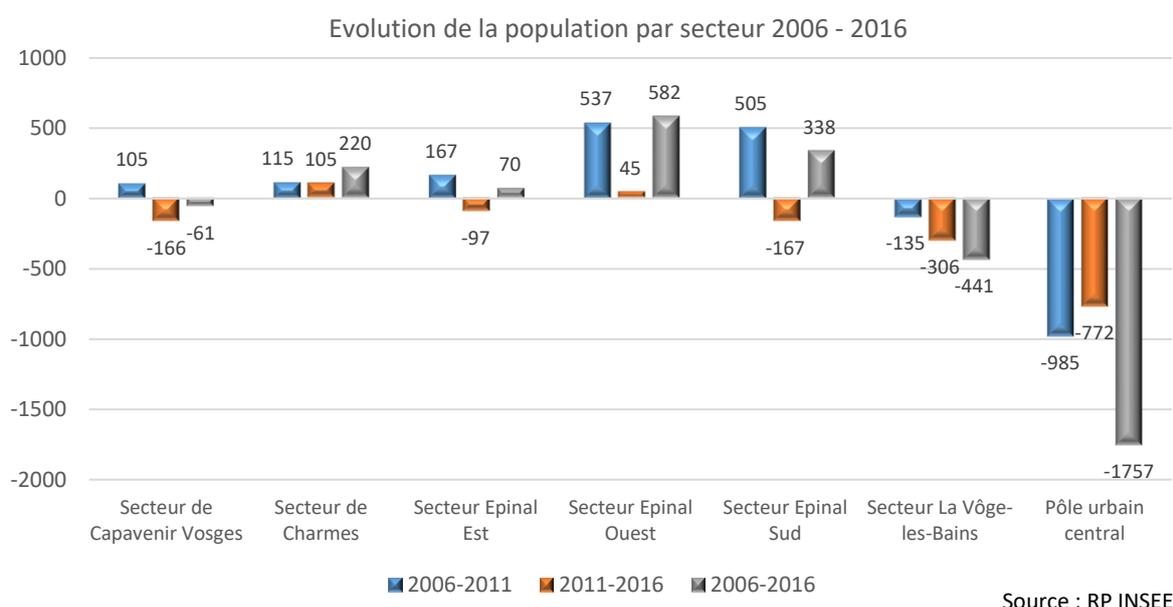
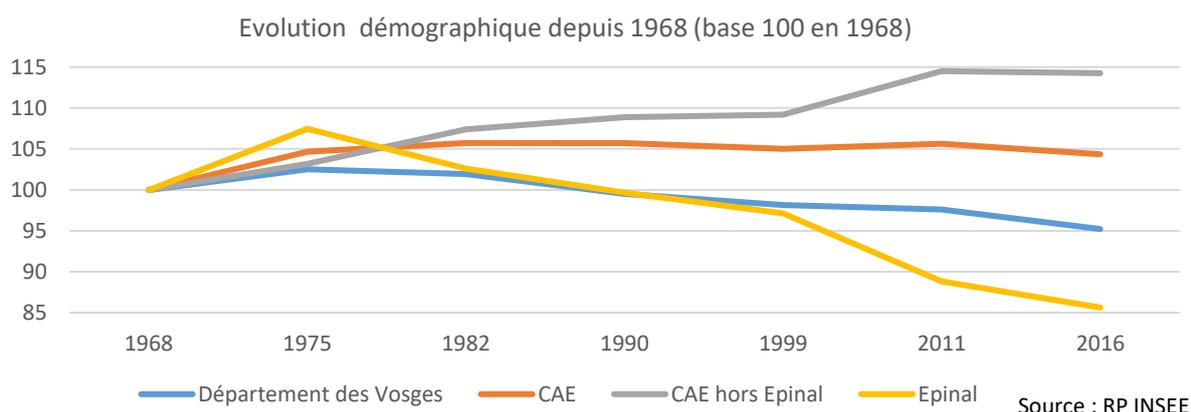
L'INSEE recense 111 367 habitants dans la CAE en 2016. Entre 1982 et 2011, sa population a évolué en dents de scie autour de 112 000 habitants. La CAE connaît une baisse de 1 360 habitants sur la dernière période intercensitaire 2011-2016.

Comparativement, le département des Vosges enregistre une baisse continue de sa population depuis 1982 (369 641 habitants en 2016 contre 395 769 habitants en 1982, soit - 8 %).

A l'échelle de la CAE, l'analyse de l'évolution de la population par secteur montre des disparités.

Sous l'effet de la périurbanisation, la population d'Epinal baisse de manière continue, alors que celle des autres communes connaît une progression. Ainsi, entre 1982 et 2016, Epinal a perdu 17 % de ses habitants (soit 31 558 en 2015 contre 37 818 en 1982) alors que les autres communes de la CAE ont progressé de 6%.

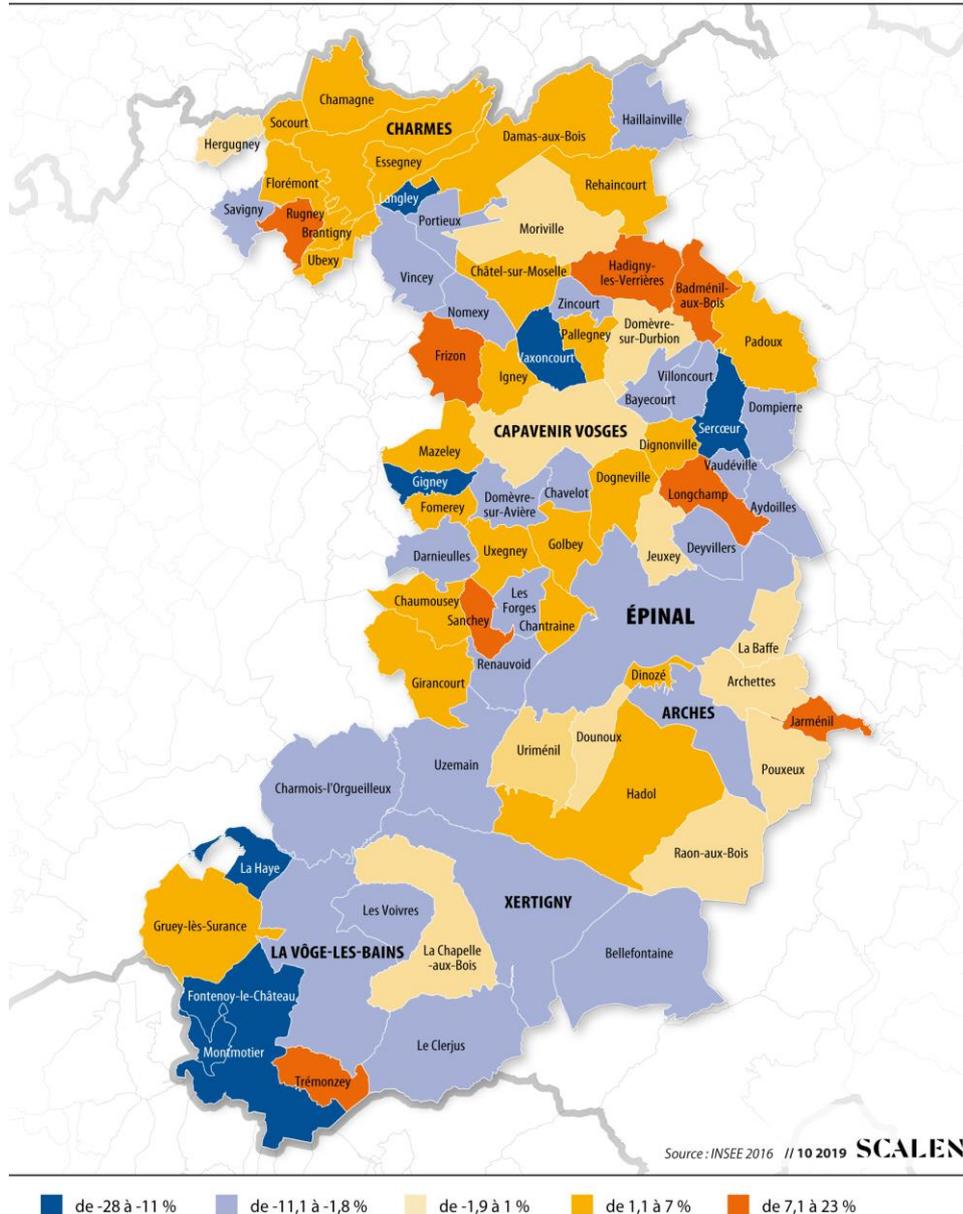
Hors Epinal, sur la décennie 2006-2016, seul le secteur de la Vôge-les-Bains a enregistré d'importantes pertes de population (soit une diminution de 8 % du nombre de ses habitants).



■ Une croissance de population localisée majoritairement dans les villages

Sur la période 2011-2016, la moitié des communes de la CAE ont connu une légère progression de leur population.

La hausse de population a été principalement constatée dans les villages. Les prix attractifs de l'immobilier dans ces communes peuvent expliquer ces évolutions. Les polarités qui ont connu une dynamique démographique sont : Golbey, Chantraine, Châtel-sur-Moselle et Charmes.



■ Un territoire en transition démographique

De 1968 à 1999, la diminution de la population s'expliquait par des soldes migratoires qui étaient toujours supérieurs aux soldes naturels dans la CAE.

La période 1999-2011 a été marquée par une inversion de tendance avec des soldes naturels qui dépassaient les soldes migratoires. Cette évolution s'était traduite par une légère hausse démographique : + 356 habitants entre 1999 et 2006 et + 309 entre 2006 et 2011.

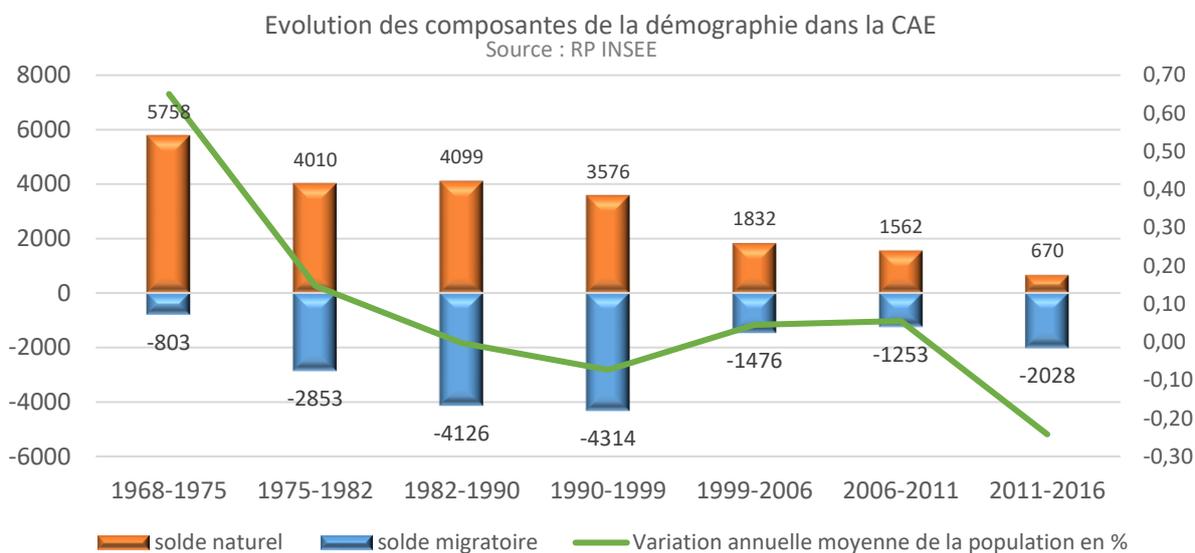
Sur les quatre dernières décennies les mouvements naturels ont été caractérisés par un nombre de naissances toujours supérieur à celui des décès.

A partir de 2011, une rupture démographique majeure s'observe dans le département des Vosges avec les effectifs de décès qui dépassent ceux des naissances.

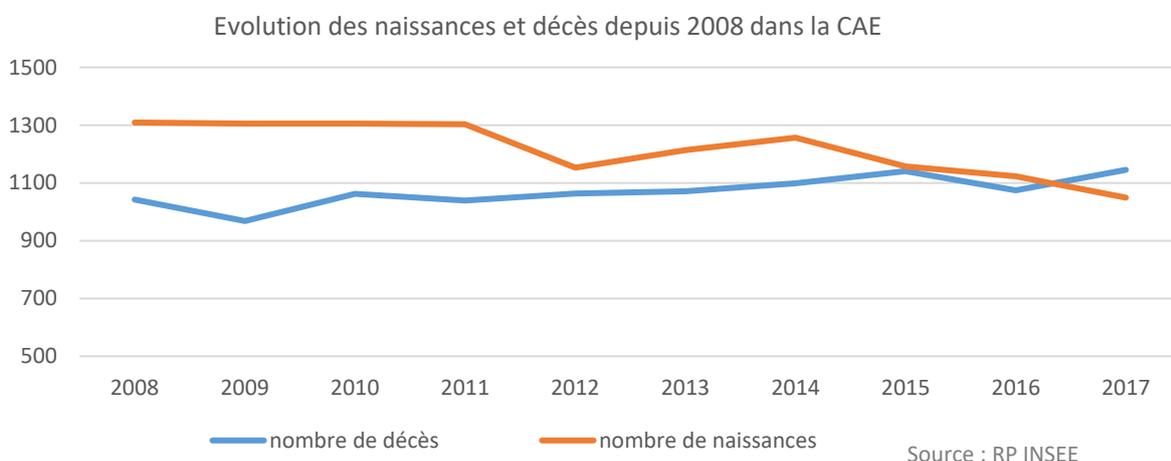
Cette détérioration récente résulte à la fois d'une chute des naissances et une hausse de la mortalité. Le nombre de femmes en âge de procréer diminue, de même que leur fécondité, alors que les générations nombreuses du baby-boom atteignent des âges avancés.

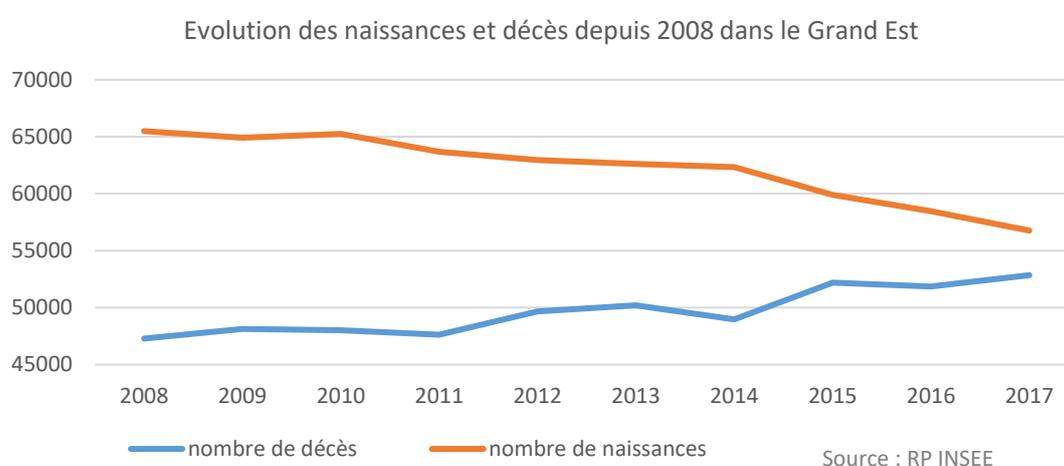
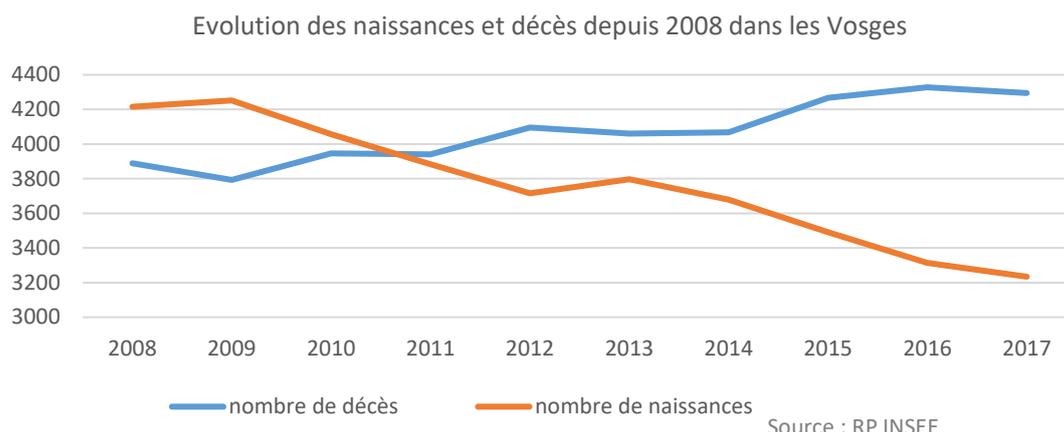
Sur la CAE, la dégradation du déficit naturel s'observe également, mais de manière décalée par rapport au département : les courbes des naissances et décès se sont croisées en 2016 contre 2010 pour le département. La dégradation du solde naturel cumulée à un solde migratoire toujours négatif et en hausse se traduit mécaniquement par une baisse significative de la population entre 2011 et 2016. La CAE a effectivement enregistré une diminution de 1 360 habitants sur la dernière période intercensitaire. Cette tendance devrait vraisemblablement se poursuivre compte tenu de la structure de la pyramide des âges.

A l'échelle de la région Grand Est, l'écart entre les décès et les naissances se réduit fortement depuis 2014. Mais l'excédent naturel reste encore le moteur de la croissance (voir graphiques page suivante).



■ Dégradation du solde naturel : plus de décès que de naissances





■ Diminution des populations de moins de 60 ans

La pyramide des âges est caractéristique d'un territoire vieillissant. Toutes les classes d'âges de moins de 60 ans ont vu leurs effectifs diminuer sur la période 2011-2016.

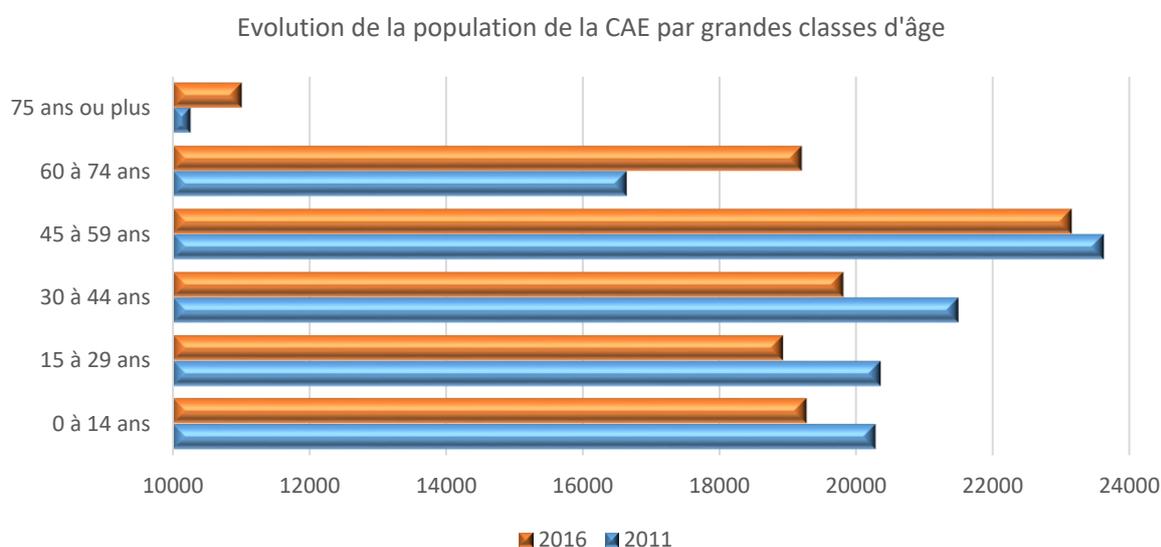
Les jeunes de 15 à 29 ans, étudiants ou jeunes actifs quittent le territoire (-7 %).

La population des 30-44 ans a diminué de 8%, et les départs de ces classes d'âge du territoire s'accompagne d'une baisse des enfants de moins de 14 ans (-5%) d'une part, et entraîne durablement la chute du nombre de naissances d'autre part. Cette évolution contribue à expliquer le déficit naturel.

En revanche la population des 60-74 ans augmente de 15 % durant la même période (+ 2250 personnes) : les générations du baby-boom atteignant progressivement l'âge de la retraite.

La hausse des plus de 75 ans est également très marquée (+ 7 %). La progression des effectifs de cette génération est plus importante chez les femmes en raison du veuvage. En effet, parmi la population de plus de 75 ans on recense 2 femmes pour 1 homme.

Les effets du vieillissement de la population induisent des modifications dans les besoins résidentiels liés notamment à la dépendance. Cela se traduit par des besoins en adaptation de logements fréquemment formulés par les maires.



■ Un vieillissement démographique plus marqué dans les communes de la couronne autour d'Epinal

En 2016, la population âgée de plus de 65 ans représente un habitant sur cinq. Avec 27%, le secteur de La Vôge-les-Bains connaît le taux le plus important d'habitants de plus de 65 ans. Tous les autres secteurs présentent un taux identique ou inférieur à celui de la CAE (19 %).

Entre 2010 et 2016, c'est la couronne autour d'Epinal (secteurs Est, Ouest et Sud) qui connaît la plus forte progression de population âgée de plus de 65 ans. Tous ces secteurs enregistrent des taux variant entre 21 % et 32% contre une moyenne de 17 %, à l'échelle du territoire.

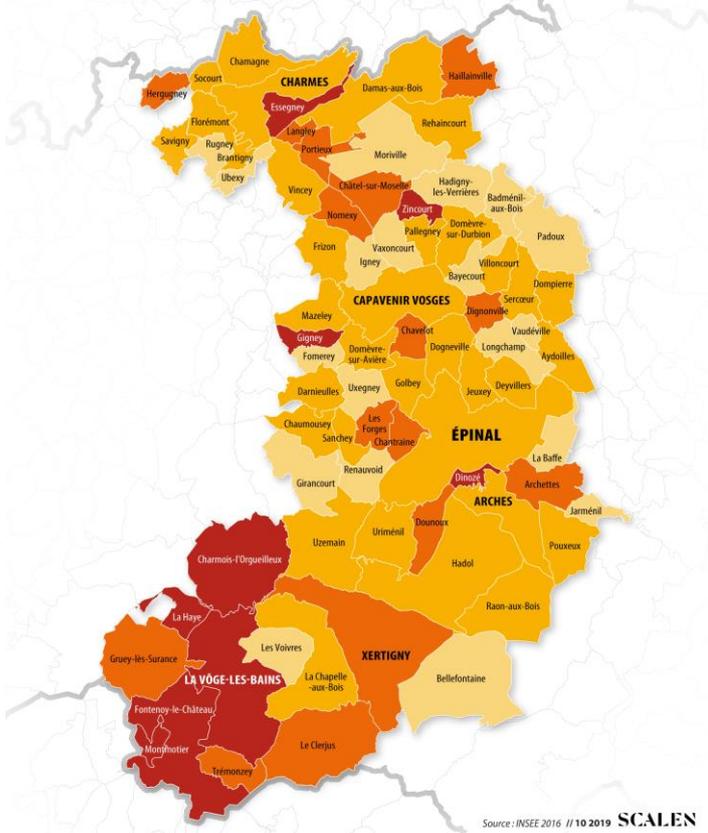
➔ Effectifs et évolution des populations de plus de 65 ans entre 2010 et 2016

	Nombre de personnes de 65 ans et plus en 2016	Part des 65 ans et plus dans la population totale en 2016	Evolution part des 65 ans et plus 2010- 2016
Secteur de Capavenir Vosges	3 649	20%	+17%
Secteur de Charmes	2 611	20%	+12%
Secteur Epinal Est	955	19%	+32%
Secteur Epinal Ouest	1 779	18%	+29%
Secteur Epinal Sud	3 385	20%	+21%
Secteur La Vôge-les-Bains	1 359	27%	+18%
Pôle Urbain Central	8 914	21%	+11%
CA d'Epinal	22 650	20%	+17%

Source : RP INSEE 2016

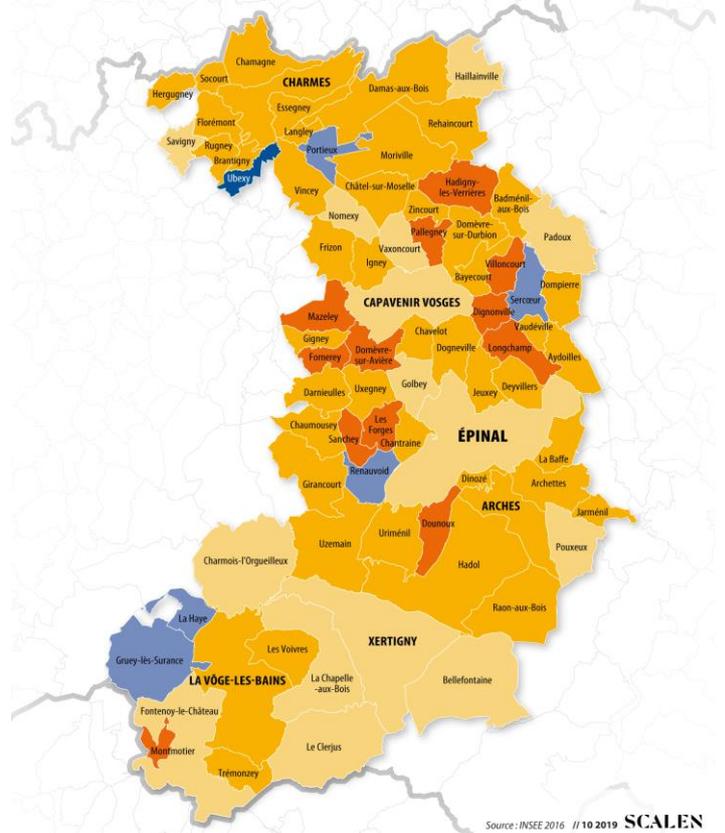
➔ Evolution de la population de plus de 65 ans entre 2011 et-2016 : effectif et part

Communauté d'Agglomération d'Épinal
Part des personnes de plus de 65 ans en 2016



■ de 8 à 16 % ■ de 16,1 à 21 % ■ de 21,1 à 26 % ■ de 26,1 à 33 %

Communauté d'Agglomération d'Épinal
Évolution du nombre de personnes de plus de 65 ans de 2011 à 2016



■ de -81 à 26 % ■ de 26,1 à -1 % ■ de -1,1 à 10 % ■ de 10,1 à 31 % ■ de 31,1 à 53 %

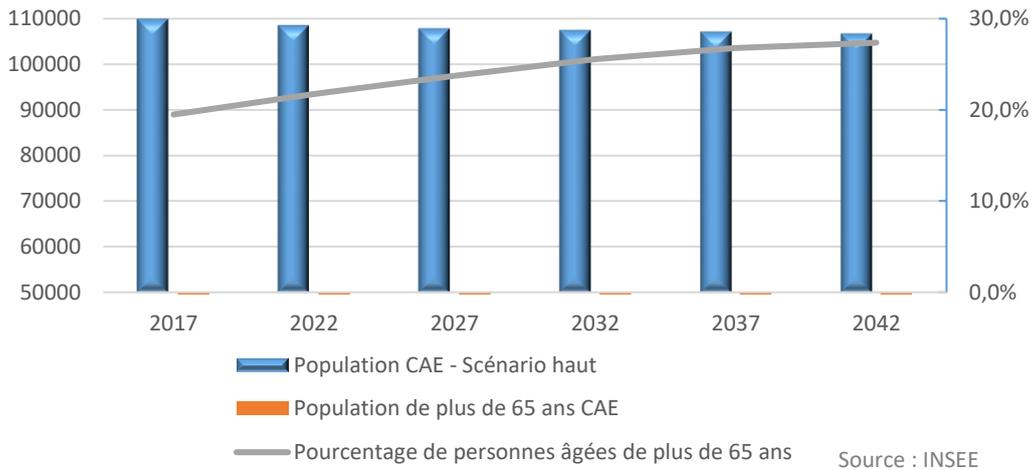
■ Accentuation de la baisse démographique et du vieillissement selon les projections de l'INSEE

Les récentes évolutions démographiques ont conduit l'INSEE à modifier les hypothèses du modèle de projection OMPHALE.

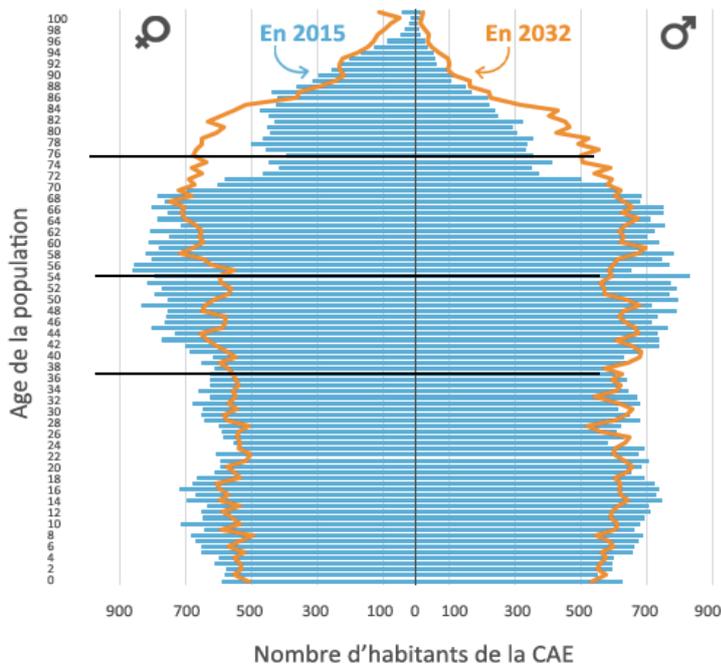
L'hypothèse la plus favorable issue de ces nouvelles projections présente une baisse d'environ 4 500 habitants entre 2015 et 2032 sur le seul territoire de la CAE.

Ainsi, selon « le scénario haut » présenté dans le graphique ci-dessous, la population de la CAE serait de 107 430 en 2032 contre 111 600 en 2015. Cette hypothèse se vérifie car entre 2015 et 2016, le territoire a perdu 560 personnes.

Projections de population CA Epinal (Omphale 2017)



Pyramide des âges en 2015, et projection en 2032



En 2032, les effectifs des moins de 30 ans diminueraient de 5 500 par rapport à 2015 (- 16%) tandis que ceux des personnes âgées de plus de 65 ans devraient connaître une progression de l'ordre de 6 000.

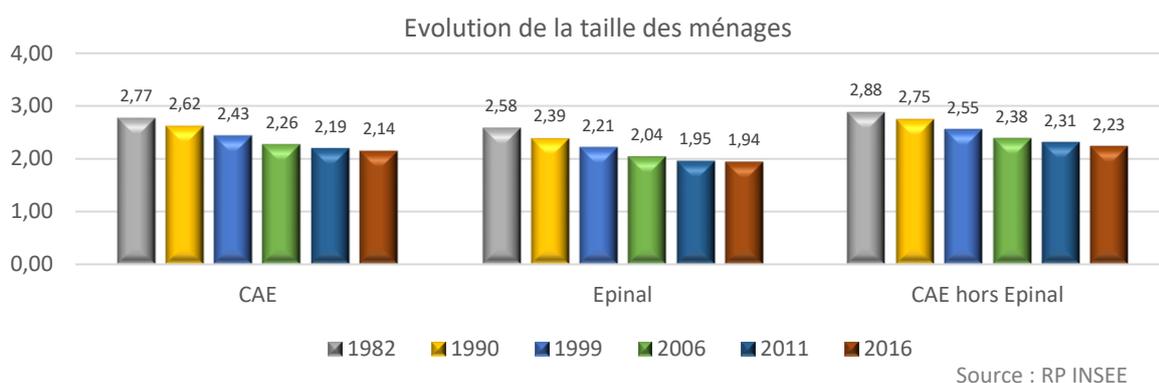
Les plus de 65 ans représenteraient ainsi 27 % contre 17 % en 2016. Parmi cette classe d'âge, les plus de 75 ans enregistreraient les plus fortes croissances, soit près de 40 % par rapport à aujourd'hui.

Cette évolution démographique et sociétale ne sera pas sans conséquences sur le marché immobilier et sur les politiques liées à l'avancée en âge et à la dépendance.

■ Le nombre de ménages qui continue de progresser mais moins vite qu'auparavant

En 2016, on recense 50 598 ménages dans la CAE, soit 690 de plus qu'en 2011 (+ 1,4 %).

Conséquence directe de la décohabitation et du vieillissement démographique, la taille moyenne des ménages de l'agglomération continue de diminuer. Elle passe de 2,77 en 1982 à 2,14 en 2016. Hors Epinal où les familles sont plus nombreuses, la taille des ménages est logiquement plus importante : 2,23 en 2016 contre 1,94 à Epinal.



La progression du nombre de ménages qui constitue, aujourd'hui, le principal moteur de la demande en logement connaît toutefois un ralentissement.

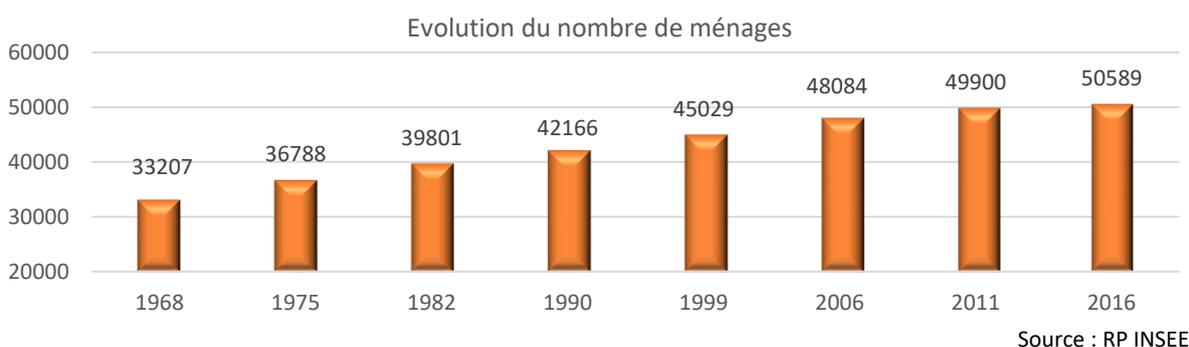
En effet sur les décennies 1990 et 2000, de 300 à 350 nouveaux ménages étaient créés chaque année dans la CAE. **Durant la période 2011-2016, le nombre de ménages créés chaque année a chuté à 138, soit 2,6 fois moins qu'auparavant.**

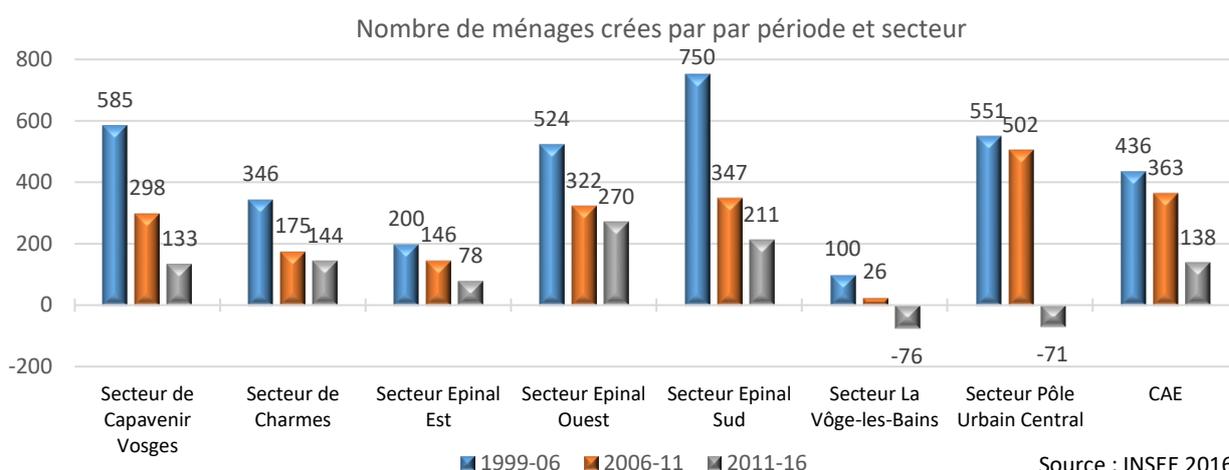
On observe même une régression dans le Pôle Urbain Central et dans le secteur de la Vôge-les-Bains

Le ralentissement de la création de ménages s'explique par plusieurs facteurs :

- La baisse démographique qui ne contribue plus à la création de nouveaux ménages,
- L'augmentation du nombre de personnes très âgées (80 ans et plus) qui arrivent à des âges où la mortalité est plus élevée. Une partie d'entre elles est en institution, et n'est donc pas comptabilisée dans la population des ménages,
- Le potentiel de décohabitation qui diminue avec les populations de moins de 60 ans qui partent du territoire.

Ces évolutions démographiques vont réduire les besoins en logements.





■ Progression des personnes seules et des familles monoparentales

Evolution de la composition des ménages 2011-2016

	Composition des ménages en 2016		Composition des ménages en 2011		Evolution 2011-2016
	Effectif	%	Effectif	%	
Ensemble des ménages	50 598	100 %	49 879	100 %	+ 1,4 %
Ménages d'une personne	18 845	37 %	17 794	36 %	+ 5,9%
Familles monoparentales	5 016	10 %	4 570	9 %	+ 9,8%
Couple sans enfant	13 853	27 %	13 743	28 %	+ 0,8%
Couple avec enfant	11 949	24 %	12 799	26 %	- 6,6%
Autres Ménages	935	2 %	973	2%	- 4,0%

Source : RP INSEE

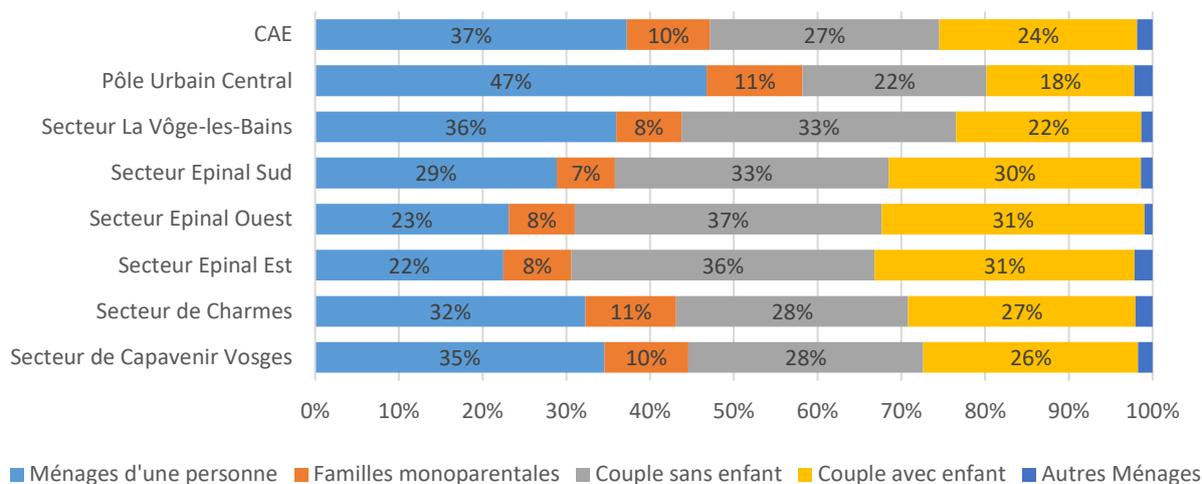
On observe une transformation des structures familiales. En 2016 dans la CAE, les familles représentent un peu plus de la moitié des ménages (soit 51 % de couples avec ou sans enfant). Si les effectifs et le pourcentage des couples sans enfant se stabilise entre 2011 et 2016, en revanche le nombre de couples avec enfant(s) a diminué de près de 7 % sur la même période.

Ce sont surtout les familles monoparentales et les ménages composés d'une personne qui ont progressé sur le territoire, respectivement + 9,8 % et + 5,9 %.

Le pôle urbain central se distingue des autres secteurs par l'accueil important de personnes seules : sur ce secteur un ménage sur deux vit seul. Par ailleurs les trois quarts des personnes seules recensées dans le pôle urbain central résident à Epinal.

Dans la couronne d'Epinal, les familles constituent les deux tiers des ménages : Epinal sud 63 % ; Epinal ouest 68 % et Epinal Est 67 %).

Composition des ménages en 2016 par secteur



Source : RP INSEE 2016

2. Les migrations domicile-travail

2.1. Des flux internes polarisés en grande partie par Epinal

Les migrations domicile-travail permettent d'expliquer le fonctionnement du territoire notamment les liens entre les pôles d'emplois et les lieux de résidence.

Le rayonnement d'Epinal s'étend sur les Vosges centrales et sur l'ouest du territoire. Il s'explique par la présence d'emplois qualifiés, de nombreux commerces, des services et des équipements. Son influence est toutefois limitée à l'est par Saint-Dié.

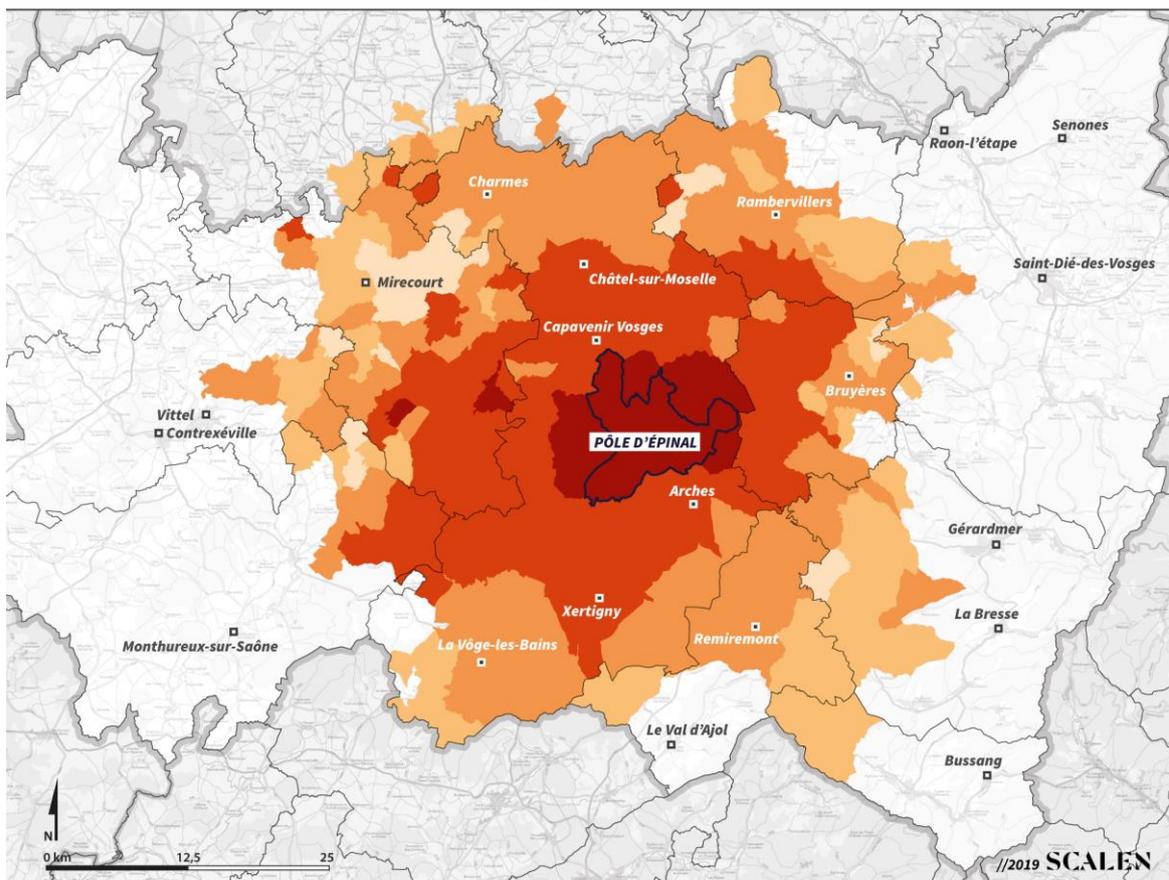
Plus de 80% des actifs ayant un emploi qui résident dans la CAE y travaillent (35 647 sur 42 798 emplois en 2015), ce qui représente 77 % des emplois de la CAE. Ce sont ainsi plus de 53 000 navetteurs qui se déplacent quotidiennement à l'intérieur du territoire (salariés et étudiants ou élèves).

L'influence d'Epinal qui concentre près de la moitié des emplois de la CAE s'exerce d'abord sur les communes de la CAE. Les communes polarisées à plus de 50% sont localisées dans l'unité urbaine d'Epinal et jouent un rôle majeur.

Les flux professionnels s'étendent au-delà du territoire de la CAE. L'influence d'Epinal s'étend à l'ouest sur les communautés de communes de Mirecourt-Dompaire, Terres d'eau et Vosges côté sud-ouest.

A l'est du département, son influence dépasse les limites du SCOT et s'étend sur toutes les communautés de communes : région de Rambervillers, Saint-Dié-des-Vosges, de Bruyères Vallons des Vosges, Hautes Vosges, Porte des Vosges méridionales, Ballon des Hautes Vosges.

En ce qui concerne les territoires situés au-delà des frontières vosgiennes, l'influence d'Epinal est moindre hormis pour une frange de communes situées au sud de la Meurthe-et-Moselle. Ce qui s'explique par la distance et la faiblesse des liens entre ces territoires.



Part de la population active communale travaillant dans le pôle d'Épinal



Source : Insee, 2015

2.2. Des relais de l'influence spinalienne

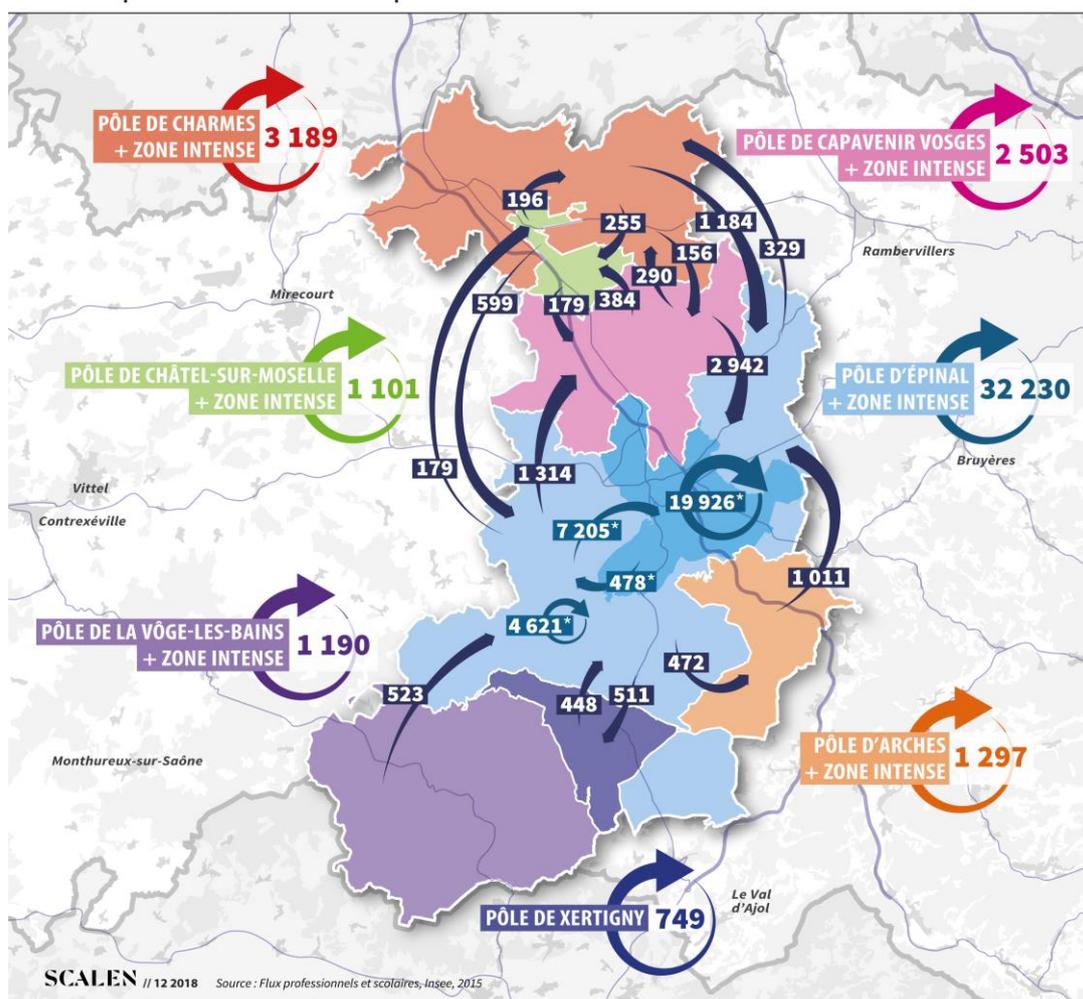
Localement, l'influence d'Épinal est relayée par des pôles relais urbains tels que Capavénir Vosges. Les pôles de Charmes et de La Vôge-les-Bains sont plus autonomes vis-à-vis d'Épinal.

■ Les pôles relais urbains

- Capavénir Vosges, à la fois polarisée et polarisateur
Le secteur de Capavénir Vosges, s'étend au nord et au sud-ouest de Thaon-les-Vosges au-delà même des limites de la CAE. La zone industrielle Inova 3000 attire beaucoup d'actifs, de la communauté de communes de la région de Rambervillers (jusqu'à Moyenmont) à la communauté de communes des Vosges Côté Sud-Ouest (Escles).

Parmi les communes de la CAE, Capavénir Vosges influe surtout sur Châtel-sur-Moselle, Nomexy et Vincey.

- Charmes, un rôle d'interface entre les Vosges et la Meurthe-et-Moselle
Charmes, plus éloignée d'Épinal polarise les flux sur deux départements : ceux issus des territoires de de Mirecourt-Dompaire et du pays de Rambervillers dans les Vosges, ceux des pays du Bayonnais et du Saintois, en Meurthe et Moselle.



* Flux internes et d'échanges entre la zone intense et le pôle d'Épinal.

■ Les pôles ruraux

- Le pôle de La-Vôge-les-Bains exerce son influence sur les communes contiguës jusque sur des communes de l'EPCI voisin : la CC des Vosges Côté Sud-Ouest. Eloigné de la ville centre, La-Vôge-les-Bains est très peu polarisée. Seulement, 5 à 10 % des actifs y travaillent.
- Le pôle de Xertigny est seulement constitué de deux communes : Xertigny et Uzemain. Ce pôle est surtout polarisé par Epinal. En effet, plus d'un quart des actifs travaillent à Epinal.

■ Les pôles de proximité

- Le pôle sur lequel Arches exerce son influence est assez réduit : seulement 4 communes le constituent : Arches, Archettes, Pouxieux et Raon-aux-Bois. Sa polarisation est réduite sur 3 communes car 5 à 10 % des actifs travaillent à Arches. Cette faible polarisation s'explique par la localisation de ce pôle entre Epinal et Remiremont.

- Le pôle de Châtel-sur-Moselle est formé de Châtel-Nomexy et de Portieux. Ce pôle est plus polarisé que polarisateur en raison de sa localisation, entre Charmes et Capavenir Vosges. Il est aussi influencé par Epinal.

■ Les flux externes : Remiremont et Nancy, polarisateurs des habitants de la CAE

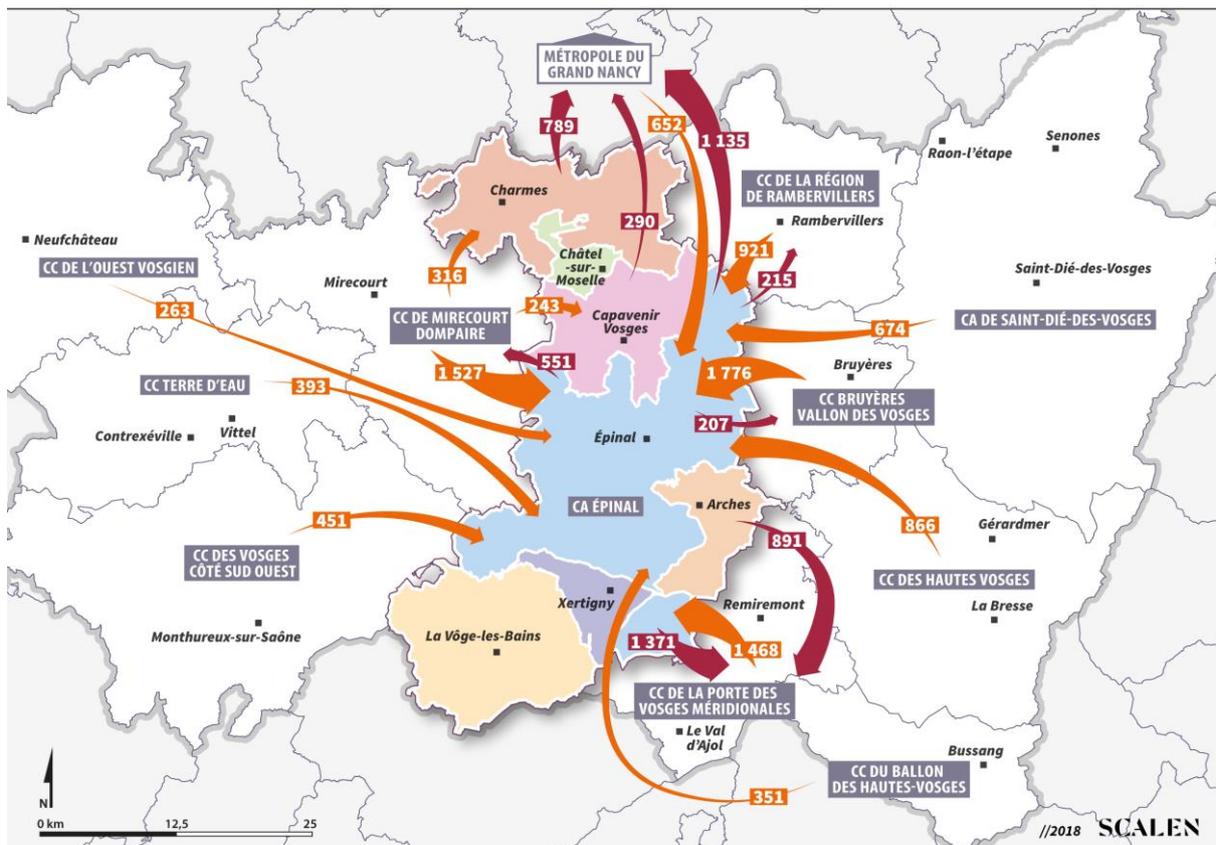
L'analyse porte sur les flux entrants et sortants mais sur la carte ne sont affichés que les flux supérieurs à 200 navetteurs.

Chaque jour, ce sont 15 000 personnes qui entrent sur le territoire et 11 500 qui en sortent.

Les flux les plus importants de navetteurs viennent des territoires contigus à la Communauté d'Agglomération d'Épinal : CC de Bruyères (1 776), CC de Mirecourt Dompaire (1 527 navetteurs), CC de la Porte des Vosges méridionales (1 468), CC de Rambervillers (921), CC des Hautes Vosges (866), CC des Vosges Côte Sud-Ouest (451 navetteurs). La CAE polarise davantage l'est du Département que l'ouest.

Ces flux se dirigent essentiellement vers le secteur d'Épinal. Et en moindre quantité vers le secteur de Capavenir Vosges et le secteur de Charmes : les échanges se font avec la CC de Mirecourt Dompaire pour 316 navetteurs entrants par jour et 243 pour Capavenir Vosges.

Département des Vosges
LES FLUX PROFESSIONNELS ET SCOLAIRES QUOTIDIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS - Flux > 200



Flux professionnels et scolaires



Pôles et Zones Intenses de la Communauté d'Agglomération d'Épinal



Source : Flux professionnels et scolaires, Insee, 2015

3. Le parc de logements

■ Une forte décorrélacion entre production de logements et évolution démographique

En 2016, la CAE compte 59 149 logements dont un tiers à Epinal. La CAE offre 28 % des logements du département.

Le parc de logements vacants connaît une progression de 39 % alors que les résidences secondaires n'augmentent que de 7 %.

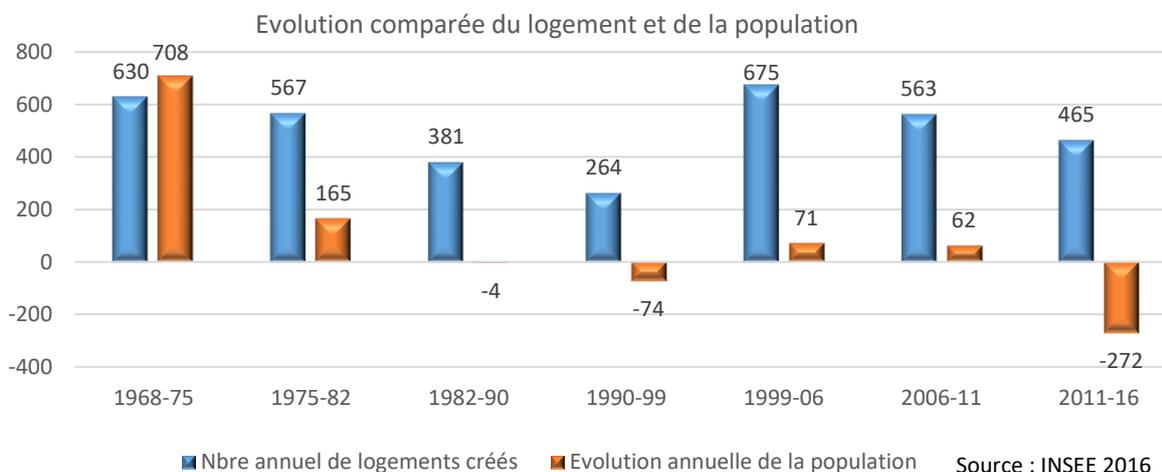
➔ Evolution du parc de logements de la CAE entre 2011 et 2016

	CAE		Epinal		CAE hors Epinal		Département	
	2016	Evo 2011-2016	2016	Evo 2011-2016	2016	Evo 2011-2016	2016	Evo 2011-2016
Parc total	59 149	4,1%	18 737	2,7%	40 413	4,8%	212 925	3,4%
Résidences principales	50 589	1,4%	15 549	-2,5%	35 040	3,2%	168 523	0,9%
Résidences secondaires	1 953	7,0%	361	0,1%	1 591	0,1%	20 365	6,7%
Logements vacants	6 607	39%	2 826	36,6%	3 782	24,8%	24 037	21,6%
Taux de vacance	11%		15%		9%		11%	

Source : INSEE RP2011-2016

Hormis la période 1968-75 au cours de laquelle la production de logements était fortement liée au gain de population, les autres périodes sont caractérisées par une croissance plus importante du nombre de logements que du nombre d'habitants ; le phénomène de décohabitation expliquant ces évolutions.

Au cours des années 2000, le parc de logements a crû 10 fois plus vite que la population (1999-2011). Sur la dernière période intercensitaire 2011-2016, une moyenne annuelle de 465 logements était réalisée alors que le territoire perdait 272 habitants chaque année.



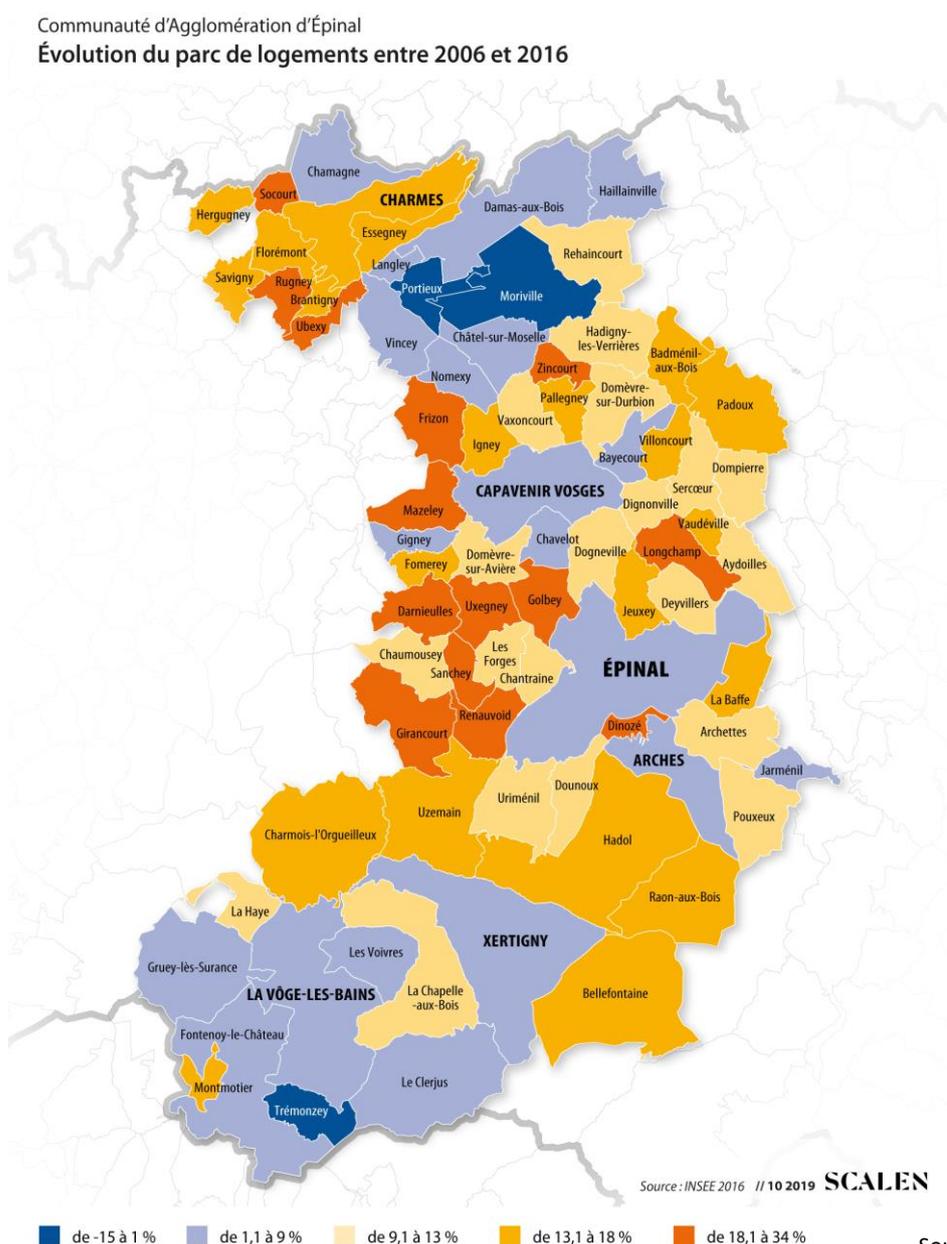
■ Forte production de logements dans la couronne d'Épinal

Sur la décennie 2006-2016, le parc de logements a crû de 9,3 % sur l'agglomération. Mais l'évolution est variable selon les communes.

Certaines communes ont vu leur parc de logements progresser de 20 à 33 %, soit de 2 à 4 fois la moyenne de la CAE. Il s'agit principalement de communes situées à l'ouest d'Épinal et dans les couronnes de Charmes et de Capavenir Vosges. Dans le pôle urbain central, seule la commune de Golbey enregistre une forte progression de son parc immobilier (+ 25 % en 10 ans).

En valeur absolue, cette commune a réalisé plus de logements qu'Épinal, bien que son parc immobilier soit cinq fois moins important que celui de la ville-centre.

Le parc de logements des communes situées dans le secteur Épinal sud a également connu une progression relativement importante de 14 à 18%, soit 1 à 1,5 fois la moyenne de la CAE.



Source : INSEE 2016

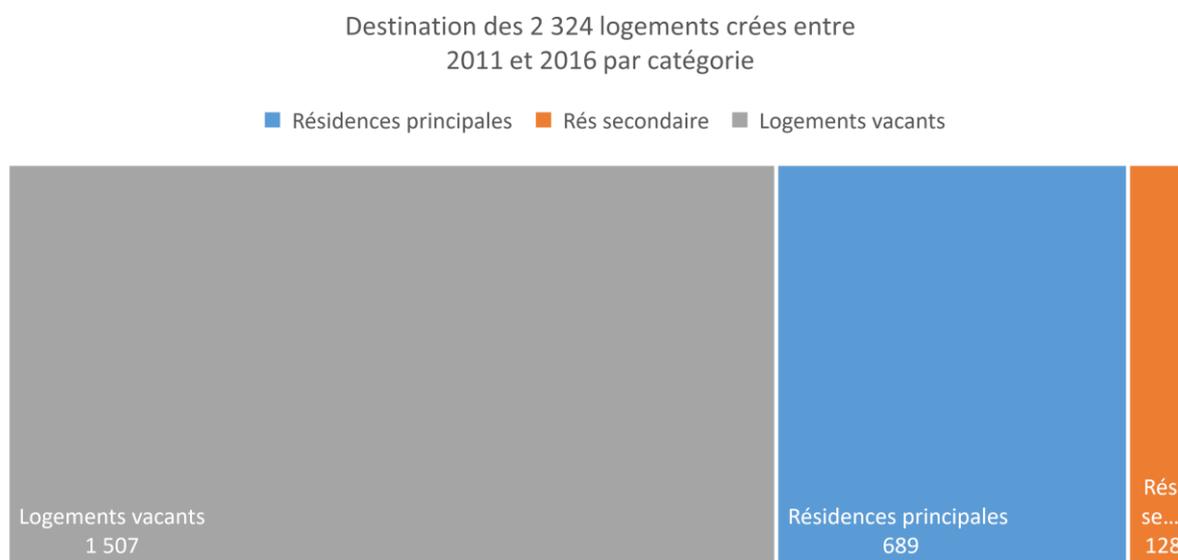
3.1. La présence d'un parc vacant important

■ Une progression du parc immobilier qui génère principalement de la vacance

Si entre 2011 et 2016, le parc résidentiel de logements de la CAE a progressé de 4,1 % (soit 2 324 unités), ce sont surtout les logements vacants qui ont augmenté.

En effet, les deux tiers des logements supplémentaires ont généré de la vacance dans le parc existant (1 507 sur 2 324, soit 65% du total). Schématiquement, 100 nouveaux logements ont généré 65 logements vacants sur le territoire. Cela s'explique en partie par la perte d'habitants enregistrée par le territoire sur la même période, estimée à plus de 1 300 habitants.

Moins du tiers de la nouvelle offre a permis d'accueillir des ménages (soit 689 sur un total de 2 324). Cela explique la faible progression des résidences principales (+1,4 %) à l'échelle de la CAE et la baisse à Epinal.



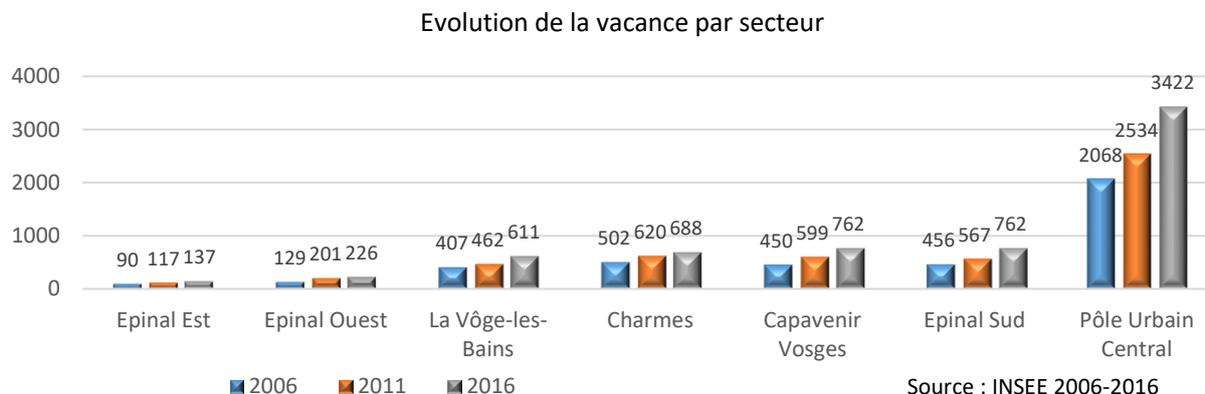
Source : INSEE RP2011-2016

■ Une vacance en progression et principalement concentrée dans le pôle urbain central

L'INSEE recense 6 607 logements vacants en 2016 dans la CAE, soit un taux de vacance de 11%. A l'échelle de la CAE, le nombre de logements vacants a progressé dans tous les secteurs. Toutefois, c'est dans le pôle urbain central et les secteurs de la Vôge-les-Bains et Epinal sud où le phénomène a connu les plus fortes progressions, avec des hausses respectives de + 32 % et + 35 % entre 2011 et 2016.

Ce sont les communes du pôle urbain central, dont les ménages migrent vers d'autres secteurs, qui concentrent plus de la moitié de la vacance : 52 % dont 43 % pour la seule commune d'Epinal.

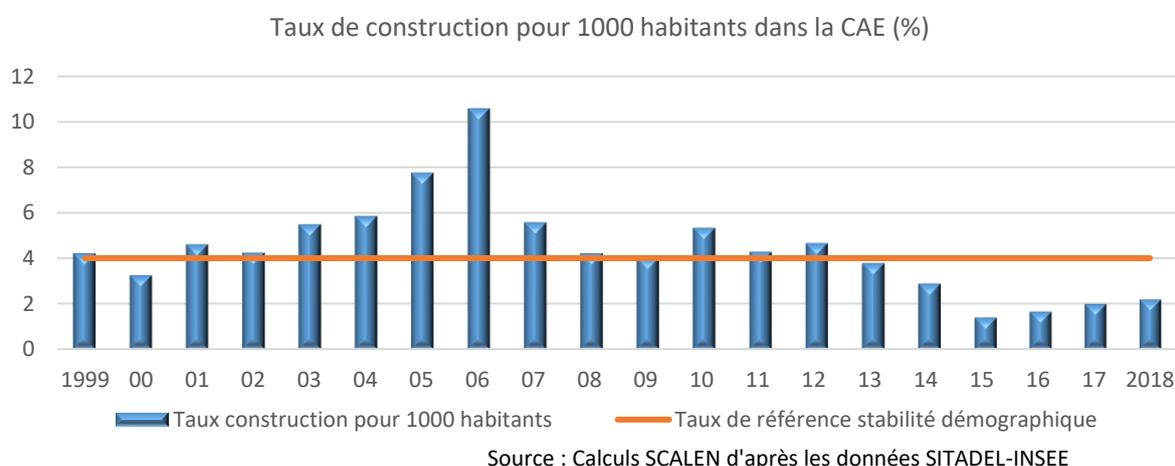
Parmi les 78 communes qui composent le territoire de la CAE, 22 enregistrent un taux de vacance supérieur à la moyenne de la CAE (11,2 %) et sont pour la plupart situées dans le sud-ouest du territoire.

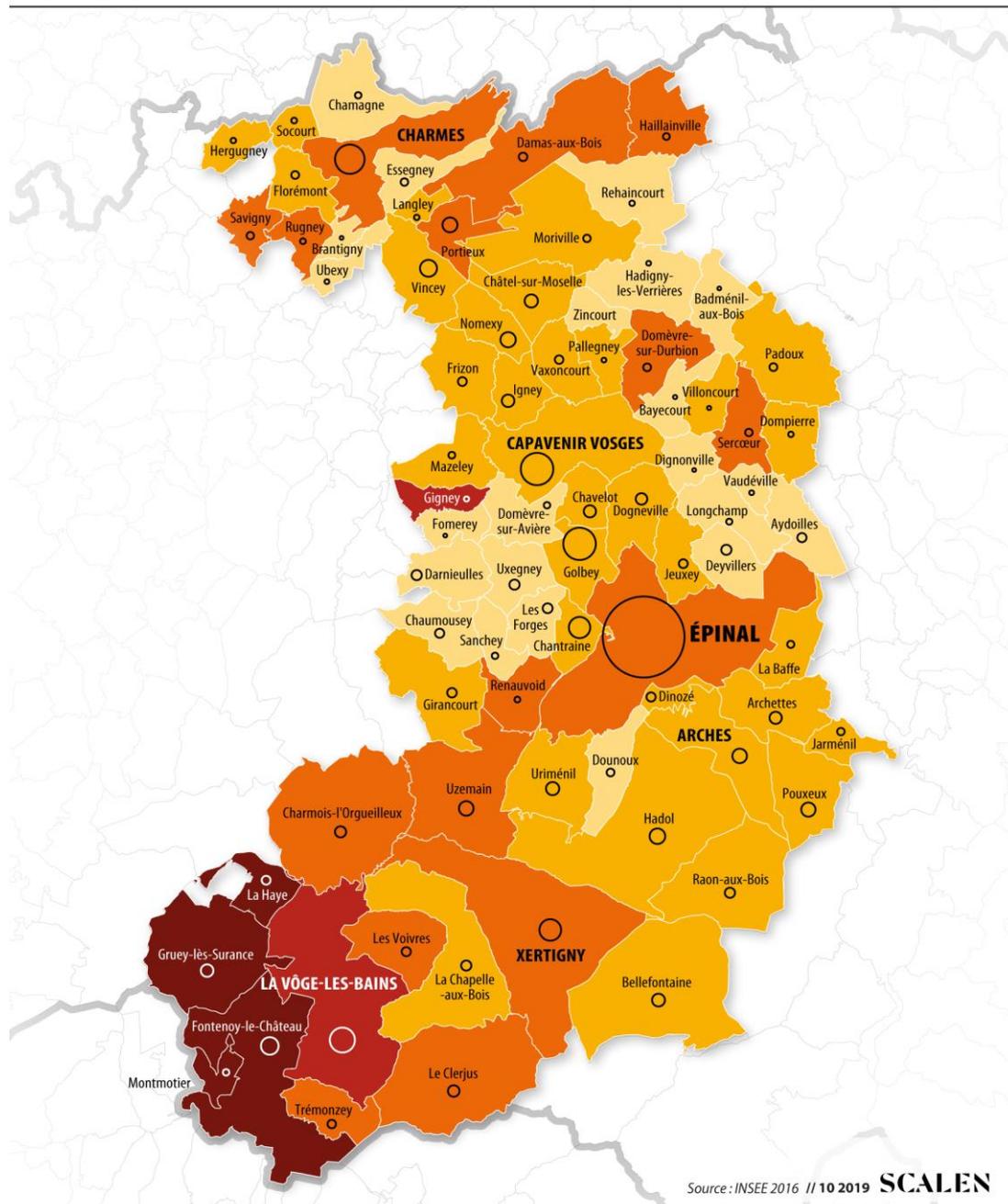


Les réunions de concertation organisées pendant l'élaboration du PLH ont permis d'expliquer les causes de la vacance et de sa progression :

- Un coût de construction considéré inférieur à celui de la rénovation, qui incite les ménages à faire construire des maisons individuelles neuves sans réaliser des études comparatives des coûts par rapport à la rénovation,
- La vétusté et un manque d'attractivité pour le parc existant,
- La surproduction de logements générée à la fois par des produits de défiscalisation et une production soutenue de l'habitat individuel, qui ont, malgré tout permis de moderniser le parc, et dont les effets restent encore perceptibles aujourd'hui. En se fondant sur les ratios nationaux qui permettent de faire le lien entre la production de logements et les besoins de la population, la CAE a connu sur la période 2001-2012, un volume de production qui dépasse le seuil de surproduction (ratio de 4 logements neufs pour 1000 habitants). Voir graphique ci-dessous,
- Une forme de rétention volontaire ou par désintérêt des propriétaires ou héritiers qui laissent à l'abandon de nombreux immeubles. Ce phénomène s'observe en particulier dans les communes rurales

■ Une surproduction au-delà d'un ratio de 4 logements pour 1000 habitants





■ Une vacance qui touche indifféremment les maisons comme les appartements

En 2016, 57 % des logements vacants sont des appartements et 43 % sont des maisons individuelles. C'est donc un phénomène qui touche indifféremment les maisons comme les appartements sur le territoire.

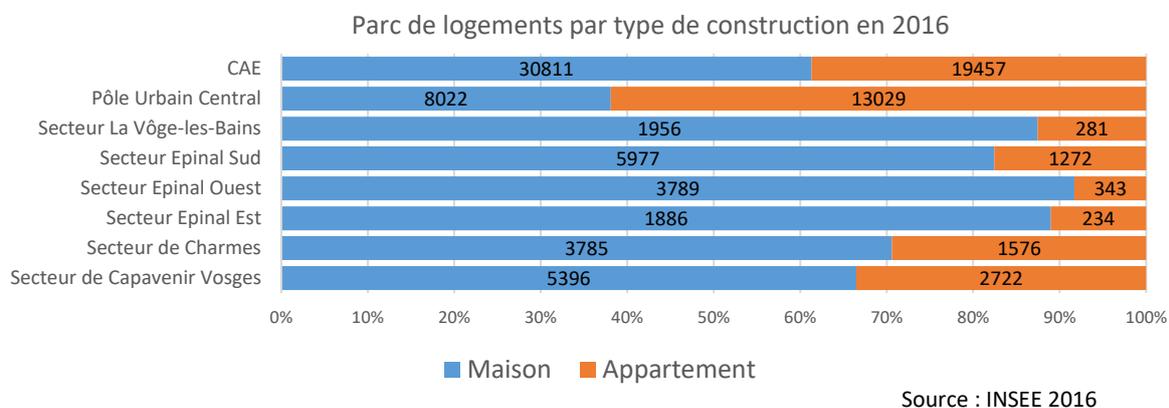
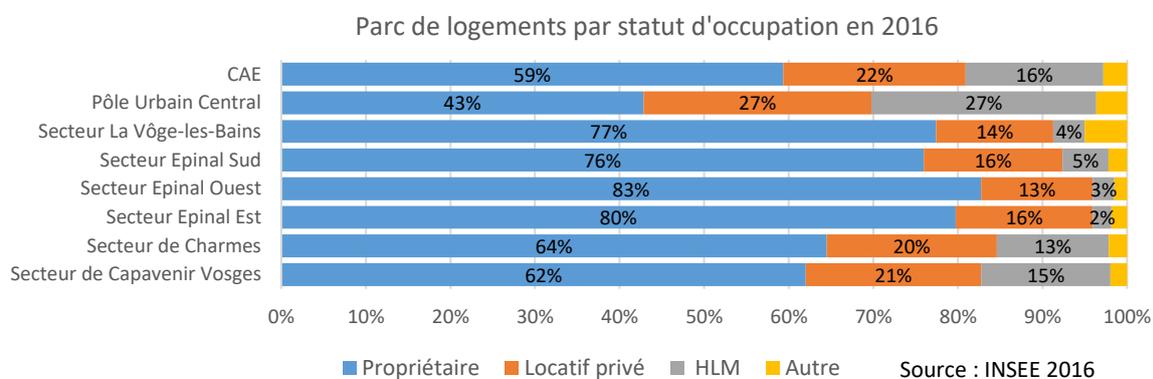
La vacance concerne majoritairement des appartements de type T1, T2, T3 et des maisons de grande taille (72% de T4-T5 et T6 et plus).

■ Des propriétaires occupants de maisons majoritaires à l'extérieur du pôle urbain central

Si le parc des résidences principales de la CAE est dominé par les propriétaires occupants (59 % du parc), ce sont les types de construction qui déterminent les statuts d'occupations.

C'est au sein du pôle urbain central, dont le parc de logements est composé en majorité par des appartements, que l'on observe la part la plus importante de logements locatifs (privé ou public). C'est également le cas, mais dans une moindre mesure, sur les secteurs de Charmes et de Capavenir Vosges qui proposent respectivement 33 % et 36 % de logements locatifs (rôle de pôle relais urbain des deux communes que sont Charmes et Capavenir Vosges)

Dans le reste du territoire où l'habitat individuel constitue l'essentiel des constructions, les propriétaires occupants sont majoritaires avec des taux qui varient entre 76 % et 83 %.



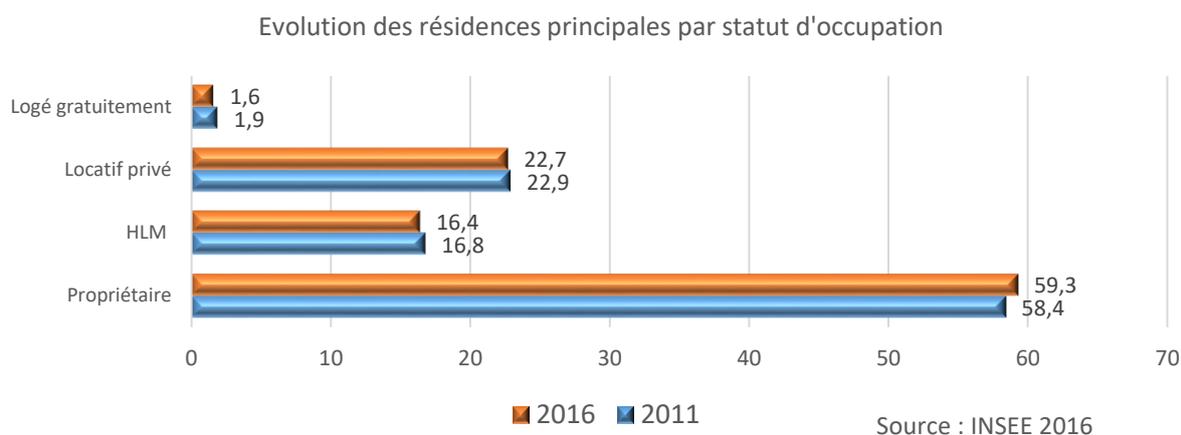
■ Progression du nombre de propriétaires occupants

Sur la période 2011-2016, la légère progression du parc des résidences principales s'explique par la hausse du nombre de propriétaires occupants.

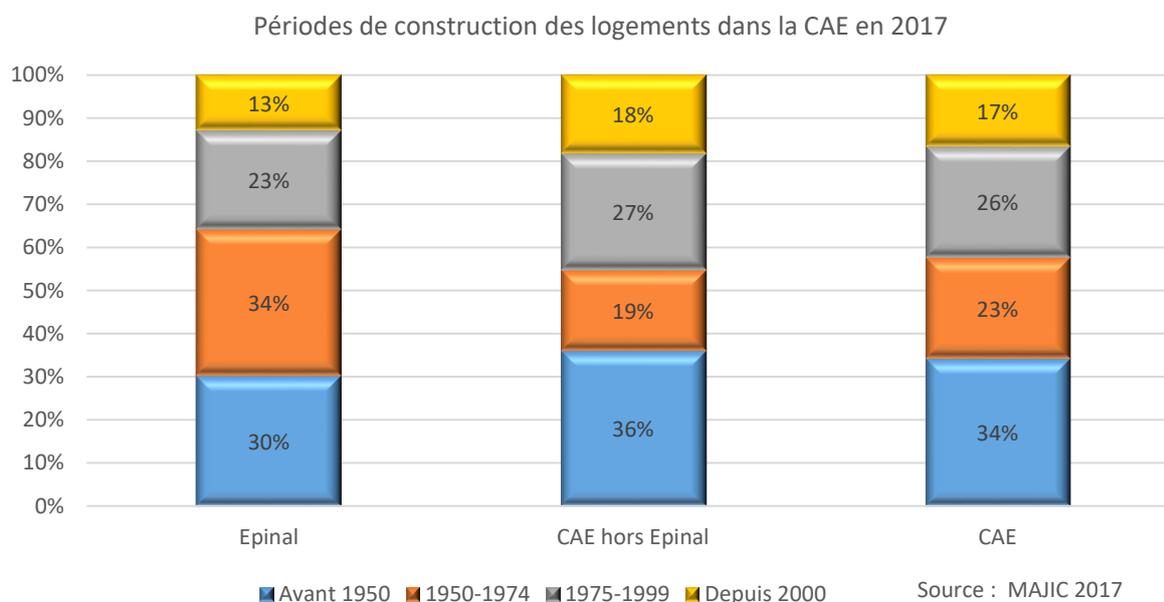
Cela a été rendu possible par une production soutenue de maisons individuelles et un marché plus abordable pour des ménages modestes.

Leur proportion a augmenté d'un point passant de 58,3 % en 2011 à 59,4 % en 2016.

Cette progression du nombre de propriétaires occupants s'est faite au détriment du parc locatif (privé ou public), qui a connu un léger recul.



■ Un parc de logements vieillissant



Plus de la moitié des logements de la CAE sont antérieurs à 1975 (soit 57 %). La ville centre se distingue par un parc plus important datant de la période 1950-1974 (34 % contre 19 % pour les autres communes).

L'ancienneté de ce parc se traduit souvent par un vieillissement des logements avec des risques de vétusté et d'inadaptation aux besoins contemporains.

Aussi, ce parc ancien accueille des ménages qui ont vieilli dans les logements qu'ils occupent depuis plusieurs décennies.

En effet d'après l'INSEE, en 2016, 22% des résidences principales sont occupées par des ménages qui vivent dans le même logement depuis au moins 30 ans et 12 % sont occupées par des propriétaires installés depuis 20 à 30 ans.

A retenir

ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

Une forte polarisation des emplois sur la ville-centre.

Un taux de chômage de 12,1 % en 2016, en hausse depuis 2011. Il enregistre néanmoins un léger recul entre 2015 et 2016.

Un revenu médian de 1 625 € par UC en 2016 inférieur à celui de la Région Grand Est.

Un taux de pauvreté important chez les moins de 30 ans.

Des bénéficiaires d'aides sociales en hausse.

Les 2/3 des revenus des ménages de la CAE compatibles avec les plafonds HLM.

DEMOGRAPHIE-MENAGES

Un territoire de 111 370 habitants en 2016 qui perd 1 360 personnes entre 2011 et 2016.

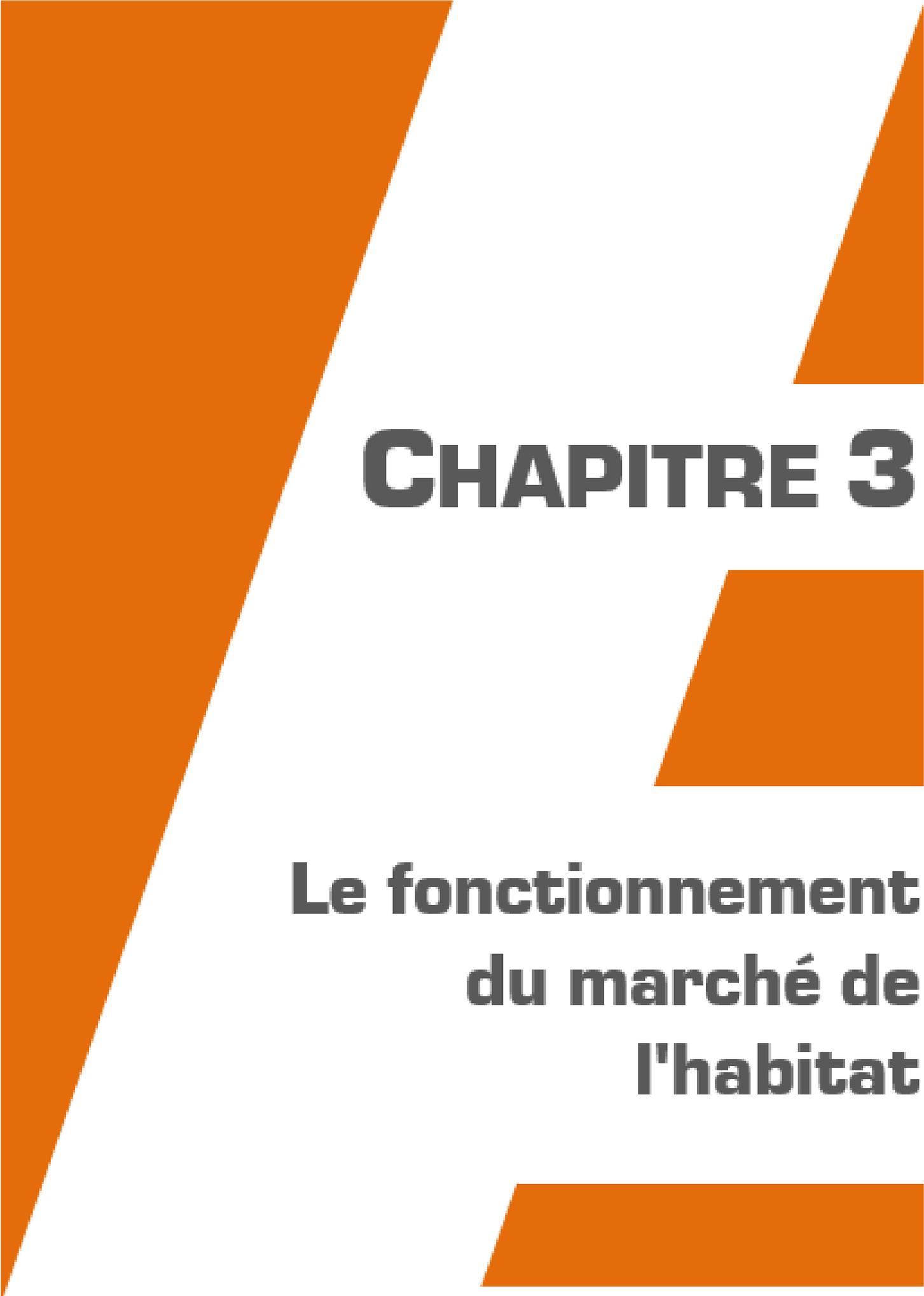
Une dégradation du solde naturel (plus de décès que de naissances) cumulée à un solde migratoire toujours négatif.

Cette tendance devrait vraisemblablement se poursuivre compte tenu de la structure de la pyramide des âges.

Un nombre de ménages qui augmente moins vite qu'auparavant.

Une diminution des moins de 30 ans entre 2011 et 2016 et une augmentation des plus de 65 ans inégale sur les communes de la CAE.

Une stabilité des couples ; une forte progression de personnes seules et de familles monoparentales.



CHAPITRE 3

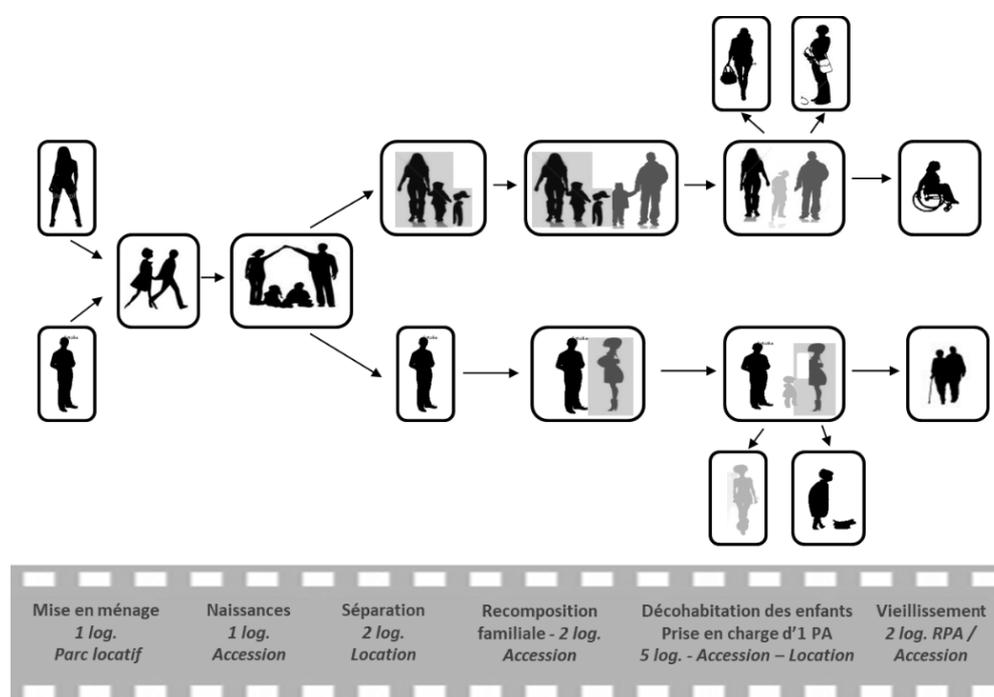
Le fonctionnement du marché de l'habitat

1. Parcours résidentiels, modes de vie et aspirations des ménages en évolution

1.1. Des parcours résidentiels à favoriser à l'échelle du territoire

Le parcours résidentiel désigne le fait pour un ménage de pouvoir changer de logement selon son cycle de vie. Locataire au début, propriétaire ensuite pour une partie d'entre eux. Le parcours résidentiel correspond donc à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ces besoins évoluent en fonction des changements de situation (célibat, mariage, divorce, veuvage...), du nombre de personnes qui composent le ménage (passage du célibat à une vie en couple, naissance d'enfant...) et des moyens financiers.

Illustration du parcours résidentiels



Les parcours résidentiels sont fortement déterminés par le fonctionnement en chaîne des différents produits disponibles à l'échelle d'un bassin de vie ; à savoir la diversité de :

- Statuts : logements en accession, locatif privé et public,
- Types de construction : maisons, appartements,
- Typologies de logements : 1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces, 5 pièces et plus,
- Prix et loyers : les prix de vente ou de location doivent permettre aux ménages de trouver des réponses adaptées à leurs niveaux de revenus,
- Qualité et de niveaux d'attractivité.

Lorsque plusieurs maillons de cette chaîne manquent, il risque d'y avoir une tension sur un segment du marché ou un blocage du parcours résidentiel pour une catégorie de ménages. Aussi, les parcours résidentiels sont de plus en plus complexes. Il est rarement possible de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins à l'échelle d'une seule commune.

■ Chaque parc joue un rôle d'accueil différent au sein d'un territoire :

C'est dans le **locatif privé** que se retrouvent les profils les plus diversifiés. Ce parc, souple d'accès, offre une large palette de logements correspondant à plusieurs situations. S'y retrouvent par exemple autant des jeunes désireux d'indépendance, que des plus âgés en désir de rapprochement familial.

Le locatif social permet d'accéder à un plus grand logement, à des prix plus abordables. Il joue un rôle important dans l'accueil des ménages les plus modestes, mais aussi des personnes qui ont des trajectoires de vie heurtées (ruptures, familles monoparentales ou en situation de difficultés sociales).

Le parc des propriétaires répond aux besoins de ménages aux profils moins diversifiés. Il s'agit pour l'essentiel d'accédants à la propriété à la recherche d'amélioration des conditions de logement.

Le rôle du PLH est de permettre de répondre à la diversité des besoins à l'échelle d'un territoire comme la CAE et dans une logique d'aménagement du territoire (en favorisant le rapprochement entre l'habitat, les emplois et les services) et de développement durable (en limitant la consommation foncière et les déplacements).

1.2. Une évolution des modes de vie qui génère des besoins en habitat plus variés et fluctuants

Conjugée au vieillissement de la population, l'évolution des modes de vie a une incidence sur la demande en logement. Le modèle traditionnel du couple évolue et la cellule familiale se recompose. Les personnes seules augmentent. Les familles nombreuses de 3 enfants et plus sont de moins en moins nombreuses. Au modèle de famille dit traditionnel composé d'un couple parental et des enfants correspondait un modèle de logement relativement standardisé. Sont venus s'ajouter des ménages composés de personnes seules, de familles séparées et recomposées, marquées par une diversité accrue des parcours de vie ou des trajectoires résidentielles. Un phénomène d'allers et retours se produit entre l'accession et le parc locatif.

Les demandes en habitat des ménages sont ainsi de plus en plus spécifiques car liées à des trajectoires moins traditionnelles :

- Les trajectoires ascendantes (du parc locatif à l'accession) traditionnelles qui concernent moins de ménages,
- Les trajectoires descendantes de ménages confrontés à des logiques de subsistance au même titre que les populations les plus modestes : séparation de couple, perte d'emploi, maladie, précarité familiale...
- Les trajectoires bloquées, notamment des personnes pauvres.

Ces évolutions complexifient la fluidité des parcours résidentiels.

1.3. Des usages et des attentes du logement en évolution

Les exigences en matière de logement évoluent en lien avec les nouvelles formes de familles notamment recomposées, séparées, concubinage... et au vieillissement de la population.

Le logement doit s'adapter pour accueillir des usages, des modes de vie et des occupants plus diversifiés. Le logement doit notamment prendre en compte le vieillissement des ménages en offrant des logements à proximité des services et spacieux pour accueillir enfants et petits-enfants.

Plus globalement, la façon d'investir le logement et ses différentes pièces, est en pleine évolution, les besoins et les pratiques évoluant. Entre usages collectifs et individuels, privés et professionnels (télétravail, activité professionnelle à domicile), le logement doit ainsi s'adapter aux différents besoins d'intimité, l'exemple le plus marqué étant celui des ménages non familiaux en colocation ou toute autre forme d'habitat partagé.

Les exigences en matière d'habitat évoluent également notamment en termes d'espaces et de volumes, de prolongements du logement.

Après s'être focalisée sur le salon et les prolongements extérieurs (balcon, terrasse, jardin...), l'attention se porte sur la salle de bains jugée trop petite et souvent sans lumière naturelle, les chambres et les annexes.

Cette recherche d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie investit également les champs du développement durable (performances énergétiques), de la santé (bruit, matériaux non nocifs) et du confort numérique.

Les espaces extérieurs comme le jardin, le balcon, la loggia, restent un indispensable de la qualité de vie. Ces espaces sont considérés comme des prolongements de l'habitat intérieur où l'on peut se distraire et recevoir.

1.4. L'émergence de nouvelles façons d'habiter et de pratiques

On constate ainsi :

- **L'essor de nouvelles formes de co-hébergement** par et pour de nouveaux publics : colocation étudiante, colocation entre jeunes actifs ou parents isolés, sous-location entre particuliers d'une pièce ou d'un logement (habitat intergénérationnel, airbnb), prêt et partage de logement temporaire (couchsurfing).
- **L'expérimentation de nouveaux modes de co-habitation** tels que l'habitat participatif, les coopératives d'habitants, ...

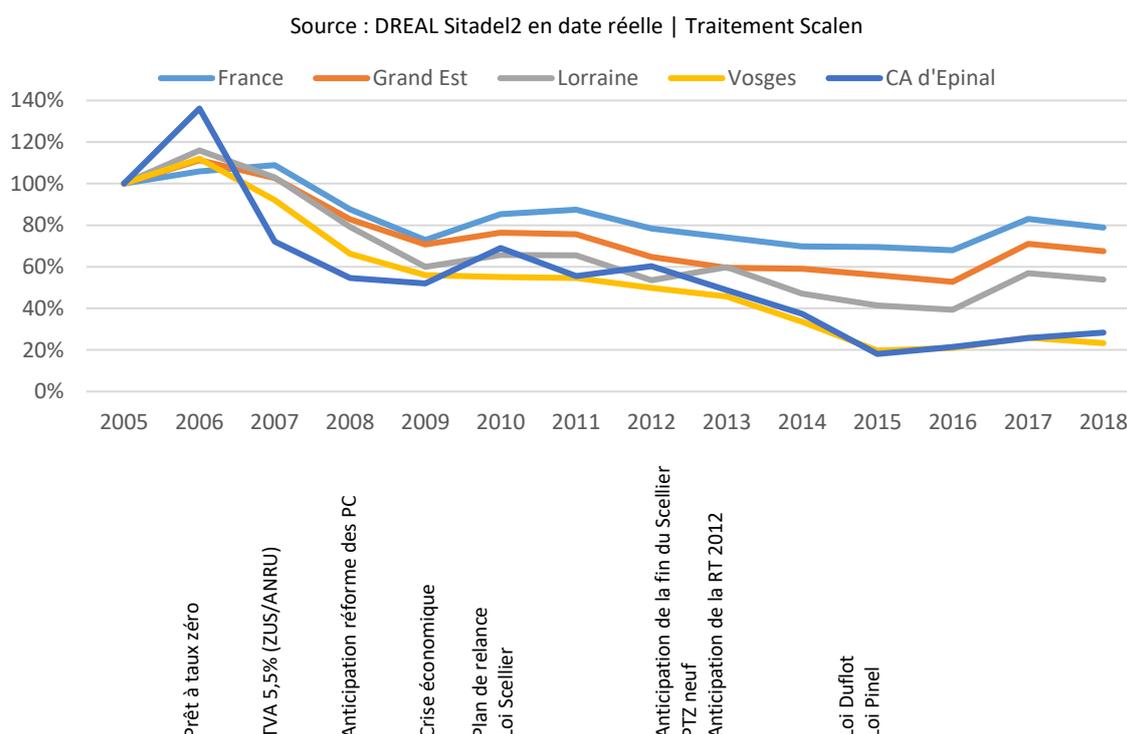
En parallèle de ces nouvelles formes d'habiter se développent des pratiques liées à la tendance « *Do it yourself* » comme l'auto-réhabilitation, ou encore la densification pavillonnaire qui consiste pour un propriétaire en quête de rentabilité à vendre une partie de son terrain pour construire et accueillir de nouveaux voisins (cf. BIMBY : Build in My Back Yard).

2. Le marché du logement neuf

2.1. Une dynamique de la construction neuve qui dépend des dispositifs fiscaux

La production de logements neufs dans l'intercommunalité s'établit à 528 logements par an entre 2005 et 2016, soit un total de 6 340 logements. Le marché immobilier neuf de la CAE suit les tendances nationales et est impacté par certaines mesures gouvernementales.

➔ Évolution comparée des mises en chantier dans la CA d'Epinal, les Vosges, la Lorraine et la France métropolitaine (base 100 en 2005)



2005-2006 est une période faste : la production moyenne s'élève à 1 032 logements par an. La hausse constatée en 2006 est plus importante dans la CAE que dans la région ou dans le département. Elle se mesure principalement dans le pôle urbain, et plus précisément dans la commune d'Epinal qui est ciblée par les investisseurs nationaux pour développer des produits de défiscalisation.

Un essoufflement s'observe entre 2007 et 2013 avec 515 logements par an, en raison de la crise de 2008-2009. La baisse de production est néanmoins atténuée par le renouvellement de l'offre démolie dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) dans les quartiers de la Vierge et de la Justice (802 logements démolis pour 698 reconstruits), et grâce au plan de relance national dont le dispositif Scellier est l'un des piliers principaux.

Depuis, dans un contexte national de la construction et de l'immobilier morose, le marché du neuf enregistre un net ralentissement de ses volumes. La période 2014-2018 se caractérise par une production moyenne de 229 logements par an. Les dispositifs d'incitation fiscale -notamment l'anticipation de la fin du Scellier en 2012 et le faible déploiement du Pinel- semblent avoir eu un impact positif mais limité.

Simultanément à ces trois périodes, l'étude des types de logements construits met en évidence **la diminution progressive des logements collectifs**, qui atteignent moins de 20 % de la production les deux dernières années et se recentrent dans les communes les plus urbaines. Cette baisse s'explique par le **retrait des promoteurs immobiliers** sur les marchés du collectif après une période marquée de renouvellement urbain et l'effet de la défiscalisation stimulant temporairement la production de ce type de bien.

Ce ralentissement du collectif **provoque naturellement une progression de la part relative des maisons individuelles pures ou groupées** bâties par d'autres opérateurs orientés vers l'accession individuelle en lot libre, comme les aménageurs-lotisseurs et les constructeurs de maisons. Cela s'illustre également par le fait que les grands logements de type T5 et plus progressent plus vite que les autres typologies ces dernières années.

■ Une construction neuve deux fois plus importante que les besoins

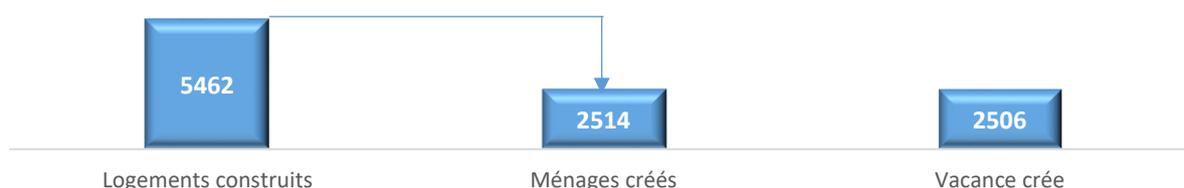
Le diagnostic démographique met en évidence une diminution de la population de la CAE depuis l'année 2012, qui s'accélère depuis 2016. Cette tendance se cumule avec un ralentissement du rythme de progression du nombre de ménages (facteur qui constitue le principal moteur de la demande en logements). Rappelons que sur les décennies 1990 et 2000, de 300 à 350 nouveaux ménages étaient créés chaque année sur la CAE, durant la période 2011-2016, le nombre de ménages créés chaque année a chuté à 138, soit 2,6 fois moins qu'auparavant.

Ainsi, 2 514 nouveaux ménages ont été créés entre 2006 et 2016, alors qu'on constate dans le même temps une progression de 5 462 constructions neuves. **Le développement s'avère plus de deux fois supérieur au besoin lié à l'évolution du nombre de ménages.** La problématique se pose avec plus d'intensité dans le cœur d'agglomération en raison de la réalisation de la ZAC des Blancs Champs et de Maximont à Golbey ou des ZAC du Port, de Courcy la Roche et Laufromont à Epinal.

L'activité immobilière neuve, plus importante que les besoins dans un contexte local détendu, s'est accompagnée d'une libération en chaîne des logements existants, et donc d'une augmentation de la vacance dans les logements existants. Une hausse de 4,6 logements vacants pour 10 nouvelles habitations construites est observée dans la CAE. La vacance atteint 6 607 logements en 2016 d'après l'INSEE (11 % du parc total), soit une progression de 2 506 unités depuis 2006.

➔ Comparaison entre la production de logements neufs et le nombre de ménages créés dans la CAE entre 2006 et 2016

Sources : INSEE RP2006-2016, Sit@del2



L'abondance de l'offre a eu un impact direct sur le marché local puisqu'elle a facilité la décohabitation des ménages en satisfaisant des besoins plus qualitatifs et en provoquant simultanément le délaissement du parc ancien. La surproduction révèle donc l'inadaptation d'une partie du parc de logements : habitat vétuste ou potentiellement indigne, îlots dégradés, copropriétés en difficultés, etc.

■ Une construction neuve éloignée de la répartition territoriale définie dans le SCoT

Selon le Scot, la « production de logements » comprend à la fois la construction neuve, la reconquête de la vacance, et les logements issus de divisions. Si les objectifs de reconquête de la vacance ne sont pas remplis, ceux de répartition des logements neufs ne le sont pas non plus.

La CAE compte 9,8 mises en chantier par an pour 1 000 ménages. A titre de comparaison, le taux n'est que de 8,5 en moyenne dans les Vosges et 8,9 en Lorraine. **Cela signifie que l'on a produit davantage que dans les territoires voisins alors même que le marché est détendu et que la population décroît.**

Mais la répartition de la construction neuve n'est pas non plus conforme aux objectifs.

Analyse comparative de la production de logements et objectifs Scot

Armature	Total construction 2005-2018	Total construction 2014-2018	Répartition de la production 14-18	Objectifs du SCOT 14-18	Différence 14-18
Pôle urbain central	3117	514	45%	50%	- 5 pts
Pôle relais urbain	794	123	11%	19%	- 8 pts
Pôle relais rural	102	13	1%	8%	- 7 pts
Pôle de proximité	576	119	10%	15%	- 5 pts
Village	2322	377	33%	8%	+ 25 pts
Total	6911	1146	100%	100%	

Source : DREAL SITADEL et Scot des Vosges Centrales

Le pôle urbain central et les pôles relais urbains apparaissent comme ayant construit les volumes les plus importants de logements, avec une surreprésentation de Golbey. Ainsi, 3 117 logements ont été construits entre 2005 et 2018 dont 514 entre 2014 et 2018. Les rythmes importants constatés à Epinal dopés par les investisseurs et les reconstructions du PRU ont nettement faibli, passant de 181 logements par an entre 2005-2013 à 40 logements par an entre 2014 et 2018. La commune dispose de la ZAC de Laufromont.

Golbey, commune pourtant plus petite, atteint un rythme plus important que la ville-centre sur la dernière période, à savoir 46 logements par an (contre 94 par an précédemment), notamment en raison des ZAC des Blancs Champs et de Maximont débutée dans les années 2010. Sur la période 2005-2018, Golbey a construit 18,6 logements par an pour 1000 ménages quand la moyenne nationale était de 13,2 et celle de la CAE de 9,8.

La commune de Chantraine reste stable dans le temps, variant de 15 à 17 logements par an sur les deux périodes. Malgré cette surproduction, le pôle urbain central reste en-deçà des besoins préconisés par le SCOT représentant 45 % des logements neufs créés entre 2014 et 2018, alors que le SCOT lui en attribuait 50%.

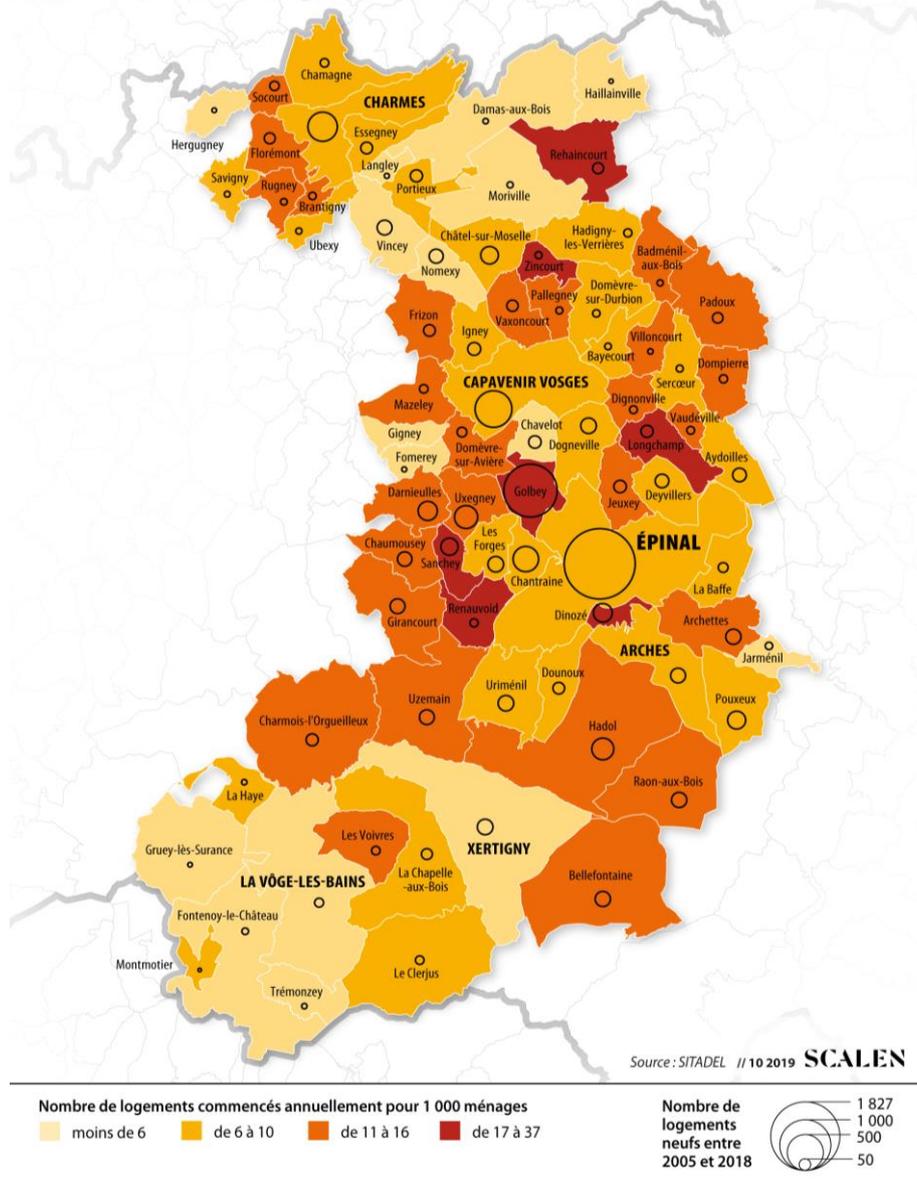
Les pôles relais urbains, les pôles relais ruraux, et les pôles de proximité ont eux aussi produit, mais sont proportionnellement en deçà de la clé de répartition donnée dans le SCoT (respectivement de -8, -7 et -5 points).

A l'inverse, les villages ont construit 33 % des logements entre 2014 et 2018 au lieu de 8 %, soit 25 points de trop.

Cette périurbanisation globale est constatée de manière plus exacerbée à proximité des axes structurants qui les relient rapidement au cœur d'agglomération, et plus particulièrement à l'Ouest. Cette dynamique qui se prolonge aujourd'hui, traduit les effets d'une mobilité résidentielle facilitée par la détente du marché du logement et s'illustre par une hausse de la proportion de propriétaires hors du pôle urbain central en milieu périurbain ou rural.

➔ Répartition des logements neufs commencés dans la CAE entre 2005 et 2018 pour 1000 ménages

Source : DREAL Sitadel2 en date réelle | Traitement Scalen



2.2. Une forte concurrence entre les communes de la CAE sur le marché de la maison individuelle

L'analyse de 2 800 permis de construire de particuliers pour construire une maison qui ont été suivis d'une mise en chantier entre 2005 et 2018 révèle que **79 % des pétitionnaires habitent déjà dans la Communauté d'Agglomération d'Épinal.**

Sur le marché de l'individuel, 35 % des mouvements se font au sein de la même commune et 44 % en provenance d'autres communes de la CAE.

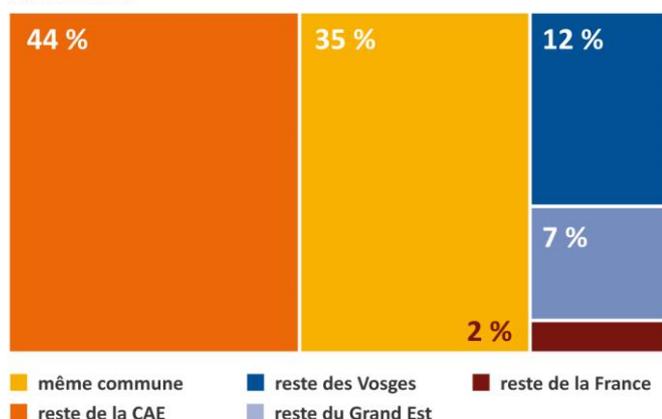
Si l'on compare ces flux venus d'autres communes de la CAE mais pour l'ensemble des migrations résidentielles (et non plus seulement pour ceux qui font construire une maison neuve), le taux passe de 44 % à 33 %.

Autrement dit, **le marché de la maison neuve ne permet pas d'attirer des ménages venus de l'extérieur du territoire, mais exacerbe au contraire la concurrence entre les différentes communes de l'intercommunalité.**

Seulement 21 % des pétitionnaires viennent d'autres territoires, en grande partie limitrophes de la CAE. Ainsi, 12 % sont issus du reste des Vosges, 7 % du reste de la région Grand Est (essentiellement Meurthe-et-Moselle), et 2% du reste de la France.

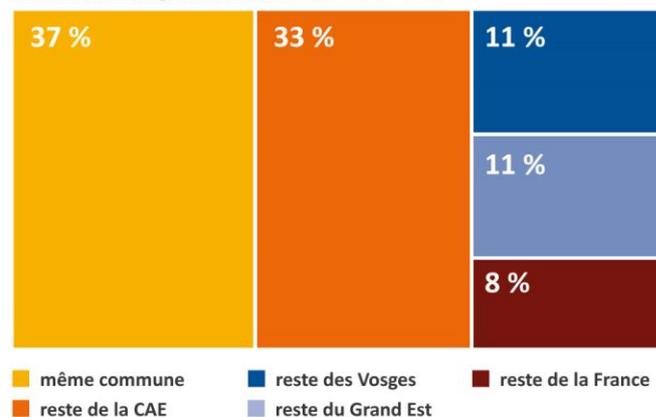
ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PÉTITIONNAIRES AYANT CONSTRUIT UNE MAISON DANS LA CAE ENTRE 2005 ET 2018

Source : DREAL



ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PERSONNES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LA CAE ENTRE 2013 ET 2015

Source : INSEE Migrations résidentielles 2013 - 2015



Au-delà de ce constat général, tous les secteurs ne vivent pas la même dynamique. Seul le Pôle Urbain Central accueille moins de pétitionnaires de maisons individuelles qu'il n'en émet.

A l'inverse le secteur Epinal ouest est celui qui en gagne le plus, illustrant ainsi le phénomène de périurbanisation de la dernière décennie.

Une analyse plus fine indique des flux et des aires d'influence différenciés selon le lieu :

- 52 % des personnes ayant construit une maison dans le **Secteur de Charmes** y résidaient déjà. Mais sa singularité réside dans l'importance de pétitionnaires venus de communes extérieures à la CAE (35 %). La majorité viennent de Lorraine -en premier lieu de la Métropole du Grand Nancy et du sud de la Meurthe-et-Moselle-, et en moindre proportion du reste des Vosges -CC de Mirecourt Dompain-.
- 35 % des personnes ayant construit une maison dans le **secteur d'Epinal Ouest** y résidaient déjà : c'est le taux le plus faible observé. Le secteur attire essentiellement des ménages venus du Pôle Urbain central ; de l'extérieur de la CAE (notamment de la Métropole du Grand Nancy, de la CC Mirecourt Dompain et de la CC Porte des Vosges Méridionales) ; ou encore du secteur de Capavenir Vosges.
- 58 % des personnes ayant construit une maison dans le **secteur de Capavenir Vosges** y résidaient déjà. Les autres sont des ménages issus du Pôle Urbain Central, ceux d'autres territoires (à l'image de la Métropole du Grand Nancy et de la CC Porte des Vosges Méridionales), et ceux des secteurs voisins.

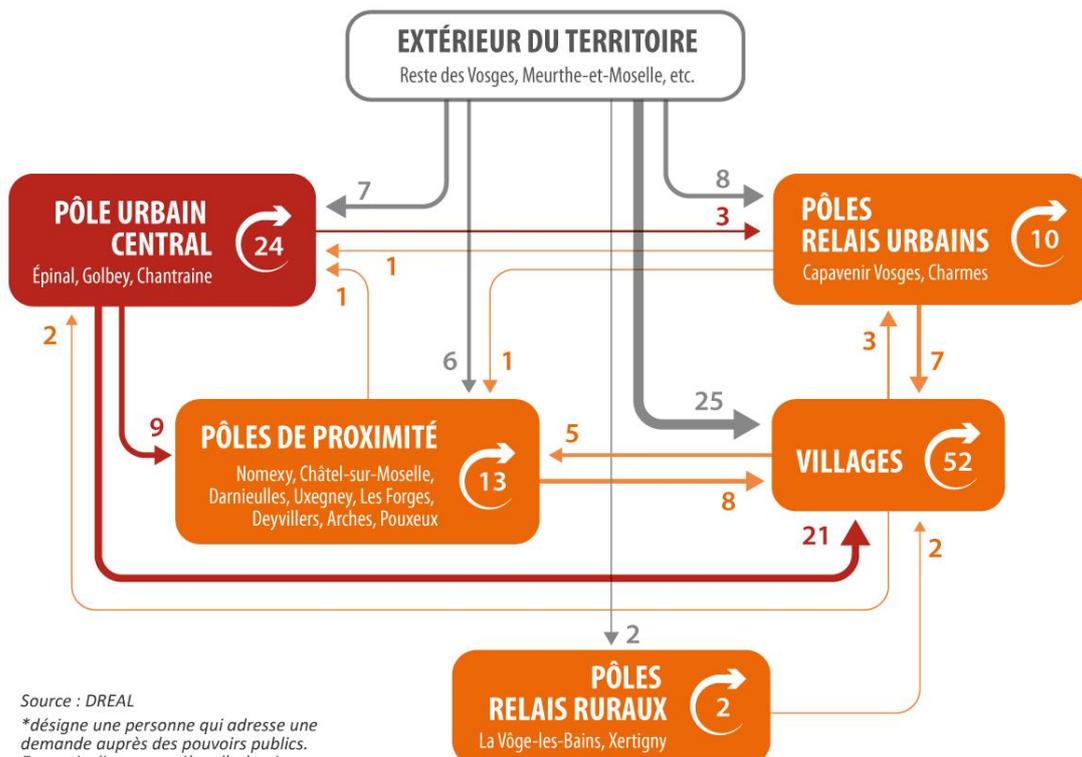
- 45 % des personnes ayant construit une maison dans le **secteur d'Epinal Est** y résidaient déjà. Le secteur attire des personnes venues du Pôle Urbain Central ; de l'extérieur de la CAE (plus précisément de la CC Mirecourt-Dompaire, de la CC de Rambervillers et de la CC de Bruyères) et en moindre quantité de Capavenir.
- 67 % des personnes ayant construit une maison dans le **Pôle Urbain Central** y résidaient déjà : c'est le taux le plus fort observé. Le secteur attire des ménages venus de tout le territoire, des intercommunalités vosgiennes, du Grand Nancy, mais également de métropoles françaises.
- 51 % des personnes ayant construit une maison dans le **secteur d'Epinal Sud** y résidaient déjà. Les autres ménages viennent essentiellement du Pôle Urbain Central et des Vosges (en particulier de la CC de la Porte des Vosges Méridionales)
- 56 % des personnes ayant construit une maison dans le **secteur de La Vôge-les-Bains** y résidaient déjà. Les ménages viennent du Pôle Urbain Central, d'Epinal Sud et de l'extérieur de la CAE.

Par ailleurs au sein des secteurs, on constate que le solde entre l'arrivée et le départ de pétitionnaires faisant construire une maison est positif pour toutes les armatures urbaines à l'exception du PUC. Le graphique ci-dessous illustre l'origine et la destination des 2 800 pétitionnaires de permis de construire.

➔ **Origine et destination des pétitionnaires ayant construit une maison dans la CAE entre 2005 et 2018 (données en flux annuels)**

Source : DREAL // Traitement Scalen

- armature qui gagne des pétitionnaires
- armature qui perd des pétitionnaires
- ➔ moyenne annuelle de pétitionnaires
- ↻ pétitionnaires venant de l'armature



Source : DREAL
 * désigne une personne qui adresse une demande auprès des pouvoirs publics. En particulier, en matière d'urbanisme, elle désigne l'auteur d'une demande d'autorisation (demande de permis de construire, de lotissement...). Ici, seuls les particuliers sont pris en compte.

■ Des prix fonciers en-deçà des moyennes régionales

D'après la DREAL, plus de 140 terrains à bâtir destinés à accueillir des maisons individuelles ont été vendus entre 2015 et 2017 dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal.

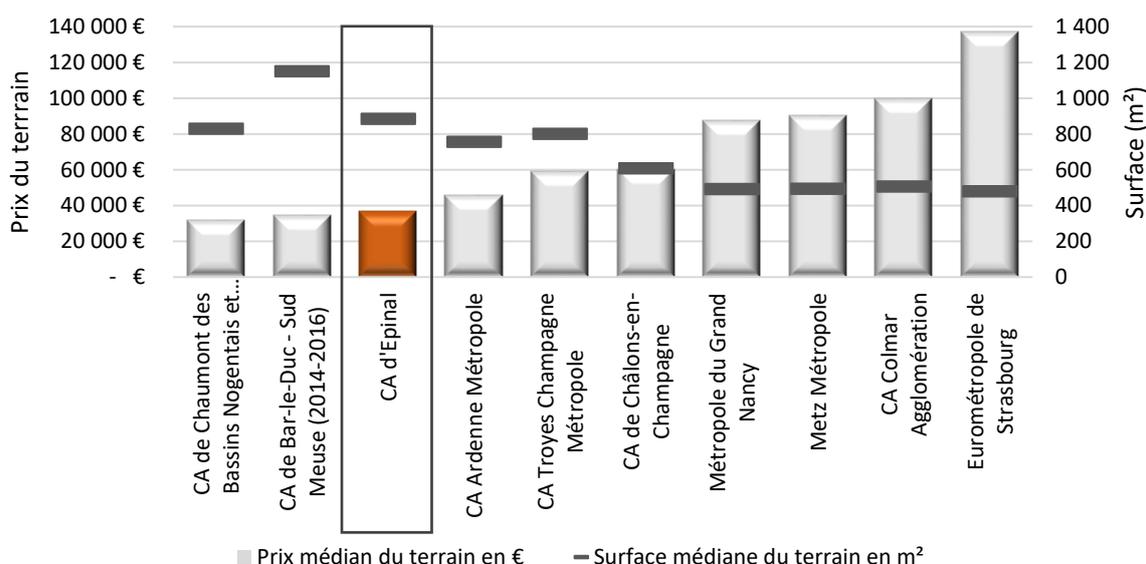
Il faut prévoir un budget d'environ 36 500 € pour acquérir un terrain, le prix du m² se négociant en moyenne à 42 €.

Ce niveau de prix constaté s'avère nettement inférieur à celui pratiqué dans les autres intercommunalités du Grand Est. A moins d'une heure de route une parcelle dans la Métropole du Grand Nancy se vend 2,4 fois plus cher, soit 87 700 € (179 €/m²).

En revanche, la CAE affiche des similarités avec des territoires en déprise comme les CA de Bar-le-Duc et de Chaumont, aussi bien au niveau des prix que de l'importante taille des terrains.

➔ Prix des terrains à bâtir en maison individuelle dans les intercommunalités chefs-lieux du Grand Est

Source : DREAL Grand Est / Enquête sur le Prix des Terrains et du Bâti (EPTB) bilan triennal 2015-2017



Au sein de la CAE, plus de la moitié des parcelles vendues pour produire des maisons individuelles sont situées dans les villages.

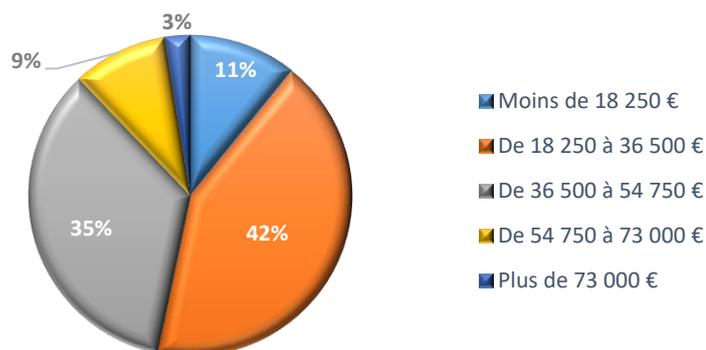
Elles sont de grande taille donc moins chères au mètre carré, à l'inverse de celles que l'on trouve viabilisées dans les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) qui se vendent entre 65 et 75 € du m².

Même s'il existe des différences entre les communes du territoire de la CAE, les prix restent globalement bas.

Cela permet aux ménages modestes d'accéder à la propriété en faisant construire une maison ; opportunité dont ils ne pourraient pas se saisir dans d'autres territoires plus dynamiques (marché davantage tendu). Ils bénéficient par ailleurs d'un effet de concurrence entre les communes du territoire.

➔ Budget consacré à l'achat d'une parcelle à destination d'une maison entre 2006 et 2017

Source : DvF // Traitement Scalen



■ Des prix de maisons neuves stables, comparables à ceux des Vosges

Note méthodologique

La base Demande de Valeurs Foncières (DvF) permet d'analyser les prix des transactions, et d'en extrapoler les évolutions dans le temps en fonction de l'inflation. Le graphique suivant présente les informations en euros constants.

Les maisons individuelles neuves vendues à l'unité (marché des particuliers) se vendaient à des prix avoisinant 165 000 € entre 2006 et 2010 avant de connaître une diminution en 2011 : la médiane (valeur centrale qui sépare l'échantillon en deux parties égales) chute alors de 30 000 €.

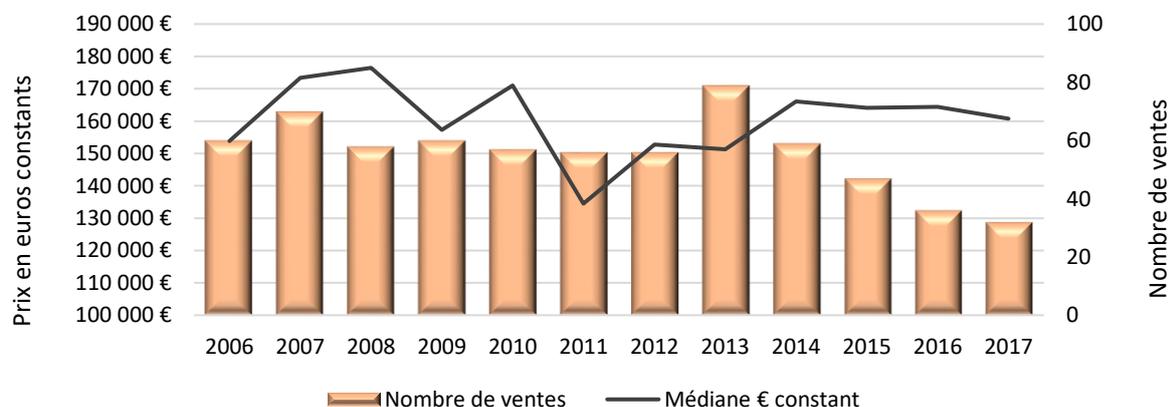
Depuis les prix tendent à retrouver leur niveau d'avant-crise, bien que l'activité immobilière se soit détériorée.

Ainsi, entre 2013 et 2017, une maison neuve sur deux se vend 160 500 € (et 157 600 € dans les Vosges). Les 25 % les moins chères coûtent moins de 126 000 € et les 25 % les plus chères atteignent plus de 190 000 €.

Pour une maison dite clé en main, il faut rajouter environ 30 000 € lié au coût du terrain.

➔ Evolution des prix médians des maisons individuelles neuves dans la CAE vendues à l'unité, en euros constants

Source : DvF2018 // Traitement Scalen



■ Des prix d'appartements neufs en diminution

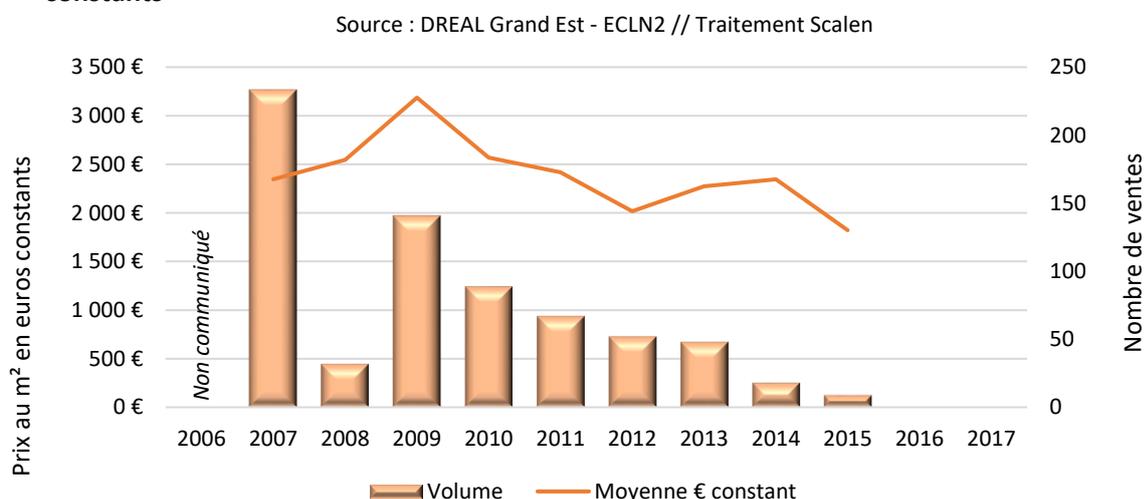
Note méthodologique

Les volumes de transactions sont issus de l'analyse des résultats de la base statistique ECLN2 (Enquête sur la commercialisation des logements neufs) fournie par la DREAL Grand Est. Cette enquête porte sur les programmes neufs de 5 appartements ou plus. Le graphique suivant présente les informations en euros constants.

Consécutivement à la forte diminution de mises en chantiers de logements collectifs ces dernières années, de moins en moins d'appartements neufs sont vendus dans l'intercommunalité. Simultanément, leurs prix décroissent, passant ainsi de plus de 2600 € du m² avant 2010 à environ 2150 € du m² entre 2013 et 2017, soit une baisse de 19 %.

C'est une tendance comparable à celle des Vosges.

➔ Evolution des prix moyens des appartements neufs dans la CAE vendus à l'unité, en euros constants



3. Le marché du logement ancien

3.1. Un marché du logement ancien en dents de scie depuis 2008 avant d'atteindre un pic en 2017

Durant les douze dernières années, 10 401 transactions dans l'ancien ont été comptabilisées sur le territoire de la Communauté d'agglomération d'Epinal, soit 867 transactions annuelles.

La crise économique de 2008 s'est accompagnée d'une chute du nombre de ventes, qui a connu son niveau le plus bas en 2009 avec 708 transactions. L'année 2010 se distingue par un rebond ponctuel, de courte durée du fait d'un recentrage du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le logement neuf uniquement, avant plusieurs années atones. Il faut attendre 2015 et la nouvelle réforme du prêt à taux zéro, permettant aux logements anciens d'être éligibles sous réserve d'un montant de travaux au moins égal à 25 % du prix total pour observer une reprise des transactions. Dans ce contexte, c'est en 2017 que

l'on observe la plus forte accélération (+ 17 % en un an) soit 1 103 ventes, le niveau le plus élevé de la décennie.

Ces tendances de rattrapage sont également constatées au niveau national par les notaires, notamment du fait de taux d'intérêt bas et de prix qui n'ont pas tout à fait retrouvé leur niveau d'avant crise.

➔ Volumes totaux de transactions dans l'ancien dans la CAE

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen



70 % des ventes dans l'ancien portent sur des maisons individuelles et 30 % sur des appartements.

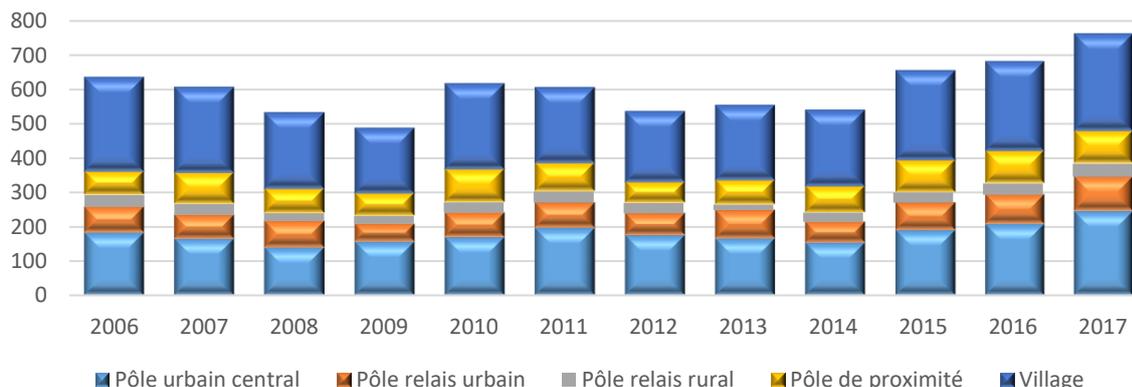
À l'échelle de l'intercommunalité, on constate que la structure du parc immobilier conditionne logiquement les caractéristiques des ventes de logements dans l'ancien.

L'habitat individuel représente 7 234 ventes entre 2006 et 2017 dont 40 % se localisent dans les villages, 30 % dans le Pôle urbain central et 30 % dans le reste des pôles, ce qui correspond schématiquement à la répartition des maisons dans l'armature urbaine.

En revanche une décorrélacion s'observe pour les appartements. Sur les 3 176 transactions enregistrées entre 2006 et 2017, 2 660 se sont réalisées au sein du pôle urbain central soit 84 % du total (dont 72 % dans la seule commune d'Epinal) alors qu'il ne concentre « que » 67 % du parc de logements collectifs.

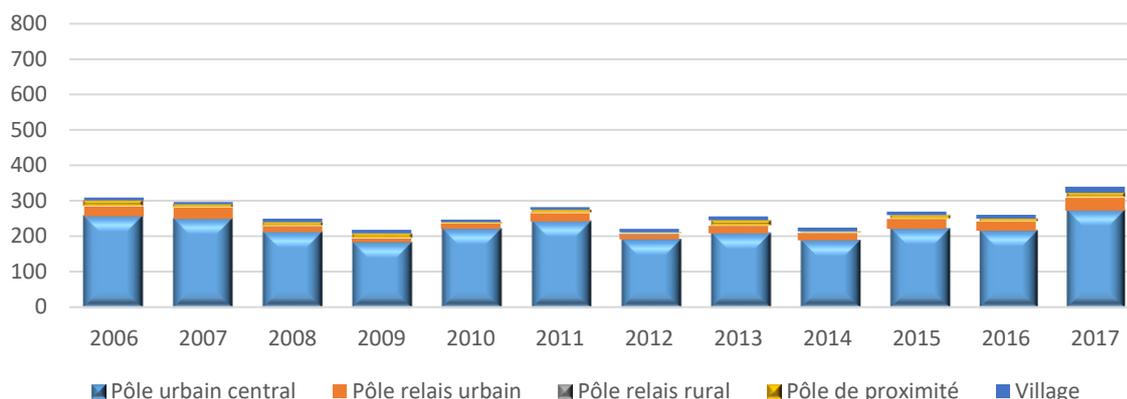
➔ Volumes de transactions de maisons anciennes par armature urbaine de la CAE

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen



➔ Volumes de transactions d'appartements anciens par armature urbaine de la CAE

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen



■ Des prix abordables dans l'ancien, qui ont diminué durant la dernière décennie

Comme dans le reste du pays, le début des années 2000 a été marqué par une progression rapide et constante des prix de l'immobilier dans l'ancien dont le pic a été atteint en 2008.

La tendance s'est inversée suite à la crise, se traduisant par une décennie de repli. La baisse du volume des transactions durant la période 2010-2014 s'est accompagnée d'une correction des prix : ceux-ci ont diminué (en euros constants) jusqu'à 15 % pour les maisons et 20 % pour les appartements dans la CAE.

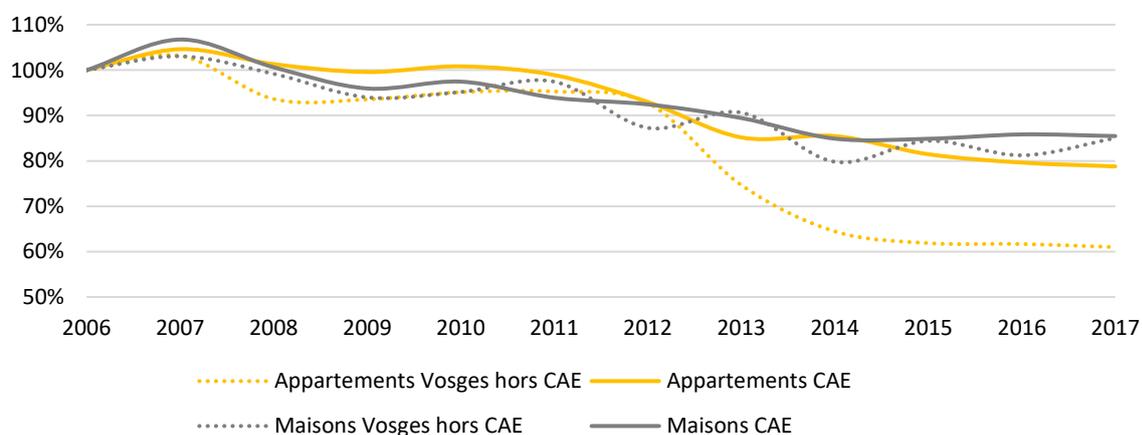
La baisse est plus importante encore pour les appartements du reste des Vosges, avec une décote de 40 % atteinte en 2017.

Avec la reprise du marché en 2015, les prix tendent à se stabiliser dans l'intercommunalité et de manière générale sur tout le département.

A souligner que durant la même période, les montants sont repartis à la hausse à la fois au niveau national et dans le Sud de la Meurthe-et-Moselle.

➔ Évolution du prix des logements anciens vendus dans la CAE et le reste des Vosges en euros constants (base 100 en 2006)

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen



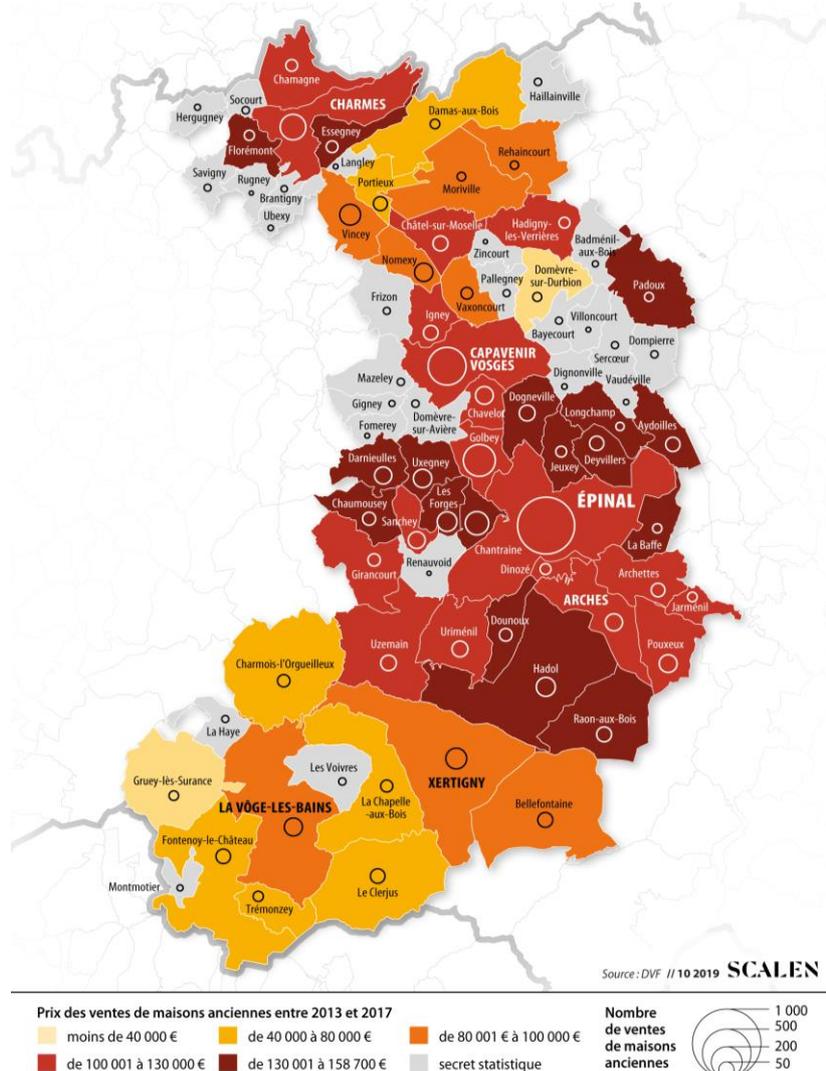
■ **Des prix de maisons anciennes similaires aux Vosges, mais inférieurs au territoire sud meurthe-et-mosellan**

Durant les cinq dernières années, la moitié des logements individuels anciens s’est vendue à moins de 115 000 € dans la Communauté d’agglomération, soit seulement 5 000 € de plus que dans l’ensemble des Vosges. A titre de comparaison le prix médian d’une maison dans le Sud Meurthe-et-Moselle (hors Métropole du Grand Nancy) atteint 130 000 €.

La géographie des valeurs immobilières se dessine de manière concentrique. Les communes situées le long de la vallée de la Moselle et accessibles par la N57 ont des prix médians compris entre 100 000 et 130 000 €. **Les prix médians les plus élevés -supérieurs à 130 000 €- ne sont pas constatés à Epinal mais dans sa périphérie ou en contiguïté de Charmes en raison de surfaces et d’aménités plus importantes.** Les communes concernées se situent dans un rayon de 15 à 20 kilomètres du chef-lieu, et permettent aux habitants d’accéder aux services du cœur d’agglomération en 20 minutes via les D36/D266 à l’Ouest, D46/D420 à l’Est, ou encore D12-D34 au Sud-Est. A l’inverse, les prix les moins élevés se trouvent dans le Sud-Ouest ou le Nord-Est, à l’écart des dynamiques économiques du territoire.

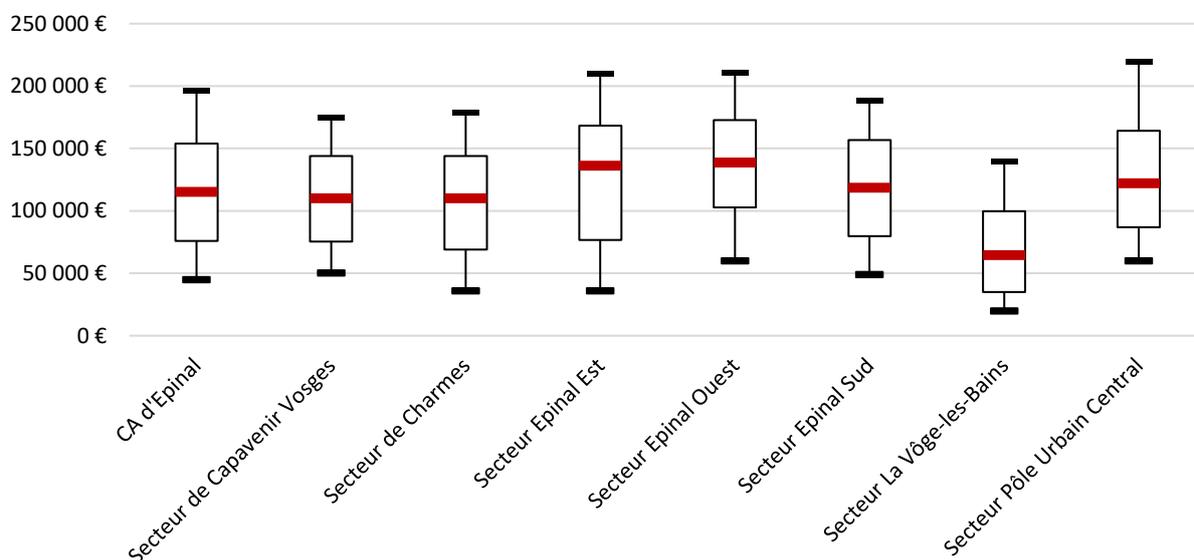
➔ **Prix médians des maisons anciennes vendues entre 2013 et 2017 dans la CAE**

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen



→ **Dispersion des prix des maisons anciennes vendues entre 2013 et 2017 dans les secteurs de la CAE**

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen

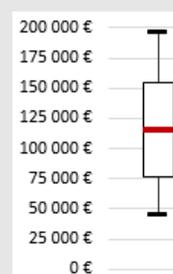


Note méthodologique

Le graphique de type « boîte à moustaches » est particulièrement utile pour représenter la dispersion des prix d'une maison car elle illustre graphiquement la distribution des transactions effectuées. La médiane, au milieu du graphe indique la valeur de prix auxquelles 50 % des références de la collecte sont supérieures et 50 % inférieures.

Exemple : la dispersion des prix des maisons anciennes dans la CAE

- 1 maison sur 10 a un prix supérieur à 196 500 € (9e décile)
- 1 maison sur quatre a un prix supérieur à 154 000 € (3e quartile),
- 1 maison sur 2 a un prix supérieur à 115 000 € (médiane),
- 1 maison sur quatre a un prix inférieur à 76 000 € (1er quartile),
- 1 maison sur 10 a un prix inférieur à 45 000 € (1er décile),



■ **Des prix de logements collectifs anciens inférieurs aux territoires voisins**

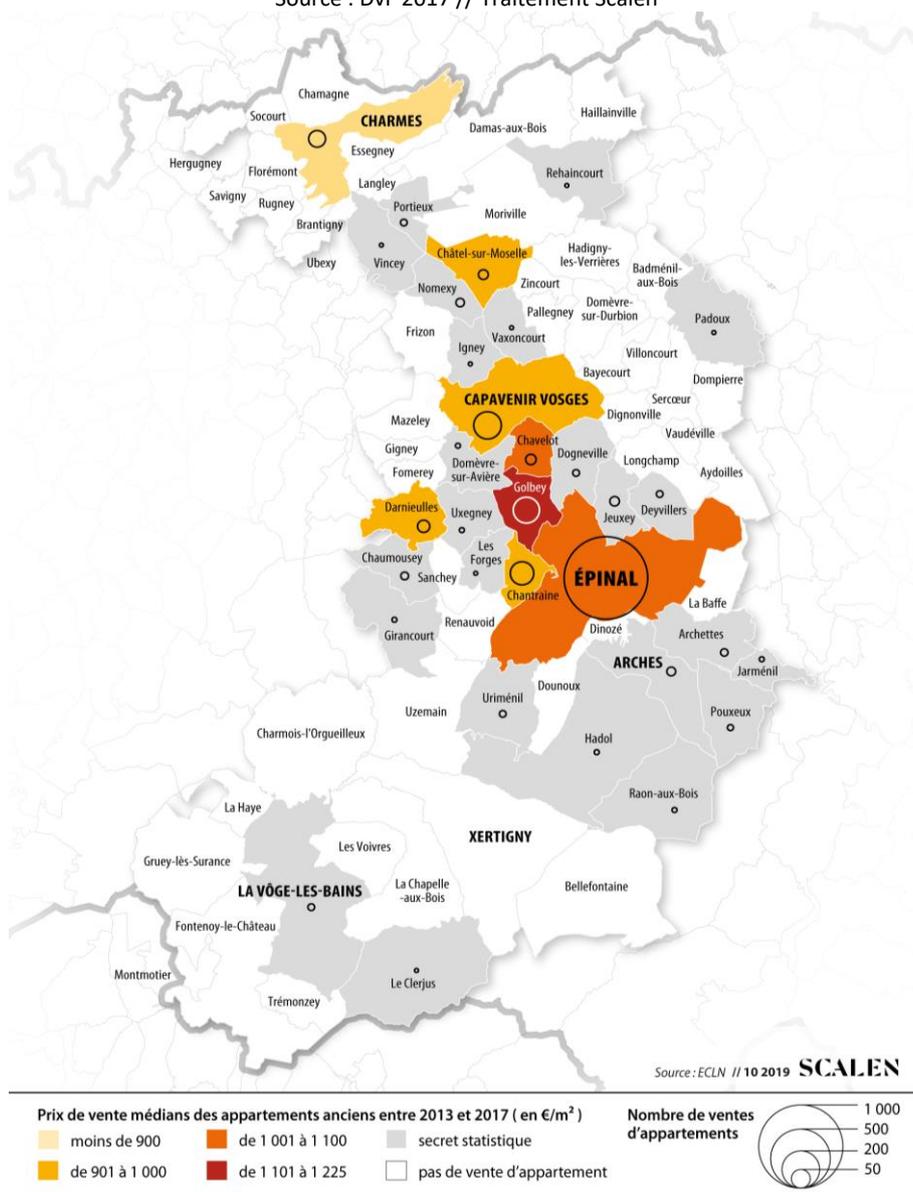
Durant les cinq dernières années, la moitié des logements collectifs anciens s'est vendue à moins de 1 010 €/m² pour un budget de 65 000 € dans la Communauté d'agglomération, soit seulement 40 €/m² de moins que dans l'ensemble des Vosges.

A titre de comparaison le prix médian d'une maison dans le Sud Meurthe-et-Moselle (hors Métropole du Grand Nancy) atteint 1 070 €/m².

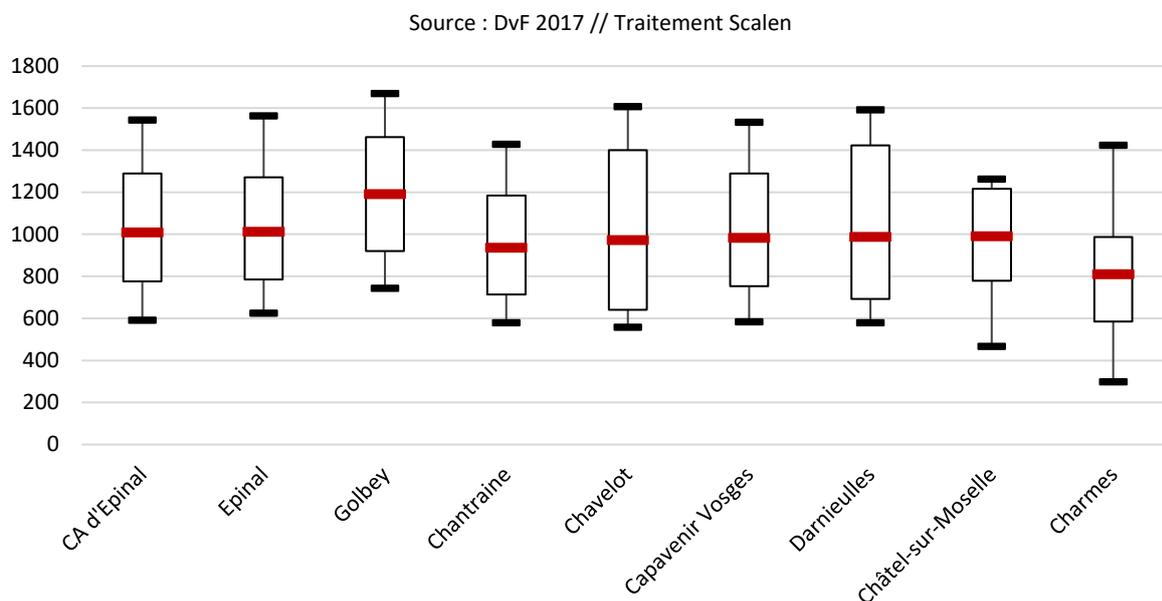
L'analyse des volumes de transactions indique que 8 communes se distinguent sur le marché de l'appartement ancien. Les montants supérieurs à la médiane intercommunale concernent les communes d'Épinal, Chavelot, et surtout Golbey qui se distingue par des niveaux nettement plus élevés que sur le reste du territoire avec pourtant des surfaces similaires.

➔ **Prix médians des appartements anciens vendus entre 2013 et 2017 dans la CAE**

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen



➔ **Dispersion des prix des appartements anciens vendus entre 2013 et 2017 dans les communes de la CAE**



■ **Une faiblesse des prix immobiliers qui incite des ménages modestes à accéder à la propriété, sans qu'ils aient les moyens d'entretenir leurs biens**

Les périodes de construction hiérarchisent le prix des biens. Une progression linéaire des prix est constatée sur le territoire : plus les maisons sont récentes plus elles sont chères.

Ainsi les logements individuels antérieurs à 1960 se vendent couramment entre 80 000 et 100 000 € dans la Communauté d'agglomération d'Epinal. C'est légèrement plus élevé que dans le reste des Vosges mais inférieur aux prix constatés dans le Sud de la Meurthe-et-Moselle (hors Métropole du Grand Nancy) pour les mêmes biens (de l'ordre de 30 000€).

Les prix au m² des logements collectifs sont en revanche relativement équivalents selon leur époque de construction jusqu'aux années 1980. Les appartements en copropriétés des années 1950-1970 restent les plus abordables avec des prix médians inférieurs. La question des travaux de remise aux normes se pose néanmoins car il n'existait aucune réglementation thermique à l'époque de la construction de ces habitations.

Le parc des années 1980, mieux conçu sur le plan énergétique, reste accessible bien qu'affichant des prix au m² légèrement plus onéreux.

Si l'on excepte les appartements bâtis à partir des années 2000, les prix proposés sont inférieurs d'environ 200 €/m² à ceux du Sud Meurthe-et-Moselle (hors Métropole du Grand Nancy).

➔ Prix médians par période de construction de logements anciens vendus entre 2013 et 2017

Source : DvF 2017 // Traitement Scalen

		Avant 1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	Depuis 2010
Maisons	Epinal	100 650 €	102 400 €	119 000 €	133 250 €	135 500 €	177 250 €	160 900 €	-
	CAE hors Epinal	79 500 €	103 000 €	110 000 €	132 000 €	136 950 €	160 000 €	165 000 €	152 000 €
	Vosges hors CAE	74 000 €	88 000 €	100 000 €	115 000 €	123 250 €	146 690 €	151 500 €	149 170 €
Appartements	Epinal	1 028 €/m ²	945 €/m ²	864 €/m ²	941 €/m ²	1 031 €/m ²	1 096 €/m ²	1 387 €/m ²	1 211 €/m ²
	CAE hors Epinal	813 €/m ²	874 €/m ²	882 €/m ²	920 €/m ²	921 €/m ²	952 €/m ²	1 418 €/m ²	1 558 €/m ²
	Vosges hors CAE	631 €/m ²	727 €/m ²	694 €/m ²	766 €/m ²	782 €/m ²	1 056 €/m ²	1 264 €/m ²	-

Dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal, un ménage de 3 personnes :

- **Du début de classe moyenne (4^{ème} décile de revenus) peut accéder en empruntant sur 20 ans, à des biens allant jusqu' 123 000 €, soit la moitié du marché du logement ancien et un quart du marché du neuf.**
- De la fin de classe moyenne (7^{ème} décile de revenus) peut accéder en empruntant sur 20 ans, à des biens allant jusqu' 187 000 €, soit l'entièreté du marché du logement ancien et les trois quarts du marché du neuf.

La faiblesse des prix immobiliers incite donc des ménages modestes à accéder à la propriété. Et dans les territoires où l'immobilier est moins cher, on constate généralement une plus forte proportion de propriétaires occupants (68 % dans la CAE hors Epinal, 64 % dans les Vosges, 57 % en Meurthe-et-Moselle, 56 % dans le Bas-Rhin).

Or l'achat de logements anciens par des ménages disposant de faibles ressources interroge sur la capacité de ces derniers à rénover et/ou entretenir le bien.

Le territoire de la CAE n'échappe pas à cette règle : 45 % des propriétaires occupants de la CAE ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, soit 5 points de plus que la moyenne régionale. Les plus fortes proportions de propriétaires qui pourraient être éligibles aux logements sociaux se situent dans les communes où l'accession est la moins coûteuse : ils atteignent 60 à 73 % dans le Nord-est et le Sud-Ouest ; et ne sont que 20 à 40 % dans la ville-centre et sa périphérie. (Cf. cartes page 122).

3.2. Un renouvellement générationnel qui va libérer un potentiel de 2 000 logements anciens supplémentaires

Note méthodologique

La mobilité résidentielle des 60 ans et plus peut être scindée en trois grandes étapes : la mobilité de confort de 60 ans à 70 ans, la mobilité d'ajustement de 70 à 85 ans, et la mobilité d'adaptation à la dépendance à partir de 85 ans. Cette dernière phase correspond notamment au départ en EHPAD. On considèrera donc qu'un propriétaire occupant de 85 ans ou plus est susceptible de libérer rapidement son logement, qui pourra potentiellement être remis sur le marché.

Les générations nées entre les deux guerres sont devenues massivement propriétaires dans les années 1960-70, époque au cours de laquelle ont été réalisées des opérations immobilières groupées (lotissement pavillonnaire, immeubles collectifs en copropriété).

Lorsqu'elles n'ont pas déménagé, ces populations vieillissent dans leurs logements.

En 2019, on estime à 1 800 le nombre de logements occupés par un propriétaire de 85 ans et plus ; autant de logements potentiellement libérables prochainement.

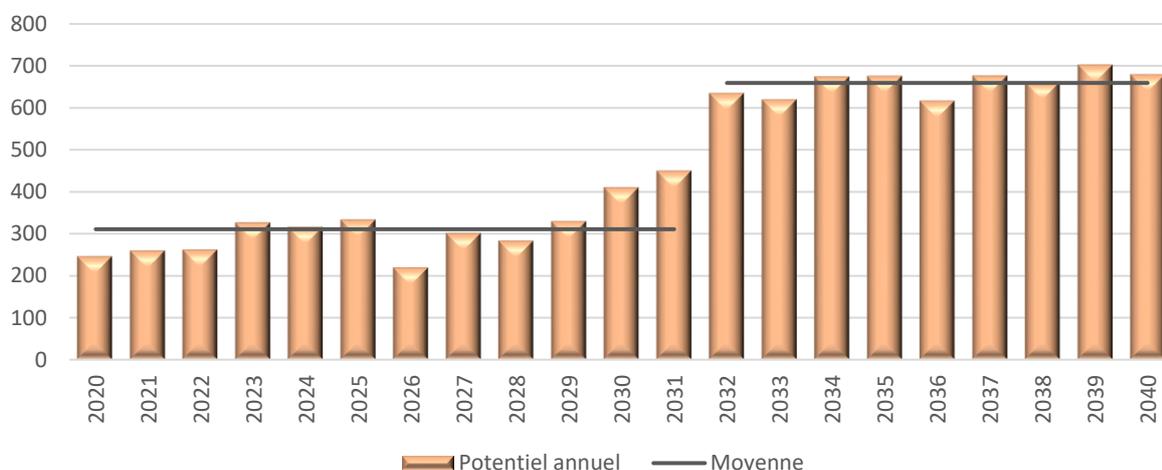
Par ailleurs, 310 logements (dont 84 % de maisons et 16 % d'appartements) pourraient être remis sur le marché chaque année durant les dix ans à venir. **Cela représenterait un total de 1800-2000 logements d'ici 2025, année de fin de ce PLH.**

Ce phénomène devrait s'accélérer : le rythme doublerait alors après 2030. **Cela aura des conséquences sur le fonctionnement du marché et laisse interrogateur sur sa capacité d'absorption d'une telle offre dans un contexte démographique déjà atone et une vacance élevée ; et par conséquent sur la valeur des biens anciens.**

Le vieillissement des propriétaires occupants concerne l'ensemble du territoire mais à des degrés divers. Les communes qui ont connu un fort développement de l'habitat pavillonnaire ou des copropriétés seront davantage impactées. Certains maires constatent déjà le début d'un renouvellement de population.

→ Potentiel de logements libérables par des propriétaires de 85 ans dans la CAE

Source : MAJIC 2018 // Traitement Scalen



4. Le marché locatif privé

4.1. Un parc essentiel dans l'équilibre des marchés et la diversification des parcours résidentiels

Le parc locatif privé joue un rôle essentiel dans l'accueil des ménages en mobilité, dont la stabilité professionnelle et/ou familiale n'est pas acquise et qui ne souhaitent ou ne peuvent accéder ni à la propriété ni au parc social.

Cette fonction prend une importance singulière compte-tenu de la hausse du nombre de personnes seules (+ 7 % entre 2010 et 2015) et de petits ménages notamment dans les centres urbains, tandis que les familles et grands ménages se logent plutôt en périphérie.

Par ailleurs, l'évolution des modes de vie et le recul du modèle familial dit « traditionnel » (familles monoparentales, couples sans enfant) engendrent des parcours résidentiels non linéaires, avec la mise à mal du modèle du logement comme « achat d'une vie » et une évolution de la demande plus complexe : besoins de logement pour des familles séparées et d'accueil ponctuel des enfants, décohabitations et arrivées de jeunes et d'étudiant, etc.

Dans ce contexte, le parc locatif privé joue dès lors un rôle de transition et de tremplin :

- Il a vocation à satisfaire les besoins de différents types de ménages, avec une rotation régulière.
- Il permet en particulier aux jeunes de démarrer leur parcours résidentiel.
- Il permet de répondre aux besoins de familles séparées.
- Il assure le renouvellement de la population dans les parcs immobiliers et, favorise ainsi le maintien des populations ainsi que des effectifs scolaires.

4.2. Une croissance de l'offre de locative privée ces 10 dernières années

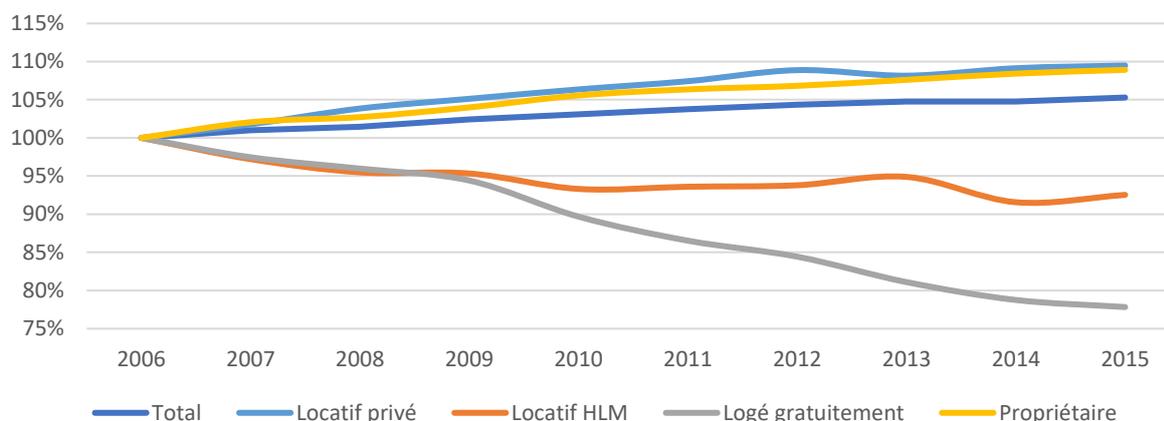
Ainsi en 2015, la Communauté d'Agglomération d'Epinal compte 11 066 résidences principales occupées par des locataires du parc privé. Cela représente une résidence principale sur cinq, tout comme dans le département. Quatre communes concentrent les 2/3 de l'offre, à savoir Epinal, Golbey, Chantaine et Capavenir Vosges.

■ Le nombre de résidences principales de la CAE a augmenté de +2544 logements (+5%) entre 2006 et 2015.

Alors que le nombre de logements HLM s'est réduit suite aux différents programmes de rénovation urbaine (-7%), le développement a fortement porté sur les propriétaires occupants (+9%), mais aussi sur les locataires du parc privé avec +1010 (+9,5%) entre 2006 et 2015. Ainsi l'augmentation de **l'offre locative privée a représenté 40 % de la hausse** de résidences principales. Elle s'est essentiellement localisée à Epinal (+386), Golbey (+198) et Capavenir Vosges (+113), mais également dans les pôles de proximité comme Châtel-sur-Moselle, Darnieulles, Uxegney, Les Forges et Deyvillers. Cela **s'explique par les différentes incitations des dispositifs de défiscalisation proposés au niveau national et qui ont favorisé l'investissement locatif**. En revanche des communes du nord et du sud de l'agglomération voient leur nombre de résidences principales occupées par des locataires du parc privé diminuer.

➔ Evolution du nombre de résidences principales par statut d'occupation dans la CAE

Source : INSEE RP2006-2015 | Traitement Scalen



Le parc locatif privé se caractérise par des petits logements anciens, qui sont pour les trois quarts des appartements. C'est à Epinal et Arches que sont observés les taux les plus élevés de logements collectifs dans le parc locatif privé avec respectivement 89 % et 86 %.

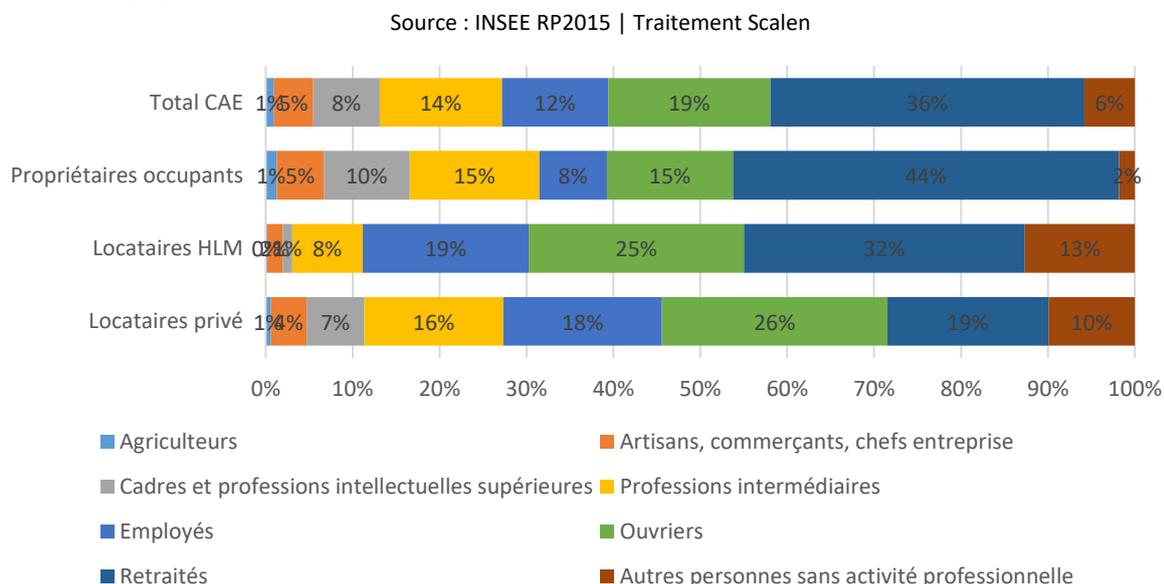
Étiquettes de lignes	Appartements	Maison	Autres
Secteur de Capavenir Vosges	1112	356	5
Secteur de Charmes	708	360	6
Secteur Epinal Est	327	246	2
Secteur Epinal Ouest	231	312	0
Secteur Epinal Sud	748	430	12
Secteur La Vôge-les-Bains	152	161	2
Secteur Pôle Urbain Central	5036	793	28
Total général	8314	2658	55

4.3. Un rôle social d'accueil des ménages modestes

Traditionnellement, le parc locatif privé se spécialise dans l'accueil des jeunes ménages, notamment étudiant. Cela se vérifie puisque les personnes sans activité professionnelle sont légèrement surreprésentées par rapport à l'ensemble de la CAE. Néanmoins ce n'est pas le principal public cible.

Effectivement les **personnes âgées de 25 à 54 ans occupent 59 % des résidences principales. L'analyse des catégories socio-professionnelles révèle que 26 % des occupants du parc locatif privé sont des ouvriers et 18 % des employés.** Les proportions de ces populations sont identiques dans le parc HLM. **Les retraités sont le deuxième public le plus accueilli**, malgré leur sous-représentation par rapport à l'ensemble du parc.

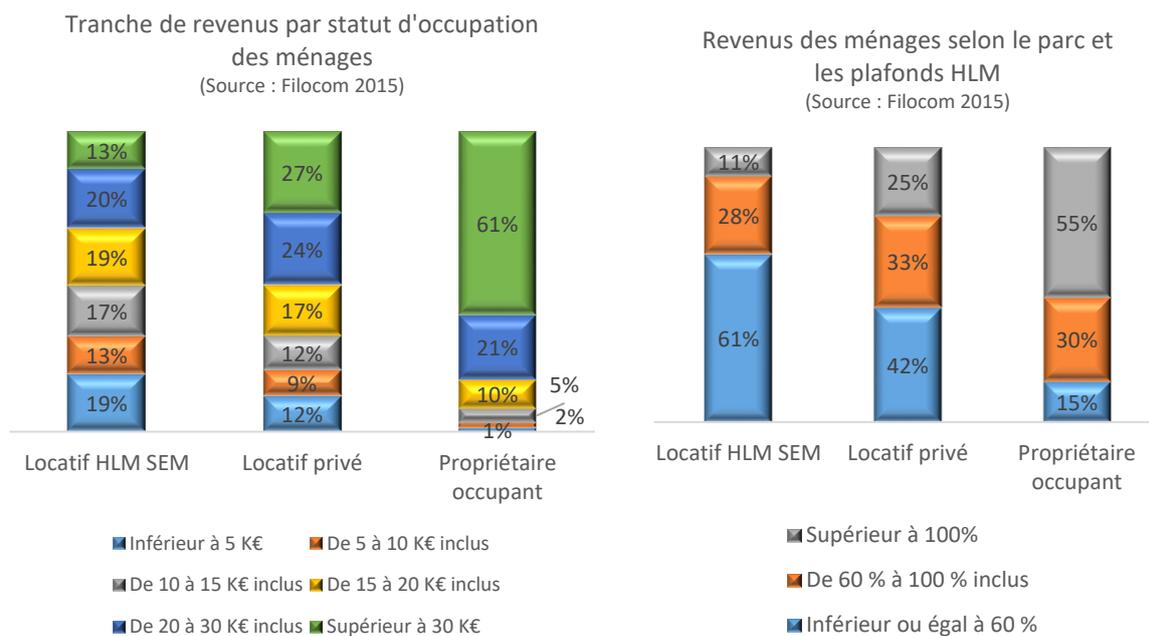
➔ Répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2015



Le parc locatif privé joue un rôle essentiel dans l'accueil de ménages modestes qui ne souhaitent pas ou ne parviennent pas à accéder au parc locatif social.

Effectivement les publics résidant dans les deux parcs locatifs présentent des similitudes. Sur le territoire de la communauté d'agglomération d'Epinal, les ménages du parc locatif privé ont un revenu médian annuel avoisinant 20 000 € contre 15 000 € pour ceux du parc locatif HLM. Ces deux types de ménages ont donc des niveaux de vie nettement en deçà de celui des propriétaires occupants qui touchent pour 61 % d'entre eux plus de 30 000 €.

De plus en 2015, plus de 75 % des ménages du parc locatif privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (contre 90 % dans ceux des logements HLM). Ainsi, une partie des locataires du secteur libre sont des personnes qui, ne disposant pas de ressources mensuelles régulières permettant leur éligibilité aux logements sociaux, se tournent vers le parc privé ancien, dont les normes sanitaires et de confort se situent souvent en deçà des exigences actuelles.



4.4. Des loyers abordables, proches de ceux du parc HLM

En 2017, les données de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) font état d'un **prix moyen de 6,5 €/m² pour les logements locatifs du parc privé dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal** et 6,2 €/m² dans le département des Vosges.

A titre de comparaison à la même époque le loyer moyen de la Métropole du Grand Nancy s'élève à 8,8 €/m² pour l'ensemble des logements du parc privé.

Plus la surface du logement est petite, plus le loyer au m² est élevé. Cette situation s'explique par des coûts d'équipements fixes quelle que soit la taille du logement (cuisine, salle de bain, WC, etc.), et par une plus forte rotation des petites surfaces qui ont connu dans le passé des hausses de loyers plus importantes lors des remises en location. Ainsi sur la CAE un studio sera 1,8 fois plus cher au m² qu'un logement de 5 pièces.

Par ailleurs, les logements réhabilités gagnent en valeur. Effectivement ceux qui ont fait l'objet de travaux durant les 5 dernières années, c'est-à-dire entre 2013 et 2017, sont loués en moyenne 6,8€/m² contre 6,0 €/m² pour ceux ayant fait l'objet d'interventions avant 2007.

Le loyer de relocation, correspondant au loyer fixé à l'occasion d'un changement de locataire, est également une mesure de la tension du marché. Les locataires ayant emménagé dans l'année payent toujours plus cher que les locataires stables. **Le loyer de marché est en moyenne de 7,2 €/m²**, ce qui reste accessible. Au total, ce sont 25 % des loyers du parc locatif privé qui ont un niveau équivalent aux logements HLM financés en PLAI ou PLUS (5,1 €/m²). Avec un loyer maximum de 7,9 €/m² pour les logements financés en PLS, ce sont au total **près de 80 % des loyers du parc locatif privé qui ont un niveau équivalent à ceux du parc social.** Seuls 6 % des loyers ont un prix supérieur à 10 €/m².

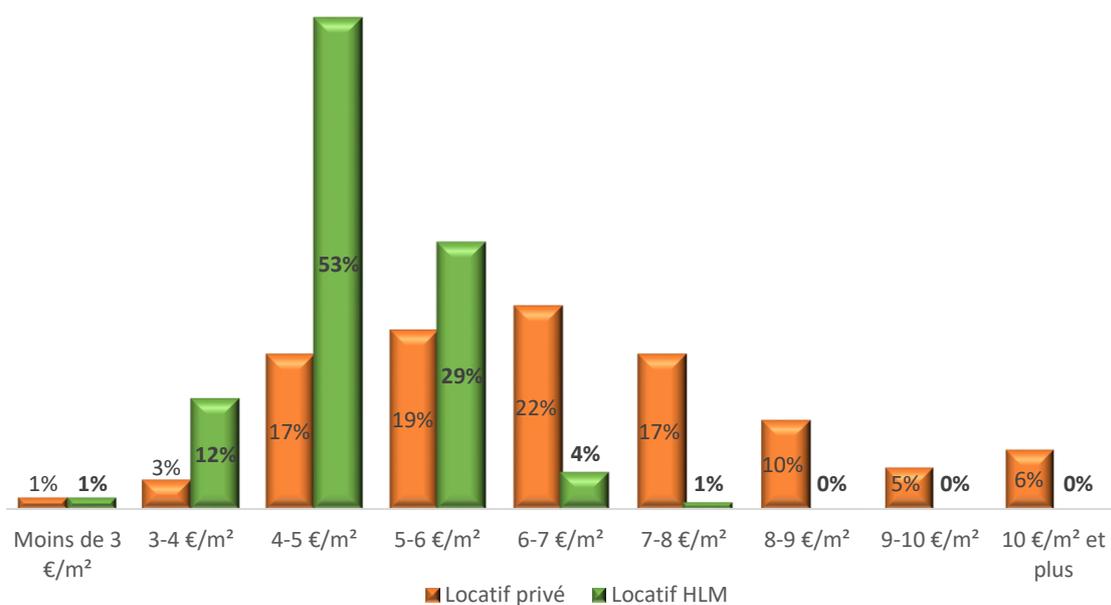
➔ Loyers constatés au 1^{er} janvier 2017 dans la CAE

	Locatif privé Moyennes			Locatif HLM Moyennes		
T1	10,4 €/m ²	257 €	26 m ²	5,9 €/m ²	175 €	34 m ²
T2	7,3 €/m ²	360 €	52 m ²	5,0 €/m ²	241 €	51 m ²
T3	6,3 €/m ²	417 €	68 m ²	4,7 €/m ²	288 €	67 m ²
T4	5,7 €/m ²	497 €	87 m ²	4,5 €/m ²	332 €	80 m ²
T5+	5,3 €/m ²	612 €	119 m ²	4,5 €/m ²	398 €	96 m ²
Total	6,6 €/m²	432 €	71 m²	4,7 €/m²	296 €	69 m²

Source : UNPI 2017 | Traitement Scalen

➔ Répartition des loyers selon leur montant (€/m²)

Source : UNPI 2017 | Traitement Scalen



A RETENIR

MARCHE IMMOBILIER

- Un rythme de la construction neuve qui dépend des dispositifs fiscaux.
- Une diminution progressive de la part des logements collectifs dans la production de logements neufs.
- Une abondance de la construction neuve qui a facilité la décohabitation des ménages en satisfaisant des besoins plus qualitatifs, provoquant simultanément le délaissement du parc ancien et la progression de la vacance.
- Des écarts importants apparaissent entre les objectifs et la réalité observée dans la spatialisation de la production.
- Des prix de l'immobilier dans l'ancien qui favorisent l'accession à la propriété de ménages modestes.
- Le renouvellement générationnel va libérer un potentiel d'environ 2000 logements anciens d'ici la fin du PLH.
- Le parc privé ancien, caractérisé par des logements de petite taille et des locataires plus mobiles que dans les autres parcs.
- Le parc privé locatif joue un rôle essentiel dans l'accueil de ménages modestes. Près de 80 % des loyers du parc locatif privé sont équivalents à ceux du parc social.

Sur le département des Vosges, le parc social est constitué de près de 27 000 logements au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.). 38 % de ces logements sont situés sur le territoire de la CAE.

5. Caractéristiques principales du parc social

Au 1^{er} janvier 2018, la CAE compte 10 215 logements locatifs sociaux décomptés selon la définition de l'article 55 de la loi S.R.U, soit 20,2 % des résidences principales de la CAE et sont concentrés essentiellement sur trois communes (Epinal, Golbey et Capavenir Vosges).

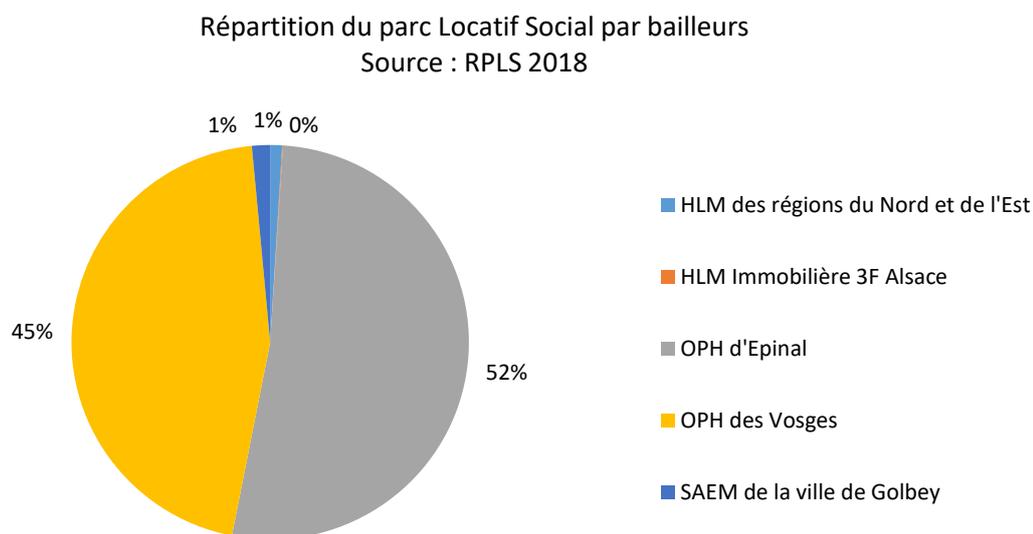
La CAE fait partie des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui ne sont pas concernés par la révision du taux S.R.U de 20 % à 25 %. En effet, ce territoire ne présente pas de besoins justifiant un effort de production supplémentaire.

94 % de ces logements sont gérés par des bailleurs sociaux, 4 % sont gérés soit par des associations ou organismes gestionnaires de structures d'hébergement collectif (jeunes travailleurs, publics en difficulté, personnes âgées...) soit par des bailleurs privés via le conventionnement de ces logements.

5.1. Une concentration géographique du parc HLM

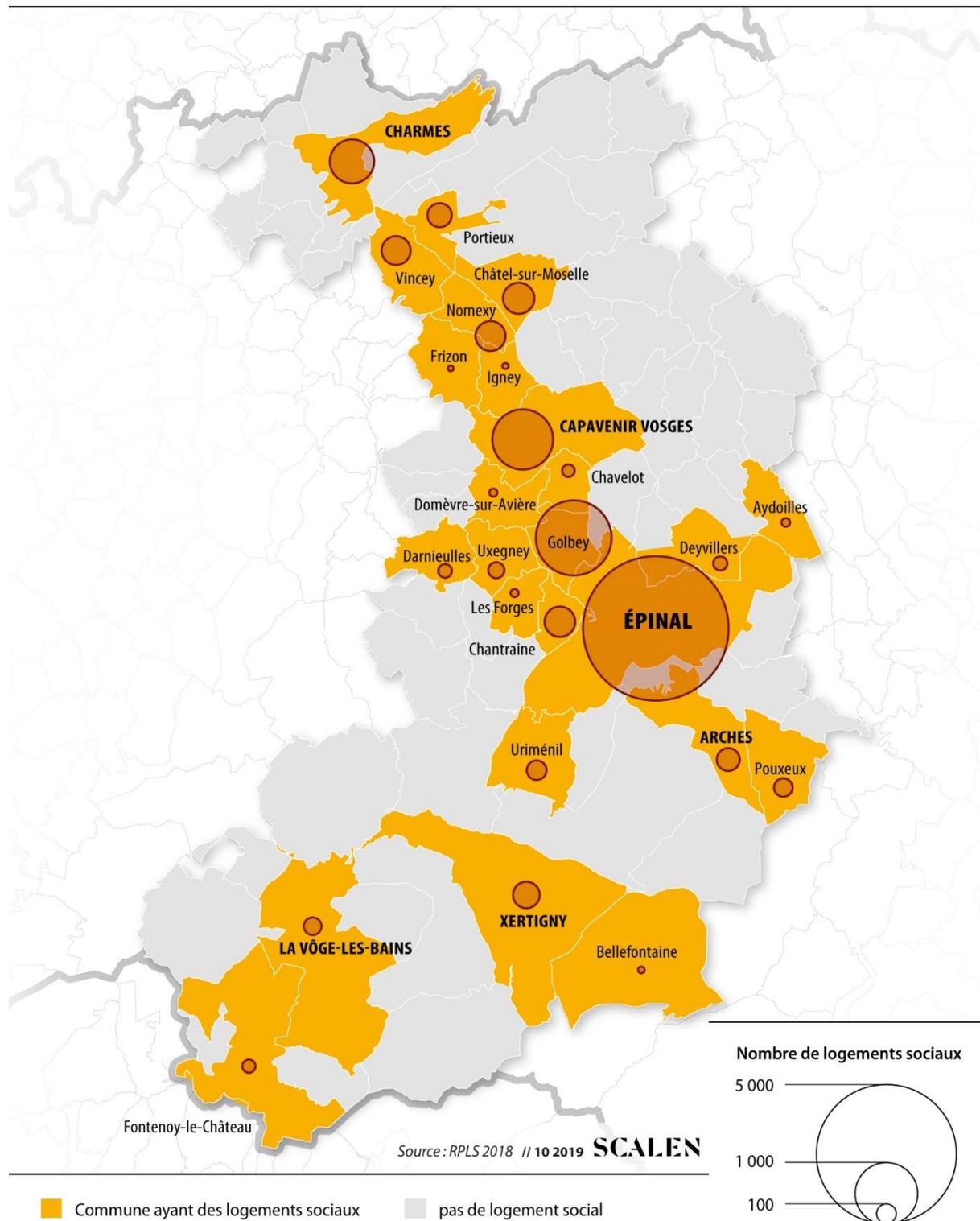
Parmi les logements SRU, ceux gérés par les bailleurs sociaux représentent 9 621 unités au 1^{er} janvier 2018, soit 19 % des résidences principales.

Le parc locatif social est réparti entre cinq bailleurs mais Epinal Habitat et Vosgelis, possèdent 97 % du volume total de logements sociaux de la CAE.



Source : SCALEN

Communauté d'Agglomération d'Épinal
Le parc HLM en 2018



Toutes les communes de la CAE ne proposent pas de logements appartenant à un bailleur social ; la carte présentée en page précédente permet de constater que ce parc est réparti sur 25 communes.

68,5 % des logements du parc sont concentrés sur les deux communes où sont implantés les grands quartiers d'habitat social. Il s'agit des communes d'Epinal et de Golbey.

Trois communes (Châtel-sur-Moselle, Epinal, et Golbey) ont un parc HLM qui représentent plus de 30 % des résidences principales. C'est cependant à Golbey que le poids relatif du parc HLM est le plus important avec 34 % des résidences principales. Cette commune a également le taux S.R.U le plus élevé de la CAE avec 34,6 %.

La commune d'Epinal, avec 5 206 logements HLM, accueille 54 % du parc de la CAE. Cela représente 33,2 % des résidences principales (pour un taux S.R.U de 34,1 %).

■ 30 % du parc HLM est concentré dans les trois grands quartiers

Au 31 décembre 2015, le Projet de Rénovation Urbaine (P.R.U) des quartiers de la Justice et de la Vierge s'est achevé. Porté pendant dix ans, ce projet a permis de transformer en profondeur ces deux quartiers en les désenclavant par rapport au reste de leur territoire, en restructurant des espaces publics (places, parcs, voiries) et en créant ou rénovant des équipements publics.

Entre 2005 et 2015, sur les deux quartiers confondus, ce sont 802 logements qui ont été démolis, 99 logements ont été reconstruits par anticipation hors des quartiers P.R.U, 541 logements neufs construits dans le cadre du P.R.U (273 logements à la Vierge et à la Justice et 268 logements hors quartiers P.R.U sur l'ensemble de l'agglomération) et 1 741 logements ont été rénovés.

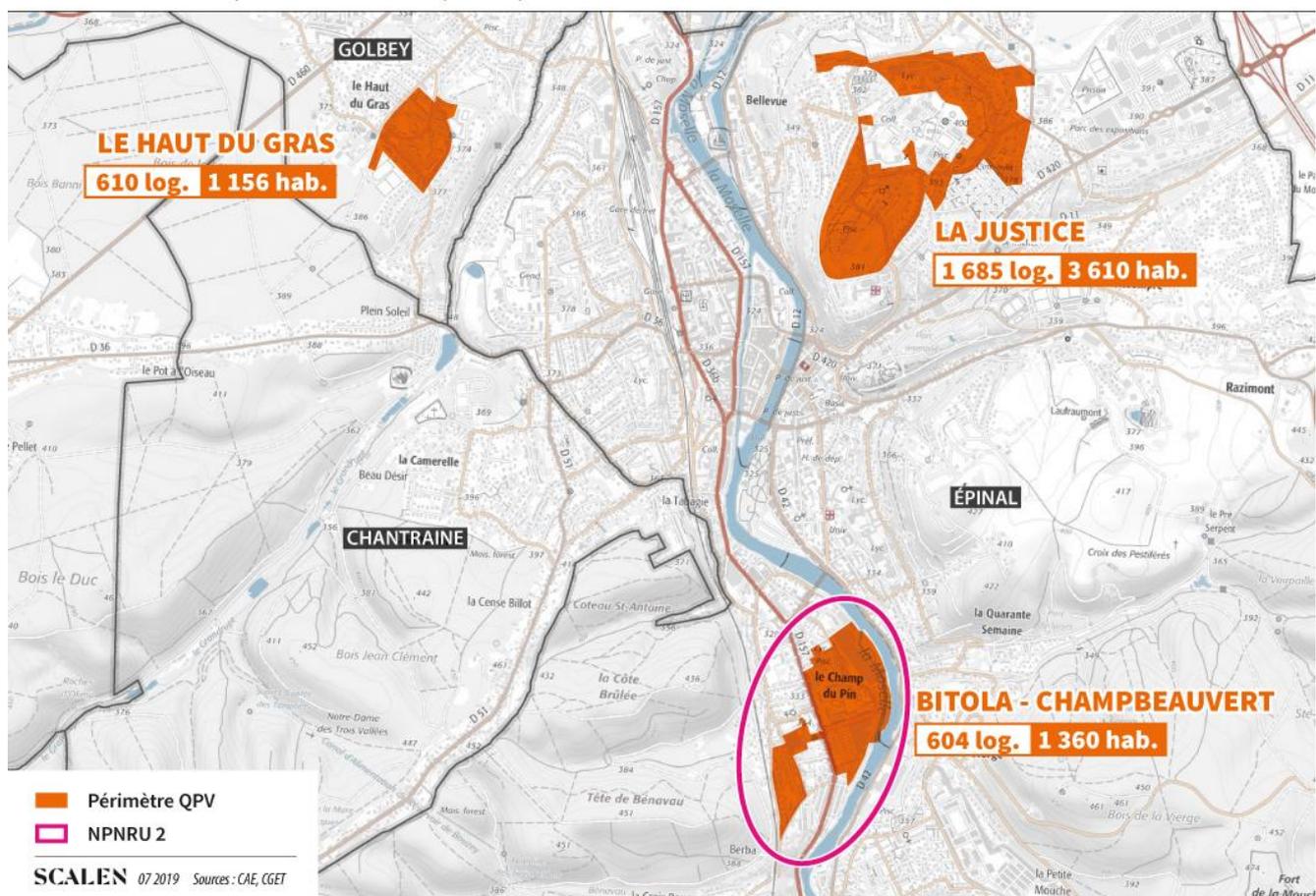
La CAE, compte trois quartiers Politique de la Ville (Q.P.V) situés sur deux communes :

- Bitola-Champbeauvert à Epinal : 604 logements ;
- La Justice à Epinal : 1 685 logements ;
- Le Haut du Gras à Golbey : 610 logements.

Parmi eux, un site est retenu dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) 2015-2024 : Bitola-Champbeauvert au titre des quartiers d'intérêt régional. Ce quartier compte 1 248 habitants et 905 logements.

Sur la période 2015-2024, le nouveau programme de renouvellement urbain devrait encore impacter la physionomie du quartier, avec des opérations de restructuration qui ont été définies dans le cadre de la convention du projet de renouvellement urbain. Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 70 logements et la rénovation de 522 logements.

CAE - Quartiers prioritaires de la politique de la ville



■ Une majorité d'appartements constitués de T3 et T4

Le parc de logements HLM de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est constitué à 86 % de logements collectifs et à 65 % de logements de trois ou quatre pièces. Les T3 et T4 restent majoritaires dans le parc global malgré une évolution de la structure. En effet, sur la période 2013-2018, 50 % des nouveaux logements sont des T1 et T2.

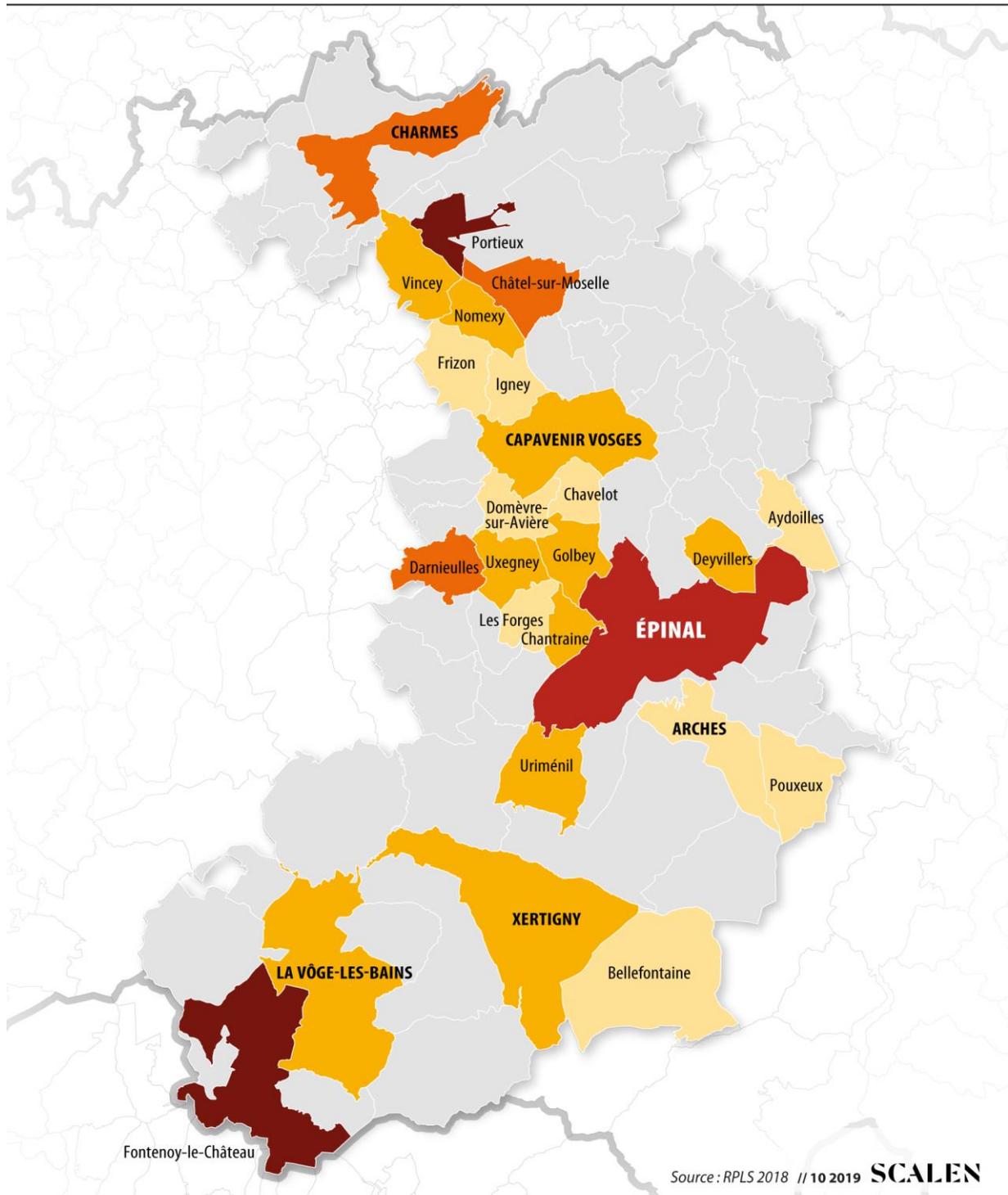
Evolution du parc de logement H.L.M selon la taille
(Source : RPLS)



Source : SCALEN

■ Une vacance commerciale en légère progression mais concentrée géographiquement

Communauté d'Agglomération d'Épinal
Taux de vacance du parc de logement social en 2018

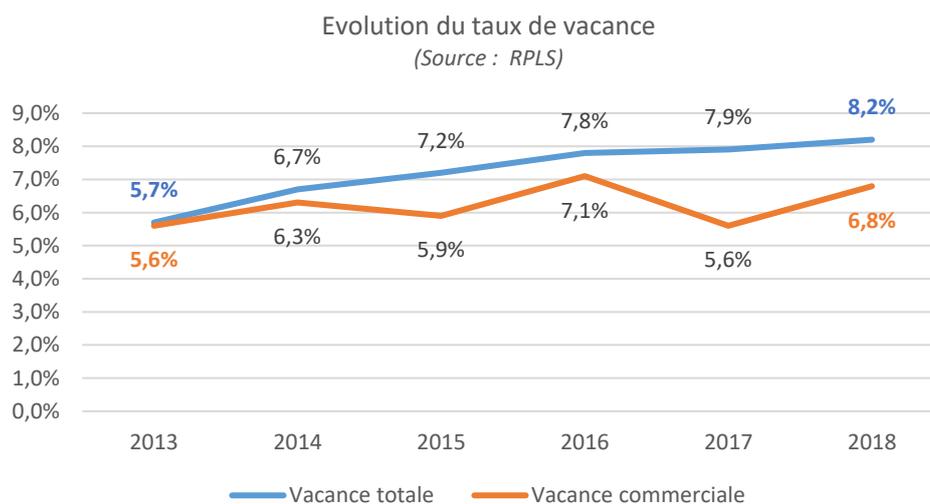


0 % de 1 à 5 % de 5,1 à 10 % de 10,1 à 15 % plus de 15 % pas de logement social

Au 1^{er} janvier 2018, avec 655 logements proposés à la location mais non loués, la vacance commerciale s'établit à 6,8 % du parc locatif social contre 5,6 % au 1^{er} janvier 2013. Ce niveau de vacance est proche de la moyenne du département des Vosges de 5 %, mais supérieur à celui de la région Grand Est qui est de 4 %.

Avec 10,2 % de vacance commerciale, la commune d'Épinal, cumule, à elle seule, 83 % de la vacance totale du territoire. La vacance atteint également des taux élevés dans certaines communes qui ont un faible parc de logements locatifs sociaux (Fontenoy-le-Château, Portieux).

La vacance technique qui concerne les logements hors marché touche 1,4 % du parc.



■ Une hausse des rotations

11,8 % des logements ont connu un changement de baux au 1^{er} janvier 2018. Ce taux de mobilité est en hausse de 0,5 points par rapport à 2013. Il est supérieur aux moyennes régionales (11,3 %) et nationales (9,8 %). Cette mobilité peut s'expliquer par un turn-over plus élevé dans les petites typologies.

■ Un parc ancien majoritaire proposant de faibles loyers

Malgré les démolitions effectuées dans le cadre des différentes politiques publiques, une part importante du parc HLM est encore constituée de constructions anciennes.

Aujourd'hui, 63,5 % des logements loués sont situés dans des immeubles construits avant 1977. Ces derniers relèvent de financements HLMO/PSR/PLR qui proposent des loyers inférieurs à 4 €/m² qui sont les plus faibles du marché. Si certains de ces immeubles présentent encore des qualités techniques médiocres, il faut souligner le fait qu'un nombre important d'entre eux a fait l'objet de rénovations.

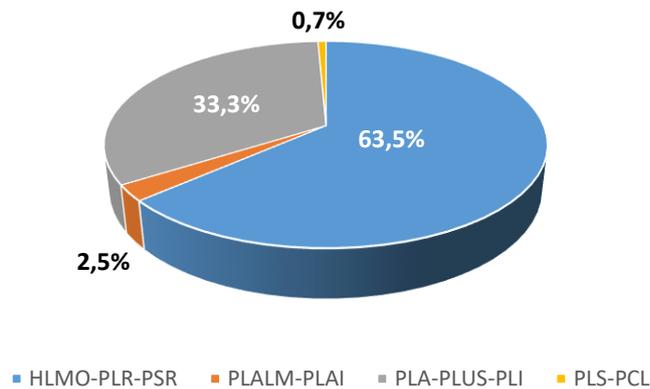
Ces catégories d'immeubles sont majoritairement localisées dans les grands quartiers de la CAE.

Le parc postérieur à 1977, financé principalement en PLA et PLUS représente 33,3 % de l'offre HLM. Il se caractérise par une bonne qualité architecturale et de construction, et est composé le plus souvent de petites unités bien insérées dans le tissu urbain. Il constitue l'essentiel du parc des communes où le développement de l'habitat social est récent (Chantraine, Deyvillers, Domèvre-sur-Avière...). Le loyer

de ces logements se révèle plus élevé que ceux des anciens programmes d'avant 77, soit environ 5,70 €/m².

En revanche, les logements financés en PLAI ou assimilé, mobilisables depuis 1998, destinés à loger les ménages les plus précaires ne représentent que 2,5 % du parc.

Répartition du parc H.L.M par mode de financement dans la CAE
(Source : RPLS 2018)



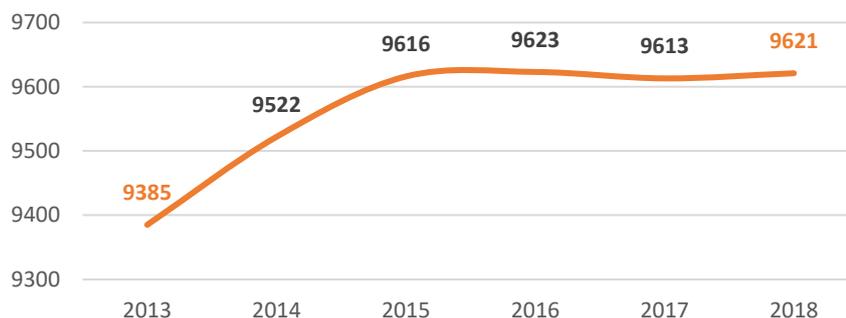
Source : SCALEN

■ Le parc géré par les bailleurs sociaux en progression

Sous l'effet des politiques locales de l'habitat et de la rénovation urbaine, le parc HLM a connu des mutations (démolitions, ventes, changement d'usage).

Entre 2013 et 2018, un peu plus de 1400 nouveaux logements ont été mis en service. C'est ainsi qu'au 1^{er} janvier 2018, les logements sociaux gérés par les cinq bailleurs de la CAE ont progressé pour atteindre 9 621 unités.

Evolution du parc géré par les bailleurs sociaux
(Source : RPLS)



Source : SCALEN

■ Les typologies de logements ont peu évolué

Au fil des années, le volume du parc a fluctué au rythme des démolitions/reconstructions/ventes. Mais la répartition des typologies des logements proposés est restée globalement identique entre 2013 et 2018. Or, la structure des locataires évolue avec l'accroissement des ménages de petite taille.

De 2013 et 2018, la nouvelle production a porté essentiellement sur des logements de trois pièces (soit 74,6 % de T3/T4 et T5 et plus). Les T1 n'ont progressé que de 11 unités et les T2 de 96 unités.

Les reconstructions effectuées depuis 2006 dans le cadre du P.R.U, ont permis de reconstituer les T1 et T2 sortis du parc mais n'ont pas modifié la structure du parc.

Evolution de la typologie de logement du parc locatif social entre 2013 et 2018

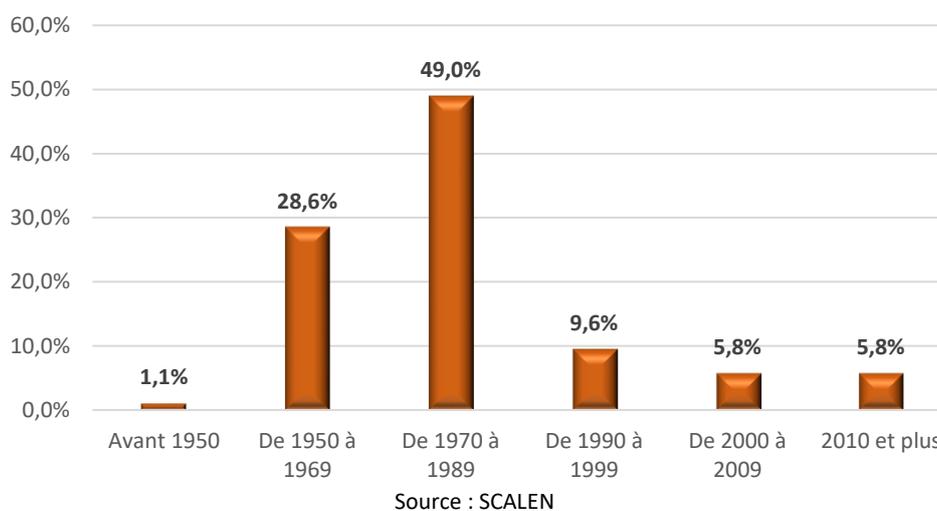
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
2013	435	1 912	3 518	2 612	908	9 385
2016	431	1 992	3 630	2 661	909	9 623
2018	446	2 013	3 648	2 626	888	9 621
Evolution 2013-18 (nbr)	11	101	130	14	-20	236
Evolution 2013-18 (%)	2,5 %	5,3 %	3,7 %	0,5 %	-2,2 %	2,5 %

■ Des besoins en requalifications et en adaptation subsistent

Le parc locatif social de la Communauté d'Agglomération d'Epinal a été majoritairement édifié entre 1970 et 1989 (49 %). Le parc résiduel d'avant 1950 ne représente que 1 % de l'ensemble des logements.

Période de construction du parc H.L.M

(Source : RPLS 2018)



Malgré les démolitions réalisées dans le cadre des différentes politiques qui se sont succédées, une part importante du parc HLM est encore constituée de constructions anciennes qui ont besoin de renouvellement ou de modernisation. Ces logements sont localisés dans les grands quartiers HLM ou à l'extérieur de ceux-ci.

De plus, avec l'arrivée aux grands âges de ménages et l'accueil potentiel de nouvelles personnes de 65 ans et plus, la progression des situations de dépendance est inéluctable. Cette évolution sociologique nécessite une politique plus ambitieuse en matière de mise en accessibilité des logements.

Dans un contexte de marché détendu, les bailleurs doivent mettre en œuvre des actions permettant de conserver l'attractivité de leur patrimoine :

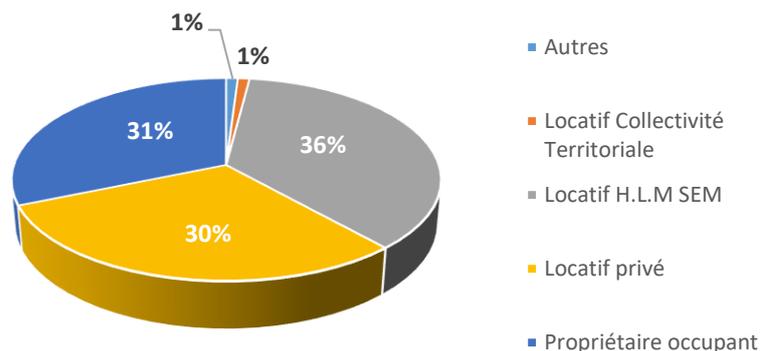
- Produire des logements adaptés aux besoins actuels ;
- Œuvrer à la maîtrise des charges énergétiques ;
- Garantir une bonne image de leurs résidences.

Dans son plan stratégique de patrimoine 2018-2028 (PSP), Epinal Habitat indique l'amélioration de près de 1 300 logements portant sur différents postes : installation d'ascenseur, rénovation thermique ou classique... dont 542 au sein du quartier NPNRU Bitola-Champbeauvert.

■ Une porosité des loyers publics et privés

Le parc locatif social est en concurrence avec l'accèsion à la propriété, relativement abordable pour une grande partie des ménages. En effet, les ménages à faibles ressources se répartissent de manière quasi équivalente dans les différents segments, à savoir 30 % dans le parc locatif privé et 31 % dans le parc des propriétaires occupants. Le marché étant détendu, le parc locatif social se retrouve en concurrence direct avec certains segments du marché locatif privé offrant des loyers attractifs et qui recrutent les mêmes profils de ménages.

Répartition des ménages ayant des ressources inférieures ou égales à 60 % du plafond HLM



Source : SCALEN

Le patrimoine HLM devra donc gagner en qualité pour présenter des avantages concurrentiels permettant d'accroître son attractivité.

5.2. Occupation sociale du parc locatif social

■ Un profil vieillissant des locataires dans les quartiers les plus anciens

Les locataires du parc locatif social de la CAE ont un âge similaire à celui observé à l'échelle de la région Lorraine. En effet, les moins de 30 ans représentent 10 % des titulaires de bail tout comme en Lorraine, et parmi les moins de 30 ans, 4 % ont moins de 25 ans.

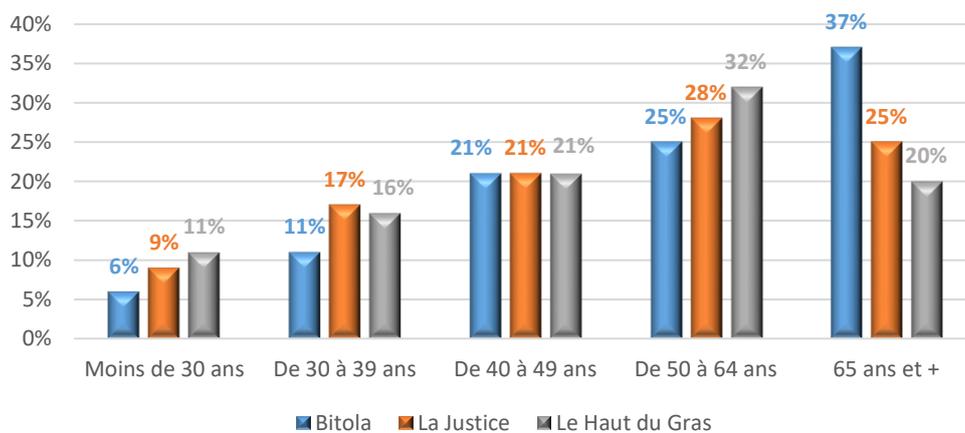
Cependant, les locataires de plus de 65 ans sont plus nombreux que les jeunes (27 %). Le parc locatif social connaît un vieillissement progressif de ses occupants. Il faut également noter qu'un locataire sur dix a plus de 75 ans (13 %). Ce phénomène, qui va se poursuivre dans les prochaines années, met en

évidence la problématique de l'adaptation de l'offre qui devrait s'accroître avec l'avancée de l'âge. Les bailleurs travaillent sur les questions d'accessibilité et d'adaptation et commencent à apporter des réponses permettant de renforcer le maintien à domicile.

Se pose néanmoins la question de l'accessibilité pour les immeubles antérieurs à 1977 dont la conception architecturale ne permet pas des adaptations et dans lesquels l'installation d'ascenseurs n'est pas toujours possible.

Le vieillissement des locataires est plus accentué dans les immeubles les plus anciens des grands quartiers d'Épinal : la part des plus de 65 ans y est supérieure à 25%.

Age des locataire H.L.M en QPV
(Source : OPS/ARELOR 2016)

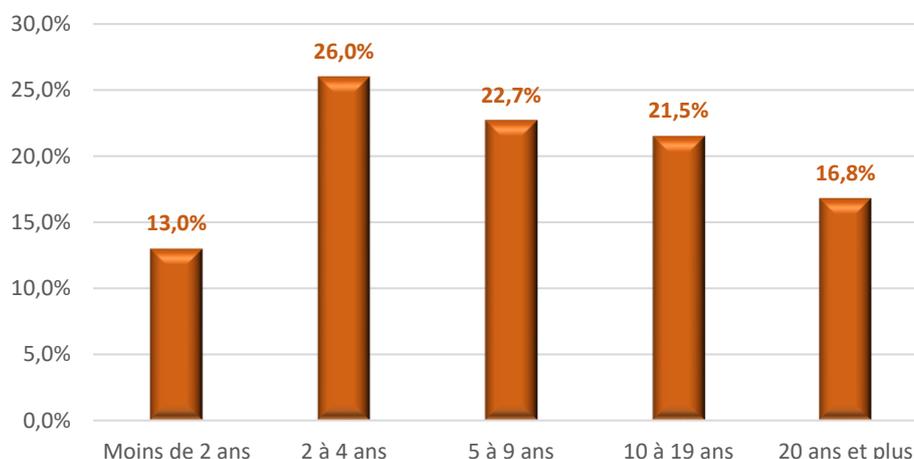


Source : SCALEN

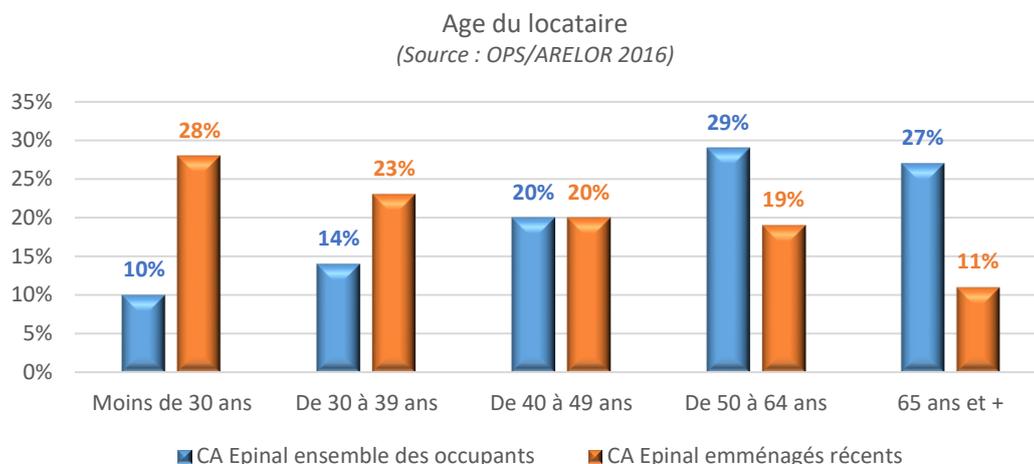
Les personnes âgées sont moins enclines à déménager. En effet, selon les données nationales, le taux de mobilité des 65 ans est de 2 %, contre 4 % pour les 50-64 ans et 39 % pour les moins de 30 ans. Concomitamment, 38 % des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.

Cette stabilité devrait s'amplifier au regard des moyens proposés par les bailleurs pour favoriser le maintien à domicile, ce qui pourrait dans les années à venir, générer une baisse de la rotation.

Ancienneté des ménages dans leur logement
(Source : RPLS 2018)



Parmi les emménagés récents, les moins de 40 ans sont majoritaires (51 %). Ils sont principalement accueillis dans les grands quartiers.



Source : SCALEN

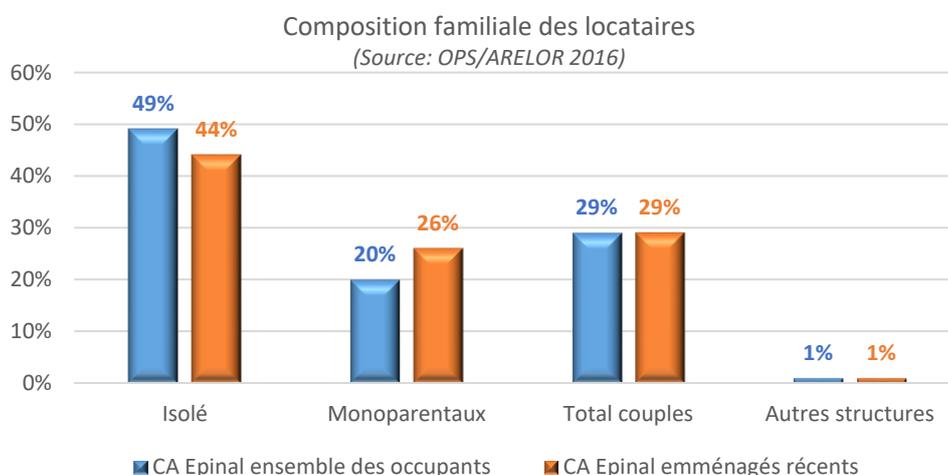
■ Une surreprésentation des familles monoparentales

Les caractéristiques des locataires reflètent les évolutions sociétales. Les personnes seules et les familles monoparentales sont majoritaires dans le parc. Un locataire sur deux est une personne vivant seule.

La monoparentalité est le fait d'un ménage sur cinq (20 %) dans le parc locatif social contre seulement 9.9% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Les familles monoparentales sont donc surreprésentées dans le parc locatif social.

Les faibles loyers facilitent l'accès de ce parc à ces familles. Parmi les emménagés récents, la part des familles monoparentales (26 %) progresse au dépend de celle des personnes seules. Cette évolution reflète l'impact des séparations sur les besoins en logement.

Les couples avec (9 %) ou sans enfants (20 %) représentent 29 % des ménages du parc locatif social. La proportion des grandes familles avec au moins 3 enfants reste stable, autour des 2 %.

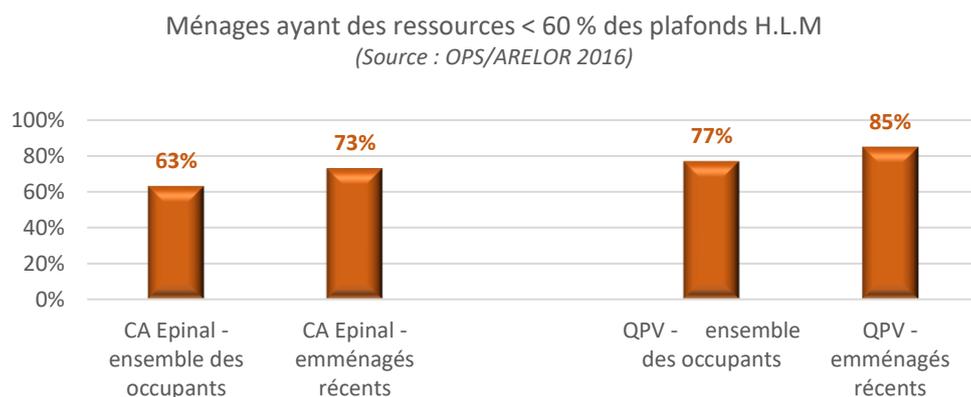


Source : SCALEN

■ Une précarité économique et sociale plus marquée chez les emménagés récents et dans les QPV

En 2016, 63 % des ménages du parc locatif social déclarent des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM. Cette caractéristique est plus marquée dans les QPV (77 %) et parmi les emménagés récents y compris en QPV, où cette proportion atteint respectivement 73 % et 85 %.

Aussi, si 53 % de l'ensemble des locataires perçoivent une Aide Personnalisée au Logement (APL), la proportion de bénéficiaires de cette aide passe à 62 % pour les emménagés récents et 66 % pour les locataires vivant en QPV.



Source : SCALEN

5.3. La mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine

Une politique de rénovation urbaine qui a permis d'améliorer un volume important de logements HLM



La convention avec l'A.N.R.U. pour le projet de rénovation des quartiers de La Vierge et de La Justice a été signée le 25 juillet 2005 et s'est clôturée le 31 décembre 2015. Un Plan Stratégique local permettant de veiller à la pérennité des investissements réalisés et d'accompagner le développement des quartiers rénovés avec le P.R.U a été élaboré en octobre 2012.

Grâce au projet de rénovation urbaine, la CAE a impulsé une transformation urbaine et sociale de quartiers identifiés comme prioritaires. Deux sites se situent sur la commune d'Epinal : La Justice et La Vierge.

Le programme de rénovation urbaine de la CAE a représenté un investissement global de 167,8 M€ sur la durée de la convention. Il a permis de transformer l'image de ces quartiers et s'est traduit par :

- La démolition de 802 logements HLM à la Justice et La Vierge ;
- La reconstruction de 99 logements HLM par anticipation hors quartier P.R.U ;
- La reconstruction de 541 logements neufs dans le cadre du P.R.U (278 logements à La Justice et La Vierge, 268 logements hors quartiers P.R.U sur l'ensemble de l'Agglomération) ;
- La rénovation de 1 741 logements HLM ;
- La réalisation de 64 logements privés (y compris les programmes de la Foncière Logement) ;
- La création de réserves foncières pour 68 logements privés.

Tableau de synthèse de la production de logements sociaux pour l'ensemble du P.R.U

Sites	Construction de logements sociaux	Démolition de logements sociaux	Rénovation de logements sociaux
La Justice	130	510	1 464
La Vierge	148	292	277

Source : Mairie d'Epinal

Ce projet porté par la Ville d'Epinal pendant 10 ans, a permis de transformer en profondeur ces deux quartiers :

- Désenclavement des quartiers ;
- Restructuration des espaces publics : places publiques (Avrinsart, Maria Goretti/Luc Escande), parcs (parc des Vues, parc Méline, parc sportif à la Justice) et voirie ;
- Création ou rénovation d'équipements publics ; Espace Robert Lang, Pôle Petite Enfance, salle de spectacle du plateau de la Justice, réouverture d'un commerce à la Vierge ;

Sur le quartier Bitola, des aménagements extérieurs et actions d'amélioration de la qualité des services (containers semi-enterrés, Hall d'entrée) ont été réalisés dans le cadre d'opérations isolées avec le soutien de l'A.N.R.U.

Un site est retenu dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) 2015-2024 au titre des quartiers d'intérêt régional. Il s'agit du quartier Bitola-Chambeauvert situé en entrée sud de la ville d'Epinal. Ce quartier compte 1 248 habitants et 905 logements. Le projet comporte la démolition de 70 logements HLM et la réhabilitation de 522 logements HLM.

5.4. La rénovation du parc HLM hors NPNRU

Les données issues des plans stratégiques de patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux ont permis de faire le point sur les travaux de rénovation programmés sur la période 2018-2028. Il faut cependant signaler que le PSP d'Epinal Habitat élaboré au moment de la conception du programme NPNRU Bitola – Chambeauvert est actuellement en cours de révision.

■ Plus du quart du parc locatif social énergivore bénéficiera de travaux de rénovation thermique

L'analyse des DPE du parc géré par les bailleurs sociaux montre que près de 2 200 logements sont répertoriés en classes « E-F-G ». Autrement dit 24,3% des logements sont énergivores et nécessiteraient des travaux de rénovation énergétique, lorsqu'une démolition n'est pas envisagée. Parmi ces logements énergivores, près de 600 devraient faire l'objet d'une réhabilitation thermique.

Classification du parc HLM selon l'étiquette DPE en 2018

	Effectif	Pourcentage
Etiquette A	70	0,8%
Etiquette B	351	3,9%
Etiquette C	2046	22,6%
Etiquette D	4379	48,4%
Etiquette E	1991	22,0%
Etiquette F	145	1,6%
Etiquette G	57	0,6%
Ensemble	9039	100,0%

Source : RPLS - 2018

■ Le parc accessible aux personnes à mobilité réduite progressera de 10 points

En 2018, 18 % du parc HLM est accessible aux personnes à mobilité réduite. Les travaux programmés, notamment l'installation d'ascenseurs, permettra de rendre accessible plus du quart du parc à l'horizon 2028.

L'accessibilité des logements en 2018 et projection 2028

	Situation 2018		Projection 2028	
	Effectif	%	Effectif	%
Accessibles	1714	18%	2602	28%
Non Accessibles	7592	82%	6704	72%
Total	9306	100%	9306	100%

Source : RPLS 2018 – PSP Epinal Habitat et Vosgelis

■ Plus de 5000 logements bénéficieront d'une réhabilitation ou ravalement

Ravalement	1143
Réhabilitation classique	3952
Ensemble	5095

Source : PSP Epinal Habitat et Vosgelis

■ Des interrogations sur le devenir de près de 10 % du parc

Parc non attractif	
	Nbre logements
Immeuble de qualité patrimoniale moyenne ou mauvaise	1093
<i>dont démolition programmée</i>	150
Reste	943

Source : PSP Epinal Habitat et Vosgelis

La stratégie d'intervention patrimoniale construite sur la base de critères fondamentaux a permis de classer plus de 1 000 logements comme étant les moins attractifs du parc social.

Ces critères fondamentaux sont la qualité technique des bâtiments (qualité de la construction, pertinence architecturale et performance énergétique), l'attractivité des résidences et le risque commercial.

Parmi ces 1093 logements, 150 seront démolis. Des réflexions sont en cours sur le devenir des autres logements considérées comme les moins attractifs, en grande majorité propriété du bailleur intercommunal, Epinal Habitat.

5.5. Les ventes de logements du parc locatif social

Dans un contexte socio-économique difficile, où l'accession à la propriété pour les ménages modestes est de moins en moins possible, différentes actions sont mises en œuvre pour la favoriser.

La vente de logements du parc locatif social s'inscrit dans cette politique.

Aussi, un accord entre l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et le Ministère du logement datant de 2007 a renforcé la vente de logements sociaux à leurs occupants. En effet, elle est considérée à la fois comme un levier permettant de favoriser l'accession sociale et comme un moyen de dégager des fonds propres pour la production de nouveaux logements sociaux.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 instituant les conventions d'utilité sociale (C.U.S) a exigé, sous une forme contractuelle, l'engagement des organismes bailleurs sur la mise en vente de logements.

Plus récemment, la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) encourage le développement de la vente de logements sociaux. La vente de logements HLM est considérée par cette loi comme un outil d'optimisation des capacités financières des organismes HLM.

Rappel de la procédure encadrée par la loi

La vente de logements HLM est encadrée par la circulaire du 04 août 1994 et par le code de la construction et de l'habitat (CCH)². L'initiative de la vente appartient à l'organisme vendeur. Le conseil d'administration délibère chaque année sur les orientations de sa politique de vente.

La demande d'aliéner un logement est transmise au Préfet qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés.

La vente des logements ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération. Les grands principes de cet article ont été définis dans l'accord Etat-USH de décembre 2007 :

- La vente est interdite pour les communes S.R.U pour lesquelles un arrêté de carence a été pris par le Préfet ;
- Pour les commune S.R.U remplissant leurs objectifs triennaux, les ventes sont possibles sous réserve que l'organisme reconstruise deux logements sur la commune pour chaque logement vendu ;
- Pour les autres communes, la vente est possible et la reconstruction d'un logement social se fait sur l'agglomération.

Enfin, tous les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans peuvent être vendus. Ces logements et immeubles doivent répondre à des normes d'habilité fixées par la CCH, et être suffisamment entretenus. Les organismes vendeurs doivent attester de ces conditions.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les organismes HLM ne peuvent plus vendre de logements dont les performances énergétiques sont inférieures ou égales à 330 kilowattheures d'énergie primaire par m² et par an (étiquette F).

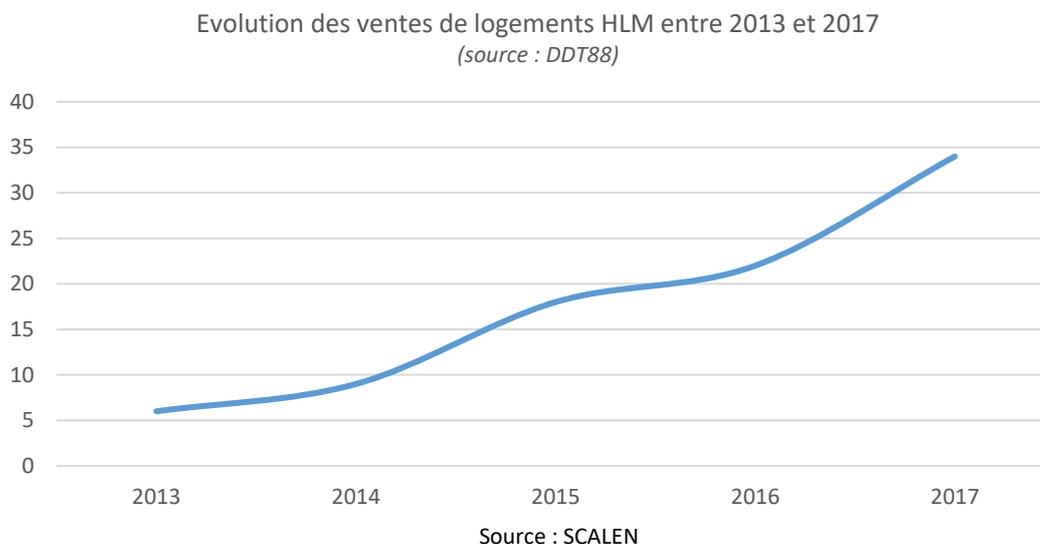
■ Une quinzaine de logements vendus chaque année, sur le territoire de la CAE

Entre 2013 et 2017, 89 logements locatifs sociaux ont été vendus par les bailleurs aux locataires, soit une moyenne de 18 ventes par an. Un pic de 34 ventes a été atteint en 2017.

Globalement, les immeubles vendus sont tous localisés en dehors des grands quartiers d'habitat social où la vente pourrait participer à la diversification du parc. Epinal Habitat reste l'organisme qui cède le plus de logements (90 %) suivi de Vosgelis. Tous les autres organismes participent à cette politique en fonction de leur patrimoine.

² Articles L443-7 à L443-15-5 et R443-10 à R443-18.

La quasi-totalité des ventes se situe sur la commune d'Epinal (90 %) puis Golbey (6 %), Capavénir Vosges (2 %) et Châtel-sur-Moselle (1 %).



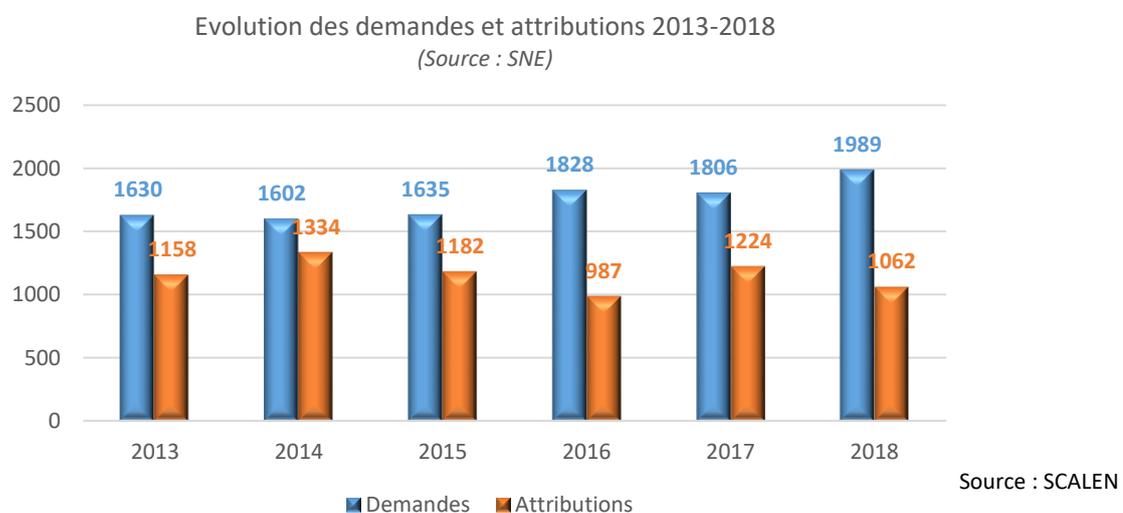
Epinal Habitat et Vosgelis proposent un volume de parc encore cessible non négligeable (stock à vendre : 143 pour Vosgelis et 130 pour Epinal Habitat).

5.6. La demande en logements sociaux

Les données analysées dans ce chapitre sont issues du Système Nationale d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE).

■ Une demande en logement locatif qui connaît une légère hausse en 2018

Après une relative stabilisation en 2016 et 2017, le nombre de demandeurs a connu une hausse de 10 % en 2018. L'évolution constatée depuis 2013 correspond à une progression annuelle de 60 demandes ; volume absorbable dans un territoire sans tension.

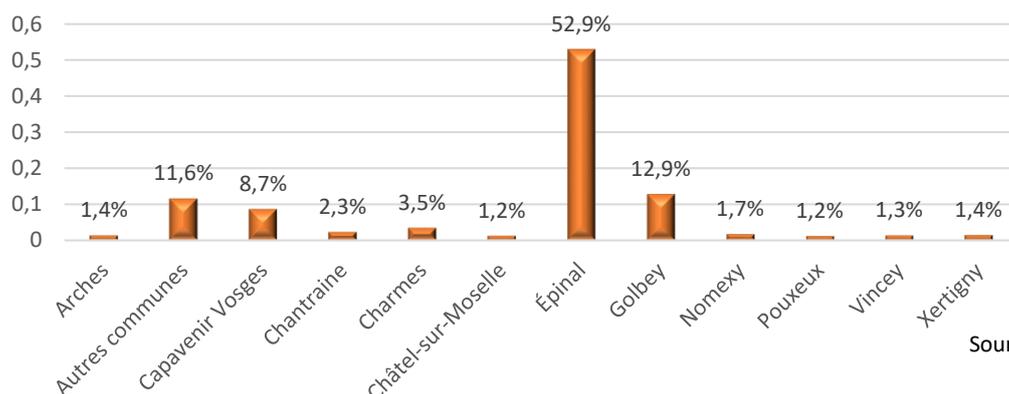


49 % des demandes émanent de ménages qui résident déjà dans le parc locatif social (965 demande internes en 2018).

La demande en logement locatif social est le plus souvent orientée par l'offre : répartition du parc HLM sur le territoire, son attractivité, effet d'engouement induit par un nouveau programme... La localisation des demandes externes est donc corrélée au poids du parc locatif social dans chaque commune. C'est ainsi que 56 % des demandes concernent la commune d'Épinal. Les communes de Capavenir Vosges et Golbey comptabilisent respectivement 12,8 % et 8,6 % des demandes déposées.

Taux de demande par commune d'origine

(Source : SNE 2018)



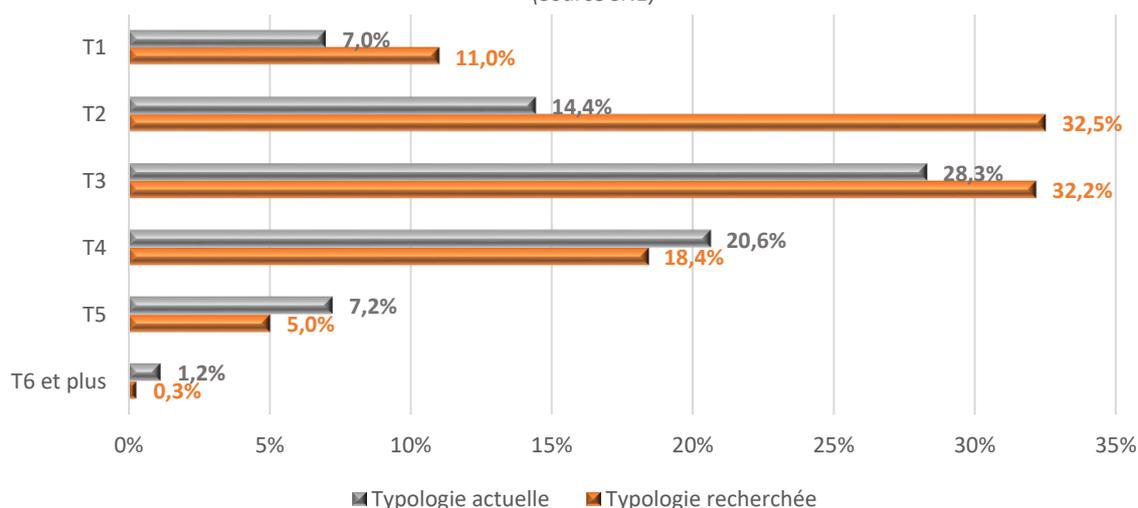
Source : SCALEN

La demande externe concerne principalement des ménages locataires du parc privé. Les principaux motifs sont la recherche d'un logement autonome (19 %), plus grand (13 %) ou moins cher (12 %).

En ce qui concerne les typologies recherchées, les demandes s'orientent vers les T2 et T3, alors que les demandeurs logent pour la majorité dans des T3 et T4.

Comparaison entre logement occupé logement demandé

(Source SNE)



Source : SCALEN

Lecture : Parmi les 11% de locataires demandeurs d'un logement de type T1 7% occupent déjà un T1 actuellement.

■ Des ménages plutôt jeunes et pauvres

Sur le stock de demandes, les ménages de petite taille sont prédominants ; ils représentent 1 403 candidats (70 %) dont les deux tiers sont des personnes seules.

Près d'un ménage sur deux a moins de 40 ans (45 %). Dans ce contingent, les moins de 25 ans représentent seulement 12 %. Les demandeurs âgés de 65 ans et plus, ne représentent que 13 % (544 ménages).

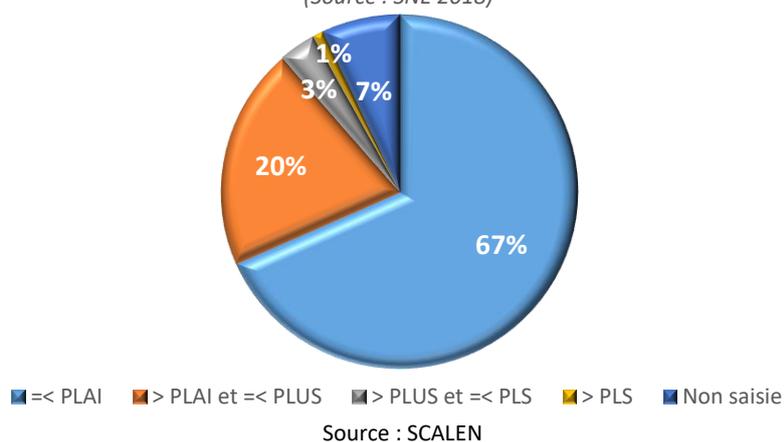
Ainsi, l'âge moyen des demandeurs est de 44 ans ; un âge moyen comparable à celui constaté au niveau départemental (45 ans).

Sur l'ensemble des demandeurs, six sur dix dispose d'un niveau de revenu inférieur aux plafonds de ressources PLAI (11 167 €/ans, soit 930 €/mois en 2018).

Par ailleurs, deux facteurs peuvent expliquer ce nombre important de demandeurs parmi les plus pauvres : un tiers n'a pas de logement autonome et 19 % sont logés dans le parc privé où ils déclarent payer un loyer trop important. En moyenne, les ménages indiquent percevoir 1 296 € par mois.

Niveau de revenus par rapport aux plafonds de ressources HLM

(Source : SNE 2018)



Rappel : Plafonds de revenus annuels 2019

Catégorie de ménages	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
1	20 623	11 342
2	27 540	16 525
3	33 119	19 872
4	39 982	22 111
5	47 035	25 870
6	53 008	29 155
Par personne supplémentaire	5 912	3 252

Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes composant le ménage. Donc ceux de 2017 pour l'année 2019.

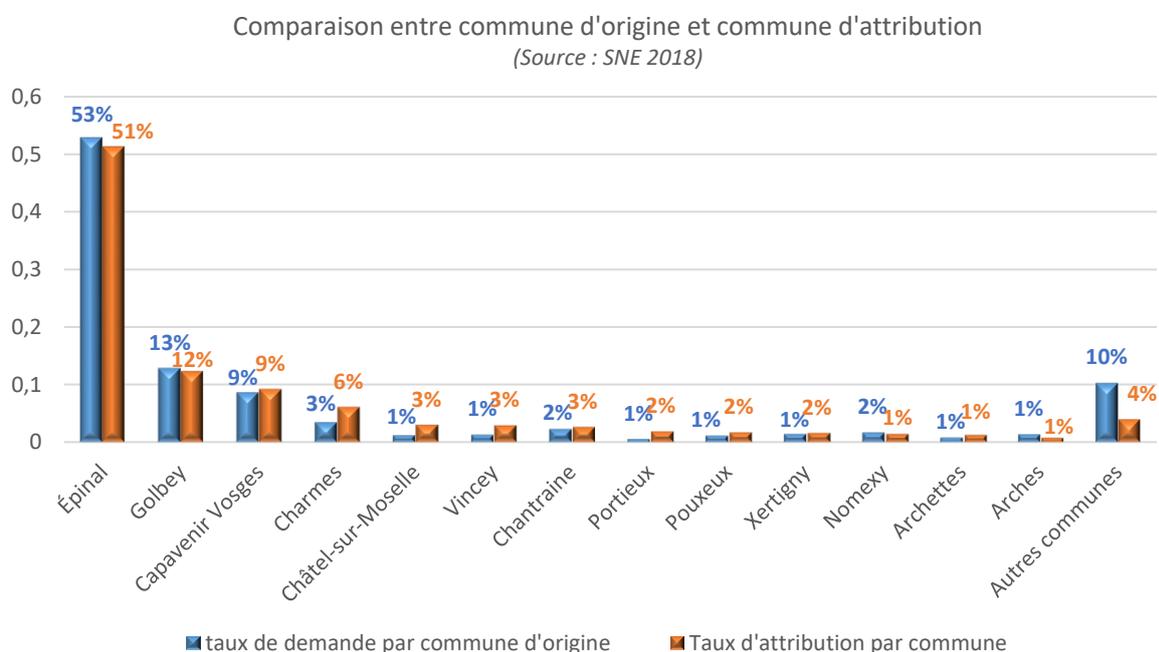
■ Des attributions qui reflètent la demande

L'analyse du profil des emménagés récents (1062 attributions au cours de l'année 2018) montre un vieillissement des demandeurs. L'âge moyen progresse de 4 années entre 2015 et 2018 passant de 38 à 44 ans.

En effet, en 2015 un peu plus de 7 % des logements étaient attribués à des ménages de plus de 65 ans contre 10 % en 2010.

Le rôle très social du parc locatif social se vérifie au niveau des revenus des nouveaux emménagés ; les ressources mensuelles moyennes sont de 1 198 € et 67 % disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI. Quant à leur situation de logement antérieure, un quart n'avait pas de logement autonome et 16,6 % résidaient dans le parc privé.

La mobilité résidentielle reste faible lors des attributions puisque les taux entre commune d'origine et commune d'attribution restent similaires.



Source : SCALEN

Lecture du graphique : 53 % des demandeurs sont originaires d'Épinal et 51 % des logements sont attribués également situés à Épinal

■ Des délais d'attribution courts

Le délai d'attribution s'élève en moyenne à cinq mois et reste stable depuis 2013. Le délai constaté dans la CAE est plus court qu'au niveau national (21 mois) et régional (12 mois).

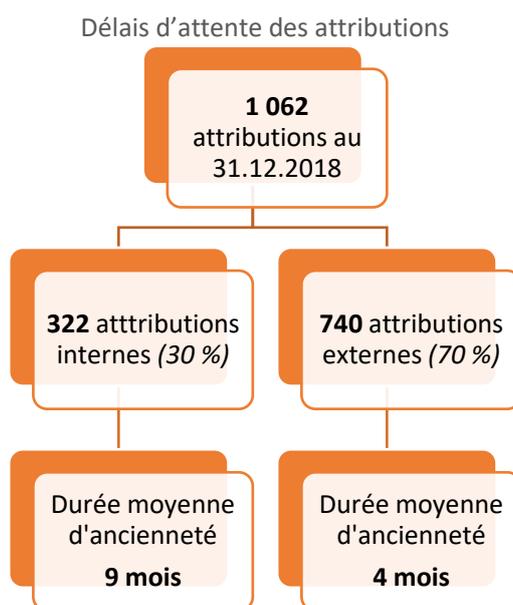
Dans la CAE, seulement 11,5 % des demandeurs attendent un logement locatif social depuis plus d'un an. L'attente reste en deçà de la moyenne nationale -20 % des demandes actives datent de plus de 12 mois-.

L'attente est considérée comme « anormalement longue » au-delà de 18 mois dans les Vosges. Si ces délais sont dépassés, le demandeur peut saisir la commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO).

La part de ces situations est marginale sur la CAE puisque la quasi-totalité des demandes est traitée en moins de 12 mois.

26,4 % des demandes sont en délais anormalement longs, comme au niveau départemental.

Les délais de traitement sont plus rapides pour les demandes externes (moyenne de 4 mois) que pour les dossiers émanant de locataires déjà résidant dans le parc locatif social dont les demandes sont parfois plus qualitatives et donc plus longues à satisfaire (en moyenne 9 mois).

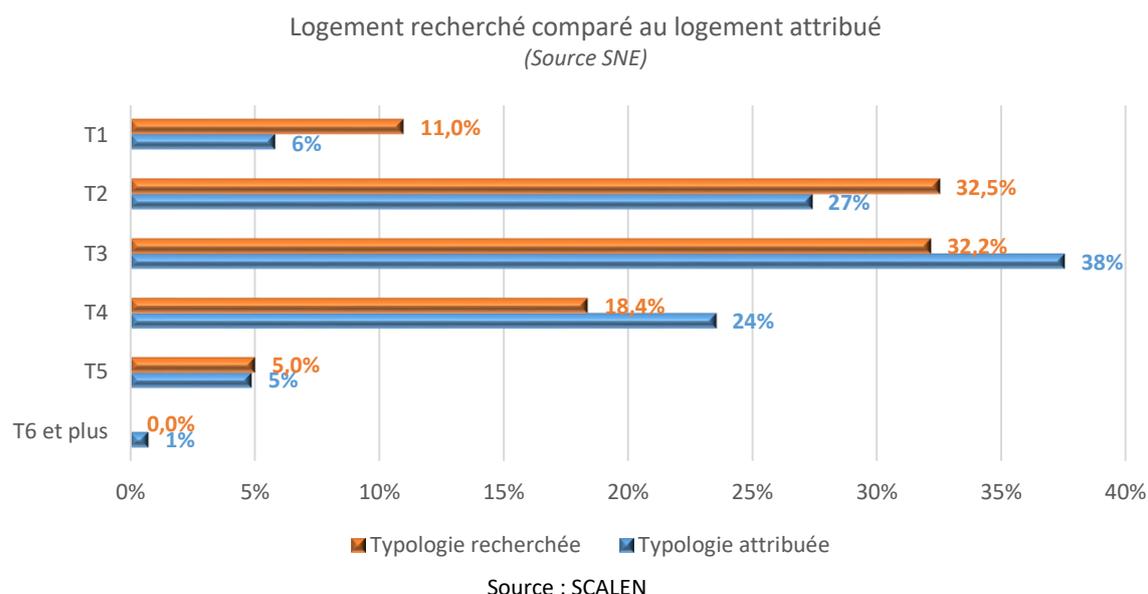


■ 64 % des demandes portent sur des 2 ou 3 pièces

Fin 2018, la demande locative sociale porte majoritairement sur des logements de deux pièces (32,5 %) ou trois pièces (32,2 %). 18,4 % des demandeurs attendent un logement de quatre pièces, 5,3 % un cinq pièces ou plus grand, alors que 11 % souhaitent emménager dans un logement de type T1.

Comparativement à la structure de l'offre, on constate un léger décalage entre l'offre et la demande. En effet 25,2 % du parc locatif social de la CAE est composé de logements d'une ou deux pièces quand ces mêmes typologies représentent 44,5 % des demandes.

Il faut rappeler que depuis 2013, le volume de T1 et T2 offert sur la CAE se stabilise autour de 400 unités alors que le nombre de ménages de petite taille ne cesse de progresser. Cette situation crée des tensions sur la demande de logements de petites tailles. Par conséquent, les attributions se reportent sur des logements de trois et quatre pièces.



Lecture graphique : 11 % des demandeurs recherchent des logements de type T1 alors que 6% de logements attribués sont des T1

■ Une attribution pour deux demandes

Avec une moyenne de 1,9 demandes pour une attribution, la réponse aux demandes exprimées est relativement fluide dans la CAE. On estime en effet que la notion de « tension » dans le parc locatif social n’apparaît qu’au-delà de trois demandes pour une attribution.

Cette moyenne masque cependant des tensions qui apparaissent ponctuellement sur les T1 et T2 et qui présentent des ratios supérieurs à 4 pour les demandes internes.

Pression* de la demande

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Ensemble
Total des demandes	3,7	2,2	1,6	1,5	1,8	1,9
Demandes internes	4,8	3,7	2,7	2,5	2,9	3,0
Demandes externes	3,5	1,7	1,1	0,9	0,9	1,4

*Nombre de demandes/nombre d’attributions

Le ratio « nombre de demandes actives/nombre d’attributions »

Le ratio demandes actives/demandes satisfaites permet d’évaluer l’intensité de la demande sur un territoire. Il donne, de manière théorique, le nombre d’année qu’il faudrait pour écouler le stock de demandes. Plus le ratio est élevé, plus les délais sont longs. On considère qu’au-delà d’un ratio de 3, il y a tension.

■ La demande externe correspond à 10,6 % du parc locatif existant

Dans le parc locatif social de la CAE, la demande totale de logements représente 20,7 % de l’offre existante en 2018. Cette demande émane, à hauteur de 10,6 % de ménages logés en dehors du parc locatif social, et à 10,1 % de mutations internes. Pour ces dernières, il ne s’agit pas d’un besoin de logements sociaux supplémentaires, mais plutôt une demande qualitative de changement (localisation, taille, prix...).

L'analyse de la pression au regard de la typologie de l'offre montre des écarts importants. La pression est très forte sur les T1 dont la demande représente la moitié de l'offre. Cependant, le taux de rotation sur cette typologie est très faible.

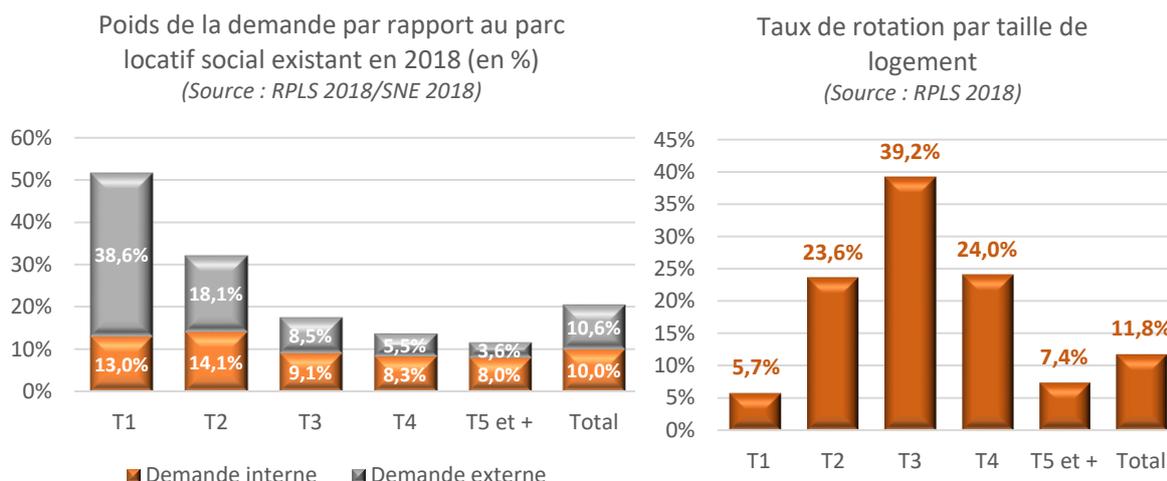
Concernant les T2, la demande est également forte car l'offre serait insuffisante (32,2 % de l'offre demandée porte sur cette typologie). Cela correspond aux principales caractéristiques des demandeurs (petits ménages, en début de parcours résidentiel, disposant d'un budget logement limité).

La demande d'un logement de type 3 reste modérée. Il reste un produit recherché par les familles monoparentales. La forte rotation devrait permettre de répondre aux demandes.

Enfin, la pression est moindre sur les plus grands logements de type T4/T5. Ce produit correspond principalement aux attentes de demandes internes. L'offre est importante et la rotation sur ces typologies permet de satisfaire en théorie plus rapidement les demandeurs. Cependant, la localisation de l'offre peut ne pas correspondre à la demande qui reste qualitative, ce qui peut entraîner un refus (par exemple environ 30% des T4-T5 sont localisés dans les QPV).

Le ratio « nombre de demandes/nombre de logements locatifs sociaux »

Cet indicateur est théorique, il rapporte simplement le nombre de demandes en cours au nombre de logements locatifs sociaux. La plupart de ces logements sont occupés. L'offre disponible dépend de la rotation du parc et de la mise en service des logements neufs. La rotation du parc permet de relativiser le ratio calculé.



Source : SCALEN

En conclusion, d'après les différents ratios, les T1 et T2 sont des typologies pour lesquelles un effort de production serait nécessaire. Cependant, compte tenu de la faiblesse des ressources des ménages il est important d'optimiser les surfaces des logements à réaliser pour permettre de proposer des loyers abordables.

5.7. Des évolutions réglementaires à prendre en compte

Les évolutions réglementaires récentes réforment les politiques d'attribution de logements sociaux. Les intercommunalités sont chargées de mettre en œuvre ces nouvelles dispositions sur leurs territoires :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 rend obligatoire, pour les intercommunalités concernées par l'obligation de réaliser un Programme Local de l'Habitat et concernées par au moins un Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Celle-ci doit définir des orientations partagées en matière d'attribution de logements sociaux. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, elle associe largement les partenaires et acteurs locaux (ensemble des communes, organismes HLM, représentants des locataires, Action Logement, Conseil Départemental, Associations, ...);
- La loi pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi « Ville ») du 21 février 2014 redéfinit les périmètres de la géographie prioritaire. Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont définis selon un critère de concentration de pauvreté. La communauté d'agglomération d'Epinal compte ainsi quatre quartiers prioritaires situés dans la commune d'Epinal : Justice, Saut le Cerf et Bitola, ce dernier faisant par ailleurs l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (quartier d'intérêt régional) ainsi que dans la commune de Golbey : Haut du Gras ;
- La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 poursuit la réforme des attributions en s'appuyant sur plusieurs principes :
 - * la clarification et la simplification des documents de mise en œuvre de la réforme : les EPCI deviennent l'autorité organisatrice des attributions et garantissent la mobilisation de tous les acteurs concernés par les enjeux y afférant ;
 - * L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV à des demandeurs issus du 1^{er} quartile de revenus de la demande de logement social exprimée chaque année sur le territoire de l'EPCI et aux ménages relogés dans le cadre des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU), soit dans le cadre du projet renouvellement urbain de BITOLA dans le cas présent ;
 - * L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions des collectivités locales, d'Action Logement et des bailleurs sociaux, aux ménages prioritaires ;
 - * La définition d'un taux d'attribution aux ménages « autres » que ceux du 1^{er} quartile de revenus dans les QPV (il est à défaut fixé à 50%) ;
 - * La précision de la déclinaison locale de ces objectifs et leur ajustement éventuel, ainsi que les engagements de chacun des partenaires concernés pour l'atteinte des objectifs dans la Convention Intercommunale d'Attribution.
- Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 à des enjeux à prendre en compte (Loi ELAN) :
 - * Le logement social est également l'un des grands sujets abordés par la loi ELAN. Le gouvernement souhaite notamment favoriser la vente de logements HLM comme évoqué plus haut et regrouper les organismes HLM. Le texte vise également à favoriser la mobilité des habitants . La Commission d'attribution des logements étudiera leurs dossiers tous les 3 ans afin de tenir compte de l'évolution de leur situation familiale et professionnelle. Un nouveau logement pourra alors être proposé, notamment aux locataires souhaitant opter pour un logement plus petit (et donc moins cher) ou à ceux dont la famille s'est agrandie. La sous-location de logements HLM est également mieux encadrée. Les possibilités de colocation d'un logement HLM sont quant à elle élargies.

A RETENIR

- Un parc de 10 215 logements, soit 20.26 % des résidences principales au sens de la loi SRU.
- 94 % du parc social est géré par des bailleurs sociaux (9 621 unités en 2018) et constitué majoritairement de T3 et T4.
- Un parc transformé et plus attractif avec l'achèvement du projet de rénovation urbaine 2006-2014 mais qui reste majoritairement ancien.
- La poursuite de la rénovation urbaine dans le cadre du NPRU2 pour un site, Bitola Champbeauvert
- Trois quartiers identifiés comme quartiers prioritaires politique de la ville.
- Un déséquilibre territorial de l'offre en logement locatif social. Une concentration du parc sur quatre communes de la CAE.
- Un parc locatif social qui accueille de plus en plus de petits ménages, des locataires dont les revenus sont très faibles (six locataires sur dix disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI).
- Une progression de la vacance, conséquence d'un marché détendu, de l'ancienneté du parc et de typologies ou d'immeubles en inadéquation avec les besoins exprimés par les ménages
- Un vieillissement important des locataires : un locataire sur dix a plus de 75 ans.
- Des efforts accomplis et à poursuivre pour adapter le parc aux exigences du Grenelle de l'Environnement et aux besoins actuels des ménages (accessibilité, création d'espaces extérieurs, modernisation des logements...).
- Un nombre limité de ventes de logements HLM
- Un parc globalement suffisant en quantité mais dont les caractéristiques ne correspondent pas toujours aux demandes formulées ; un marché détendu avec 1,9 demandes pour 1 attribution.
- Une demande locative sociale qui progresse d'une année sur l'autre, toujours fortement liée au phénomène de décohabitation
- Une paupérisation qui s'accroît parmi les demandeurs
- Une forte pression sur les petits logements (T1/T2).

5.8. Le parc privé existant

■ Un parc privé occupé majoritairement par leurs propriétaires

Le parc privé de la CAE est composé de près de 41 500 logements en 2016, soit 82 % des résidences principales. 59 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et 23 % par des locataires. Par rapport à 2011, ce parc a progressé de 915 logements soit une hausse de 2,3%.

Près des trois-quarts du parc privé sont occupés par leurs propriétaires et le quart restant par des locataires.

Les deux-tiers du parc privé sont antérieurs à 1975 (63 % dont 43 % avant 1950). L'ancienneté de ce parc entraîne des problématiques de vétusté et d'inadaptation des logements aux besoins actuels.

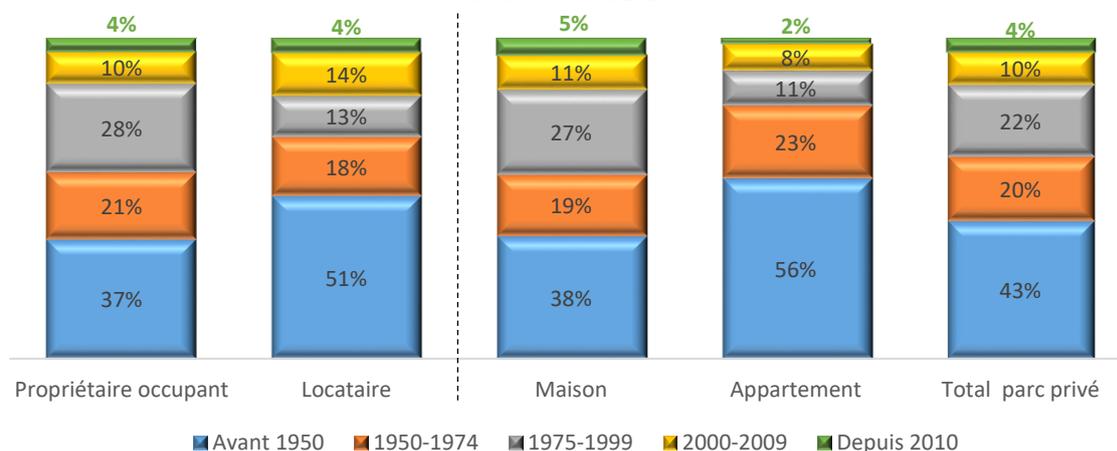
Evolution du parc privé entre 2011 et 2016

	2016		2011		Evolution 2011-2016	
Parc privé	41 494	82%	40 579	81%	915	2,3%
dont PO	30 003	59%	29 146	58%	857	2,9%
dont locatif privé	11 490	23%	11 433	23%	58	0,5%
Résidences principales	50 589	100%	49 898	100%	691	1,4%

Source : INSEE RP 2016

Période de construction du parc privé

Source : MAJIC 2017



■ Un parc potentiellement dégradé de près de 1500 logements

Le fichier MAJIC 2017 recense en effet 1 500 logements potentiellement vétustes. En effet, 86% de ce parc est antérieur à 1950.

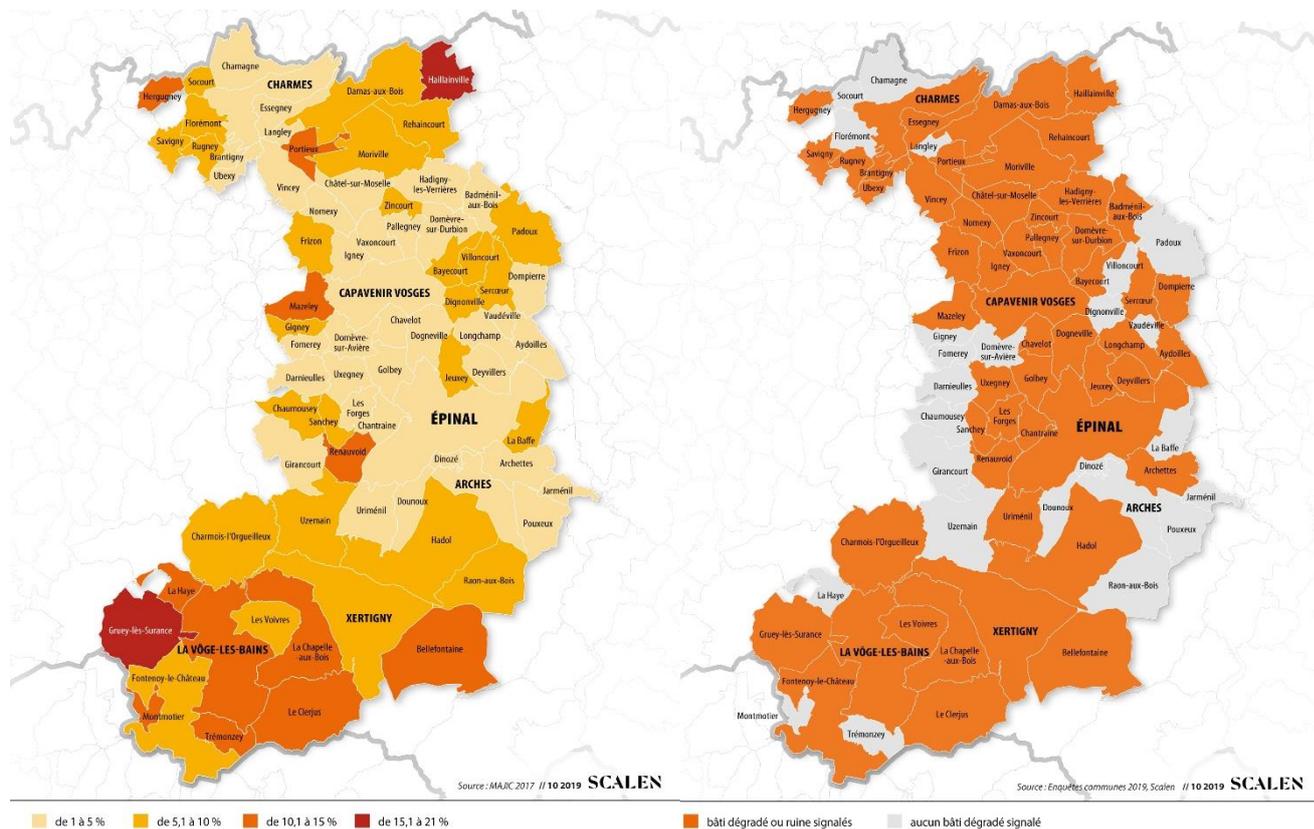
Le parc vétuste est présent dans le centre ancien d'Epinal mais également dans les communes rurales. En effet, toutes les communes sont touchées par cette problématique mais à des degrés variables.

La plus forte concentration de logements vétustes concerne le sud-ouest où les taux varient entre 15 et 20 % du parc privé.

Les problèmes de vétusté des logements sont également confirmés sur le terrain, car les entretiens menés auprès des maires ont montré que dans plus de la moitié des communes, sont recensés des immeubles résidentiels dégradés ou en état de ruines.

Part du parc privé potentiellement dégradés

Localisation d'immeubles dégradés ou en ruines



Source : MAJIC 2017

Source : Enquête communes 2019

Définition :

Logements potentiellement dégradés : Logements correspondant aux catégories 7 « logements médiocres » et 8 « très médiocres » du classement cadastral

■ **Un parc privé occupé par des propriétaires modestes dans la majorité des communes**

Le classement des revenus de l'ensemble des ménages par rapport aux plafonds HLM montre une plus forte concentration de pauvreté dans les polarités, là où se concentre également le parc social (Epinal, Golbey, Capavenir Vosges, Charmes, Xertigny, Nomexy, Châtel-sur-Moselle, Vincey...).

Pendant, les communes ne disposant pas de parc social présentent malgré tout une proportion importante de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM.

A l'échelle de la région Grand Est, 40 % des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM. Dans la CAE leur proportion est de 45 %, soit **5 points de plus** que la moyenne régionale.

Les propriétaires les plus modestes résident dans le nord et le sud-ouest du territoire en particulier dans le secteur de La-Vôge-les-Bains où entre 60 et 73 % des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM.

Sur la couronne d'Epinal, la part de propriétaires occupants modestes est inférieure à 40%.

La faiblesse des prix de l'immobilier incite en effet les ménages modestes à accéder à la propriété essentiellement dans l'habitat individuel. Devenus propriétaires, ils rencontrent des difficultés financières pour rénover leurs maisons.

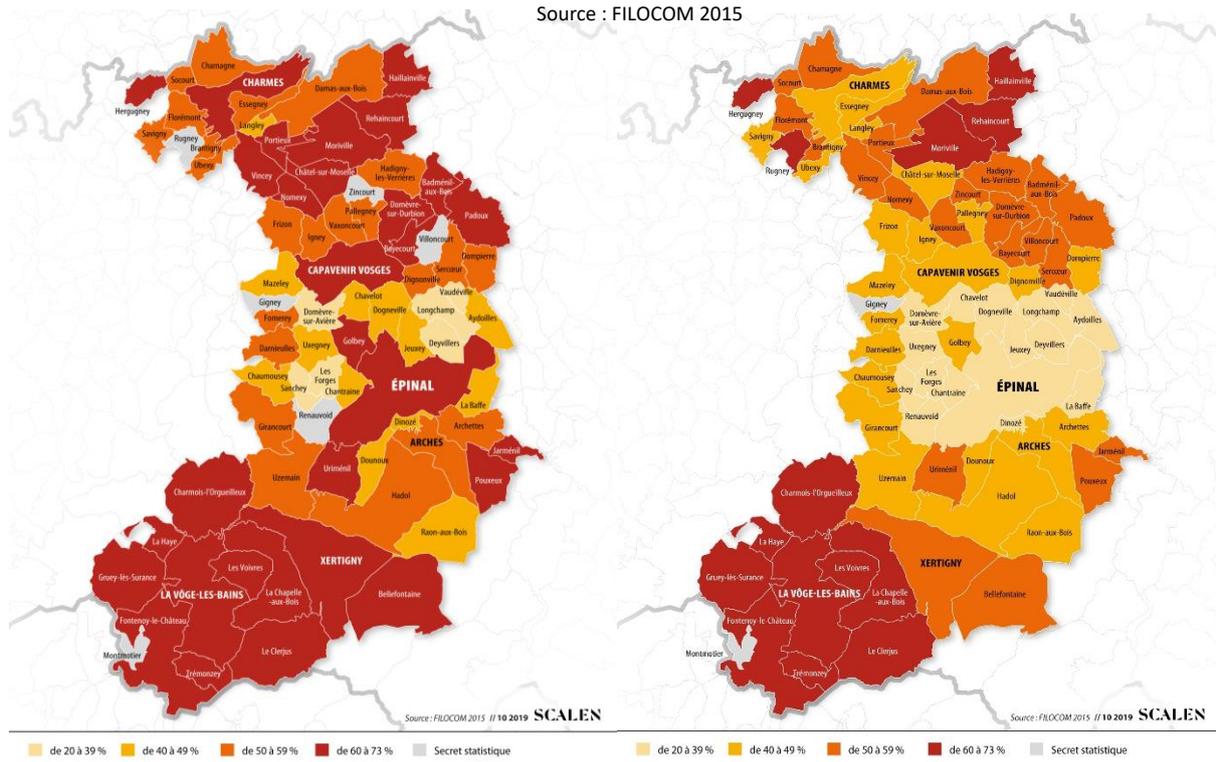
De manière générale, près d'un tiers des propriétaires occupants dispose de ressources inférieures à 60 % du plafond HLM.

Ces situations entraînent des besoins importants en rénovation globale des logements dépassant le cadre strict des travaux d'économies d'énergie.

Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 100 % du plafond HLM

Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 100 % du plafond HLM

Source : FILOCOM 2015



■ Un parc important de copropriétés potentiellement fragiles et énergivores

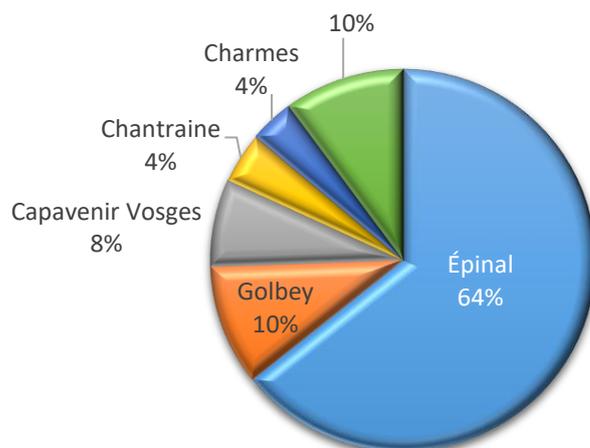
En 2017 sur le territoire de la CAE, on recense un parc de 1 540 copropriétés regroupant un peu plus de 10 000 logements, soit 17 % du parc immobilier.

Ce parc est concentré à 90 % sur Capavenir Vosges, Charmes et sur le pôle urbain central (dont deux tiers sur la seule commune d'Épinal).

Les 2/3 des logements en copropriétés ont été construits avant 1975, dont ¼ (2 500 logements) entre 1950 et 1975 avant toute réglementation thermique.

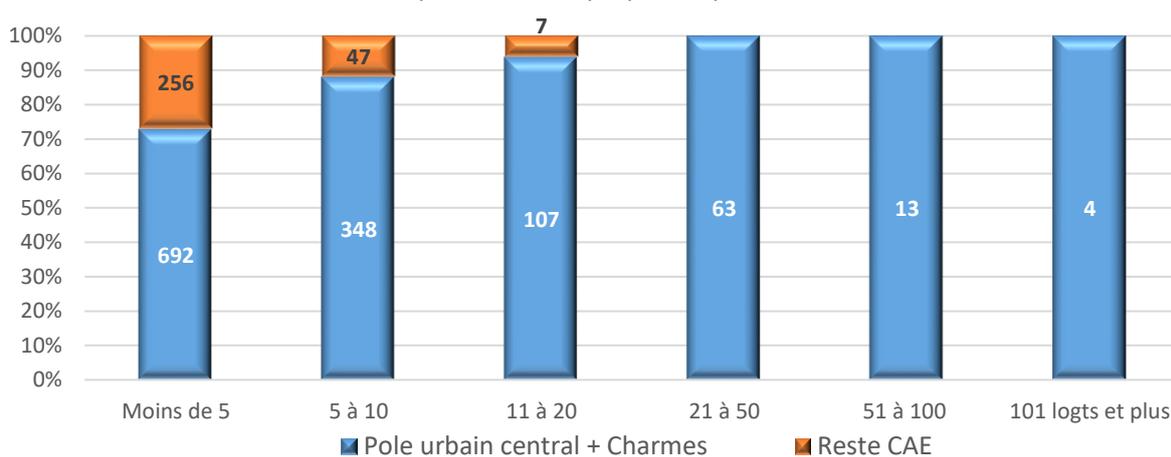
7 % des copropriétés sont constituées de moins de 10 logements (dont 62 % de moins de 2 à 4 logements). A nouveau, les ensembles composés de plus de 11 logements se concentrent sur le pôle urbain central et les communes de Capavenir Vosges et Charmes.

Répartition géographique des logements en copropriétés dans la CAE en 2017



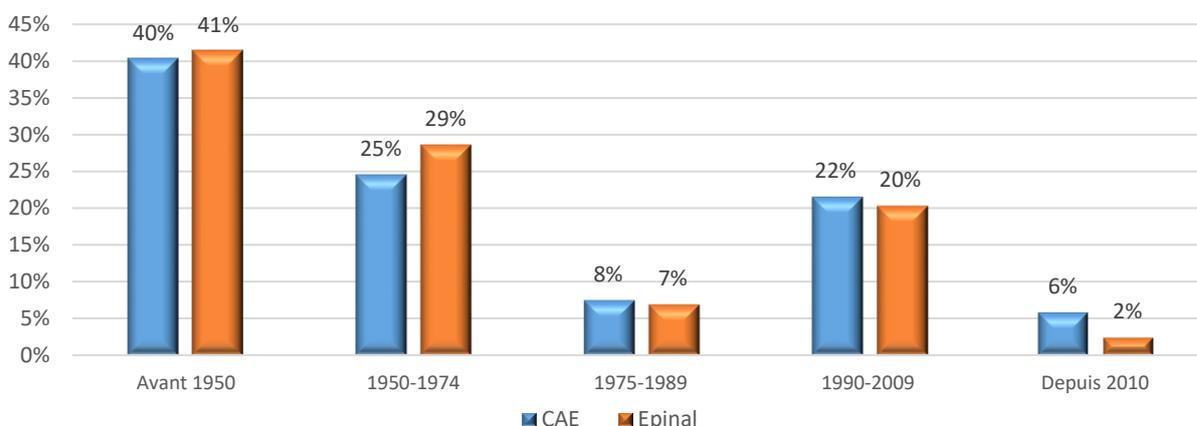
Source : Majic 2017

Répartition des copropriétés par taille



Source : Majic 2017

Périodes de construction des logements en copropriété dans la CAE en 2017



Source : MAJIC 2017

L'étude POPAC (Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés) en cours de réalisation sur l'ancien périmètre à 38 communes met en évidence un parc fragile nécessitant un suivi particulier :

- Des risques organisationnels et fonctionnels liés à l'existence de copropriétés désorganisées ou peu structurées (risque fort sur les copropriétés de petite taille).
- Des problématiques techniques associées à l'âge du bâti, surtout si des travaux de conservation et d'entretien réguliers n'ont pas été réalisés : habitat vétuste ou dégradé.
- L'existence d'un parc peu performant au niveau énergétique pouvant entraîner des problématiques de précarité énergétique (chauffage individuel) ou des coûts de fonctionnements collectif élevés (chauffage collectif).
- Des problématiques financières pouvant conditionner la réalisation des travaux de conservation et d'amélioration.

Certains secteurs géographiques (centre-ville d'Epinal, Champbeauvert) concentrent des copropriétés présentant des signes de vétusté ou de dégradation.

Dans le centre-ville d'Epinal, l'étude pré-opérationnelle du POPAC a permis de recenser près de 200 immeubles dans un état visuel général très moyen à médiocre/dégradé. Il s'agit d'immeubles en monopropriété mais aussi de très petites copropriétés anciennes à dominante locative, avec une surreprésentation de petits logements vacants.

Concernant les modalités de gestion de ces copropriétés, en avril 2019 seulement 26 % des copropriétés de l'agglomération ont fait les démarches d'enregistrement auprès du Registre d'immatriculation des Copropriétés³. La petite taille des copropriétés combinée à l'absence massive des démarches d'enregistrement suggère une méconnaissance des obligations revenant aux copropriétés, voire l'existence d'un nombre important de copropriétés désorganisées ou peu structurées.

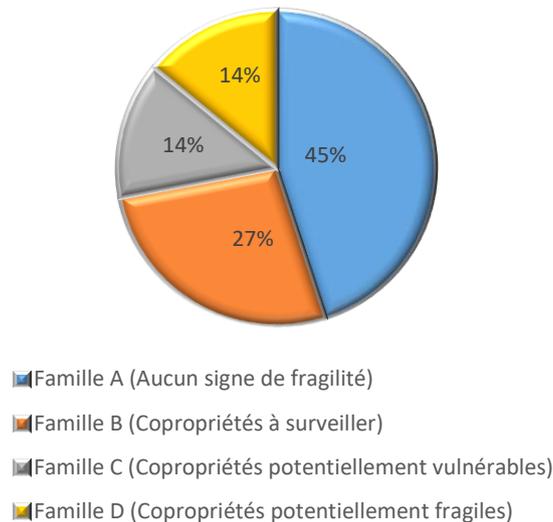
Le volume des copropriétés potentiellement fragiles est ainsi estimé à 12,4 % du parc soit environ 158 ensembles, dont 4,6 % présentent des signes forts de fragilité.

³ La démarche d'enregistrement est obligatoire ; elle devait être effectuée sur la totalité du parc avant le 31/12/18.

A terme, il existe un risque fort de dévalorisation patrimoniale : décrochage des prix de vente, difficultés à vendre et à louer, développement de la vacance, freins financiers pour l'engagement de travaux.

■ Un quart des copropriétés de la CAE en situation de fragilité

Classement des copropriétés selon le degré de fragilité

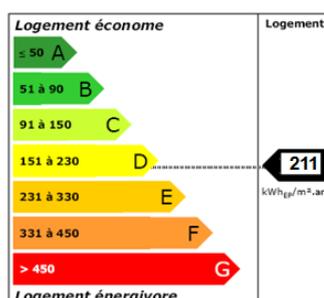


Source : ANAH 2013/POPAC 2016

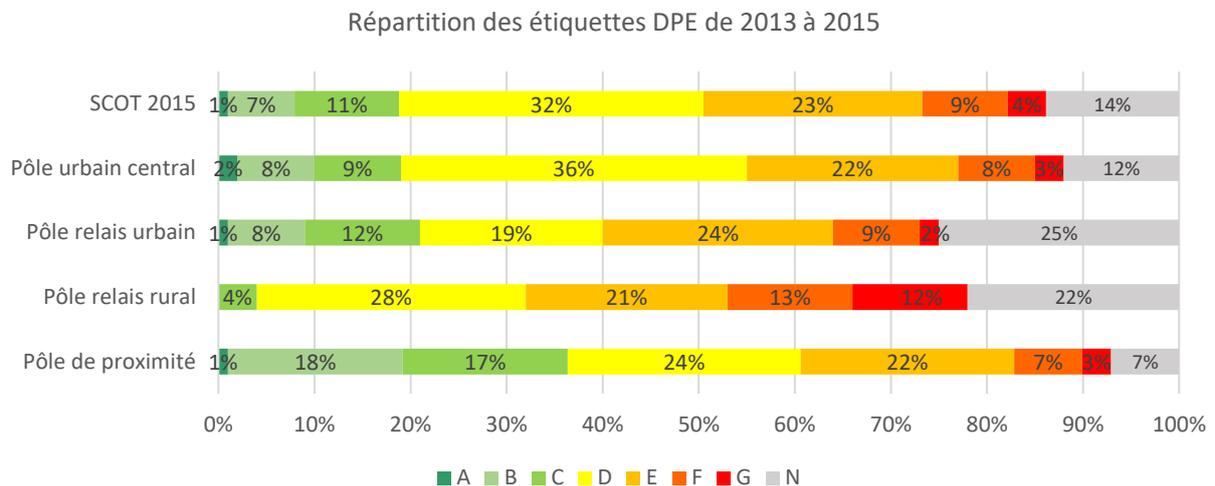
■ Des besoins en rénovation thermique à mettre en lien avec des risques croissants de vulnérabilité énergétique

Différentes sources permettent d'apprécier le niveau de la performance énergétique du parc résidentiel du territoire.

- Avec 65 000 logements dans le département des Vosges considérés comme « énergivores », le potentiel de logements à rénover dans le département est très important puisque les logements énergivores représentent 39 % du parc contre 25 % au plan national (source INSEE).
- Les données du Bilan Carbone de 2009 actualisées en fonction des données de l'Observatoire Régional de l'Energie de Lorraine (OREL) indiquent une moyenne de 211 kWhEP/m²/an en 2012 par logement pour l'ensemble du secteur résidentiel du territoire du Scot des Vosges Centrales ; niveau de consommation qui correspond à l'étiquette D du Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Ce résultat est conforme à la moyenne nationale mais il est à relativiser car la consommation moyenne d'un logement du territoire du SCoT est 25 % supérieure à la moyenne nationale (soit 23,55 MWh/an contre 17,5 MWh/an).



- L'analyse des DPE donne également une indication de la performance énergétique du parc de logements. L'analyse d'un échantillon de 4 791 DPE établis entre 2013 et 2015 issu de l'observatoire des DPE de l'ADEME montre que 41 % des logements privés renseignés sont classés énergivores : ils présentent des étiquettes de performances énergétiques à partir de la classe E et suivantes. Ces données sont sans doute sous-estimées car ils portent aussi sur les transactions effectuées dans le neuf qui améliorent les statistiques du classement énergétique des logements.



Source : SCOT des Vosges centrales/Observatoire DPE

■ La rénovation énergétique présente des enjeux très forts.

Le parc de logements, majoritairement ancien, mal isolé et dans un contexte de conditions climatiques rigoureuses occasionnent des factures énergétiques beaucoup plus élevées pour le territoire que la moyenne nationale (environ 2 147 euros par an en 2012 soit 25 % supérieure à la moyenne nationale).

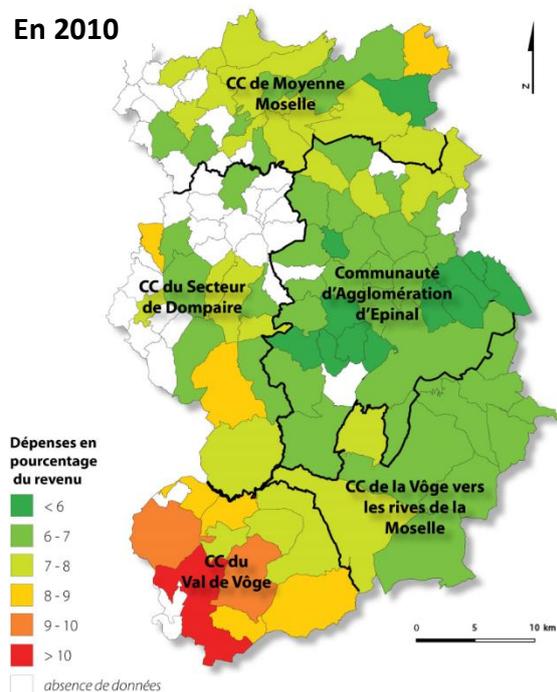
On constate une hausse continue du prix de l'énergie depuis les années 2000 (+20 à +50 % entre 2006 et 2013 selon le type d'énergie). Cette hausse a été accentuée par la contribution climat-énergie (+13% sur les factures du fuel entre 2013 et 2016). Avec l'augmentation annoncée et prévisible du prix de l'électricité, un risque de précarité énergétique généralisé est à prévoir sur le territoire à l'horizon 2030.

En effet, si en 2010 la grande majorité des ménages consacre entre 6 et 7 % de leurs revenus pour l'énergie, en 2030 c'est plus de 10 % des revenus que les ménages devraient consacrer à ce poste dans leurs budgets. Ce niveau de dépenses exposerait davantage de ménages modestes à la précarité énergétique.

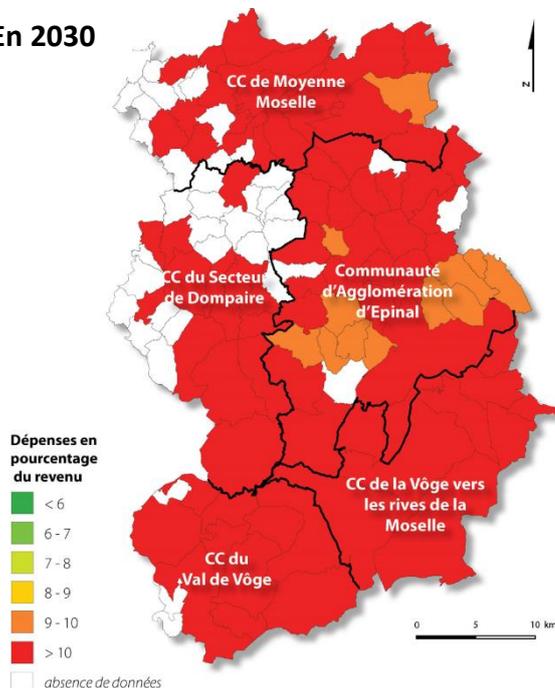
Pour rappel, tout foyer consacrant plus de 10 % de son revenu aux dépenses énergétiques, et appartenant aux 3 premiers déciles de revenus est considéré en situation de précarité énergétique. (Source : Diagnostic Scot des Vosges Centrales).

Part des revenus consacrés à la consommation énergétique Scot des Vosges Centrales

En 2010



En 2030



Source : SCOT des Vosges Centrales

■ Répondre à l'objectif d'amélioration de la qualité et de la performance énergétique du bâti existant, inscrit dans le SCOT

Afin d'améliorer la qualité et la performance énergétique du parc de logements existants et d'atteindre l'autonomie énergétique à l'horizon 2050, le DOO fixe comme orientations et objectifs de :

- * Réduire la consommation énergétique des bâtiments anciens de 20 % à l'horizon 2030 par rapport à 2012 sur l'ensemble du parc de logements
- * Rénover 2,9 % du parc par an pour un gain moyen après rénovation de 35 % « Bâtiment Basse Consommation – BBC compatible ») avec une rénovation sur cinq au niveau « basse consommation » (soit 50 % d'économie d'énergie après travaux). Pour la CAE, cet objectif reviendrait à rénover près de 1500 logements privés chaque année.
- * Prioriser les efforts de réhabilitation et de rénovation thermique du parc de logements énergivores sur les :
 - Logements vacants des pôles structurants en rénovant 5% par an du parc de logements vacants et du parc ancien très dégradé et indigne,
 - Logements construits entre 1948 et 1975,
 - Logements chauffés au fuel et à l'électricité.

■ Des outils mis en place pour améliorer le parc privé existant

Afin d'apporter des réponses aux difficultés du parc privé existant engendrant des spirales de dévalorisation, différents dispositifs ont été mis en place par plusieurs acteurs. Ces dispositifs, résumés dans le tableau ci-dessous, sont présentés dans ce chapitre.

Dispositifs opérationnels locaux	Etat	Autres**
PIG rénovation énergétique	Dispositifs CEE*	BSMR
Rénover mieux	Habiter Mieux Agilité	Dispositif Bourgs-centres
OPAH-RU /Action Cœur de ville		

*Dispositifs de CEE : Chaudière à 1€, isolation des combles à 1 €, coup de pouce d'économie énergie...

** Autres :

- Dispositif Bourgs Structurants en Milieu Rural (BSMR) de la région Grand Est
- Dispositif Etat/Conseil Départemental des Vosges sur la revitalisation des bourgs-centres

Depuis le Grenelle de l'Environnement de 2007, la rénovation énergétique des logements fait l'objet de politiques prioritaires de la part de l'Etat.

Pour ce faire, différents dispositifs d'accompagnement ont émergé avec notamment le *crédit d'impôt l'Eco Prêt à taux zéro*, le programme *Habiter Mieux* et plus globalement le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat en 2013 (PREH).

Cette politique nationale conduit le plus souvent à minimiser les besoins globaux en rénovation de parc privé existant. En effet, les enjeux de rénovation constatés sur le territoire dépassent très souvent les « postes énergie » des logements.

La déclinaison locale du PREH se traduit à travers des dispositifs opérationnels de l'Anah : **PIG et OPAH-RU**.

La rénovation énergétique des logements intervient également dans les opérations Action Cœur de Ville et la revitalisation des centres-bourgs.

Le dispositif « Habiter Mieux » permet d'accompagner fortement les ménages modestes et très modestes qui réalisent des travaux de rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 25%. Les propriétaires bailleurs sont très peu aidés par ce dispositif (5 % des objectifs) bien que la rénovation des logements locatifs privés soit un enjeu important pour le territoire.

■ Le Programme d'intérêt Général (PIG) rénovation énergétique

La CAE a mis en place un PIG rénovation énergétique pour la période 2015-2020. Ce programme a connu plusieurs avenants qui ont permis de faire évoluer le programme.

Sur la totalité de la période, le PIG fixe un objectif de rénovation de 1 374 logements.

86 % des objectifs de rénovation portent sur des logements appartenant à des propriétaires occupants bénéficiant uniquement des travaux d'économie d'énergie.

Déclinaison des objectifs du PIG selon statut d'occupation et nature de travaux 2015 -2020 (en nombre de logements)

Propriétaire occupant				Propriétaire bailleur	Ensemble
Energie	Indigne/Très dégradé	Autonomie + Précarité énergétique	Total PO		
1179	40	88	1307	67	1374
86%	3%	6%	95%	5%	100%

Source : ANAH Infocentre

→ Les mécanismes mis en place

Les aides de l'ANAH sont accordées aux ménages bénéficiaires avec un système d'écrêtement des aides locales (CAE, CD 88) sous forme de forfait variable, notamment selon les gains énergétiques et le recours aux matériaux biosourcés.

Des objectifs d'économie d'énergie recherchés par le PIG pour des logements subventionnés sont très élevés alors que les taux de subvention accordés sont inférieurs à ceux inscrits dans le droit commun de l'ANAH sur les économies.

Le taux de base de subvention est de :

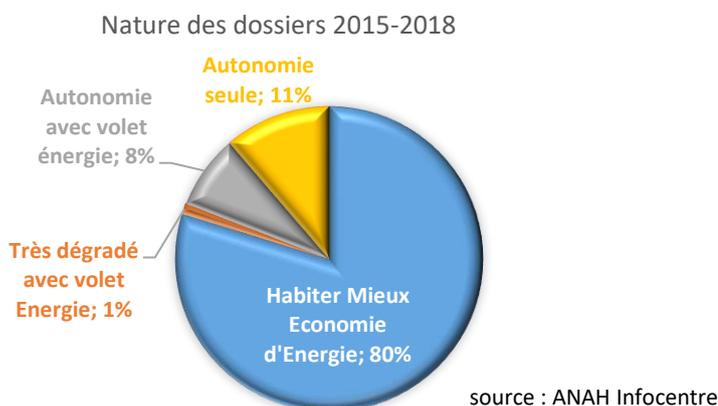
- 45 % pour les PO très modestes alors que le droit commun est de 50 %
- 30 % pour les PO modestes alors que le droit commun est de 35 %

Plusieurs niveaux de gains énergétiques sont requis pour pouvoir bénéficier des aides :

- 3 catégories pour les PO très modestes : 25 à 40 %, 40 % et plus et BBC alors que le droit commun est de 25 %
- 40 % minimum pour PO modestes alors que le droit commun est de 25 %

Le bilan cumulé de la période 2015-2018 portait sur un objectif de 862 logements. A l'issue de ces 4 années, 453 dossiers ont été réalisés, soit 53 % des objectifs de cette période. Les gains énergétiques obtenus sur ces dossiers ont atteint 44 % en 2018 (2015-2017 : 41%). Le bilan 2018 du PIG indique un budget moyen de travaux de 19 546 € TTC et des restes à charge souvent supérieurs à 10 000 € pour des PO très modestes.

Les travaux générés par la rénovation énergétique bénéficient directement à l'artisanat local. La rénovation énergétique a donc un impact très positif sur l'emploi.



Les objectifs de la CAE sont difficiles à atteindre.

En effet, en plus des contraintes liées aux mécanismes de financement du PIG peu favorables aux ménages modestes décrits plus haut, les outils de la CAE sont concurrencés par de nouveaux dispositifs plus simples à mobiliser de type :

- Habiter Mieux Agilité : aide de l'ANAH sans prime Habiter Mieux pour des travaux simples et sans obligation de gain énergétique.
- Coup de pouce énergétique (« Coup de pouce Chauffage » ou « Coup de pouce Isolation ». Ce nouveau dispositif mis en place en 2019 dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie permet aux ménages éligibles de réaliser des travaux d'économie d'énergie avec toutefois de nombreuses dérives signalées dans la presse.



Source : Scalen

■ Rénover mieux : un dispositif efficace

Le programme Rénover Mieux mis en œuvre par la CAE est destiné aux propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH ou dont le dossier n'a pas été retenu, sous conditions de ressources. Les propriétaires cibles sont les ménages intermédiaires au sens de l'ANAH.

L'objectif est de réaliser :

- 60 rénovations complètes ou partielles atteignant au minimum 25 % d'économie d'énergie.
- 150 diagnostics

Pour les ménages éligibles, l'aide proposée consiste à subventionner d'une part le diagnostic énergétique préalable, d'autre part les travaux.

➔ Les mécanismes mis en place

Les travaux doivent être « BBC compatibles » suivant les préconisations du diagnostic énergétique et du programme fixé. Les travaux devront donc mettre en œuvre une résistance thermique minimale équivalente, poste par poste, à celle qui serait en place dans une rénovation BBC globale.

Le taux de subvention des travaux varie de 15 à 30 % en fonction des gains énergétiques pouvant aller de 25% à l'atteinte du niveau BBC.

Ce programme est animé par l'ALEC

Le bilan arrêté au 30 avril 2019 montre une réussite de ce dispositif car les objectifs ont été atteints, voire dépassés.

Réalisations

- 147 diagnostics réalisés sur 150, soit 98 % des objectifs fixés
- 102 dossiers de travaux validés dont 66 terminés
- 28 rénovations niveaux BBC sur un objectif de 60 rénovations, soit un taux de 47 %

Les gains énergétiques attendus sur les 102 dossiers de travaux validés :

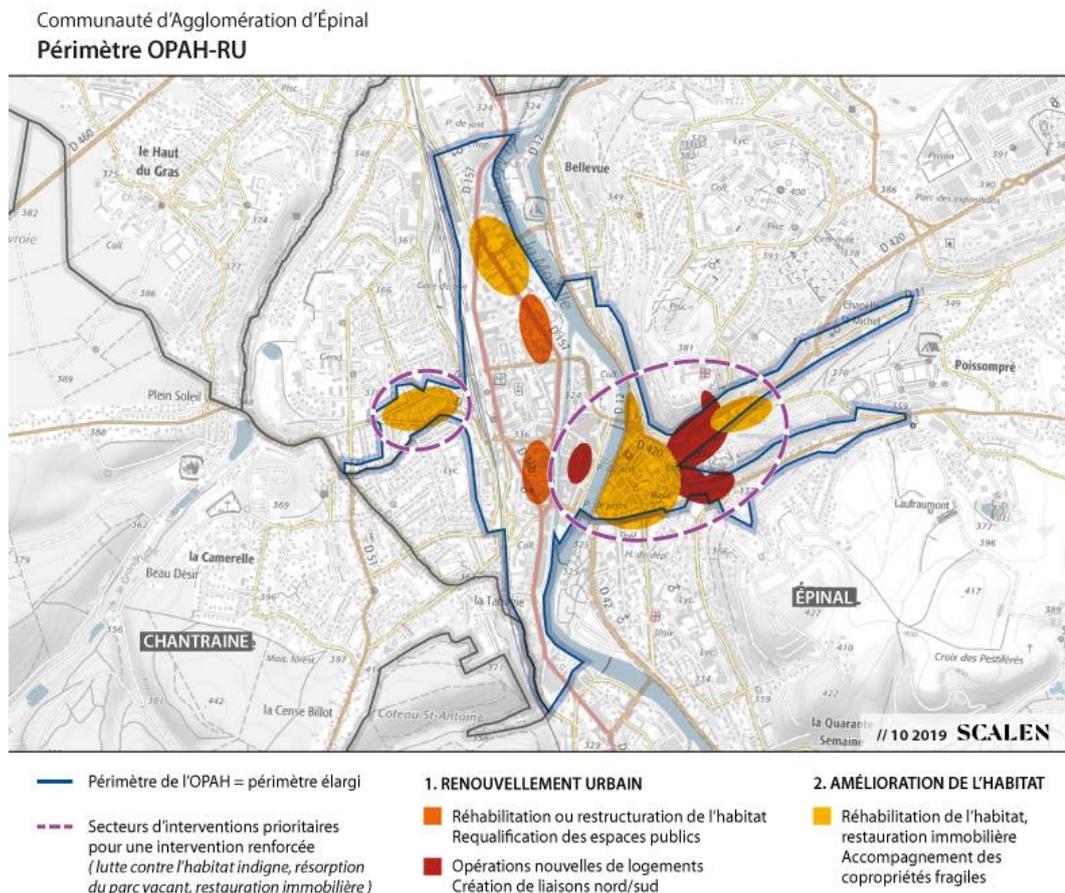
- 25 à 40 % : 37 %
- 40 % : 35 %
- Niveau BBC : 27 %

■ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain du centre d'Épinal (OPAH-RU)

La ville d'Épinal a entrepris depuis les années 2000, une politique de développement et de promotion de son centre-ville autour de projets structurants dans différents domaines. Fin 2017, la ville a lancé un projet stratégique intitulé « Épinal au cœur » pour construire une stratégie globale sur 10 ans.

La mise en œuvre d'une OPAH-RU pour la période 2018-2023 dans le centre-ville élargi intégrant un volet « copropriété » s'inscrit dans cette stratégie.

La ville d'Épinal bénéficie également du dispositif national « Action Cœur de ville » qui permettra de renforcer les moyens mis en œuvre pour dynamiser le centre-ville grâce à l'outil ORT (opération de revitalisation de territoire).



■ Les objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU

- Recréer un habitat de qualité au centre-ville
- Diminuer la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité (remise à niveau du parc ancien ; lutte contre la précarité énergétique)
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé (restructuration, démolition-reconstruction)
- Maitriser l'évolution nécessaire de la restructuration de certains immeubles pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles et diversifier l'offre (transformation des rez-de-chaussée, fusion de logements, restitution d'accès indépendant aux étages)
- Améliorer la performance thermique des logements déperditifs
- Améliorer le parc des copropriétés
- Conforter la mixité sociale en développant des dispositifs incitatifs à destination des ménages modestes (retour de propriétaires occupants en centre-ville, remise sur le marché de logements à loyers conventionnés).

■ Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU

L'objectif de rénovation retenu est de 550 logements : 350 subventionnés par l'ANAH et la ville et 200 logements aidés exclusivement par la ville.

- **350 logements subventionnés par l'Anah et la Ville d'Epinal :**
 - 100 logements locatifs dont 80 remis sur le marché
 - 45 logements occupés par leurs propriétaires dont environ 10 remis sur le marché
 - 5 en transformations d'anciennes cellules commerciales vacantes
 - 200 logements situés en copropriétés fragiles
- **200 logements aidés exclusivement par la Ville :**
 - 50 logements vacants remis sur le marché non éligible au dispositif OPAH
 - 150 logements situés dans des copropriétés non recevables par l'Anah.

En raison du lancement de cette opération en septembre 2018, il est encore prématuré d'en tirer un bilan.

A RETENIR

- Un parc privé occupé majoritairement par leurs propriétaires
- Un parc potentiellement dégradé de près de 1500 logements
- Un parc privé occupé par des propriétaires modestes dans la majorité des communes
- Un parc important de copropriétés potentiellement fragiles et énergivores
- Des besoins croissants en rénovation thermique
- Des outils mis en place pour améliorer le parc privé existant à amplifier

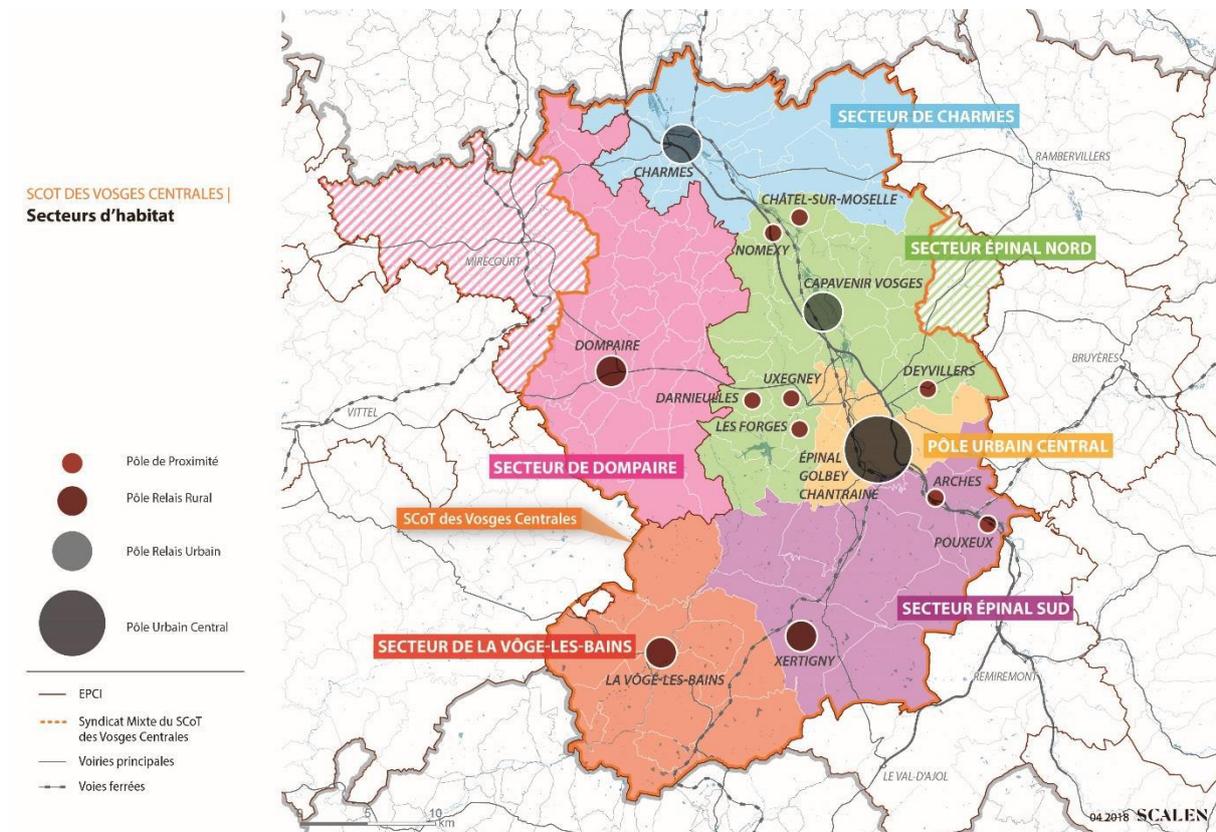


CHAPITRE 4

**Diagnostic et enjeux
des secteurs
d'habitat définis
par le ScoT**



Diagnostic et enjeux des secteurs de réflexion

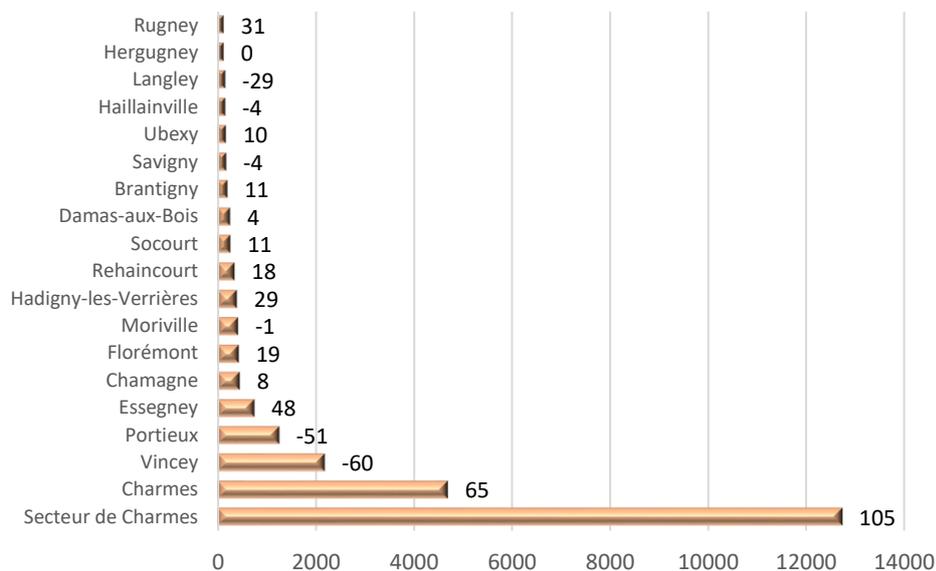


Secteur de Charmes

■ Démographie et caractéristiques des ménages

Population en 2016 et évolution depuis 2011

Source : INSEE RP



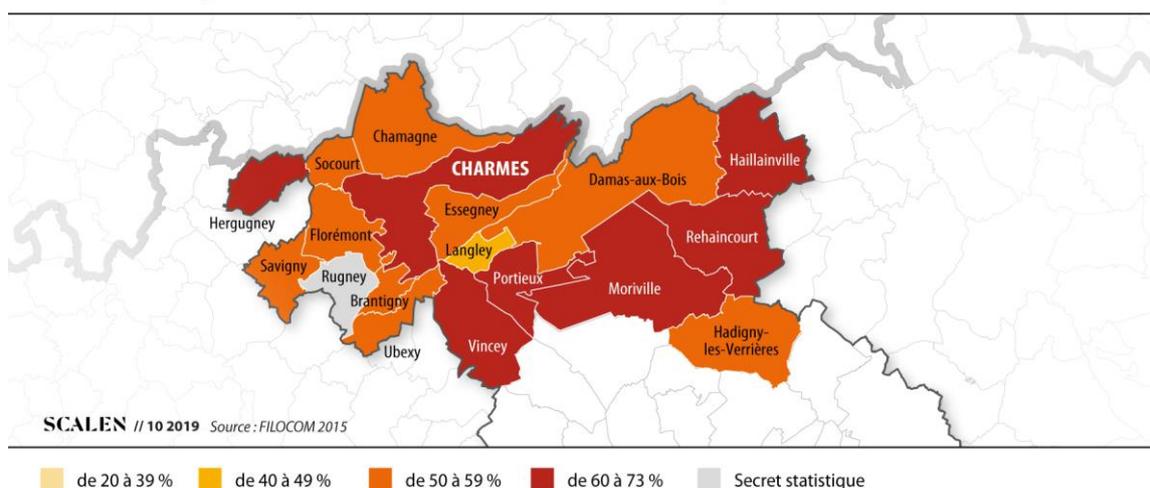
Note de lecture 1 : La commune de Charmes est peuplée de 4706 habitants. Sa population a augmenté de 65 habitants entre 2011 et 2016

Note de lecture 2 : Les chiffres négatifs correspondent à une baisse de la population, ceux positifs à une augmentation

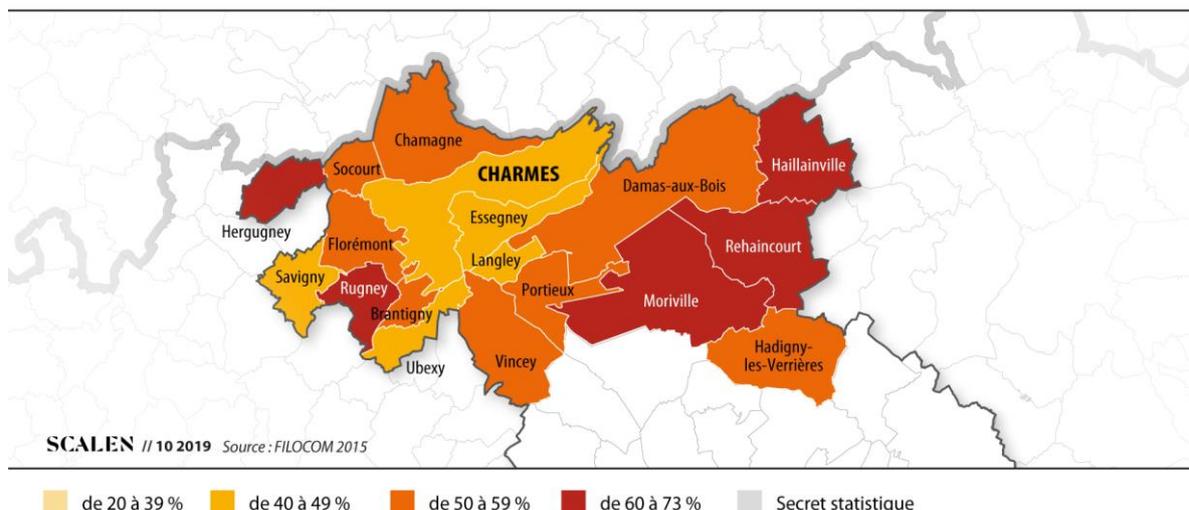
La population du secteur a légèrement progressé entre 2011 et 2016 (+105 personnes, soit + 0,8%). Parmi les communes les plus peuplées, Charmes gagne 65 habitants, mais Vincey et Portieux en perdent à elles deux 111. La plupart des villages voit leur population également progresser.

Secteur de Charmes

Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% du plafond HLM



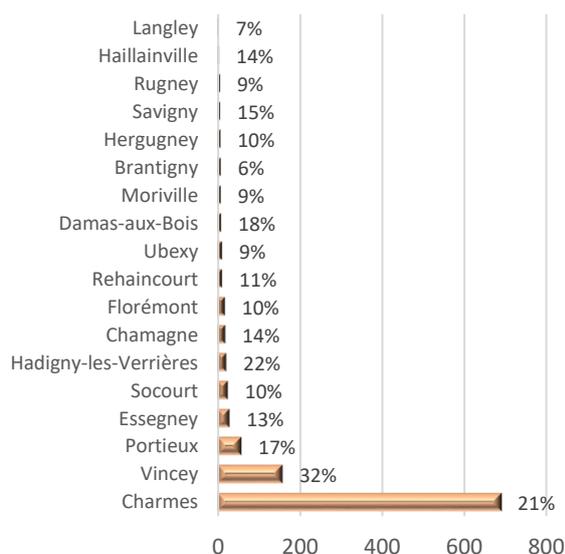
Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inf. à 100% du plafond HLM



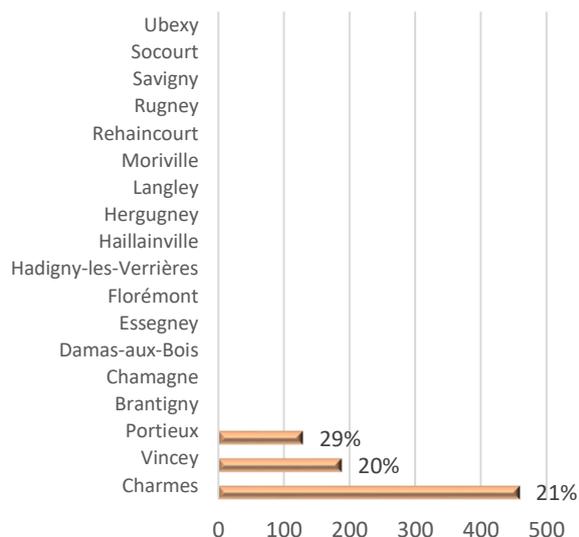
Dans le secteur de Charmes, 64% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne de la CAE (60%). Charmes, Hergugney et les communes du sud-est se distinguent par une plus forte proportion de ménages modestes. 45% des propriétaires sont modestes dans la CAE, mais ce taux atteint 53% dans le secteur de Charmes. Là aussi Hergugney, Morville, Rechaincourt et Haillainville sont les plus concernées (taux allant de 60 à 73%) ; notamment en raison de la faiblesse des prix fonciers et immobiliers qui permettent plus facilement aux ménages modestes d'accéder à la propriété.

Caractéristiques du parc

Parc locatif privé et part dans les résidences principales
Source : INSEE RP



Logements sociaux en 2018 et part dans les résidences principales
Source : RPLS, INSEE RP

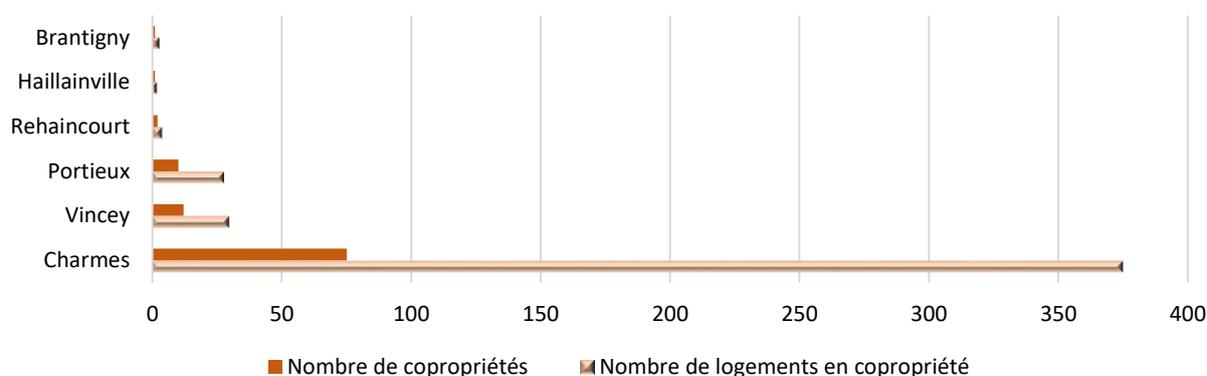


Note de lecture : La commune de Charmes concentre 691 logements locatifs privés, soit 32% des résidences principales.

Note de lecture : La commune de Charmes concentre 459 logements locatifs sociaux, soit 21% des résidences principales.

Charmes, Vincey et Portieux concentrent 910 des 1110 logements locatifs privés du secteur (81%). Les villages proposent quelques logements communaux, rarement conventionnés. Fort logiquement, les 776 logements sociaux sont localisés dans les trois communes les plus peuplées.

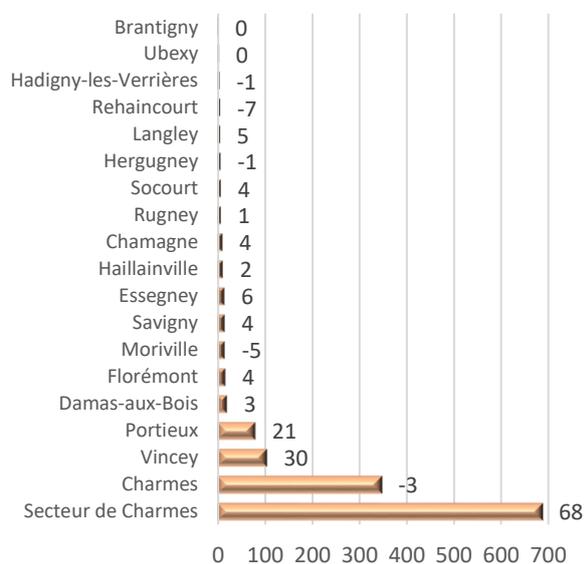
Nombre de copropriétés et de logements en copropriété
Source : DREAL



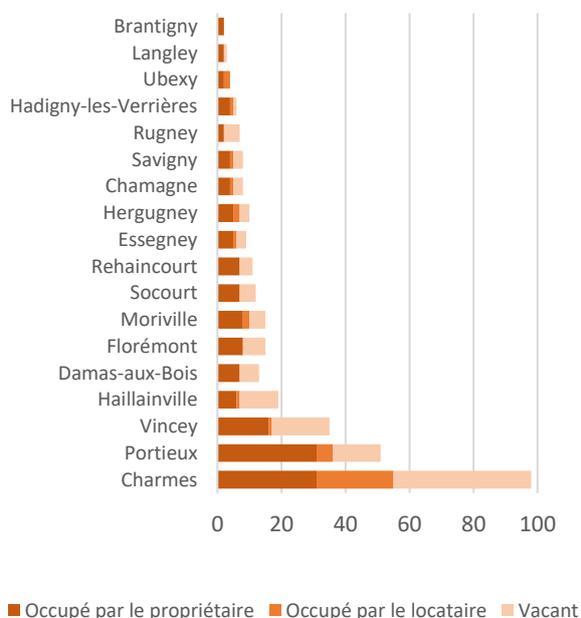
Note de lecture : La commune de Charmes concentre 75 copropriétés représentant 375 logements.

Le secteur de Charmes concentre 101 des 1 537 copropriétés de l'agglomération (7%). 80% ont une taille inférieure à 5 logements ; 15% entre 5 et 10 logements, 5% plus de 11 logements. 73% des logements ont été construits avant les premières normes thermiques de 1975. Cette centaine de bâtiments regroupe un total de 442 logements.

Logements vacants en 2016 et évolution depuis 2011
Source : INSEE RP



Nombre et type de logement potentiellement médiocre du parc privé en 2016
Source : DREAL



Note de lecture : La commune de Charmes concentre 688 logements vacants en 2016, soit 3 de moins qu'en 2011 représentant 375 logements.
Note de lecture : La commune de Charmes concentre 98 logements potentiellement médiocres dont 31 sont occupés par un propriétaire, 24 sont occupés par un locataire, 43 sont vacants.

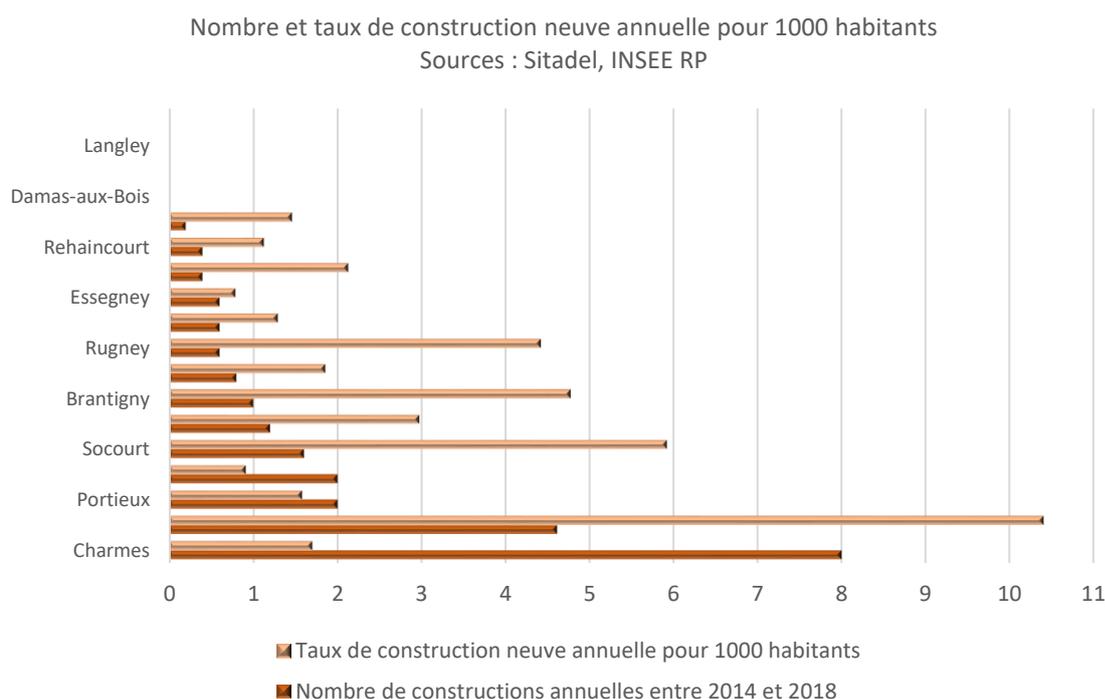
La vacance se situe essentiellement à Charmes, Vincey et Portieux. Les deux dernières enregistrent aussi les $\frac{3}{4}$ de l'augmentation de la vacance entre 2011 et 2016. Néanmoins on constate que les villages sont aussi touchés par la progression de ce phénomène, en particulier dans la moitié ouest du secteur.

Le secteur de Charmes concentre près de 13% du parc privé de qualité médiocre de la CAE dont la moitié se trouve dans les villages, essentiellement à l'ouest et à l'est de Charmes. La commune de Portieux est également touchée. Parmi ces logements médiocres, 41% sont déjà vacants. Parmi ceux qui continuent d'être occupés, 46% le sont par leur propriétaire et 13% par des locataires.

Par ailleurs lors des entretiens avec les communes, la plupart a signalé au moins un bâtiment très dégradé voire en ruine sur leur territoire. Il peut s'agir de vieilles fermes, d'anciennes cités ouvrières, ou de logements classiques immobilisés en raison de successions difficiles, etc.

La Préfecture, la DDT et la CAE ont décidé d'accompagner 3 communes rurales de l'agglomération dans leur projet de réhabilitation de biens dégradés : sur ce secteur, la commune d'Ubexy s'est portée candidate (projet de rachat par la commune de deux biens vacants dont l'un doit faire l'objet d'une démolition).

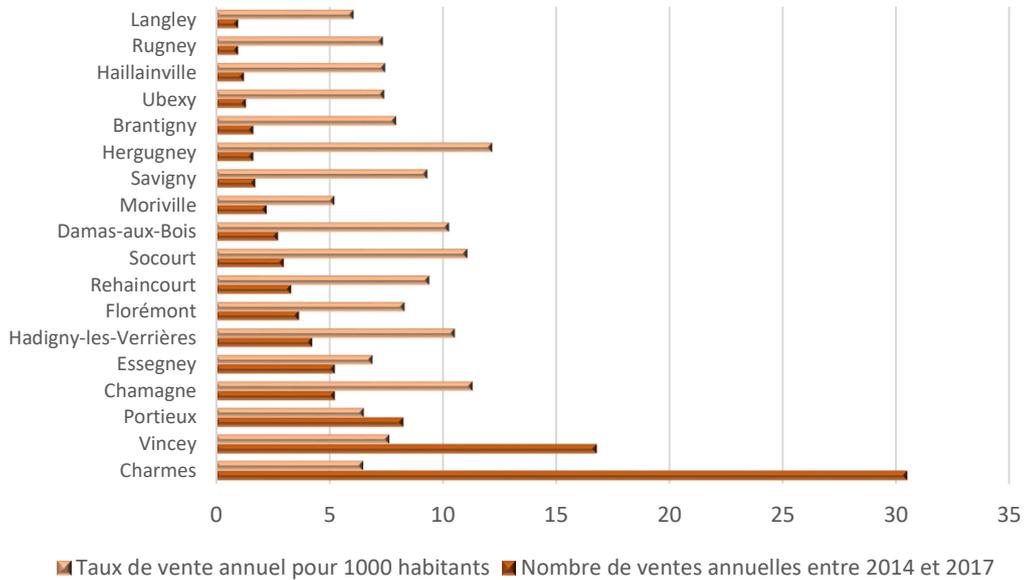
■ Données de marché



Note de lecture : En moyenne 8 logements neufs sont mis en chantier chaque année entre 2014 et 2018 à Charmes, ce qui correspond à 1,7 construction neuve pour 1000 habitants.

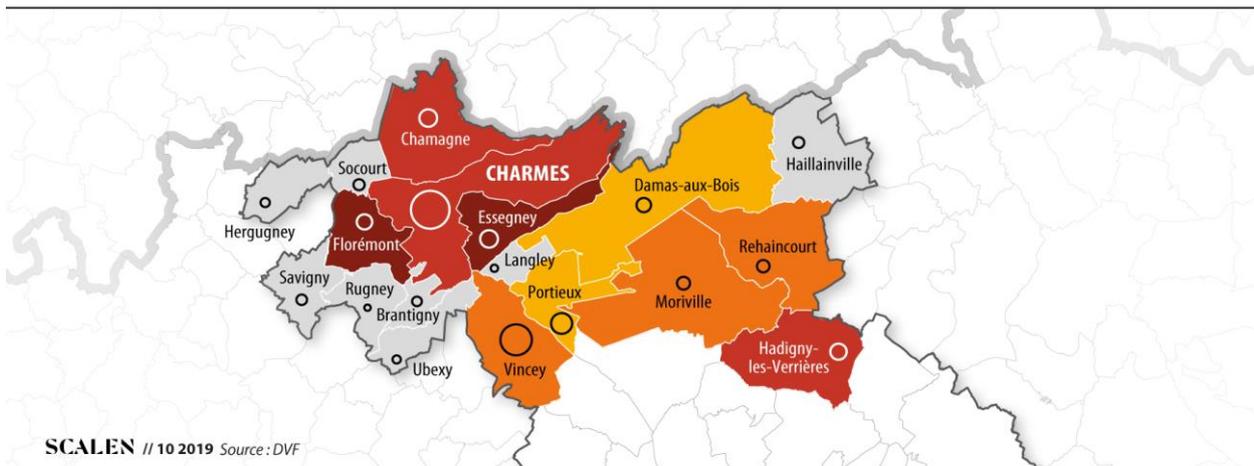
Les communes de Charmes, Florémont, Vincey et Portieux ont produit à elles quatre 70 % des logements neufs du secteur entre 2014 et 2018. Mais le graphique ci-dessous retranscrit bien le phénomène de périurbanisation, puisque proportionnellement à la population, ce sont les villages situés à l'ouest de Charmes qui ont accueilli le plus de constructions : Florémont, Socourt, Brantigny et Rugney.

Nombre et taux de vente annuel de maisons anciennes pour 1000 habitants
Sources : DVF, INSEE RP



Note de lecture : En moyenne 31 logements anciens sont vendus chaque année entre 2014 et 2017 à Charmes, ce qui correspond à 6,5 ventes

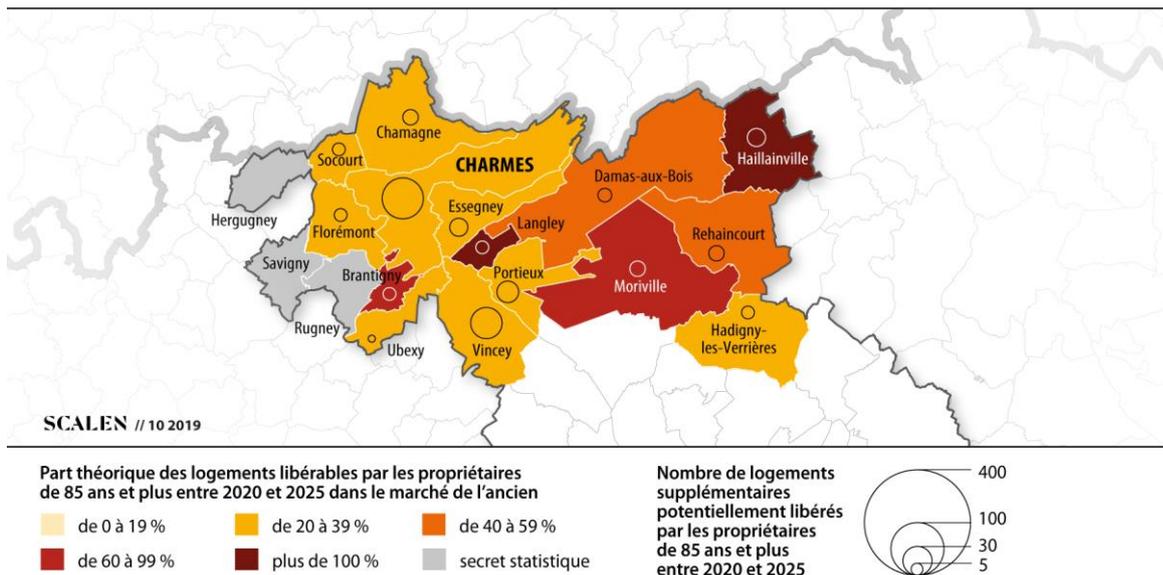
Secteur de Charmes
Les ventes de maisons anciennes entre 2013 et 2017



Les volumes de ventes les plus importants sont logiquement constatés à Charmes et Vincey. Mais rapporté à la population, le marché de l'ancien est proportionnellement plus dynamique aux franges du secteur (supérieur à 10 ventes annuelles pour 1000 habitants) comme dans les villages de Chamagne, Hadigny-les-Verrières, Damas-aux-Bois...

Une dichotomie s'observe dans les prix immobiliers. Ceux-ci sont plus élevés à Charmes et dans les communes qui l'entourent ; tandis qu'ils descendent au-dessous de 100 000 € et parfois à moins de 50 000 € dans les communes rurales de l'est (hors Hadigny-les-Verrières).

Les logements supplémentaires potentiellement libérés annuellement par les propriétaires de 85 ans et plus



Parmi les 2 000 logements supplémentaires qui pourraient être libérés entre 2020 et 2025 par des propriétaires occupants de 85 ans ou plus, 200 sont situés sur le secteur de Charmes, dont la moitié dans les villages. Cet afflux pourrait théoriquement être absorbé par le marché. En effet, la libération annuelle de ces logements représente 36% du volume de ventes annuelles constaté les cinq dernières années dans l'ancien. Les villages situés à l'est du secteur seront fortement impactés.

Les communes de Haillainville et Langley pourraient rencontrer des difficultés car l'afflux dépasserait les capacités d'absorption du marché. Rappelons par ailleurs que le rythme de libération des logements des 85 ans et plus devrait plus que doubler après 2030.

■ **Enjeux**

Charmes concentre les principales dynamiques du marché mais doit faire face à certaines problématiques : marché immobilier important mais stabilité de la population, vacance, ménages modestes, besoins de réhabilitation de tous les segments du parc existant : parc privé, parc HLM, lotissements, copropriétés, mais également résorption de friches liées au passé industriel.

Les communes de Vincey et Portieux ont des problématiques similaires à celle de Charmes mais dans une moindre mesure, du fait de leur taille et de leur passé.

Les communes de l'Ouest bénéficient de la périurbanisation de Charmes. Elles ont récemment produit de nombreux logements neufs qui ont accentué le phénomène de vacance qui concerne le bâti ancien nécessitant d'importants travaux de rénovation.

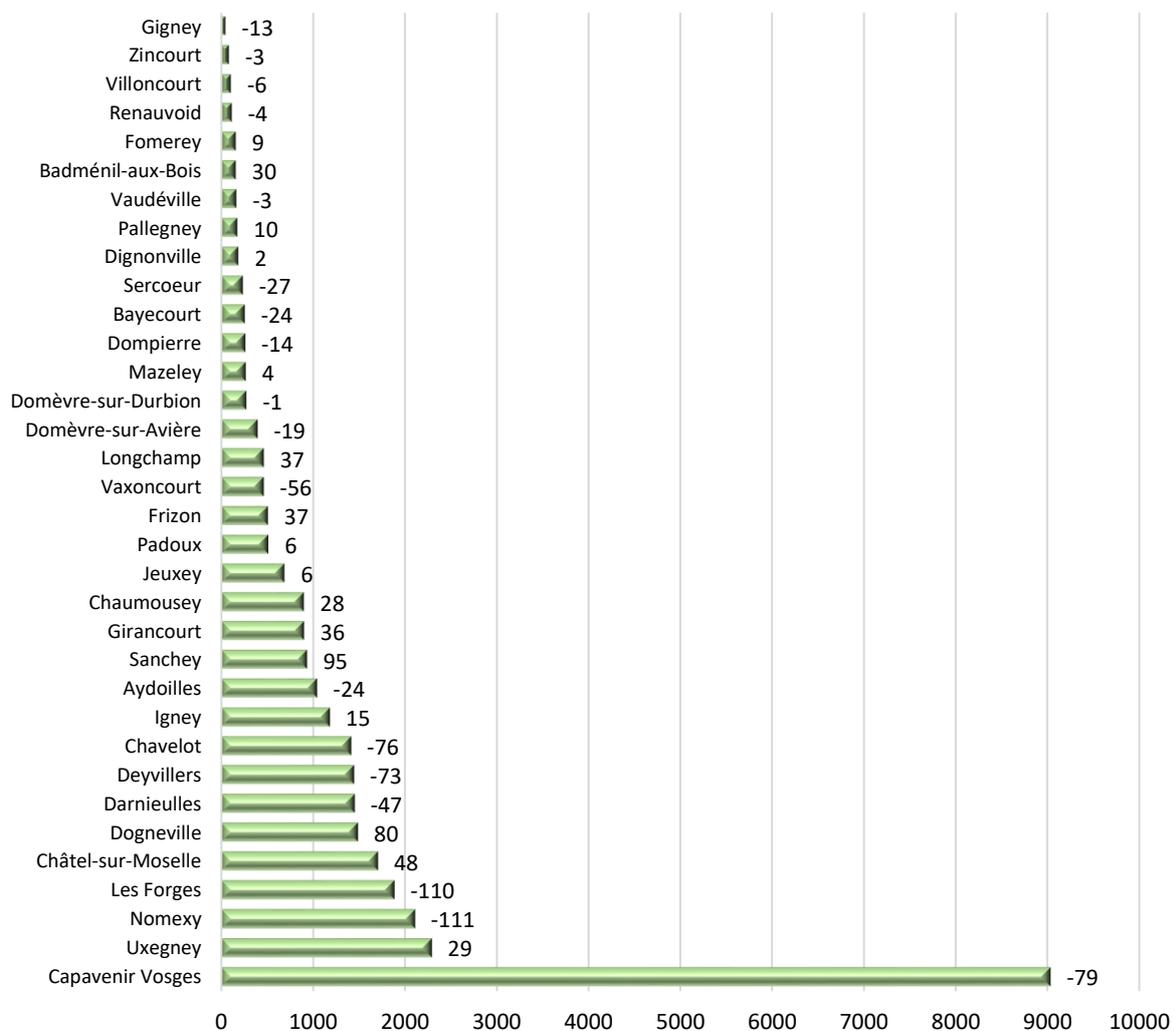
Les communes de l'Est ; plus rurales, sont majoritairement en dehors du marché. Les populations y sont plus modestes et vieillissantes, et le parc de logements a besoin d'importantes rénovations.

Secteur Epinal Nord

■ Démographie et caractéristiques des ménages

Population en 2016 et évolution depuis 2011

Source : INSEE RP



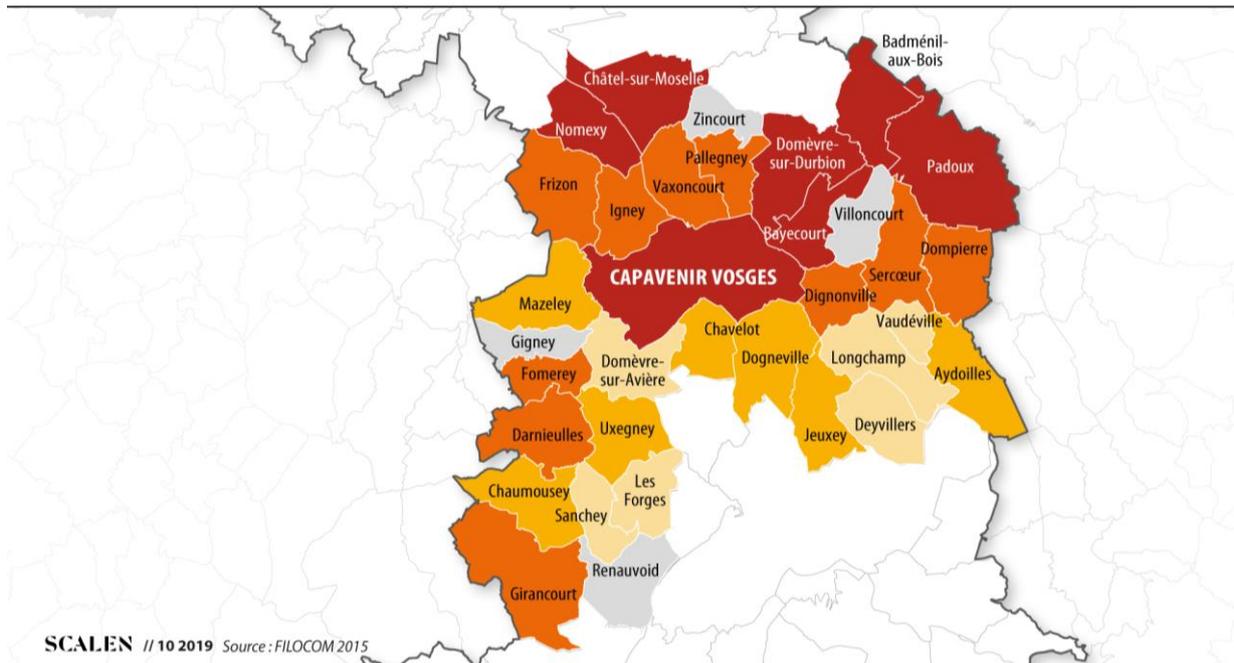
La population du secteur a légèrement diminué entre 2011 et 2016 (- 0,7% soit - 218 habitants).

Cette évolution moyenne masque cependant d'importantes disparités. A titre d'exemple, Capavenir Vosges perd 79 habitants, Nomexy 111, Les Forges 110, Chavelot et Deyvillers respectivement 76 et 73.

A l'inverse Sanchez en gagne 95, Dogneville 80, et Châtel-sur-Moselle 48.

Secteur Epinal Nord

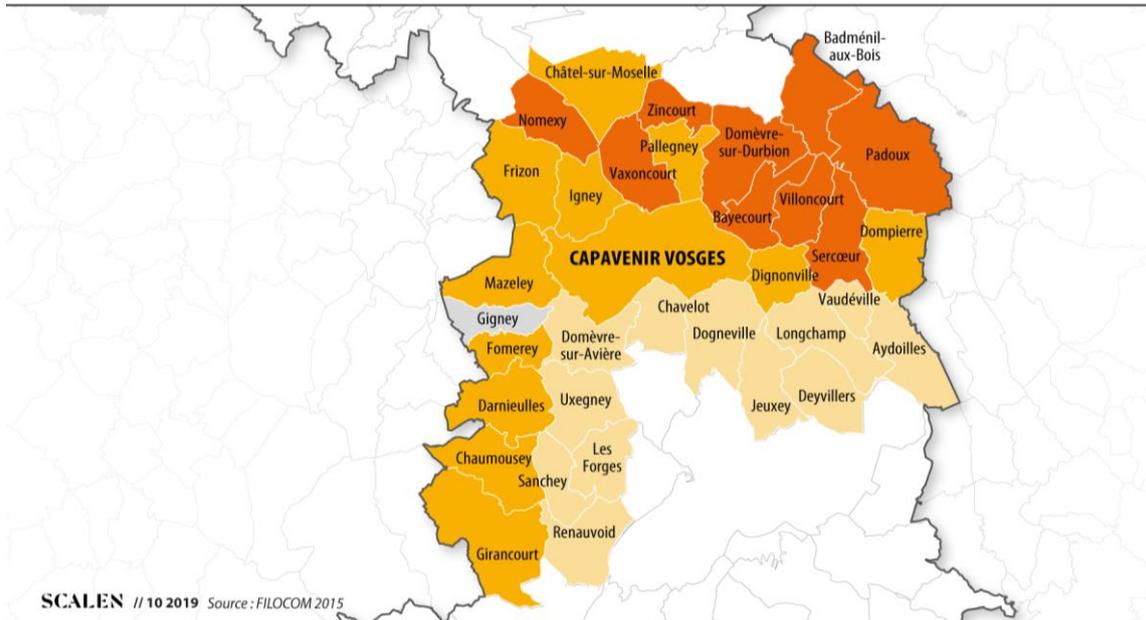
Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% du plafond HLM



de 20 à 39 % de 40 à 49 % de 50 à 59 % de 60 à 73 % Secret statistique

Secteur Epinal Nord

Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inf. à 100% du plafond HLM



de 20 à 39 % de 40 à 49 % de 50 à 59 % de 60 à 73 % Secret statistique

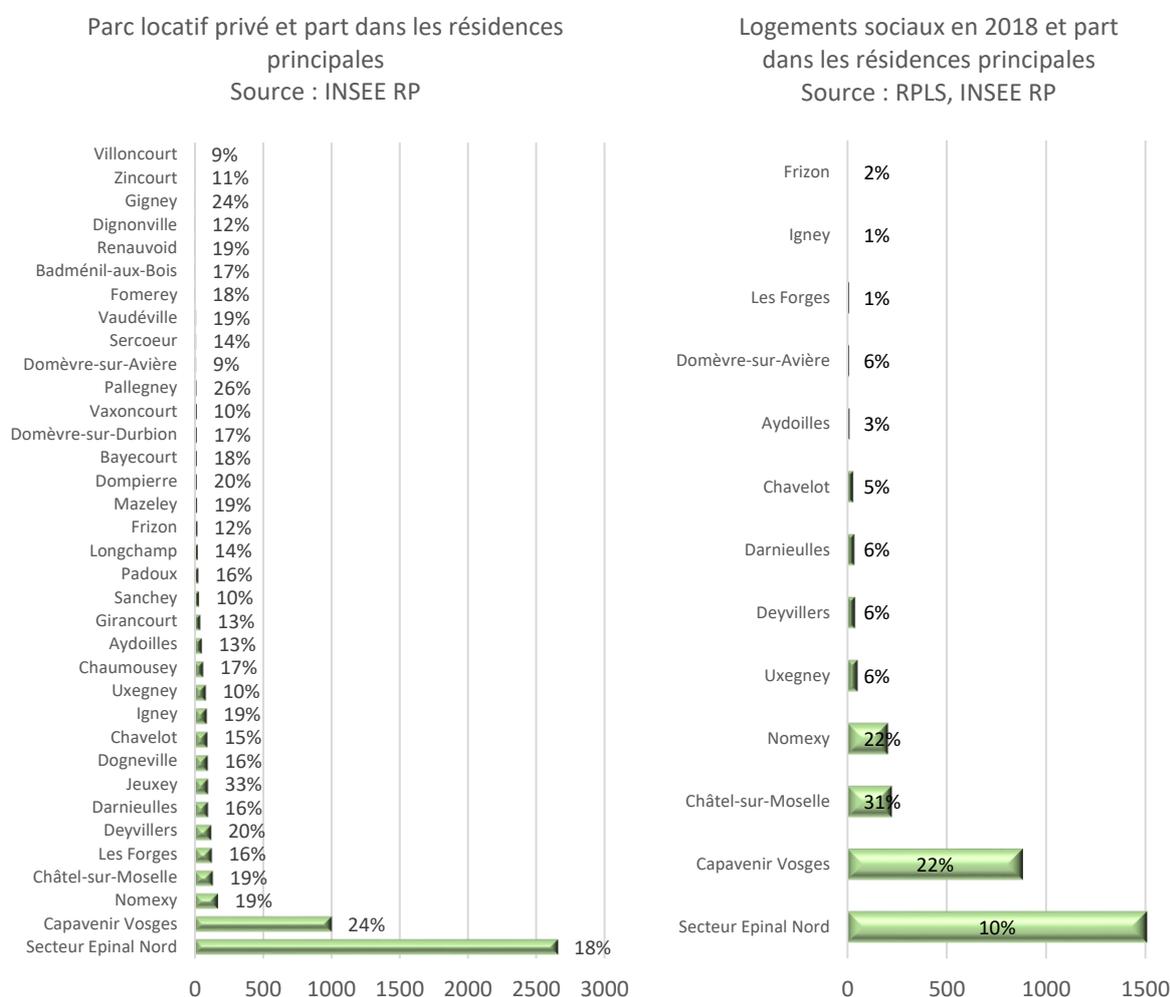
Dans le secteur Epinal Nord, 54% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, ce qui est inférieur à la moyenne de la CAE (60%).

Capavenir Vosges, Châtel-sur-Moselle et Nomexy se distinguent par leur forte proportion de ménages modestes (notamment en raison de la présence de logements sociaux) ainsi que les communes du Nord-Est.

Parmi ces ménages, on constate que 45% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, soit le même taux moyen qu'à l'échelle de la CAE.

La géographie décrite précédemment s'accroît selon une logique centrifuge : plus on se rapproche d'Epinal, plus les revenus sont élevés. Une première couronne d'Epinal se distingue nettement, puis une seconde, puis les territoires plus éloignés. Ainsi, des taux de plus de 60% sont aussi constatés à Nomexy, Vaxoncourt, Zincourt, et 6 autres communes plus au nord-est.

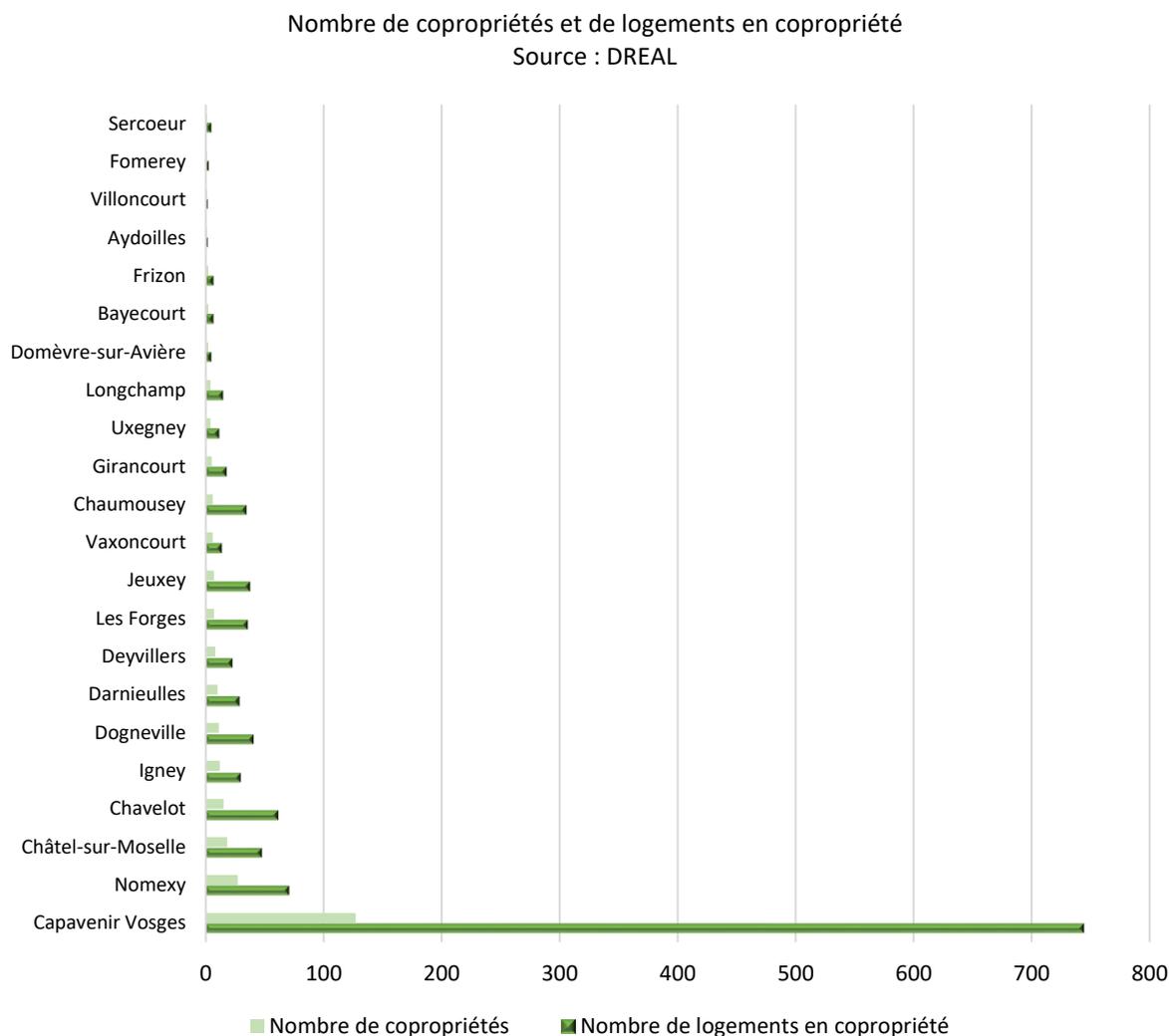
■ Caractéristiques du parc



Capavenir Vosges et les six polarités accueillent 70 % des 2 658 logements locatifs privés du secteur Epinal Nord (dont près de 40% pour la seule commune de Capavenir Vosges).

Les villages proposent quelques logements communaux, rarement conventionnés.

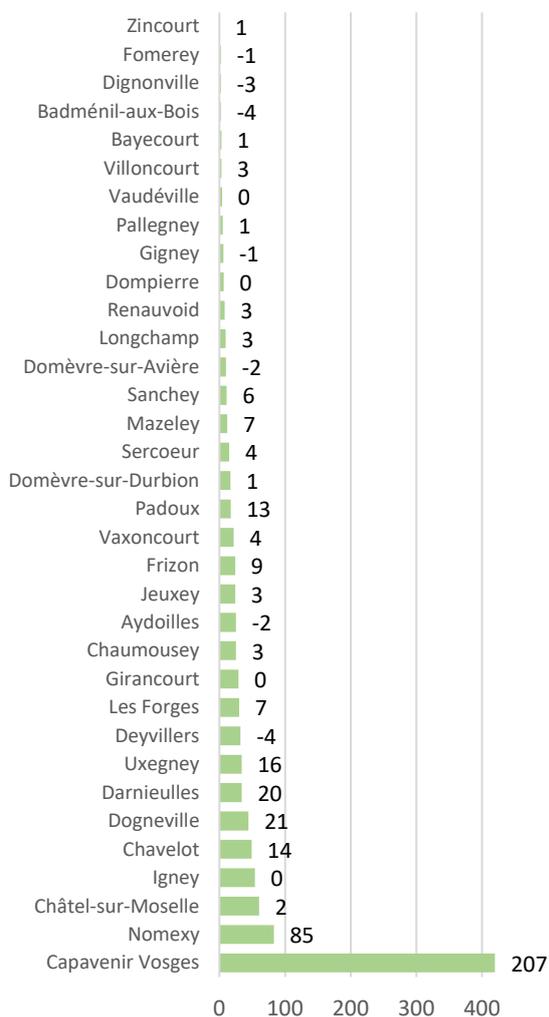
Fort logiquement les logements sociaux sont essentiellement situés dans les communes de l'armature urbaine. Sur 1 506, Capavenir Vosges, Châtel-sur-Moselle et Nomexy en concentrent 1 308 (soit 87%).



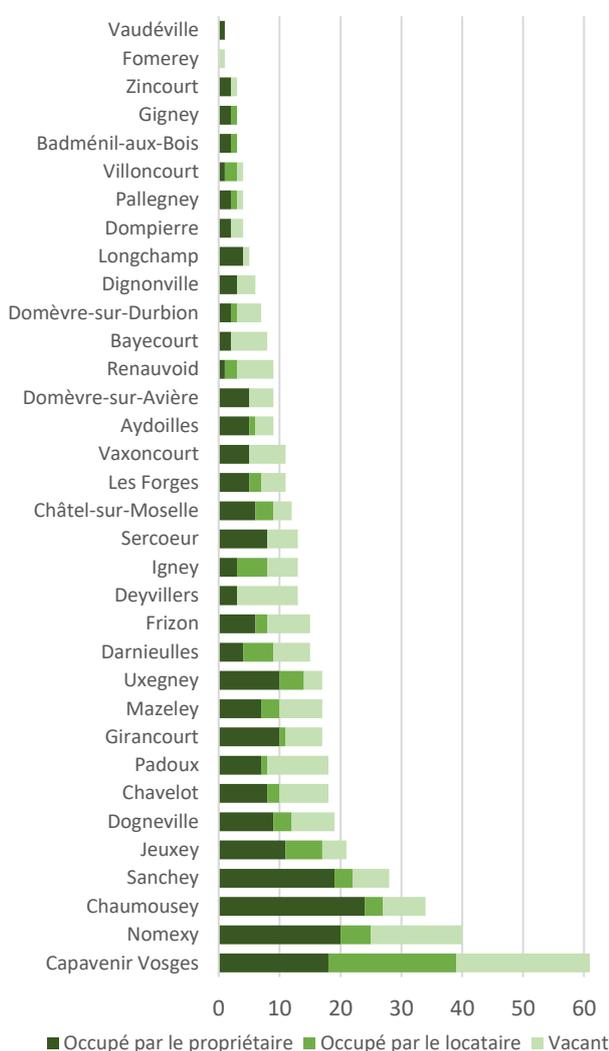
Le Secteur Epinal Nord compte 277 des 1 537 copropriétés de l'agglomération (18 %) dont 127 à Capavenir Vosges. 74% ont une taille inférieure à 5 logements ; 19 % entre 5 et 10 logements, et donc 7 % plus de 11 logements.

Les logements sont plus récents que dans les autres territoires puisque seuls 56 % ont été construits avant les premières normes thermiques de 1975 ; et 33 % datent d'après 2000. Ces 277 bâtiments regroupent un total de 1 247 logements.

Logements vacants en 2016 et évolution depuis 2011
Source : INSEE RP



Nombre et type de logement potentiellement médiocre du parc privé en 2016
Source : DREAL



Parmi les 1 124 logements vacants recensés en 2016, plus de 80% -soit 921- sont localisés dans 13 communes ; communes affichant un nombre de logements vacants supérieur ou égal à 25.

On observe une progression du phénomène dans tout le secteur, y compris dans les communes rurales.

Face à ce constat et pour tenter d’y remédier, certaines communes, à l’image de Vaxoncourt ont choisi de mettre en place une taxe d’habitation sur les logements vacants.

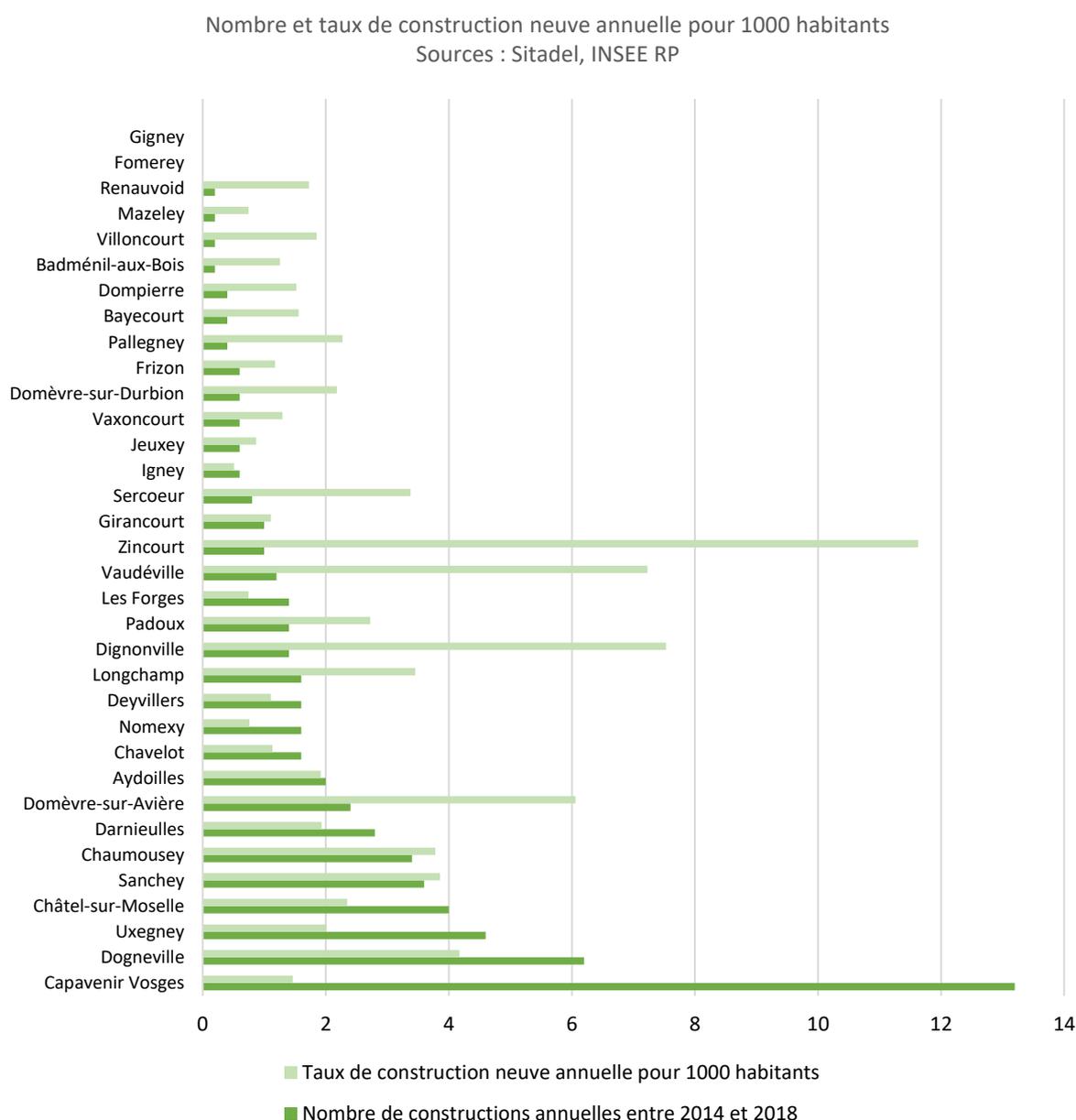
Le secteur Epinal Nord concentre 469 logements du parc privé médiocre de la CAE (22%) dont deux tiers se trouvent dans les villages. Parmi ces logements médiocres, 37% sont déjà vacants. Parmi ceux qui continuent d’être occupés, 46% le sont par leur propriétaire et 17% par des locataires (notamment à Capavenir Vosges, Nomexy, Jeuxy et Igney).

Par ailleurs lors des entretiens avec les communes, la plupart a signalé au moins un bâtiment ou un ilot très dégradé voire en ruine sur leur territoire. Il peut s’agir de vieilles fermes, d’anciennes cités ouvrières, ou de logements classiques immobilisés en raison de successions difficiles, etc.

Des communes ont engagé une procédure d'arrêté de péril (comme Frizon), ou une procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste (comme à Vaxoncourt).

La Préfecture, la DDT et la CAE ont décidé d'accompagner 3 communes rurales de l'agglomération dans leur projet de réhabilitation de biens dégradés : sur ce secteur, la commune de Vaxoncourt s'est portée candidate.

■ Données de marché

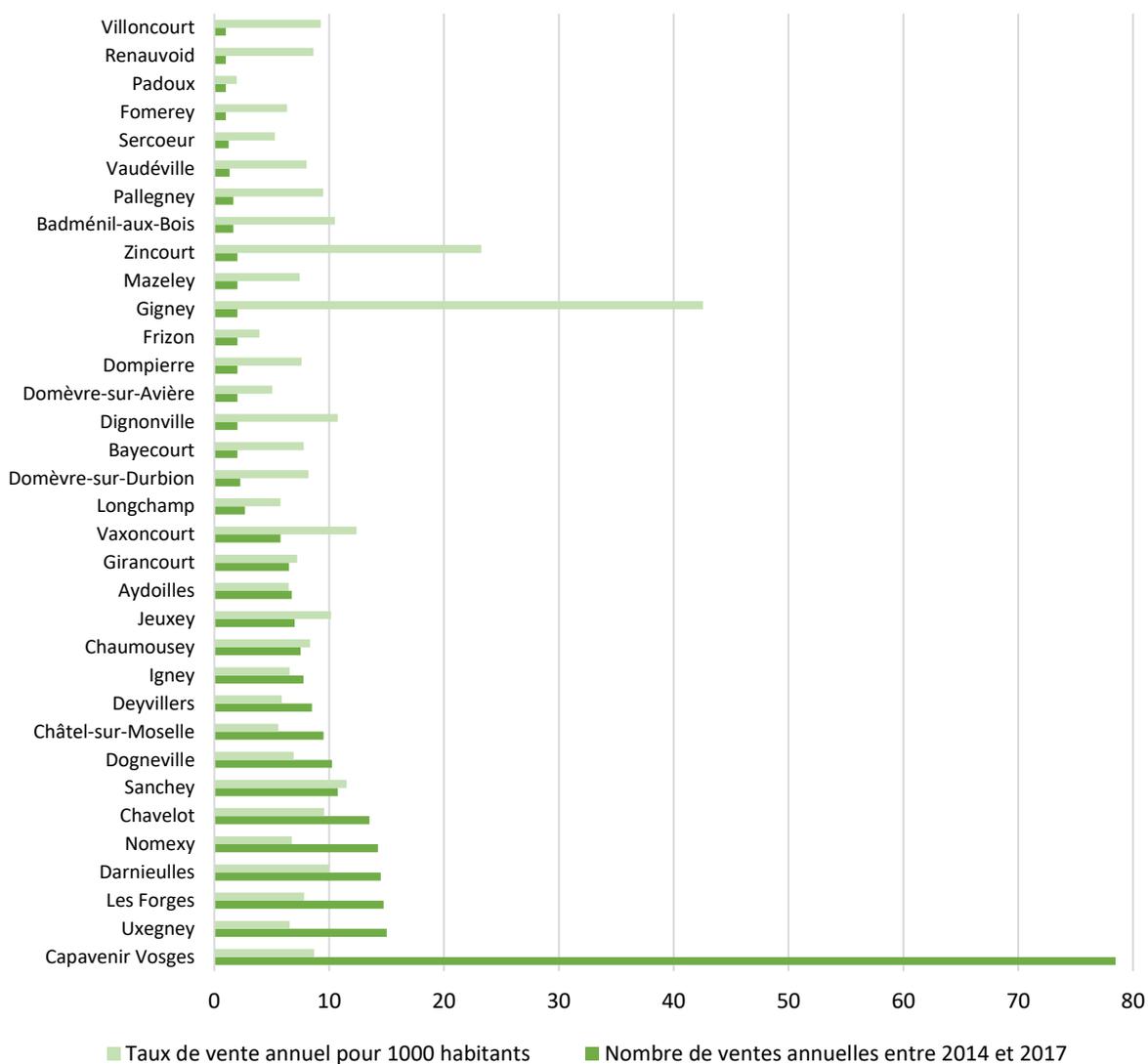


64 logements sont mis en chantier chaque année entre 2014 et 2018 dans le secteur Epinal Nord. C'est le rythme le plus élevé dans la CAE, hors Pôle Urbain Central.

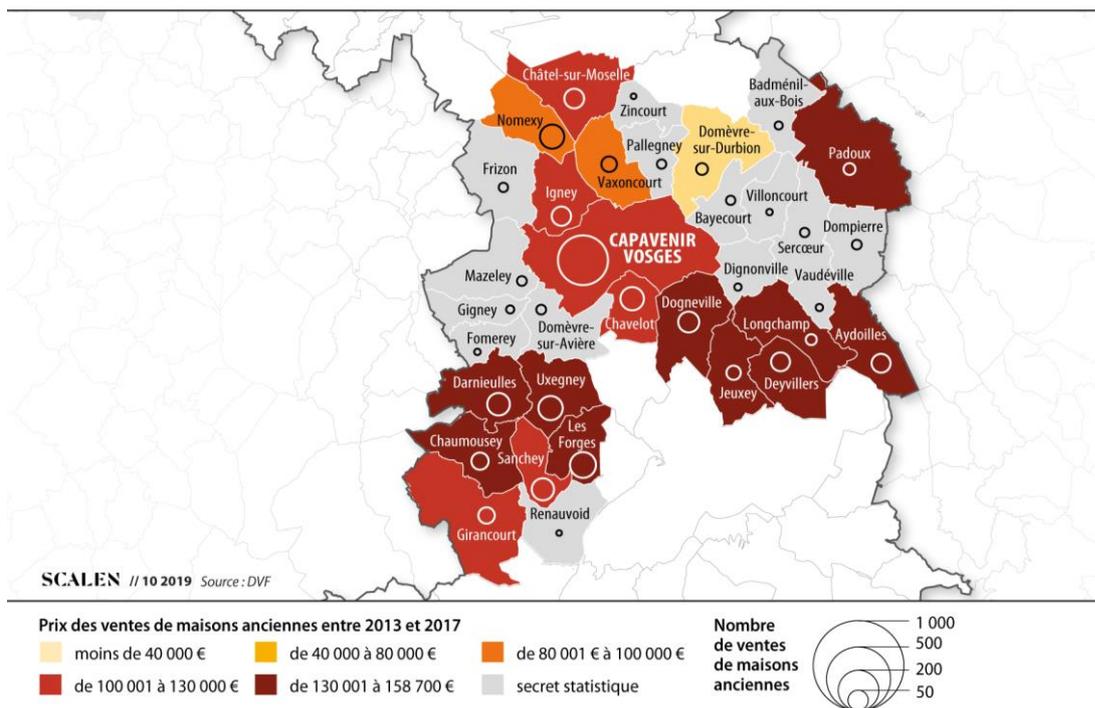
Capavenir Vosges a relativement peu construit. A l'inverse, les constructions neuves se sont développées dans des communes bénéficiant de la périurbanisation d'Epinal, comme Dogneville, Sanchey, Chaumousey.

Si l'on rapporte la production annuelle à la population, certains villages de la première couronne se distinguent particulièrement, comme Dignonville, Vaudéville ou Domèvre-sur-Avière.

Nombre et taux de vente annuel de maisons anciennes pour 1000 habitants
Sources : DVF, INSEE RP



Les ventes de maisons anciennes entre 2013 et 2017



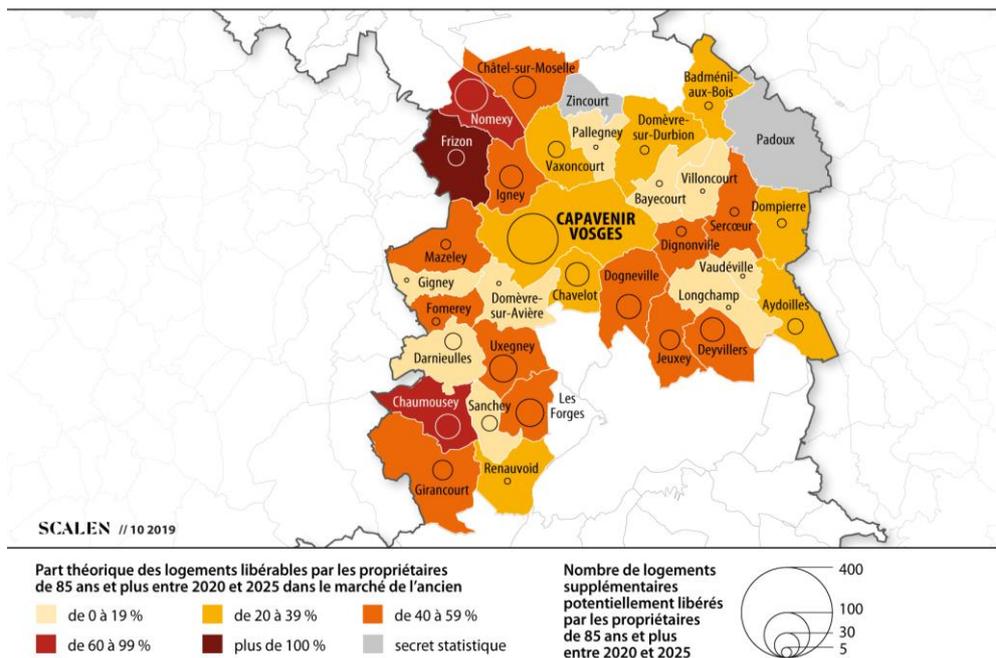
250 logements anciens sont vendus chaque année dans le secteur d'Épinal Nord, dont 86% de maisons.

Les volumes de transactions les plus importants sont constatés à Capavenir Vosges ainsi que dans les autres communes de l'armature urbaine.

La première couronne d'Épinal et notamment les communes situées à l'ouest enregistrent également un nombre important de ventes. Ce sont dans ces communes que l'on constate les prix immobiliers les plus élevés de l'agglomération, souvent supérieurs à 130 000 €.

Secteur Epinal Nord

Les logements supplémentaires potentiellement libérés annuellement par les propriétaires de 85 ans et plus



Parmi les 2 000 logements supplémentaires qui pourraient être libérés entre 2020 et 2025 par des propriétaires occupants de 85 ans ou plus, 560 seraient situés dans une des communes du secteur Epinal Nord, dont 40% dans les villages.

Cet afflux pourrait théoriquement être absorbé par le marché. En effet la libération annuelle de ces logements représente 37% du volume de ventes annuelles constatées les cinq dernières années dans l'ancien. Les communes situées le long de la N57 ainsi que la première couronne d'Epinal seront plus impactées.

Trois communes se distinguent particulièrement : la libération de ces logements représenterait 61 et 69 % du marché annuel de l'ancien à Chaumousey et Nomexy ; et dépasserait les 100 % à Frizon.

Rappelons par ailleurs que le rythme de libération des logements des 85 ans et plus va plus que doubler après 2030. De plus les logements des personnes âgées ne sont pas les seuls à être remis sur le marché.

- **Enjeux**

Les communes de l'armature concentrent les principales dynamiques du marché mais doivent faire face à certaines problématiques : marché immobilier important dans un contexte de perte de population, vacance, ménages aux revenus modestes, besoins de réhabilitation de tous les segments du parc existant : cités ouvrières, parc locatif privé, parc HLM, lotissements, copropriétés, mais également résorption de friches liées au passé industriel.

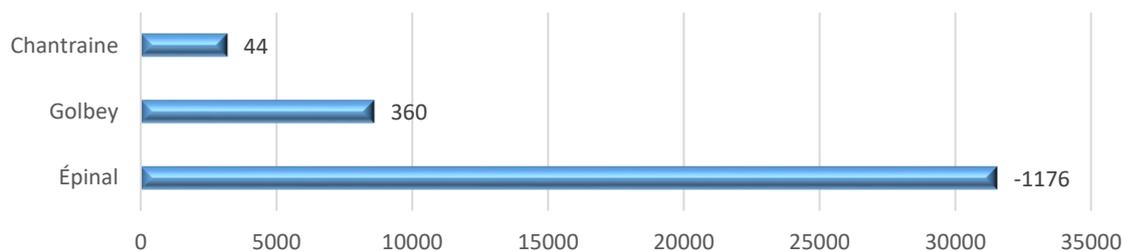
Les communes périurbaines de la 1^{ère} couronne d'Epinal ont beaucoup produit de logements neufs parfois en agrandissement de lotissements préexistants. Leur population vieillit et va potentiellement libérer un volume important de logements. Le parc privé médiocre est important.

Les communes de la 2^{ème} couronne ou plus excentrées ont un marché immobilier moins dynamique. Il y a de fortes proportions de logements médiocres et/ou inadaptés dans le parc (ex : anciennes fermes), ce qui tend à alimenter l'augmentation de la vacance (raisons multiples : rétention, succession...).

Secteur Pôle Urbain Central

- Démographie et caractéristiques des ménages

Population en 2016 et évolution depuis 2011
Source : INSEE RP

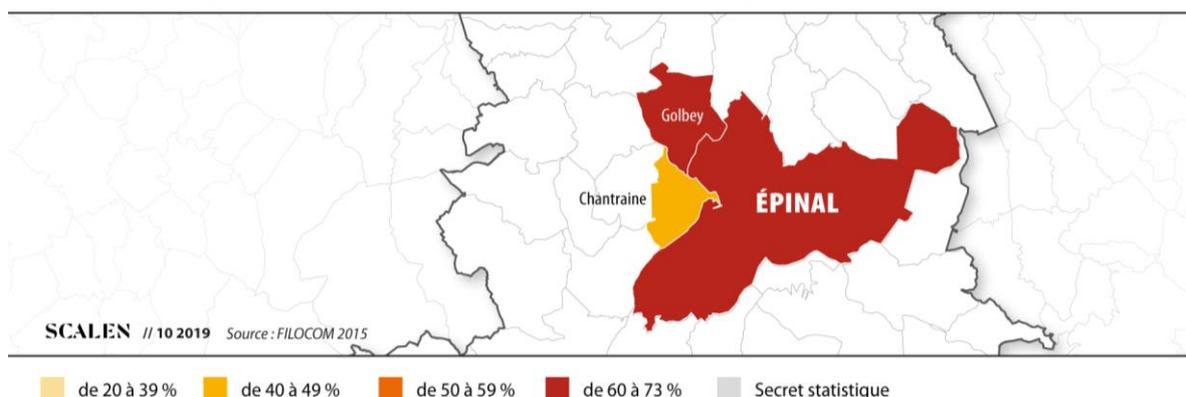


Le secteur du Pôle Urbain Central compte 43 358 habitants en 2016, soit 39% de la population totale de l'intercommunalité, soit un recul de 1.7% par rapport à 2011 (- 772 personnes). Dans les détails, c'est Epinal qui perd 1 176 habitants quand Golbey en gagne 360 et Chantraine 44.

Dans le même temps, le secteur perd 71 ménages, ce qui correspond au solde entre les pertes de -398 à Epinal et les gains de +307 à Golbey et +20 à Chantraine.

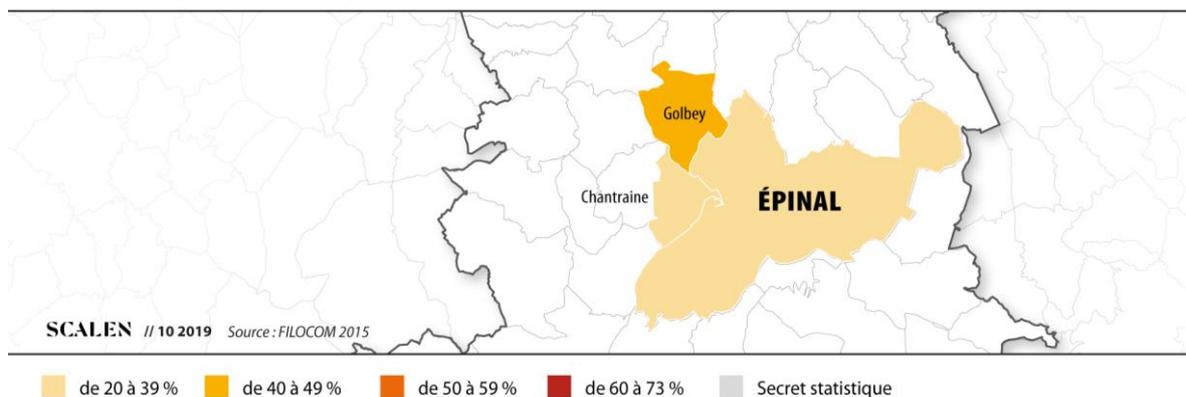
Secteur Pôle Urbain Central

Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% du plafond HLM



Secteur Pôle Urbain Central

Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inf. à 100% du plafond HLM



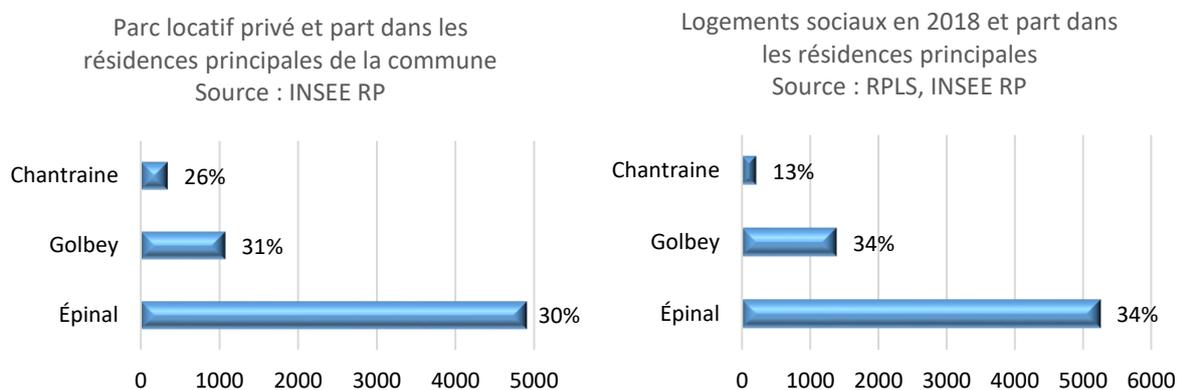
Les deux principales communes se distinguent par leur plus forte proportion de ménages modestes qui s'explique en partie par le poids important de logements sociaux.

Les trois quartiers Politique de la Ville (Q.P.V) sont situés sur ces deux communes. Un volume important du parc HLM a été renouvelé ou modernisé dans le cadre de la politique de la ville.

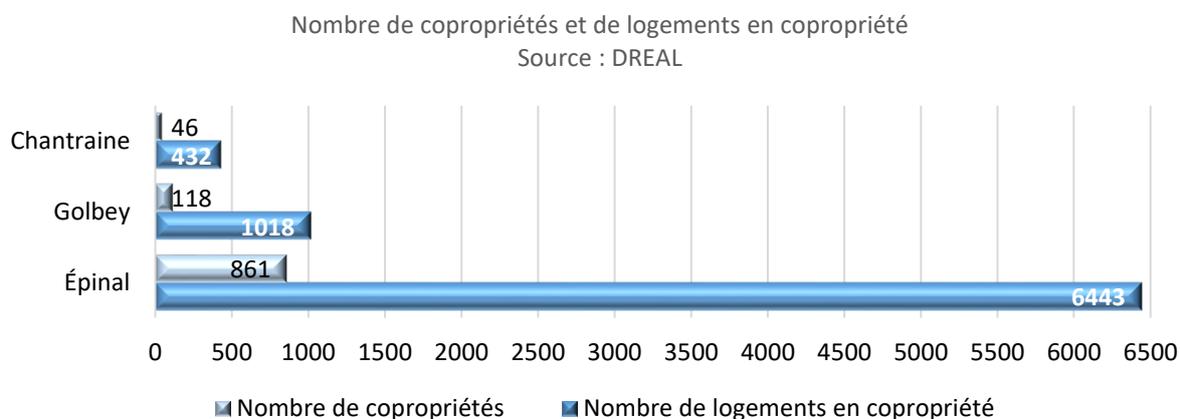
Au sein du pôle urbain central, 62% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne intercommunale (60%).

Parmi ces ménages, on constate que 38% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, soit un taux inférieur de 7 points à la moyenne de la CAE. Les propriétaires occupants résidant sur la commune de Golbey semblent néanmoins légèrement plus précaires que dans les deux autres communes (45%).

■ Caractéristiques du parc



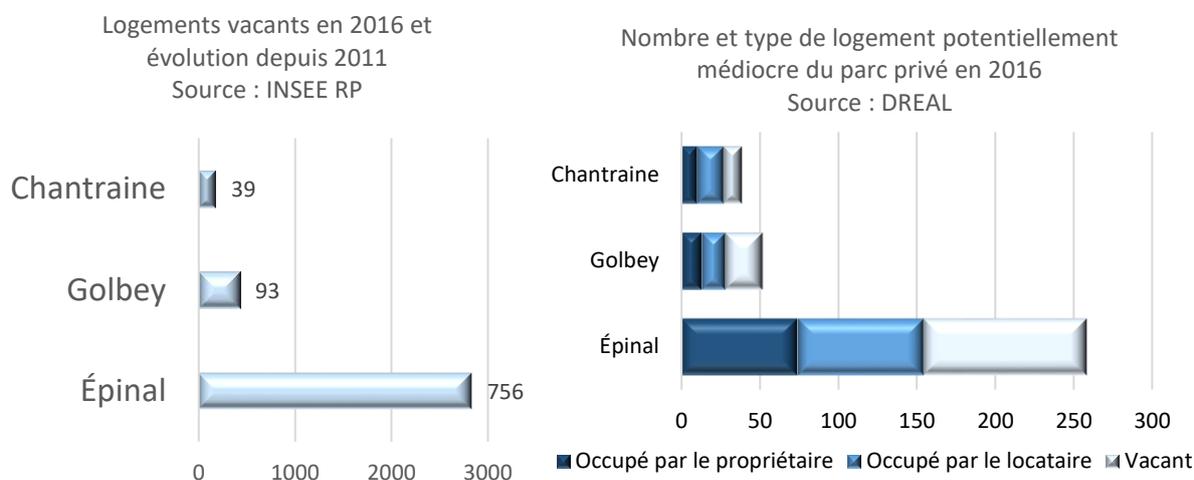
Sur les 11 651 logements locatifs privés que compte l'agglomération, le secteur en accueille 6 328, soit 54%. Ils sont essentiellement localisés dans les communes d'Épinal et Golbey. Fort logiquement la majorité des 6 853 logements sociaux sont concentrés dans ces deux communes.



Le Pôle Urbain Central regroupe 1 025 des 1 537 copropriétés de l'agglomération (67%) dont 861 dans la seule commune d'Épinal. 54% ont une taille inférieure à 5 logements ; 30% entre 5 et 10 logements, 9 % entre 11 et 20 logements, et donc 7% plus de 21 logements.

Près de 70% de ces logements en copropriété ont été construits avant les premières normes thermiques de 1975.

Ce millier de bâtiments représente un total de 7 893 logements, soit 79% du total intercommunal.



3 422 logements sont vacants au sein du pôle urbain central en 2016 selon l'INSEE (52% de l'intercommunalité), ce qui représente une progression de 888 logements en cinq ans (+35%).

Par ailleurs, il existerait 349 logements du parc privé dits médiocres (16% de la CAE) ; ce qui est proportionnellement peu par rapport aux autres secteurs.

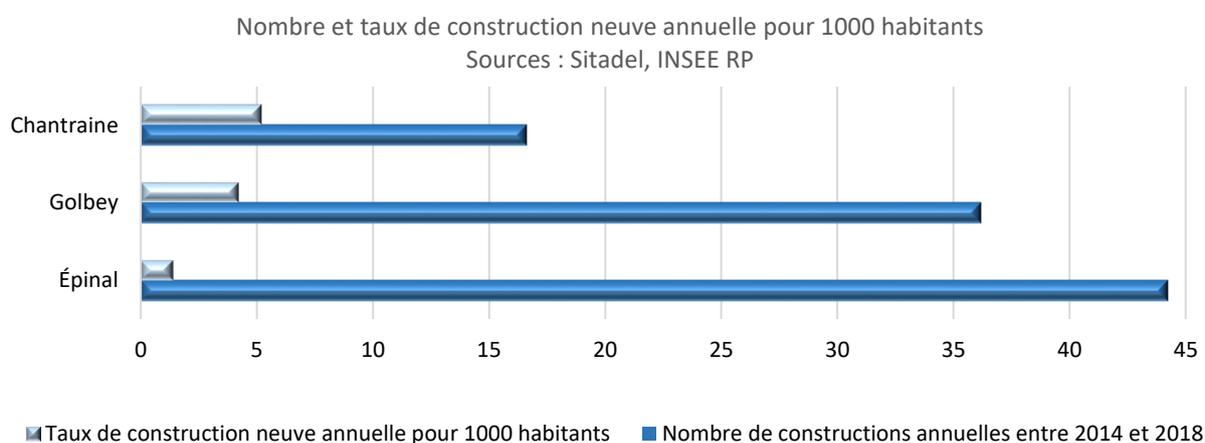
Néanmoins, des besoins en réhabilitation existent et se localisent majoritairement dans la commune d'Épinal.

Sur ces 349 logements, 140 sont en réalité déjà vacants ; 112 sont occupés par des locataires et 97 par des propriétaires.

Lors des rencontres individuelles, les trois communes ont signalé au moins un bâtiment très dégradé voire en ruine sur leur territoire.

Il est à noter que la commune d'Épinal est engagée dans le dispositif national Action cœur de ville et dispose d'une OPAH-RU à l'échelle du centre ancien.

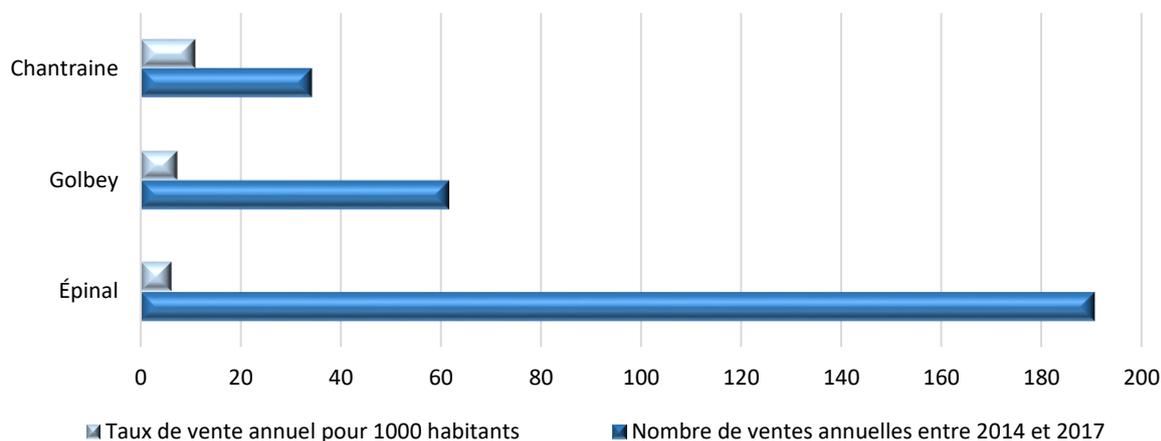
■ Données de marché



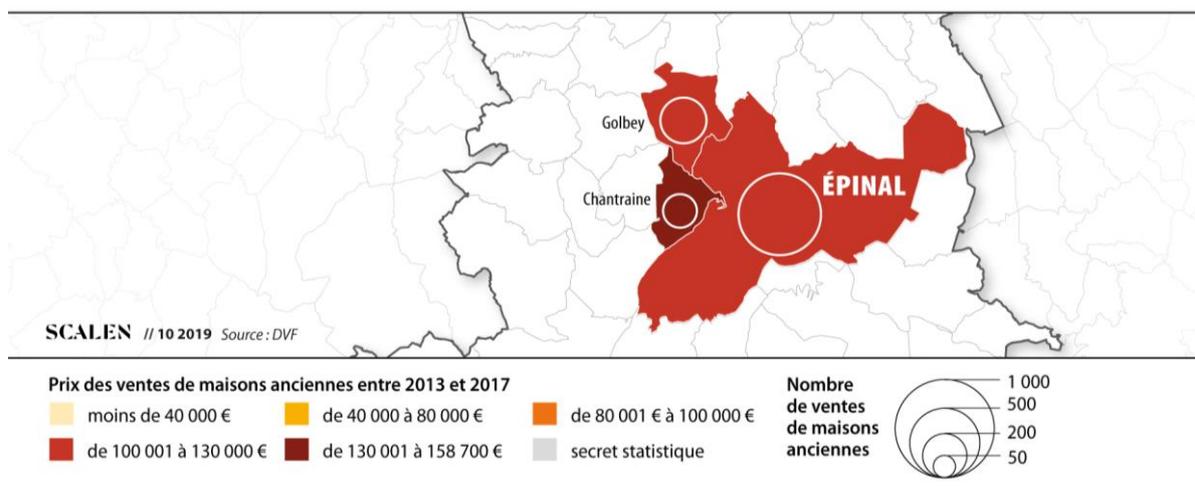
97 logements sont mis en chantier chaque année entre 2014 et 2018 dans le Pôle Urbain Central, ce qui est logiquement le rythme le plus élevé de la CAE.

Pondéré avec le nombre d'habitants, Epinal a peu construit comparativement aux deux autres communes : 1,4 construction neuve pour 1000 habitants contre 5,2 pour Chantraine et 4,2 pour Golbey.

Nombre et taux de vente annuel de maisons anciennes pour 1000 habitants
Sources : DVF, INSEE RP



Secteur Pôle Urbain Central
Les ventes de maisons anciennes entre 2013 et 2017

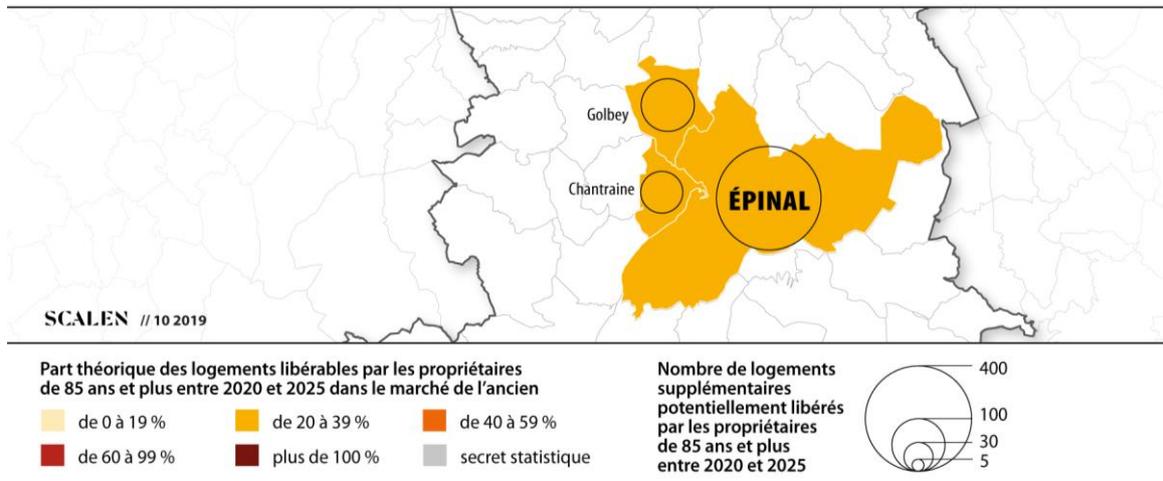


287 logements anciens sont vendus chaque année dans le Pôle Urbain Central, dont 53% d'appartements et 47% de maisons.

Le marché principal se situe à Epinal, mais rapporté à la population Golbey et Chantraine enregistrent plus de ventes.

Les prix immobiliers médians de maisons sont compris entre 100 000 et 130 000 €, ce qui est inférieur à ceux des communes de la première commune. Cela s'explique par la grande diversité du parc : taille de la parcelle, taille de l'habitation, ancienneté de construction, configuration du bâti, localisation...

Les logements supplémentaires potentiellement libérés annuellement par les propriétaires de 85 ans et plus



Parmi les 2 000 logements supplémentaires qui pourraient être libérés entre 2020 et 2025 par des propriétaires occupants de 85 ans ou plus, 550 seraient situés sur le pôle urbain central. Cet afflux pourrait théoriquement être absorbé par le marché. En effet la libération annuelle de ces logements représente 32% du volume de ventes annuelles constatées les cinq dernières années dans l'ancien. Rappelons néanmoins que le rythme de libération des logements des 85 ans et plus va plus que doubler après 2030. De plus les logements des personnes âgées ne sont pas les seuls à être remis sur le marché.

■ Enjeux

Le Pôle Urbain Central (et en particulier Epinal) est particulièrement impacté par la surproduction de logements à l'échelle de l'agglomération qui se traduit par une :

- perte importante de population et de ménages du fait de la périurbanisation,
- forte progression de la vacance conséquence directe de ce phénomène,

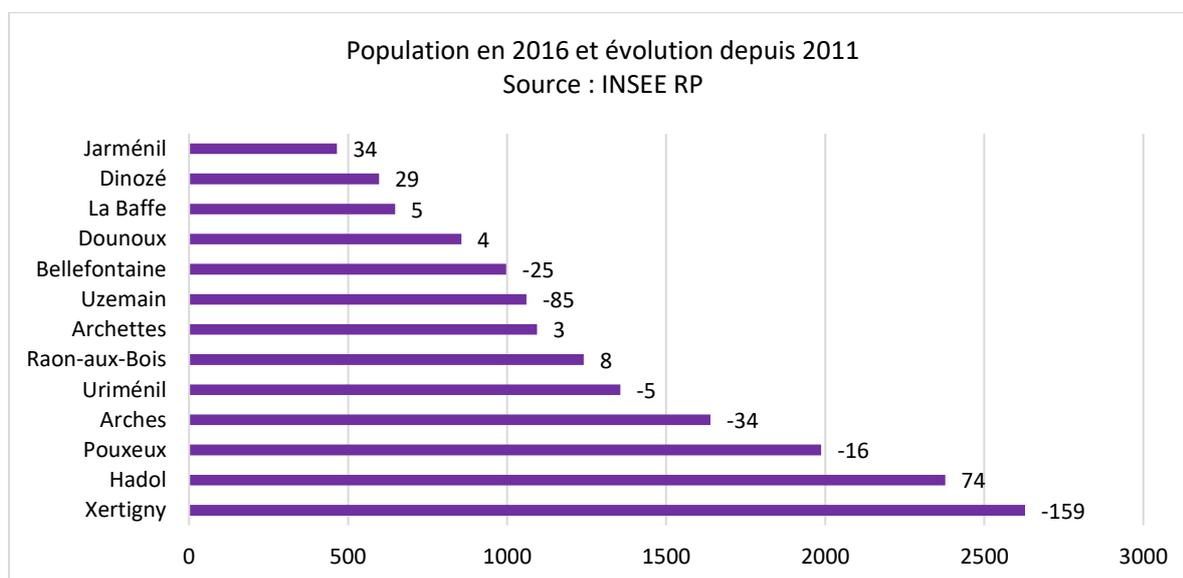
L'ancienneté de son parc immobilier entraîne des inadaptations du parc privé existant au regard des besoins actuels.

Un risque de dévalorisation patrimoniale concerne également des immeubles en copropriété d'après-guerre avec des problématiques associées à l'âge du bâti, de la mauvaise qualité thermique, surtout si des travaux de conservation et d'entretien réguliers n'ont pas été réalisés.

Quant au parc HLM, si celui-ci a gagné en attractivité au cours des dernières années, des efforts de modernisation seront à poursuivre.

Secteur Epinal Sud

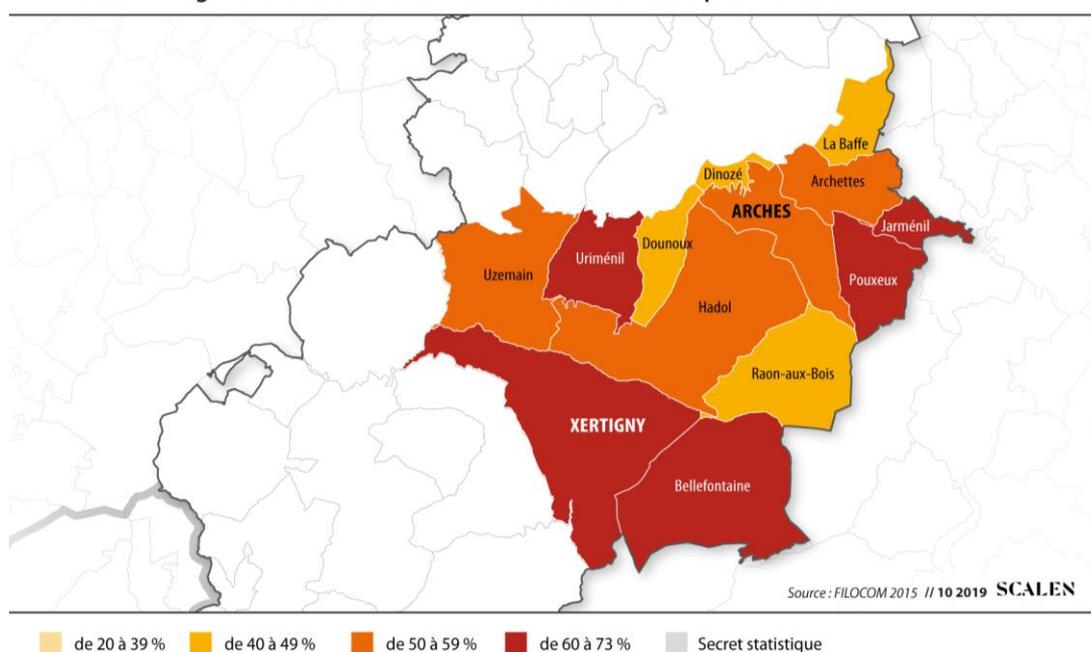
■ Démographie et caractéristiques des ménages



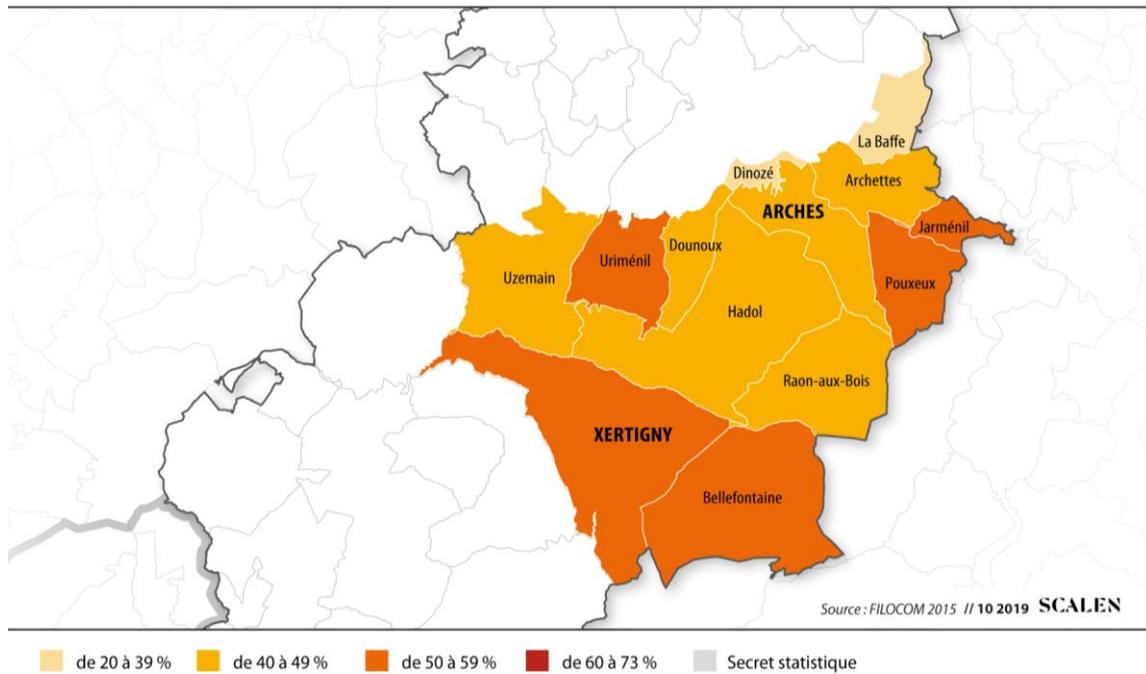
La population du secteur Epinal Sud a diminué entre 2011 et 2016 (-1% ; soit -167 habitants) pour atteindre 16 946 habitants. Xertigny perd 159 habitants, Uzemain 85, Arches 34. A l'inverse Hadol en gagne 74, Jarménil 34, Dinozé 29.

Secteur Epinal Sud

Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% du plafond HLM



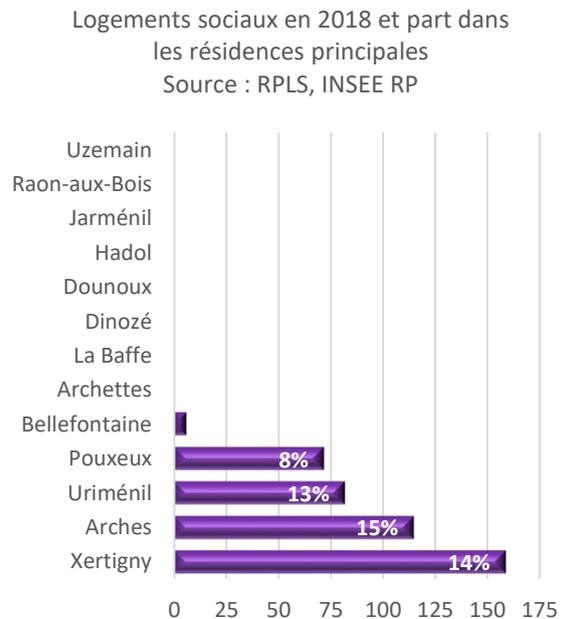
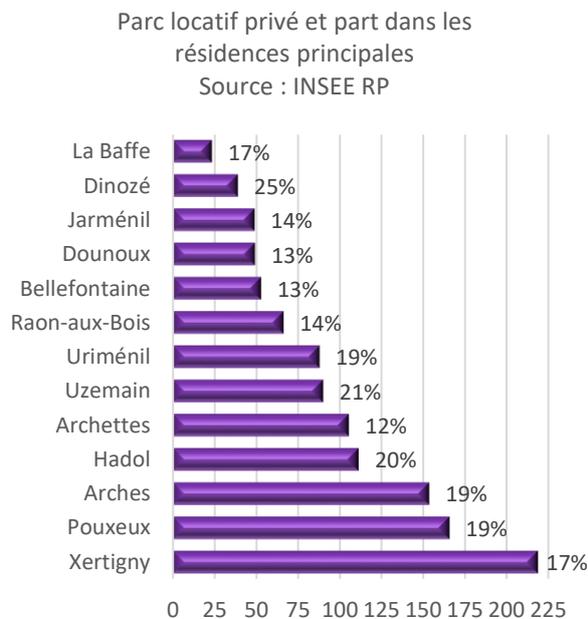
Dans le secteur Epinal Sud, 57% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne de la CAE (60%). Xertigny, Bellefontaine, Pouxoux, Uriménil et Jarménil se distinguent par leur forte proportion de ménages modestes.



Les communes de la première couronne d'Epinal, sans être favorisées, ont des taux plus faibles.

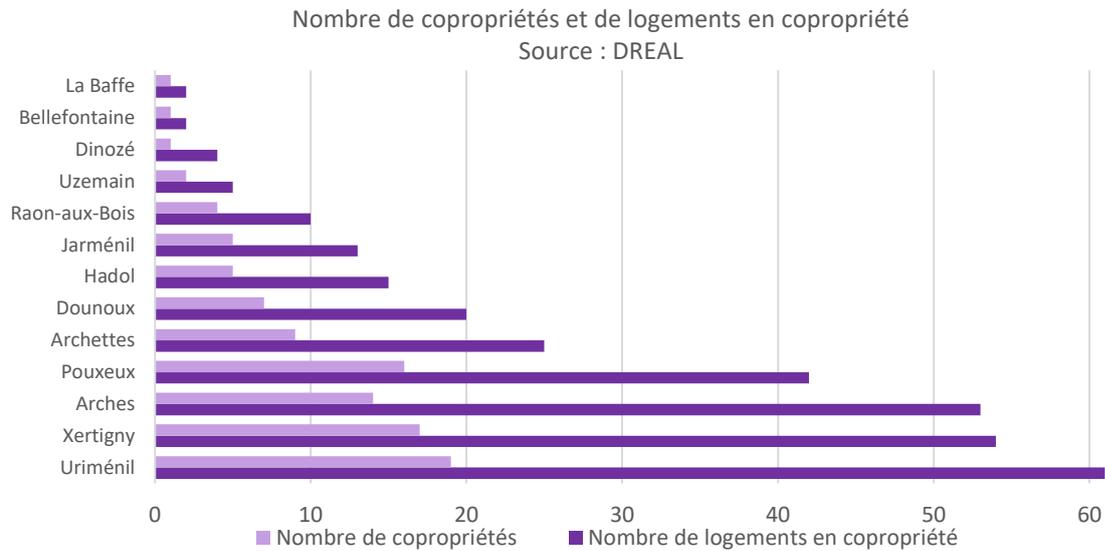
Parmi ces ménages, on constate que 49% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, soit légèrement plus que le taux moyen de la CAE (45%). La géographie décrite précédemment reste similaire.

■ Caractéristiques du parc



Les 1 215 logements du parc locatif privé sont répartis sur l'ensemble du secteur, bien que les trois communes de l'armature urbaine en concentrent 44% (Arches-Pouxeux et Xertigny). Les villages proposent quelques logements communaux, rarement conventionnés.

A l'inverse, on observe une concentration des 434 logements du parc social dans quatre communes : Xertigny, Arches, Uriménil et Pouxoux.

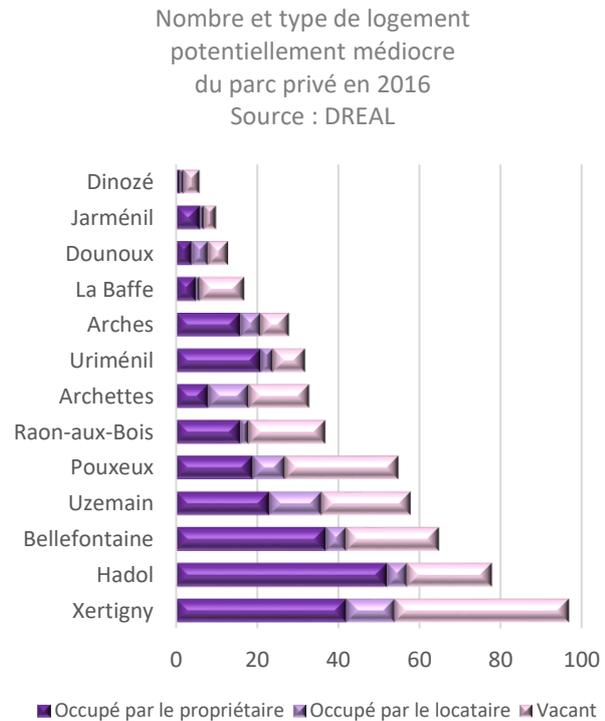
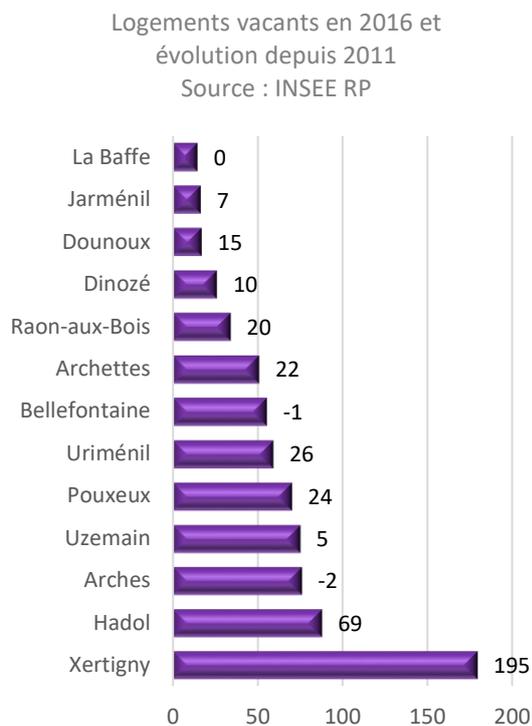


Contrairement à d'autres secteurs de la CAE, toutes les communes d'Epinal Sud ont au moins une copropriété sur leur territoire.

Elles sont au nombre de 101. 88 ont une taille inférieure à 5 logements ; 12 entre 5 et 10 logements, et 1 entre 11 et 20 logements.

75% ont été construites avant 1950 et 7% entre 1950 et 1974 (souvent à plus faible confort énergétique/phonique).

Cette centaine de bâtiments représente un total de 306 logements, dont 210 sont concentrés dans les trois communes de l'armature urbaine et à Uriménil.



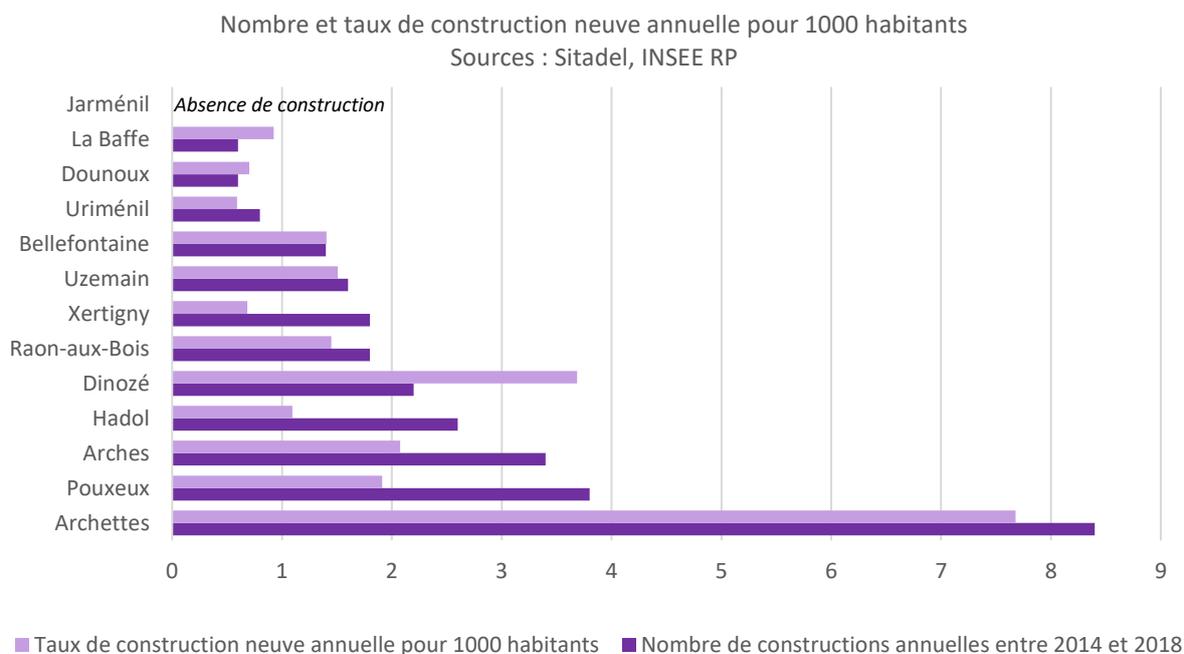
762 logements sont vacants en 2016 dont près de 25% à Xertigny. On observe une progression du phénomène dans tout le secteur.

Le secteur Epinal Sud comptabilise 529 des 2 146 logements du parc privé médiocre de la CAE (25%). 209 sont en réalité déjà vacants (40%). Parmi ceux qui continuent d’être occupés, 47% le sont par leur propriétaire et 13% par des locataires.

Par ailleurs, lors des entretiens avec les communes, la moitié ont signalé la présence d’au moins un bâtiment très dégradé voire en ruine sur leur territoire. Il peut s’agir de vieilles fermes ou de logements classiques immobilisés en raison de successions difficiles ou du fait de propriétaires ne souhaitant pas intervenir.

La commune de Xertigny est engagée dans le dispositif Etat – Conseil Départemental des Vosges de revitalisation des bourgs-centres.

■ Données de marché



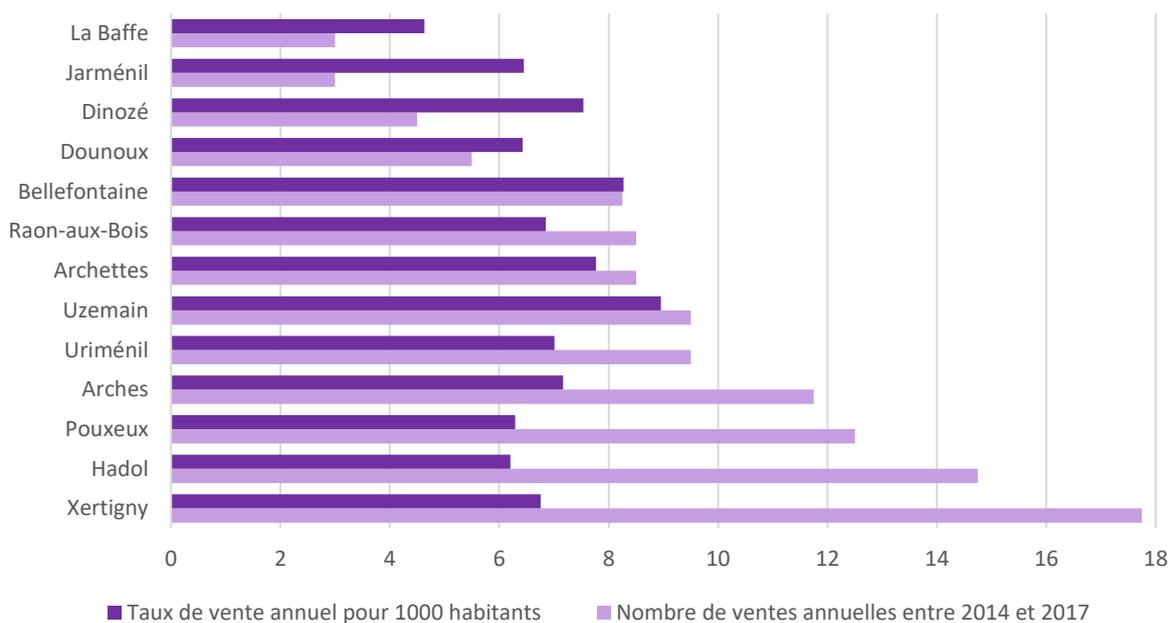
29 logements ont été mis en chantier chaque année entre 2014 et 2018 dans le secteur Epinal Sud.

Contrairement aux autres variables, on constate que Xertigny, pôle relais rural, ne se distingue pas des autres communes du secteur : elle a proportionnellement peu construit par rapport à sa population.

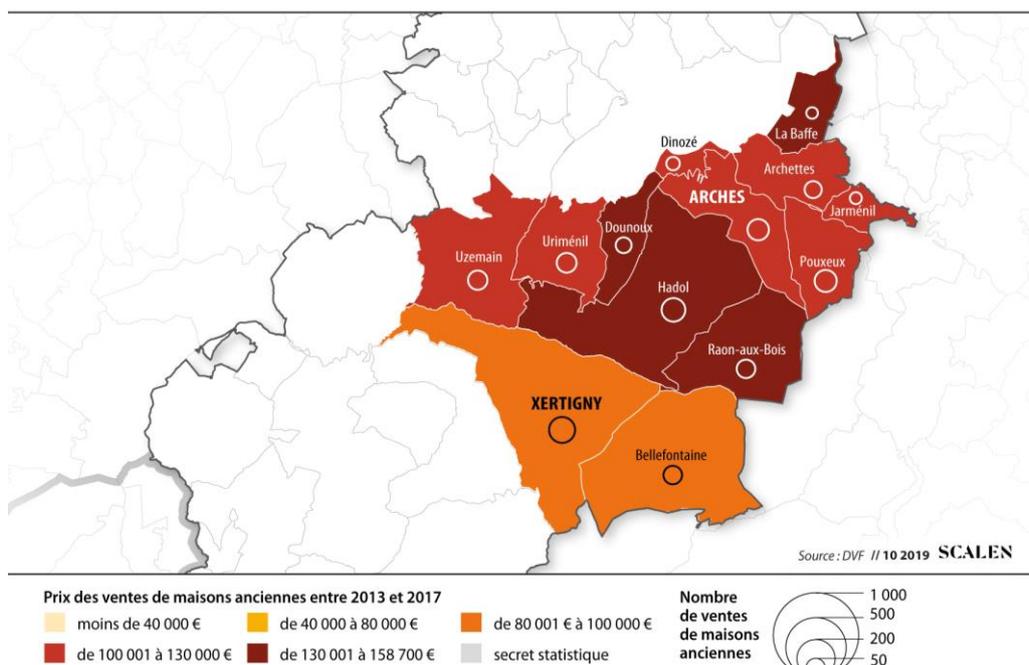
A l’inverse, la commune d’Archettes a connu un développement important qui se lit à la fois en nombre de logements mis en chantier, et au volume rapporté au poids de la population.

Nombre et taux de vente annuel de maisons anciennes pour 1000 habitants

Sources : DVF, INSEE RP

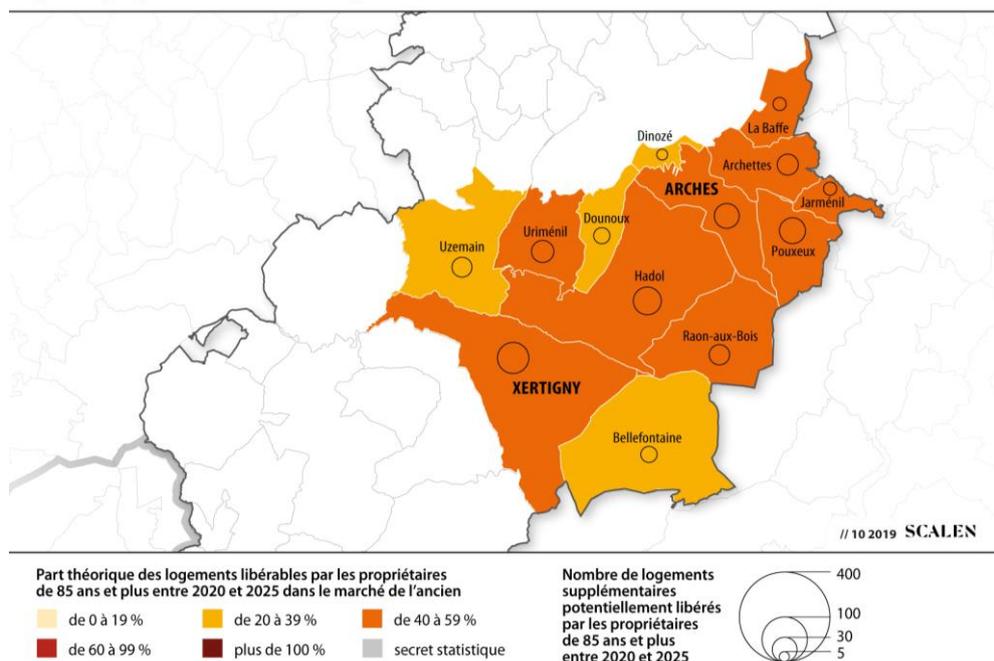


Les ventes de maisons anciennes entre 2013 et 2017



116 logements anciens sont vendus chaque année dans le secteur d'Epinal Sud. Les volumes de transactions s'avèrent répartis sur le territoire, bien que Xertigny, Hadol, Pouxoux et Arches en représentent la moitié.

Les prix de maisons anciennes, relativement homogènes, sont compris entre 100 000 et 130 000 €. La couronne d'Epinal en fait partie. Si les autres communes apparaissent dans d'autres catégories, en réalité Xertigny et Bellefontaine sont très proches des 100 000 € ; Dounoux et Hadol légèrement supérieurs à 130 000 €.



Parmi les 2 000 logements supplémentaires qui pourraient être libérés entre 2020 et 2025 par des propriétaires occupants de 85 ans ou plus, le secteur d'Epinal Sud en compterait 290. Les volumes les plus importants se localiseraient à Xertigny, Hadol, Pouxieux et Arches. Cet afflux pourrait théoriquement être absorbé par le marché.

En effet, la libération annuelle de ces logements représente 41% du volume de ventes annuelles constatées les cinq dernières années dans l'ancien. Ce taux monterait à 50% pour les communes de La Baffe et Jarménil. Rappelons par ailleurs que le rythme de libération des logements des 85 ans et plus va plus que doubler après 2030. De plus les logements des personnes âgées ne sont pas les seuls à être remis sur le marché.

■ Enjeux

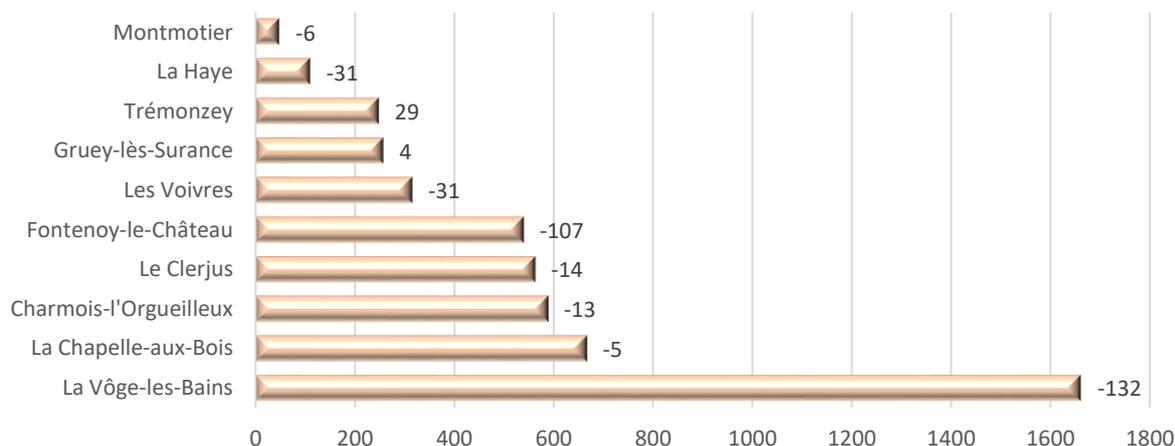
- Les communes de l'armature concentrent les principales dynamiques du marché mais doivent faire face à certaines problématiques: marché immobilier important dans un contexte de perte de population, vacance, ménages modestes, besoins de réhabilitation de tous les segments du parc existant : parc privé, parc HLM, lotissements, copropriétés, mais également résorption de friches liées au passé industriel.
- Les autres communes ont également un marché immobilier animé du fait de la proximité d'Epinal. On y trouve également des logements locatifs privés et des copropriétés. En revanche le parc privé nécessite des rénovations, pour éviter que la vacance ne continue de progresser, notamment lors de l'arrivée prochaine de logements libérés par les personnes âgées. Par ailleurs, le manque de centralité induit par le fonctionnement en hameaux favorise le mitage et donc une consommation foncière en extension urbaine.

Secteur La Vôge-les-Bains

❖ Démographie et caractéristiques des ménages

Population en 2016 et évolution depuis 2011

Source : INSEE RP

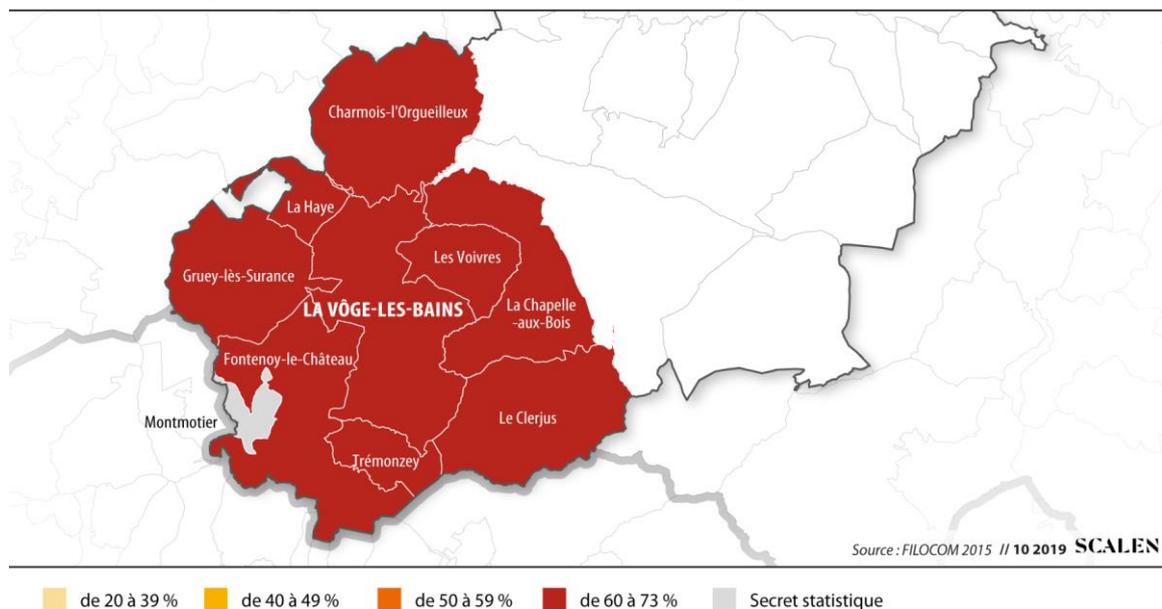


Le secteur de La Vôge-les-Bains compte 4 995 habitants en 2016, soit un recul de 306 habitants (-6 %), par rapport à 2011.

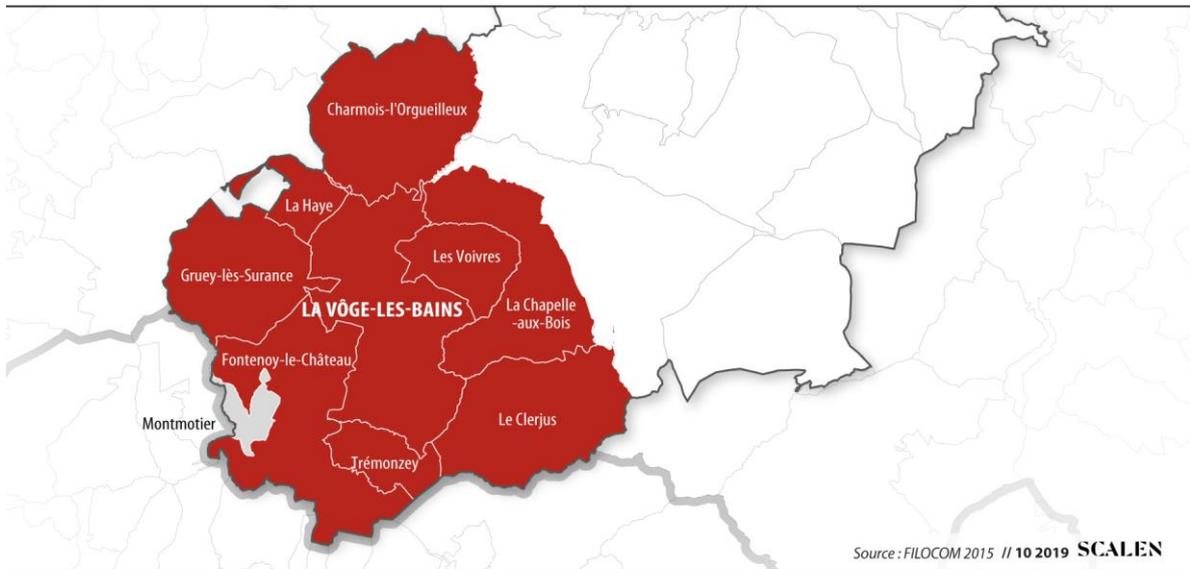
La Vôge-les-Bains et Fontenoy-le-Château enregistrent à elles seules près de 80% de cette diminution.

Secteur de la Vôge-les-Bains

Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% du plafond HLM



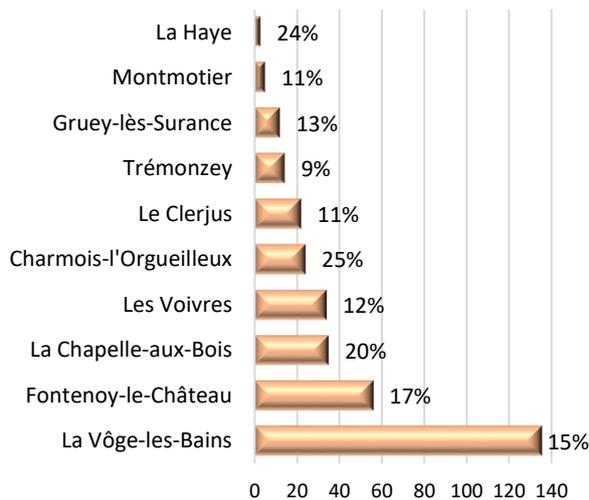
Dans ce secteur, 70% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, ce qui le distingue nettement de la moyenne de la CAE (60%). Les taux dépassent même les 75% dans deux communes : Les Voivres et Fontenoy-le-Château.



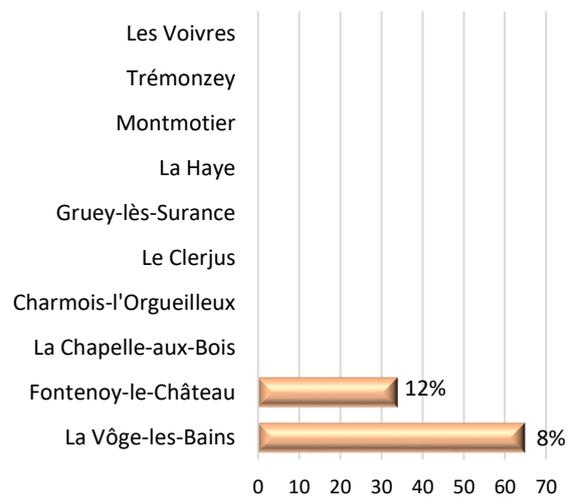
Parmi ces ménages, on constate que 65% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, soit 20 points de plus que la moyenne intercommunale (45%). La géographie décrite précédemment reste similaire.

■ Caractéristiques du parc

Parc locatif privé et part dans les résidences principales
Source : INSEE RP



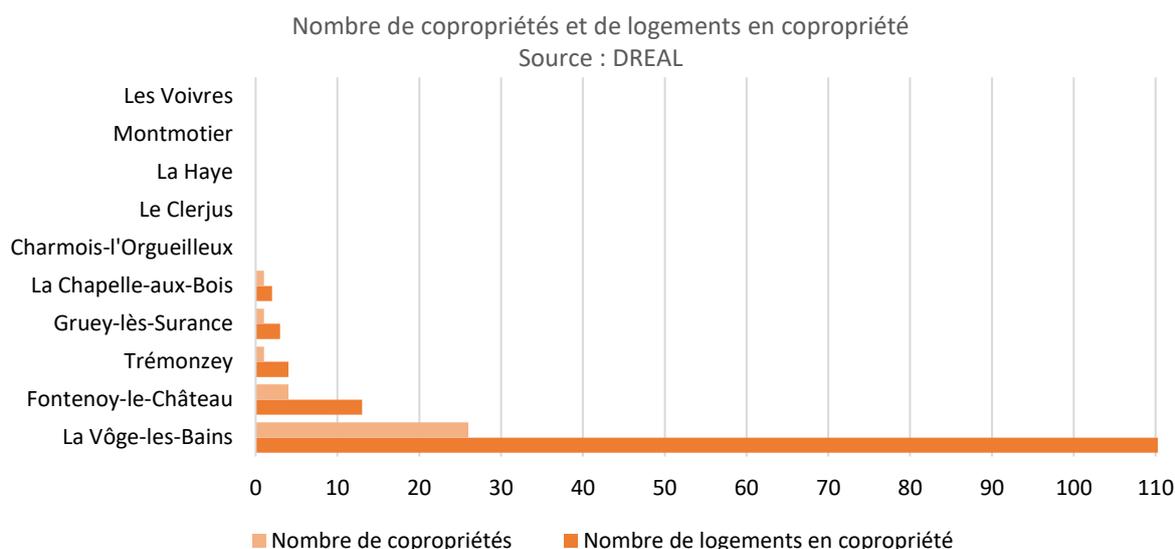
Logements sociaux en 2018 et part dans les résidences principales
Source : RPLS, INSEE RP



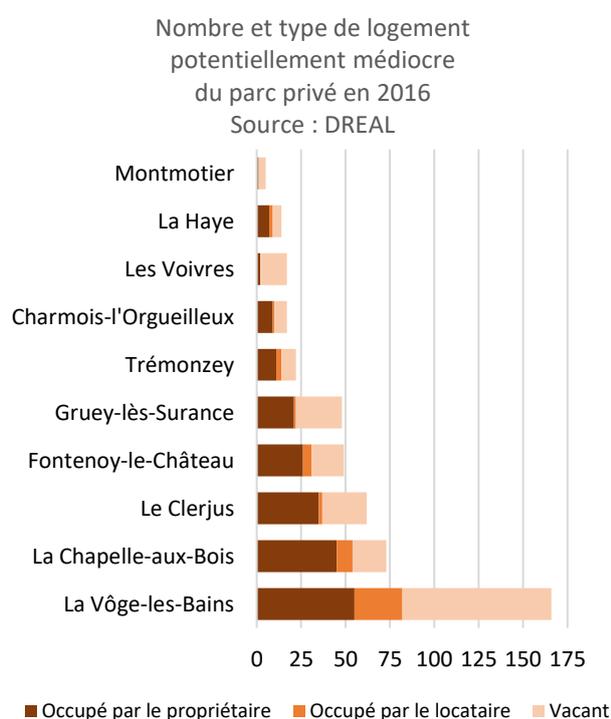
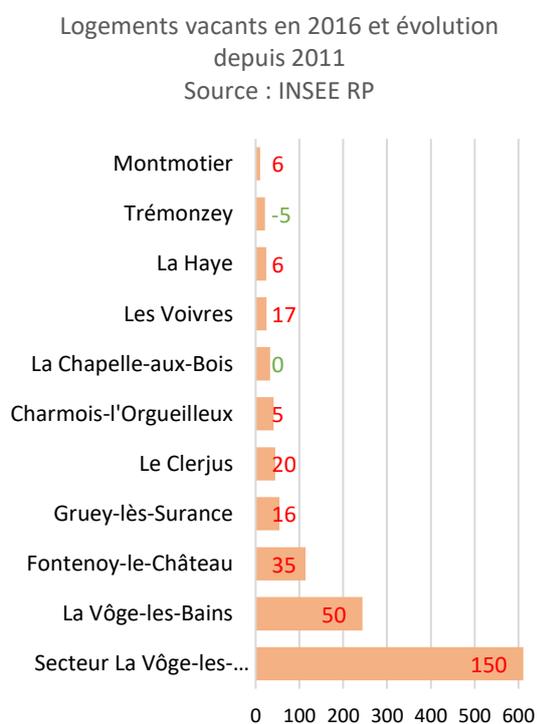
Parmi les 341 logements du parc locatif privé, plus de la moitié est localisé à La Vôge-les-Bains et Fontenoy-le-Château.

Les villages disposent souvent de quelques logements, en particulier Les Voivres qui mène une politique volontariste d'aménagement de son territoire.

Seules deux communes se partagent le parc de logements locatifs sociaux (99 logements répartis sur les communes de La Vôge les Bains et Fontenoy-le-Château).



33 copropriétés sont comptabilisées dans le secteur dont 24 ont une taille inférieure à 5 logements ; 6 entre 5 et 10 logements, et 3 entre 11 et 20 logements. 9% ont été construites avant 1950 et 8% entre 1950 et 1974 (souvent à plus faible confort énergétique/phonique). Cette trentaine de bâtiments regroupent un total de 133 logements, dont 111 sont concentrés dans la commune de La Vôge-les-Bains.



611 logements sont vacants en 2016 dont 244 à La Vôge-les-Bains et 114 à Fontenoy-le-Château (58% du total).

On observe une progression du phénomène dans tout le secteur.

Le secteur représente 473 des 2 146 logements du parc privé médiocre de la CAE (22%).

Dans les faits, 211 sont déjà vacants (44%). Parmi ceux qui continuent d'être occupés, 45% le sont par leur propriétaire et 11% par des locataires.

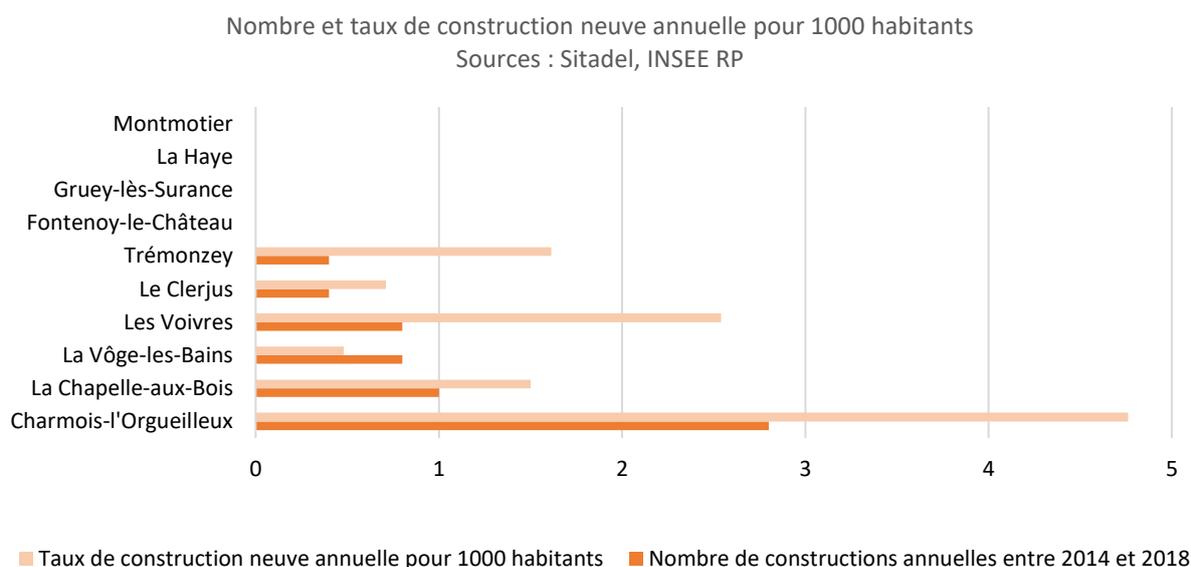
Toutes les communes sont concernées par cette problématique.

Par ailleurs, lors des entretiens avec les communes, la grande majorité a signalé la présence d'au moins un bâtiment très dégradé voire en ruine sur leur territoire. Il peut s'agir de vieilles fermes, ou de logements classiques immobilisés en raison de successions difficiles, etc.

La Préfecture, la DDT et la CAE ont décidé d'accompagner 3 communes rurales de l'agglomération dans leur projet de réhabilitation de biens dégradés : sur ce secteur, la commune de Fontenoy-le-Château a été retenue.

La commune de La Vôge-les-Bains est engagée dans le dispositif Etat – Conseil Départemental des Vosges de revitalisation des bourgs-centres.

■ Données de marché

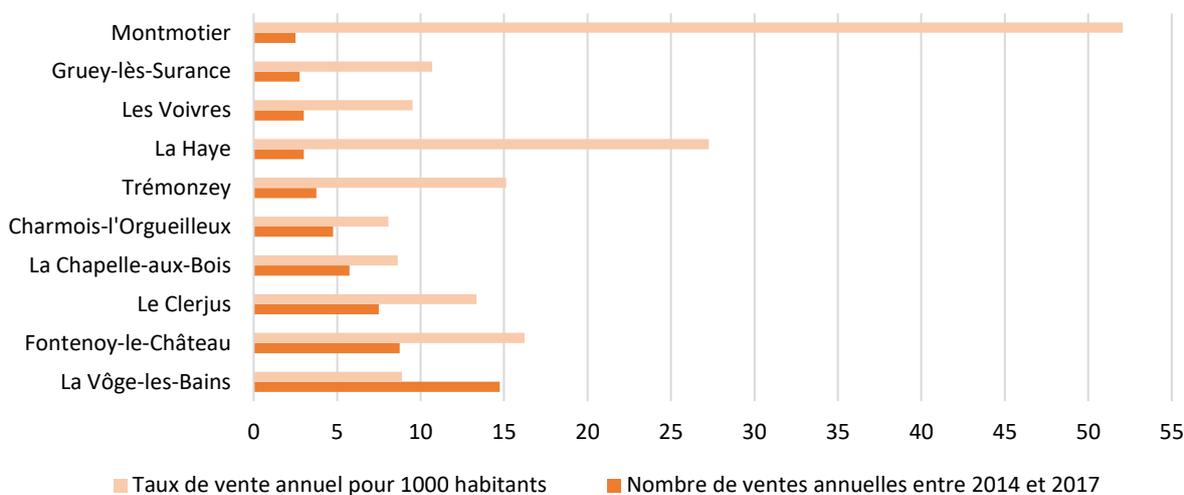


6 logements ont été mis en chantier chaque année entre 2014 et 2018 dans le secteur de La Vôge-les-Bains ; ce qui est le rythme le plus faible de l'intercommunalité. Contrairement aux autres variables, on constate que La Vôge-les-Bains, pôle relais rural, ne se distingue pas. Cette commune a relativement peu construit au cours de ces dernières années.

A l'inverse, la commune de Charmois l'Orgueilleux, qui appartiendrait davantage à la seconde couronne d'Epinal, a connu un développement qui se traduit dans les statistiques à la fois en nombre de logements mis en chantier, et au volume rapporté au poids de la population. En effet, la rencontre de cette commune a permis de constater le peu de liens existants avec les autres communes du secteur de La Vôge les Bains.

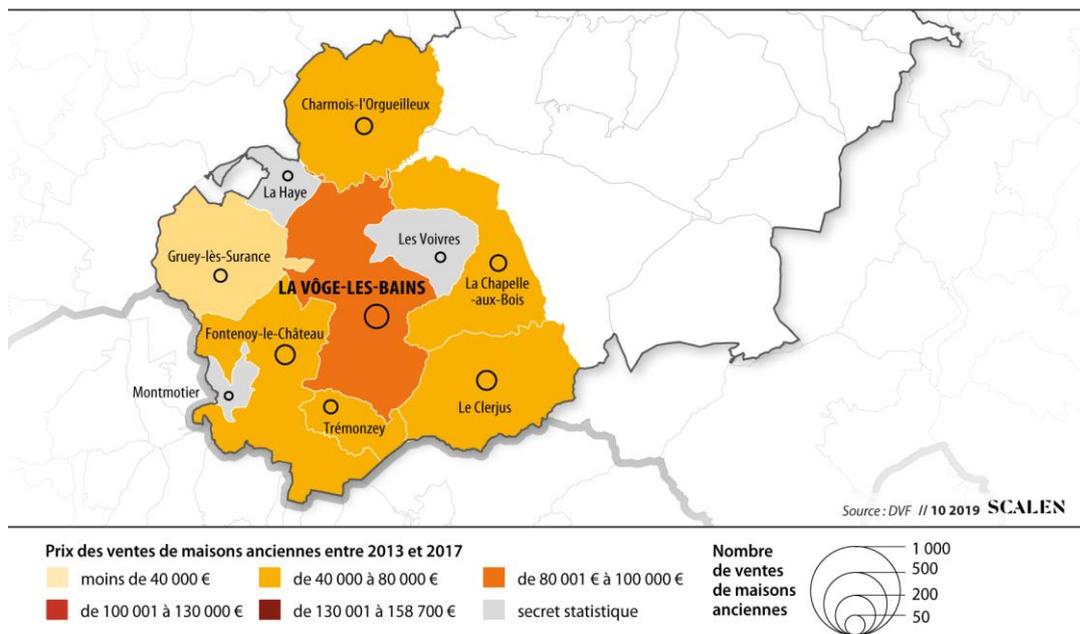
Nombre et taux de vente annuel de maisons anciennes pour 1000 habitants

Sources : DVF, INSEE RP



Secteur de la Vôge-les-Bains

Les ventes de maisons anciennes entre 2013 et 2017



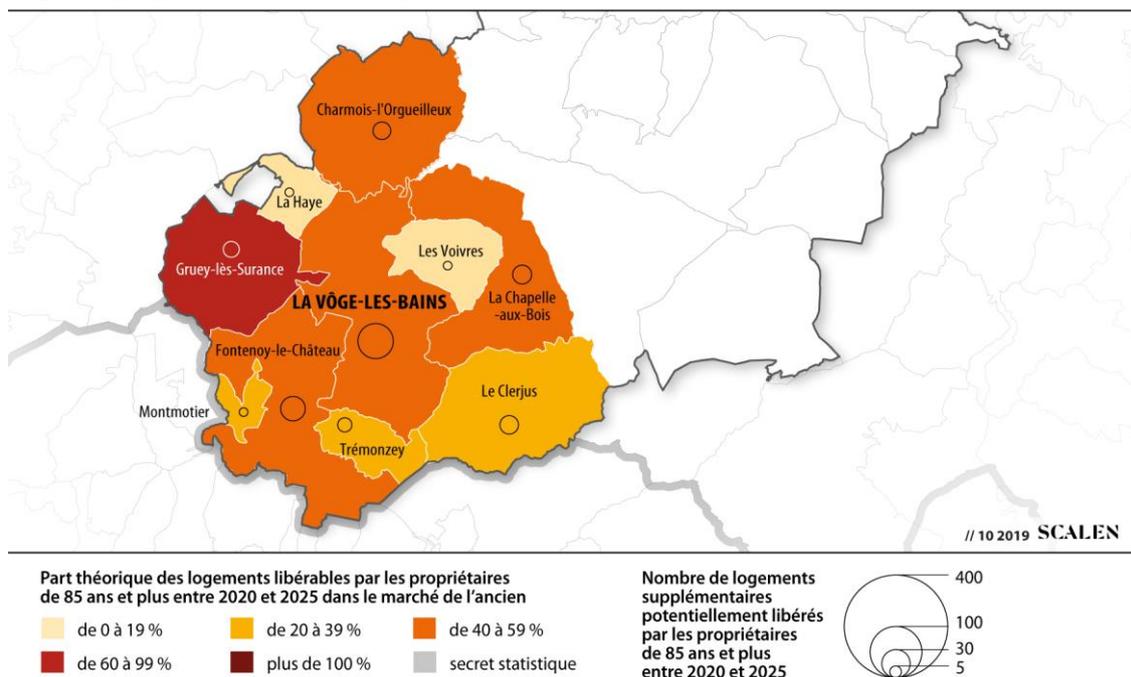
52 logements anciens sont vendus chaque année dans le secteur de La Vôge-les-Bains.

Les volumes de transactions sont répartis sur le territoire, et s'expliquent notamment par des prix immobiliers très accessibles, souvent inférieurs à 80 000 €.

Ce sont les niveaux de prix les plus faibles de l'agglomération et qui sont à mettre en regard avec la forte proportion de propriétaires aux revenus inférieurs aux plafonds HLM.

Les ménages modestes accèdent plus facilement à la propriété mais de biens nécessitant parfois d'importantes rénovations, qu'ils ne sont pas toujours en mesure d'assumer financièrement.

Les logements supplémentaires potentiellement libérés annuellement par les propriétaires de 85 ans et plus



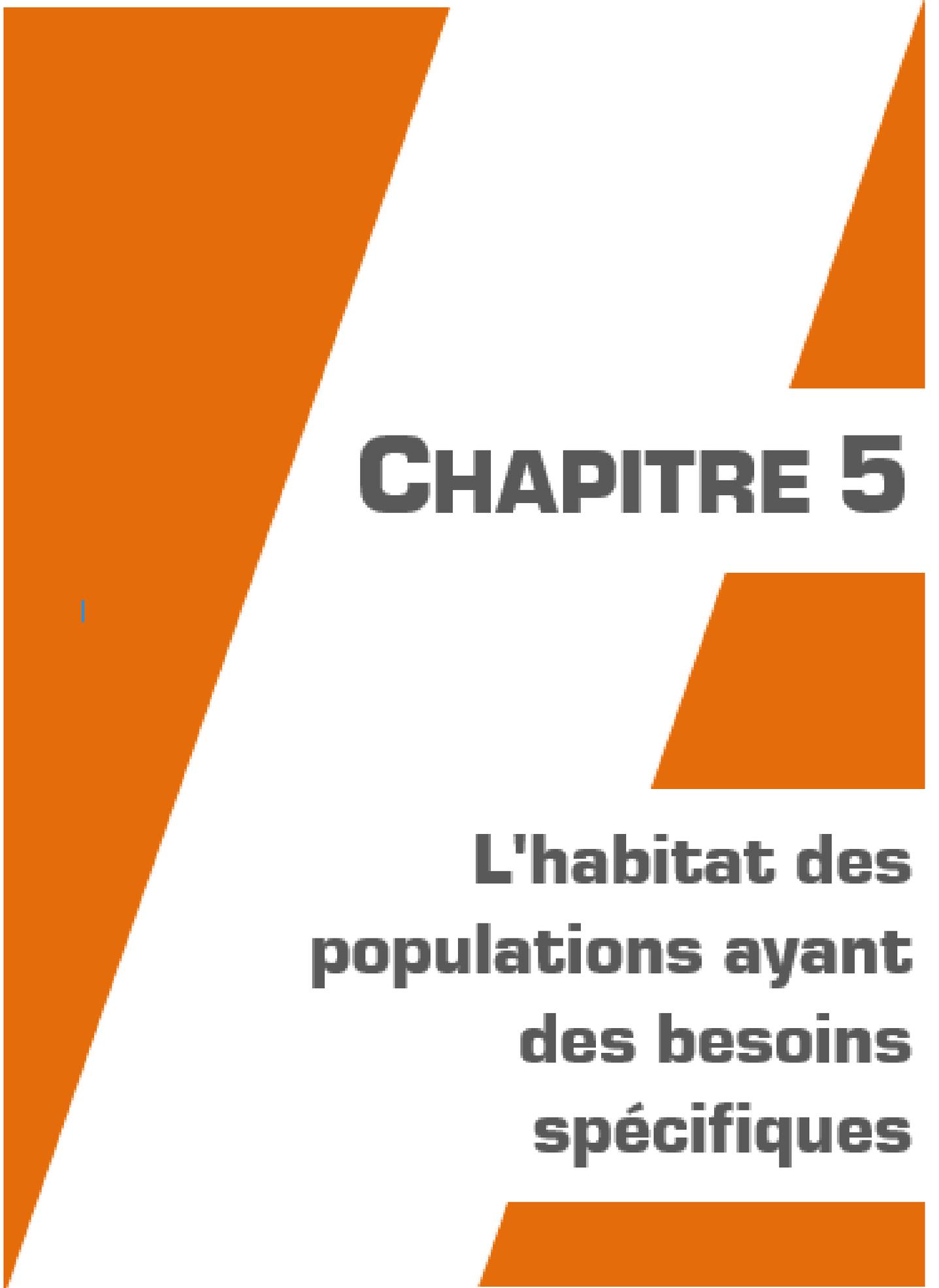
Parmi les 2 000 logements supplémentaires qui pourraient être libérés entre 2020 et 2025 par des propriétaires occupants de 85 ans ou plus, le secteur de La Vôge-les-Bains en compterait 136. Cet afflux pourrait théoriquement être absorbé par le marché.

En effet, la libération annuelle de ces logements représente 40% du volume de ventes annuelles constatées les cinq dernières années dans l'ancien. Ce taux monterait jusqu'à 61% pour la commune de Gruey-lès-Surance. Rappelons par ailleurs que le rythme de libération des logements des 85 ans et plus va plus que doubler après 2030.

De plus les logements des personnes âgées ne sont pas les seuls à être remis sur le marché.

■ Enjeux

- La commune de La Vôge-les-Bains (qui est une destination thermale) connaît des dysfonctionnements et un marché immobilier atone : prix modérés, perte de population, développement de la vacance, ménages modestes, besoins de réhabilitation du parc privé et social, copropriétés.
- Les autres communes (qui pour certaines ont un véritable patrimoine historique) « bénéficient » d'un marché immobilier porté par des prix très faibles. Le parc privé nécessite d'importantes rénovations pour éviter que la vacance, qui est importante, continue de progresser. L'arrivée prochaine de logements libérés par les personnes âgées risque d'aggraver une situation déjà complexe.



CHAPITRE 5

**L'habitat des
populations ayant
des besoins
spécifiques**

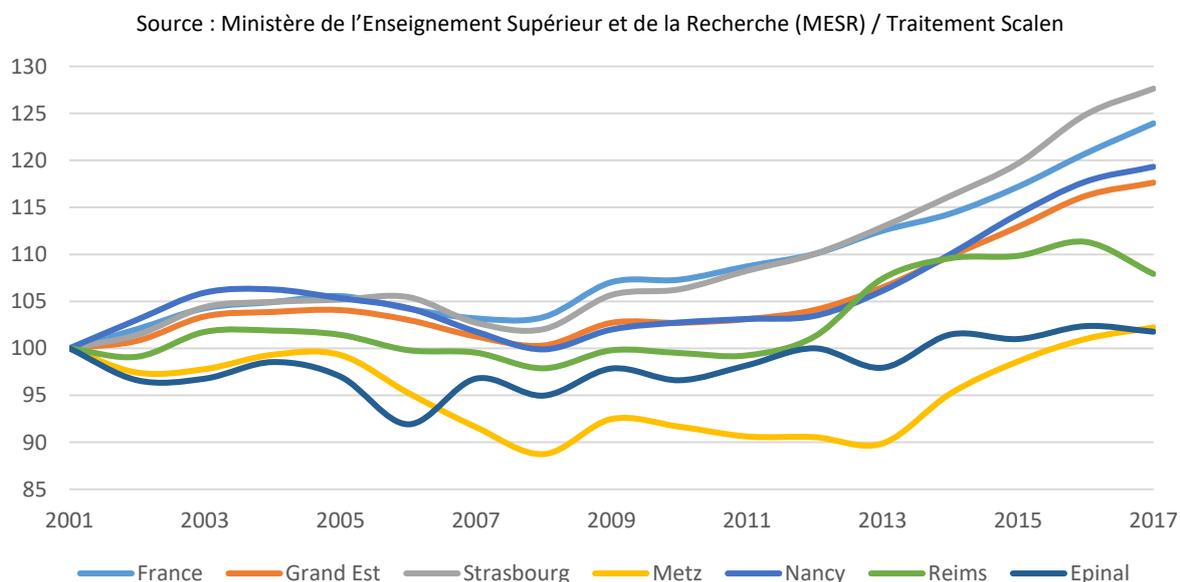
1. Le logement des étudiants

1.1. Evolution des effectifs étudiants

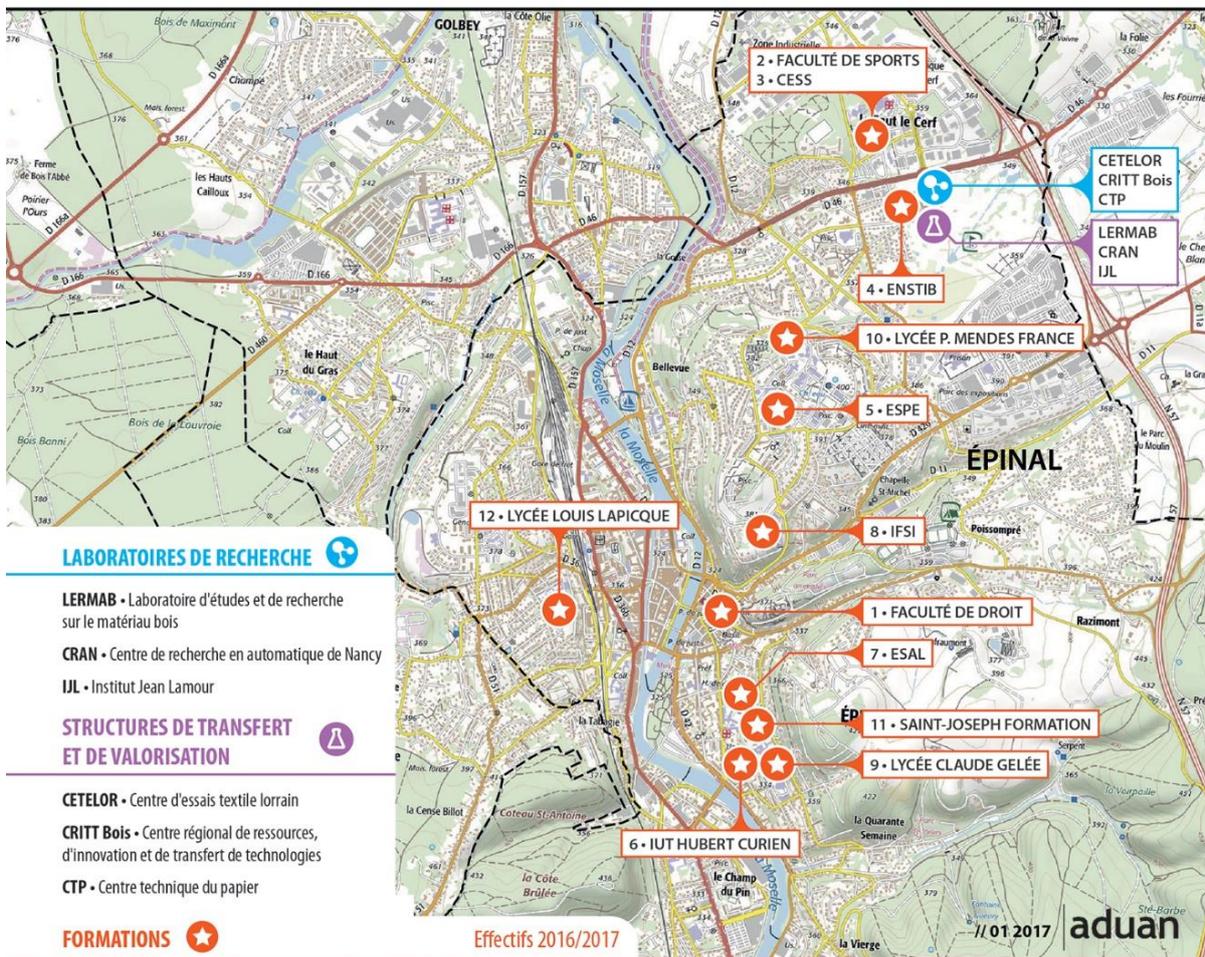
Avec environ 2 800 étudiants qui résident et étudient sur le territoire, la Communauté d'Agglomération d'Epinal est le troisième pôle Lorrain d'enseignement supérieur derrière Nancy et Metz, qui accueille des écoles d'ingénieurs et des formations de l'Université de Lorraine.

L'évolution des effectifs étudiants dans la CAE suit la tendance des autres grandes agglomérations, à savoir une progression régulière, mais moins rapide que la moyenne régionale.

➔ Evolution comparatif des effectifs d'étudiants dans le Grand Est par rapport aux effectifs de 2001



ÉPINAL - Laboratoires de recherche et formations en enseignement supérieur



LABORATOIRES DE RECHERCHE

- LERMAB** • Laboratoire d'études et de recherche sur le matériau bois
- CRAN** • Centre de recherche en automatique de Nancy
- IJL** • Institut Jean Lamour

STRUCTURES DE TRANSFERT ET DE VALORISATION

- CETELOR** • Centre d'essais textile lorrain
- CRITT Bois** • Centre régional de ressources, d'innovation et de transfert de technologies
- CTP** • Centre technique du papier

FORMATIONS

Effectifs 2016/2017

1 - FACULTÉ DE DROIT	Licence UFR DROIT	325	7 - ÉCOLE SUPÉRIEURE D'ART DE LORRAINE (ESAL)	DNAT Formation autour des questions de l'image narrative et ses modes de diffusions	89
	Master 2 UFR DROIT - Droit des contrats publics	20	8 - INSTITUT DE FORMATION EN SOINS INFIRMIERS (IFSI)	Diplôme d'Etat Formation en soins infirmiers : théorique et pratique	225
2 - FACULTÉ DE SPORT (STAPS)	Licence UFR STAPS	127	9 - LYCÉE CLAUDE GELLÉE	CPGE Mathématiques, Physiques, Sciences de l'Ingénieur	72
3 - CENTRE D'ÉTUDES SUPÉRIEURES SCIENTIFIQUES (CESS)	Licence pro Création Textile et Gestion de la Production	24	10 - LYCÉE PIERRE MENDES FRANCE	CPGE Spécialité ATS	28
	Licence pro Aménagements Paysagers	24		BTS Électrotechnique (BTS ET)	40
	Licence pro Infographie paysagère	22		BTS Systèmes numériques, option informatique et réseaux (BTS SN-IR)	43
4 - ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DES TECHNOLOGIES ET INDUSTRIES DU BOIS (ENSTIB)	Ingénieur Ingénieur pour les industries du bois et des fibres	258		BTS Métiers de la mode-vêtements (BTS MMV)	41
	Master Architecture bois construction	31		BTS Conception et réalisation de systèmes automatiques (BTS CRSA)	39
	Mastère spé. Conception et hautes études des structures bois	13 **	11 - SAINT-JOSEPH FORMATION	DSCG Diplôme Supérieur de Comptabilité et de Gestion (DSCG)	22
	Licence pro Bois et ameublement	32		DCG Diplôme de comptabilité et de gestion (DCG)	37
	Licence pro Construction bois parcours conception, structures ou réalisation, conduite de travaux	37		DEES Marketing (DEESMA)	6
	ESPE « Génie industriel Bois »	NC		DEES Management et gestion des PME (GEST)	*
5 - ÉCOLE SUPÉRIEURE DU PROFESSORAT ET DE L'ÉDUCATION (ESPE)	Master Métiers de l'enseignement, de l'éducation et de la formation (MEEF)	97		DEES Communication (COM)	*
				DEES Assistant de gestion des ressources humaines (DEESARH)	10
6 - IUT HUBERT CURIE ÉPINAL	DUT Génie Industriel et Maintenance (GIM)	34		BTS Négociation relation client (BTS NRC)	20
	DUT Qualité, Logistique Industrielle et Organisation (QLIO)	36		BTS Comptabilité et gestion (BTS CG)	51
	DUT Techniques de Commercialisation (TC)	212		BTS Assistant de gestion PME-PMI (BTS AG PME-PMI)	19
	Licence pro Techniques et Technologies Avancées de Maintenance (TTAM)	21		BTS Technico-commercial en négoce de biens et services industriels (BTS TC)	43
	Licence pro EC-2E parcours Eco-conception, Eco-construction, Énergie électrique, Environnement	14		BTS Management des unités commerciales (BTS MUC)	25
	Licence pro Management de la Production Industrielle et Gestion des Flux (MPIGF)	34	12 - LYCÉE LOUIS LAPICQUE	BTS Management des unités commerciales (BTS MUC)	70
	Licence pro Développement de la démarche d'innovation (PIDDI)	*		BTS Assistant(e) manager (BTS AM)	70
	Licence pro Lancement de Nouveaux Produits (LNP)	31		BTS Comptabilité et de gestion (BTS CG)	70
	Licence pro Développement Commercial des PME (DCPME)	17		BTS Assistant(e) de gestion PME-PMI (BTS AG PME-PMI)	70
	Licence pro Formation continue	12		BTS Services et prestations des secteurs sanitaire et social (BTS SP3S)	70

* formation non ouverte en 2016/2017 ** formation dispensée essentiellement à Paris // Source : Établissements

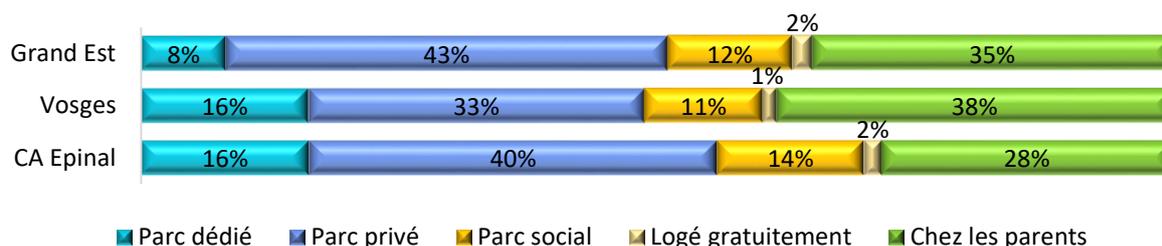
1.2 L'habitat des étudiants

Parmi les étudiants de 18 à 29 ans qui résident et étudient sur le territoire, 40 % sont locataires du parc privé et seulement 28 % habitent chez leurs parents.

Cette situation de décohabitation s'explique par les nombreuses possibilités de se loger en studio et duplex ou dans de grands logements en cas de colocation, et par des loyers accessibles. Mais on constate également une forte représentation du parc dédié constitué de résidences, d'internats et de foyers.

➔ Statut d'occupation des étudiants dans la CAE en 2016

Source : INSEE flux domicile-lieu d'études 2016 (personnes de 18 à 29 ans révolus) / Traitement Scalen



■ Les résidences étudiantes

La Maison de l'Étudiant est le gestionnaire des quatre résidences universitaires spinaliennes dont trois appartiennent à Epinal Habitat et une à la CCI des Vosges.

Elles comptent 212 lits avec des loyers compris entre 202 €/mois pour les chambres de 11 à 13 m² et 240 €/mois pour les chambres de 23 m².

Ces prix, qui n'ont pas augmenté depuis 3 ans comprennent l'eau, le chauffage et le Wi-Fi.

Résidence	Voivre 1	Voivre 2
Adresse	19 rue Cendrillon 88000 Epinal	37 rue Cendrillon 88000 Epinal
Nombre de lits	86 lits dont 84 chambres individuelles de 11 m ² et 1 chambre de 23 m ² à 2 lits avec lit, bureau, placard et espace lavabo	52 lits en chambres individuelles de 11 m ² avec lit, bureau, placard et espace lavabo
Services	Comprend une salle TV, une salle de travail, un espace remise en forme, une cuisine aménagée collective et une salle à manger	Comprend une salle TV, une salle de travail, un espace remise en forme, une cuisine aménagée collective et une salle à manger
Agréments	Agréée et subventionnée par le Crous	Agréée et subventionnée par le Crous Conventionnée APL
Formations	Proche de la faculté des Sciences, de l'ENSTIB et de la Faculté du Sport	Proche de la faculté des Sciences, de l'ENSTIB et de la Faculté du Sport
Accessibilité	Bus n°4 et n°1	Bus n°4 et n°1

Résidence**Clair Matin****Colombier****Adresse** Rue du Clair Matin 88000 Epinal

104 faubourg d'Ambrail 88000 Epinal

Nombre de lits 41 lits en chambres individuelles de 13 m² avec lit, bureau, placard et espace lavabo

32 lits en chambres individuelles équipées chacune d'une salle de bains et wc

Services Comprend une salle TV, une salle de travail, un espace remise en forme, un espace Arts Plastiques, une cuisine aménagée collective et une salle à manger

Comprend une salle TV, une cuisine aménagée collective et une salle à manger

Agréments Agréée et subventionnée par le Crous

Agréée et subventionnée par le Crous

Formations Proche de l'IUFM, de l'IFSI et du lycée Pierre Mendès France

Proche de l'IUT Hubert Curien, de la faculté de droit, de l'ESALE et des lycées St-Joseph, Lapicque, Claude Gellée

Accessibilité Bus n°4

Bus n°3

Sources photos : Maison de l'étudiant

Les réservations, rapides, traduisent **l'utilité sociale de ces résidences**. La Maison de l'étudiant met à disposition plus qu'un simple logement : elle propose également des espaces communs, et un **accompagnement complet de ses usagers en leur assurant un suivi personnalisé** (échanges, détection de souffrances...).

La structure souligne la grande diversité des situations des jeunes et la fluidité des parcours, ce qui induit l'entremêlement des problématiques des publics accueillis. Ainsi :

- La saturation des internats fait se reporter quelques lycéens parfois mineurs sur les résidences universitaires. Ils continuent de rechercher de l'encadrement.
- Les jeunes en premières années d'études supérieures franchissent une nouvelle étape de leur vie et ont parfois besoin d'échanger avec la veillesse. Ils apprennent à gagner en autonomie.
- Les plus âgés sont plus indépendants et cherchent davantage un logement dans le parc privé. Mais certains restent jusqu'à la fin de leurs études voire même au début de leur vie professionnelle.

La Maison de l'étudiant, comme tous les gestionnaires de résidences, connaît des problématiques de remplissage.

En raison de la semestrialisation des études, les chambres se vident à partir du mois de Février. Face à ce constat, la structure propose des contrats plus courts et accueille ponctuellement d'autres publics. C'est par exemple le cas des stagiaires qui trouvent l'information de logements disponibles auprès des entreprises. Néanmoins les nouvelles arrivées restent inférieures aux départs durant les périodes creuses.

En plus de la gestion de résidences, la Maison de l'Etudiant met à disposition des étudiants qui souhaitent se loger dans le parc privé un fichier de plus de 300 offres de locations sur Epinal et ses environs, et leur propose un accompagnement dans la recherche.

1.3 Les facteurs d'évolution du marché

Dans un contexte de marché de l'habitat détendu, le segment de marché du logement à destination des étudiants devient concurrentiel.

Pour remplir son parc, chaque acteur du territoire applique une stratégie qui lui est propre. A titre d'exemple :

- Epinal Habitat conventionne directement avec l'IFSI – Institut de Formation en Soins Infirmiers – pour mettre à disposition des logements situés dans la tour T10 à Epinal
- Vosgelis a choisi de créer son propre dispositif, Jump
- Une résidence pourrait voir le jour sur le plateau de la Justice au 1 rue Charles-Perrault, bâtiment qui accueillait les enseignants de l'Espé (Ecole Supérieur du Professorat et de l'Education). Il s'agit d'un projet de reconversion en partenariat avec la Maison de l'Etudiant et le Département, qui pourrait accueillir 17 places dont 13 chambres et 4 studios d'ici deux à trois ans.
- Il existe également des projets privés. Le premier, situé à Epinal, Quai des bons enfants serait une reconversion d'un immeuble en une colocation de 33 logements avec espaces communs. Le second, situé sur le site Bragard, s'inscrirait dans le cadre du programme NPRU Bitola-Champbeauvert : les 40 places neuves en colocation seraient gérées par les anciens de l'ENSTIB. Dans le territoire, les colocations d'ingénieurs dans le parc privé se transmettent souvent entre générations d'étudiants, ce qui rassure les propriétaires qui sont assurés de voir leurs logements loués d'une année à l'autre.

Le public étudiant ne connaît pas de difficultés pour se loger : l'offre actuelle s'avère suffisante. Une attention particulière devra être portée aux nouveaux projets, en coordonnant les différents acteurs du territoire pour éviter une surproduction de logements dédiés à ce public.

A retenir

Etudiants

- Pas de besoin d'offre supplémentaire identifié pour le public étudiant. Néanmoins; intérêt d'avoir une concertation entre les différents acteurs pour éviter une surproduction.
- Besoin d'adaptation des résidences étudiantes aux modes de vie actuels (actuellement douches collectives) pour ne pas voir le parc se disqualifier.

2. Le logement des jeunes (hors étudiants)

■ Cadrage de la population jeune (hors étudiants)

Note méthodologique

L'analyse de la « population jeune » se fonde sur les personnes âgées de 15 à 24 ans.

La Communauté d'Agglomération d'Epinal compte 12 800 jeunes âgés de 15 à 24 ans (11 % de la population totale) en 2016, contre 13 700 en 2011. Cela correspond à une diminution de 1,7 % en cinq ans contre 1,2 % pour l'ensemble des classes d'âge.

Si la grande majorité des jeunes ne connaît pas de difficultés, il existe, malgré tout, des situations de décrochage qui appellent une transversalité dans la prise en charge.

2.1 Les dispositifs favorisant l'accès au logement des jeunes aidés

■ La mission locale, un détecteur de difficultés

En 2018, la Mission Locale a accueilli 2 500 jeunes âgés de 15 à 25 ans issus du territoire de la CAE et sortis du système scolaire.

Elle repère notamment les décrocheurs de l'Education Nationale via la plateforme qu'elle co-anime avec le Centre d'Information et d'Orientation (CIO), via Pôle Emploi ou encore grâce à la permanence qu'elle propose sur 9 sites.

- Epinal : Siège - 5 Chemin de la Belle au Bois Dormant
- Epinal : Maison d'Arrêt - 13 rue Villars
- Epinal Bitola : Centre Social Champbeauvert - 24 rue Jacquard
- Epinal : Plateau de Justice
- Golbey Centre Social Michel - 1 rue Louis Blériot
- Capavenir Vosges : MSAP Arche Bernadette - 1 rue de Lorraine
- Charmes : Mairie
- La Vôge les Bains : Site du Val de Vôge - 5 rue du Général Leclerc
- Xertigny : MSAP - 2 rue du Cdt Saint Serin

Ces jeunes connaissent d'une manière ou d'une autre des situations complexes, qu'il s'agisse de décrochage scolaire, de recherche d'emploi, ou de problème de logement.

Concernant ce dernier point, en 2018 la structure a :

- Dirigé 270 jeunes vers les bons relais pour trouver une habitation.
- Accompagné 16 jeunes via la plateforme Loj'Toît
- Organisé des réunions sur les droits et devoirs du locataire pour 115 participants.
- Organisé des visites d'un appartement pédagogique à Golbey en lien avec l'association Face pour 38 participants.
- Organisé des ateliers sur la gestion du budget avec l'association La Passerelle pour 80 participants.

■ Adali habitat, une association agissant comme un guichet unique

Adali Habitat est une association pour le développement de l'habitat, l'accompagnement, le logement et l'insertion.

L'association dispose de 2 places d'hébergement d'urgence au Services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) et de 30 places en dispositif ALT (Allocation Logement Temporaire). Elle accueille plusieurs types de publics dans trois services.

Le service Enfance qui s'est vu confier l'accueil des Mineurs Non Accompagnés (MNA) étrangers de 16 à 18 ans, par le Conseil départemental des Vosges depuis 2014. Les jeunes sont accompagnés vers d'autres dispositifs. En 2017, le nombre moyen mensuel de jeunes accompagnés sur le service Hébergement était de 76.

Le service Accueil Ecoute et ateliers d'insertion, qui est un accueil de jour à destination de tous les usagers concernés par une problématique de vulnérabilité et qui recherchent une stabilisation de leur parcours.

L'association mène également des actions de sensibilisation à l'image des ateliers « état des lieux » ou « mode d'emploi premier logement » avec des partenaires tels que Vosgelis et propose aussi de l'aide administrative, des conseils de bonnes pratiques en matière de gestion de budget, et peut visiter des logements avec les usagers.

Adali-Habitat oriente ensuite des jeunes vers le Bureau Information Jeunesse (BIJ) info logement qui dispose de listes de logements grâce à des propriétaires bailleurs qui déposent leur adresse. Il est ainsi possible de louer un meublé environ 300 / 400 € auxquels il convient d'ajouter 20 à 60 € pour les charges.

Le service Logement hébergement, pour gérer localement la plateforme LOJ'Toît initiée par Adali-Habitat en 2011 à Nancy puis développée par le conseil régional de Lorraine.

Ce service permet aux jeunes de 18 et 29 ans de rechercher un logement durant un parcours de formation. C'est également une mise en réseau des acteurs régionaux du logement, de l'insertion, de l'entreprise et de la formation. Les sollicitations progressent régulièrement depuis sa mise en œuvre sur le territoire de la CAE en 2014.

Adali Habitat souligne néanmoins des limites dans l'exercice de ses missions, notamment :

- **L'absence de « sas » entre l'accompagnement du jeune et sa pleine indépendance rend le passage d'une situation à l'autre brusque.** En effet les jeunes sortis des dispositifs, et donc en recherche d'autonomie, souhaitent bénéficier encore d'un certain degré d'accompagnement. Selon Adali Habitat, une trentaine de personnes serait concernée. Des études de faisabilité de création d'un FJT avaient été réalisées par Adali Habitat. Cette problématique est également reprise dans le PDALHPD -Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées- 2019-2024
- **Hormis cette structure, il existe une offre de logements disponibles suffisante sur Epinal. La problématique est davantage d'ordre financier pour les jeunes** à faibles ressources qui souhaitent accéder à un logement autonome. Certains propriétaires bailleurs restent réticents à louer leur bien à ces populations en raison des craintes d'impayés : peu sont informés de l'existence de la garantie Visale, qui couvre les impayés.

■ D'autres structures existantes ou à venir

Les deux principaux bailleurs sociaux du territoire se saisissent de la problématique du logement des jeunes, notamment par la restructuration d'une partie de leur parc (transformation de grands logements afin de proposer une location à la chambre).

Par ailleurs Vosgelis a lancé sa marque *Jump* en septembre 2018 qui s'adresse aux 18-30 ans en proposant, en plus d'un logement adapté, un pack de services (en lien avec des partenaires) comme une aide administrative, une aide à la recherche d'un emploi, ou encore une plateforme d'échanges.

Une Maison de l'Habitat est en cours de création. Elle sera un guichet unique permettant d'ajuster les besoins et l'offre, mais pourrait également mettre davantage en relation les différents acteurs de l'habitat et les propriétaires privés.

A retenir

- Existence d'une offre importante d'hébergement mais ne répondant pas forcément aux besoins des publics.
- Une structure d'hébergement qui nécessite des travaux de modernisation (Le Renouveau)
- Un besoin de petites typologies pour l'ensemble des publics jeunes et précaires (intermédiation locative, ou autre).
- Besoin d'un Foyer de Jeunes Travailleurs comme « sas » entre l'accompagnement du jeune et sa pleine autonomie.
- Ces enjeux sont à mettre en lien avec le PDAHLPD 2019-2024.

3. Le logement des séniors

L'allongement de la durée de vie et les évolutions démographiques qui y sont liées font du vieillissement un enjeu de société majeur pour les décennies à venir. Le logement, les mobilités résidentielles, les modes de vie prennent un sens nouveau dans la construction des politiques publiques qui doivent s'adapter à cet enjeu de première importance.

Ce phénomène de vieillissement de la population conduisant progressivement à une perte de mobilité, corrobore les besoins des personnes handicapées.

L'accessibilité et les logements adaptés sont les deux axes majeurs qui permettent le maintien à domicile dans les meilleures conditions.

3.1. Cadrage démographique et perspectives d'évolution des séniors

■ Un habitant sur cinq dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal est âgé de soixante-cinq ans et plus

Avec une prédominance de femmes, la Communauté d'Agglomération d'Epinal compte en 2016, un peu plus de 22 650 personnes âgées de soixante-cinq ans et plus.

La population de cette tranche d'âge est en progression de 2,7 % par rapport à 2011. Elle représente désormais 20 % de la population totale.

Si aucune commune n'échappe au phénomène de vieillissement, celui-ci est cependant variable d'une commune à une autre⁴.

En effet, on constate une plus forte concentration des séniors dans le secteur de La-Vôge-les-Bains. Ce secteur présente la part des plus de soixante-cinq ans la plus élevée de l'agglomération avec 33 %.

A l'inverse, Rugney, commune rurale située dans le secteur de Charmes présente la part la plus faible de personnes âgées de soixante-cinq ans et plus avec seulement 8 % de sa population.

A Epinal, leur part demeure relativement faible, avec 20 % de la population totale.

La ville concentre tout de même 6 466 personnes de soixante-cinq ans et plus, soit un quart des effectifs de l'agglomération.

En 2016, 11 008 personnes sont âgées de soixante-quinze ans et plus dans la CAE, soit 9,9 % de la population totale. Cette population plus âgée, davantage confrontée à la perte d'autonomie est en progression depuis 2011 et pose de nombreuses questions pour le territoire, notamment en matière d'habitat et d'hébergement adaptés.

■ Une augmentation à venir du nombre de personnes potentiellement dépendantes

⁴ Voir la carte de l'évolution de la population de plus de 65 ans dans le chapitre « Dynamique Démographiques

Selon les projections démographiques de l'INSSE (modèle Omphale), la Communauté d'Agglomération devrait continuer à perdre des habitants d'ici 2042 (baisse de l'ordre de 10%), pour atteindre 101 056 habitants.

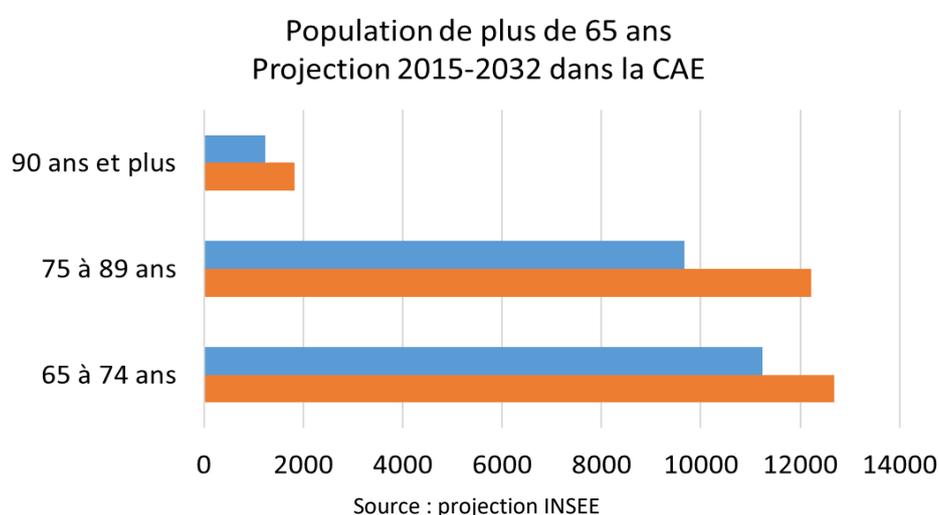
Cette évolution négative devrait s'accompagner d'un vieillissement de la population.

A l'horizon 2042, les projections démographiques de l'INSEE (modèle Omphale) montrent que la population de l'agglomération diminuerait.

Entre 2015 et 2032, la population de la CAE devrait baisser de près de 10 % selon les projections. Cette évolution s'accompagnant d'un vieillissement de la population.

La population de 75 ans et plus potentiellement concernée par les problématiques de dépendance augmenterait de 30 %.

Cette évolution aurait des conséquences sur la définition des politiques à destination des personnes âgées.



■ Une forte proportion de femmes seules

Une des conséquences souvent oubliée du vieillissement est la solitude. Plus d'un tiers de seniors de 65 ans et plus vivent seuls.

Ce vieillissement se caractérise par la surreprésentation des femmes par rapport aux hommes. Parmi les personnes de 75 ans et plus, on compterait 1,5 femmes pour 1 homme.

Cette solitude peut être vectrice d'un sentiment d'isolement en fonction de l'environnement immédiat d'autant plus si ces femmes ne conduisent pas. Cette situation motive parfois les seniors à choisir des modes d'hébergement collectif comme les Résidence Autonomie (ex foyers logements), les résidences seniors privées alors qu'ils n'ont pas forcément de problèmes de mobilité ou d'autonomie.

A l'avenir, cette question pourrait être problématique sur certains territoires, notamment dans les secteurs plus ruraux.

■ Une population davantage confrontée à la perte de mobilité et d'autonomie

Souvent, le vieillissement est associé à la dépendance et aux réponses médicales et médico-sociales qui sont créées pour y remédier (maison de retraite, aide à domicile...).

Or, la dépendance ne touche qu'une minorité des séniors ; 5 % des séniors (plus de 60 ans) du département des Vosges bénéficient en effet de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA).

C'est vers 75 ans que l'état de santé est susceptible de se dégrader de façon plus ou moins rapide pour des raisons d'ordre médical et/ou social.

Depuis 2013, année au cours de laquelle le département a enregistré 8 146 bénéficiaires de l'APA, on constate une diminution qui s'accompagne d'une stabilisation du nombre d'allocataires (soit environ 7 300/an).

Parmi les 3 478 bénéficiaires de l'APA à domicile dans le département en 2017, 14,7 % sont en GIR 1 et 2 soit considérés comme très dépendants et 84 % sont âgées de 75 ans et plus.

D'après les statistiques de la Direction de la recherche des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) du ministère de la solidarité et de la Santé, les personnes souffrant de perte de mobilité et d'autonomie sur le département des Vosges représentent 2 963 personnes sur les 3 478 bénéficiaires de l'APA à domicile en 2017 (GIR 3 et 4).

Les bénéficiaires de l'APA à domicile par GIR en 2017

(Dépt 88)	TOTAL	%
GIR 1	54	1,5 %
GIR 2	461	13,2 %
GIR 3	867	25 %
GIR 4	2096	60,3 %
TOTAL	3478	100 %

Les bénéficiaires de l'APA à domicile par âge en 2017

(Dépt 88)	TOTAL	%
< 65 ans	59	1,7 %
66-75 ans	479	13,8 %
76-85 ans	1173	33,7 %
86 ans et +	1767	50,8 %
TOTAL	3478	100 %

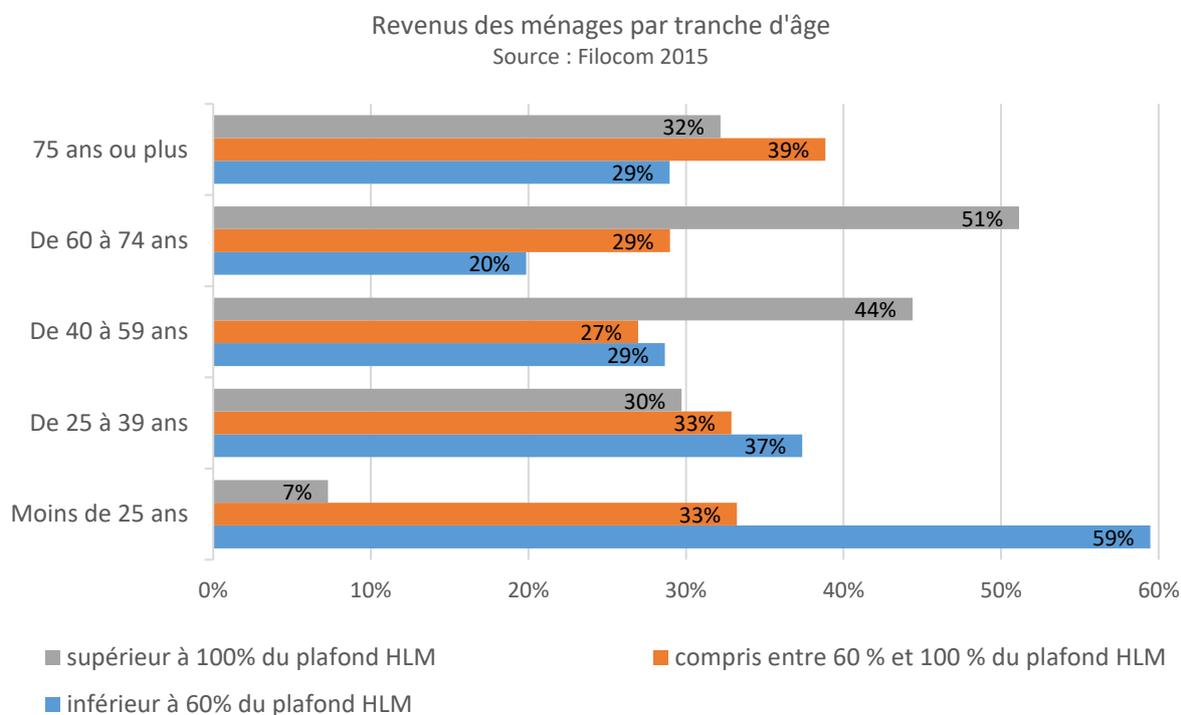
Source : DREES 2017

Avant la dépendance, les séniors peuvent connaître une perte de mobilité et d'autonomie à des d'âge différents. Cela se traduit par des difficultés à se déplacer, à lire, à se souvenir,

Cette perte de mobilité et d'autonomie est également fonction de l'environnement dans lequel la personne évolue ; en effet, suivant que la personne vit dans un logement et un environnement adaptés, dans un quartier doté ou non de commerces, de services, de vie sociale etc., les pertes de mobilité vécues ne se traduiront pas automatiquement par des pertes d'autonomie.

3.2. Condition socioéconomiques et logements des séniors

■ Des revenus qui diminuent avec l'avancée en âge



Source : DREAL

Concernant la répartition des revenus par tranches d'âge, les jeunes séniors (55-65 ans) de la CAE disposent actuellement de revenus supérieurs à ceux des autres tranches d'âge. Cependant, près de 50 % d'entre eux disposent de revenus en dessous des plafonds HLM.

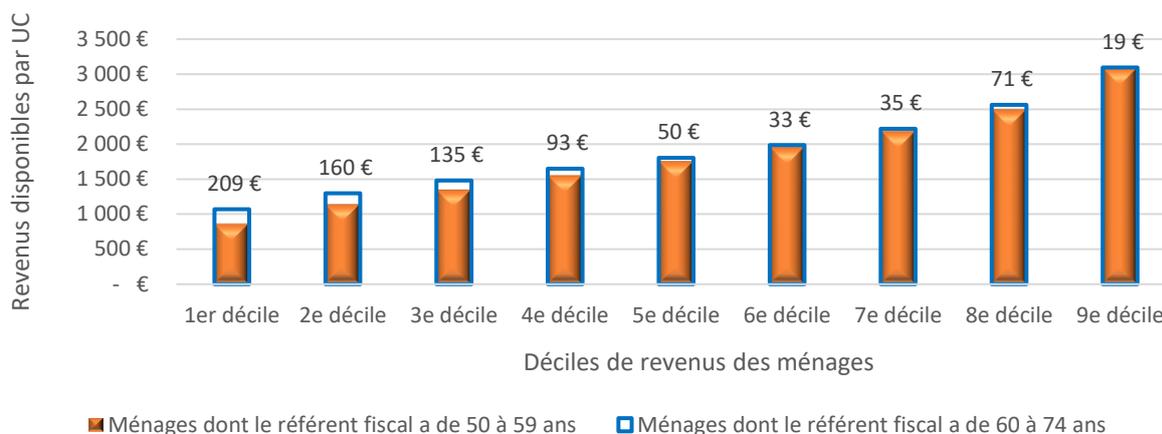
Un des constats majeurs est la chute des ressources des personnes de 75 ans et plus, entraînant une paupérisation. Ce décrochage peut s'expliquer en partie par le veuvage. Ajouté aux perspectives de niveaux de retraites moins favorables, cette diminution des revenus interroge la capacité des ménages âgés à entretenir leur logement et à financer des travaux d'adaptation lorsqu'apparaissent les problèmes liés à la perte d'autonomie.

Par ailleurs une différence de revenus est constatée entre les 50-59 ans qui seront les retraités de demain, et les actuels jeunes retraités de 60-74 ans. Cette observation est particulièrement nette pour les bas revenus. Effectivement les premiers gagnent entre 100 et 200 € de moins chaque mois que les seconds, pour des revenus compris du premier au quatrième décile. Les différences s'estompent en revanche à partir du revenu médian et deviennent minimales concernant les plus hauts revenus.

Ainsi les moins aisés des actuels 50-59 ans risquent de voir leur fragilité s'accroître lors de leur arrivée à la retraite. Ils auront donc potentiellement plus de difficultés que les actuels retraités à entretenir leur logement ou à se reloger dans un habitat de qualité.

Revenus disponibles 2016 des ménages par unité de consommation, et écart entre les classes d'âge, dans la CAE en 2016

Source : INSEE Folosofi



Note de lecture : Parmi les ménages dont le référent fiscal a entre 50 et 59 ans, le 1^{er} décile touche 861 € par mois en 2016 contre 1070 € pour ceux qui ont entre 60 et 74 ans, soit une différence de 209€.

■ Les séniors vivent en logement autonome et sont davantage propriétaires

La majorité des séniors vit à domicile et souhaite y rester le plus longtemps possible.

Parvenus à l'âge de la retraite, notamment à partir de 65 ans, les séniors sont moins enclins à changer de résidence.

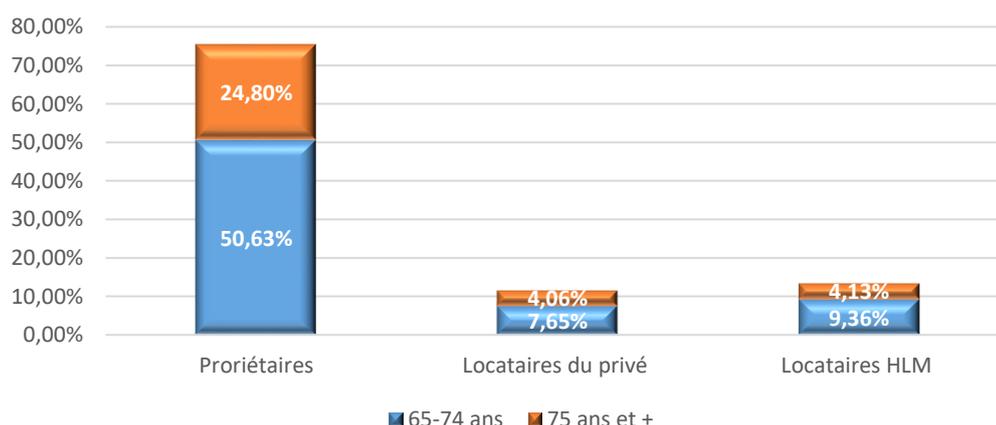
En 2016 sur la CAE, 75,4 % des séniors de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement ; 11,7 % sont locataires dans le privé et 13,5 % dans le parc social.

Des logements peuvent ne plus être en adéquation avec les caractéristiques des personnes qui les occupent. C'est par exemple le cas des maisons à étage, des espaces extérieurs à entretenir, des immeubles sans ascenseurs, l'isolement,

Ainsi, la mobilité résidentielle des séniors reste un indéniable levier permettant de proposer une offre adaptée aux familles. En effet, grâce à la vente d'un pavillon pour l'achat d'un appartement, le séniors remet sur le marché des produits susceptibles d'intéresser les familles.

Statut d'occupation des ménages de 65 ans et +

(Source : Insee 2016)



■ Mais de plus en plus de ménages seniors locataires

Dans le parc locatif social et selon la source OPS⁵ 2016, 26 % des titulaires de bail ont au moins 65 ans en 2016.

Il s'agit souvent de locataires présents depuis la livraison de l'immeuble et occupant le même logement.

On constate, depuis 2008 et la crise économique, une tendance des personnes âgées à redevenir locataires après une longue étape de statut de propriétaire. Ce choix semble être motivé par des raisons financières (baisse des revenus et coût d'entretien des logements) et la peur de la dépendance.

L'accroissement du vieillissement a des conséquences directes sur la stratégie patrimoniale des bailleurs.

En effet, pour faire face à ces évolutions, les bailleurs réalisent depuis plusieurs années des travaux d'adaptation et d'accessibilité, en répondant au cas par cas aux demandes. Les programmes de logements neufs intègrent les problématiques de l'accessibilité.

En 2018 et selon les données RPLS, 22 % du patrimoine d'Epinal Habitat et 15 % de celui de Vosgelis sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. L'objectif affiché par ces deux bailleurs dans leur Plan Stratégique de Patrimoine est d'atteindre un taux d'accessibilité de 25 % à l'horizon 2028.

Certains segments du parc locatif social étant difficilement compatibles avec les problématiques de vieillissement et de handicap, le relogement peut apparaître comme une solution pour répondre à la perte d'autonomie de la personne.

Selon les données de l'INSEE 2016, 11,7 % des ménages de 65 ans et plus sont locataires du parc privé. L'adaptation de ces logements est plus complexe car elle pose la question du financement de l'adaptation. Ne disposant pas de patrimoine à vendre ou à louer, les locataires seniors du parc privé pourraient rencontrer des difficultés en cas de baisse de leur pension de retraite ou de refus du propriétaire d'adapter leur logement.

3.3. Les réponses aux besoins résidentiels des populations vieillissantes

■ La mobilité résidentielle des seniors

Les profils des populations vieillissantes sont multiples et les besoins varient en fonction de la situation familiale, l'état de santé, la présence des enfants et petits-enfants, la forme physique et mentale, l'activité quotidienne, etc.

La mobilité résidentielle s'organise différemment selon l'âge :

- Les seniors anticipent leur vieillissement en réalisant des travaux d'adaptation ou achètent un autre logement plus adapté et à proximité des services. Chez certains, des problématiques de

⁵ Occupation du Parc Social

financement peuvent se poser s'ils disposent de peu de ressources pour les travaux ou que la revente de leur bien peine à couvrir le nouvel investissement.

- Les personnes de 85 ans ou plus qui vont en EHPAD, libérant ainsi leur habitation. Rappelons que le territoire est mieux doté en matière de places d'EHPAD que la moyenne française.

Aussi, au-delà de l'âge de la personne, c'est finalement le degré de dépendance qui détermine les besoins en logement et en service. Depuis plusieurs années, les solutions en logement se développent et se diversifient et l'offre actuelle permet aux séniors de concilier leur projet de vie avec l'avancée en âge.

→ Les différents parcours résidentiels d'un séniors



Source : Diagnostic PLH Grand Reims Communauté Urbaine

■ L'offre d'hébergement

Destinées aux personnes âgées encore autonomes dans les gestes de la vie quotidienne, les résidences autonomie⁶ sont une solution intermédiaire entre le logement individuel et l'EHPAD.

Trois résidences, uniquement sur la commune d'Epinal, proposent au total 130 appartements.⁷

Par ailleurs, il est à noter l'existence d'un EHPA, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées non médicalisé, également situé sur la commune d'Epinal.

Le taux d'équipement en EHPAD est élevé dans les Vosges ; soit 136,4 places pour 1 000 habitants en 2015 (100,4 au niveau national et 100,8 à l'échelle du Grand Est).

La CAE offre une capacité d'hébergement de 930 lits en établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Le Schéma Départemental Handicap et Autonomie 2016-2021 « Bien vivre ensemble » n'évoque pas de projet de création de structure.

Cependant, les rencontres individuelles avec les communes ont permis de constater qu'un certain nombre de maires se saisissent de la problématique du vieillissement d'une partie de leurs habitants. Il a ainsi été possible de recenser plusieurs projets sur l'ensemble du territoire (cf. carte suivante).

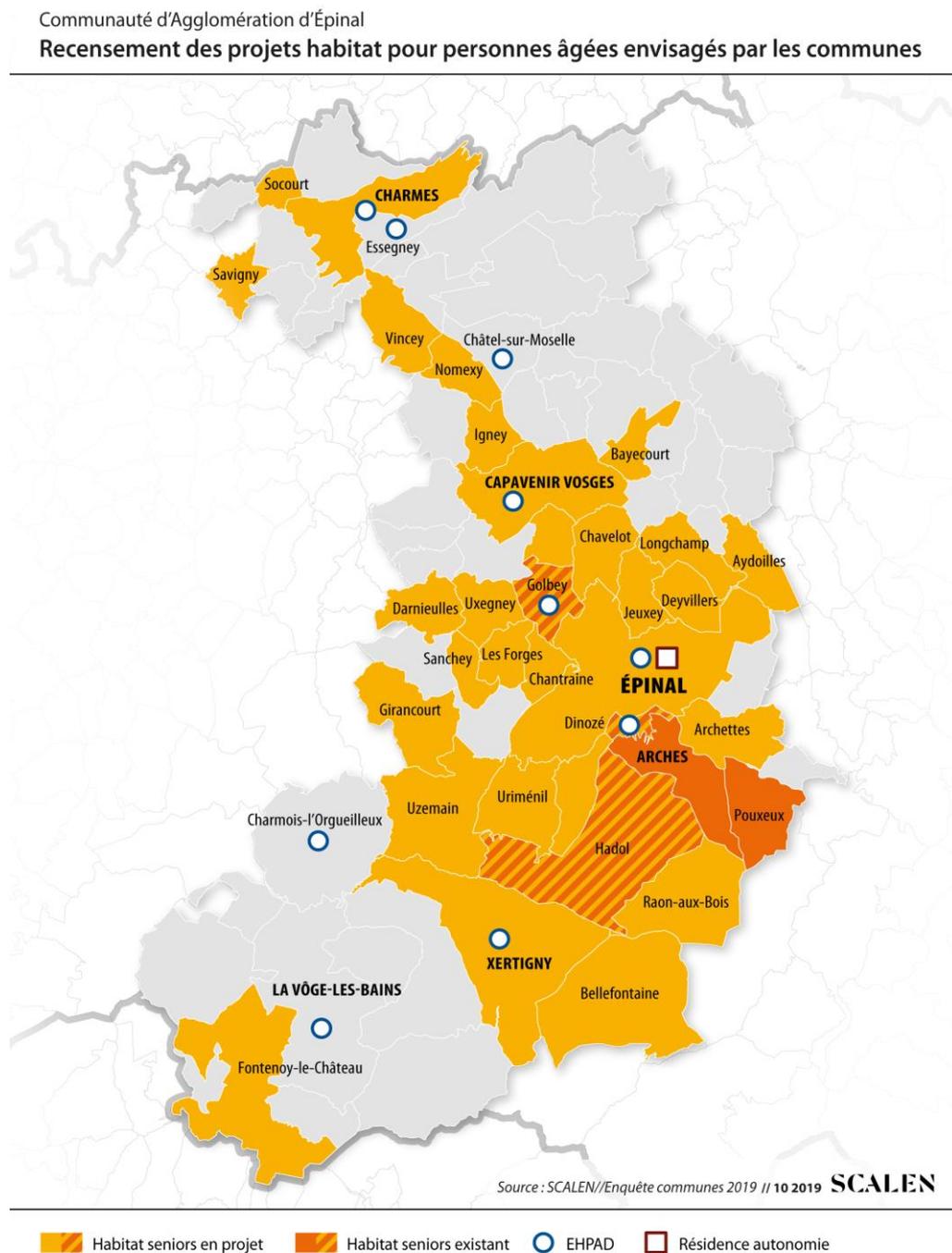
⁶ Ex foyers logement

⁷ <http://bienvieillir.vosges.fr/pratique/annuaire/residences-autonomie-ex-foyers-logements>

Or, il serait nécessaire de coordonner les initiatives pour éviter une surproduction ; et pour les répartir par secteur. Ces projets ne peuvent avoir d'intérêt que s'il y a des aménités et des services à proximité (médecin, pharmacie, commerces...).

D'autres solutions alternatives se développent à l'image de l'habitat partagé (ex : une pièce commune), ou intergénérationnel (la seule offre est la résidence Sans Souci à Epinal ; mais il n'existe pas d'association du type « 1 toit 2 générations ») ou de colocation senior, et les adaptations du logement des enfants pour accueillir leurs parents restent rares.

Le but étant de permettre de rester chez soi le plus longtemps possible avant l'entrée en EHPAD.



Source : SCALEN/Enquête communes 2019

■ Le Schéma départemental Handicap et Autonomie 2016-2021 « Bien vivre ensemble »

Le Département est chef de file en matière de politique en faveur des personnes âgées depuis 2004 et pilote la Maison départementale des personnes handicapées. Deux schémas coexistaient pour les politiques à destination des personnes âgées et des personnes handicapées qui sont arrivés à échéance en 2016.

Aussi, le département a élaboré un nouveau schéma départemental « Bien vivre ensemble ».

Il s'agit d'un schéma unique autour de la préservation et du soutien de l'autonomie qui permet de décloisonner les politiques handicap et gérontologie.

Cela permet de développer plus efficacement des réponses complémentaires aux problématiques communes aux personnes âgées et aux personnes handicapées (aides aux aidants, maintien à domicile, préservation du lien social...).

A retenir

- Un vieillissement de la population qui induirait des besoins plus importants en logements adaptés
- Une évolution qui pourrait induire une hausse potentielle de la demande des personnes âgées dans le parc locatif social
- Une offre suffisante en structures d'accueil et d'hébergement des personnes âgées et en situation de dépendance mais le besoin de développer des formes alternatives

4. Le logement des personnes handicapées

■ Une hausse des personnes reconnues en situation de handicap

En 2017 sur la CAE, 2 099 personnes ont des droits ouverts à l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) versés par la Caisse d'Allocations Familiales pour compléter leurs ressources et leur garantir un revenu minimal. C'est 12 % de plus qu'en 2013.

A l'échelle de la CAE, il est à noter que le nombre de titulaires de ces prestations est plus élevé dans les communes où sont implantés un ou plusieurs établissements spécialisés pour personnes handicapées (Charmes, Epinal, Golbey, Capavenir Vosges).

4.1. Handicap et habitat : caractéristiques de l'offre

■ Le logement autonome

Une maison d'accueil spécialisée située à Épinal permet d'assurer l'accompagnement de la personne handicapée adulte en milieu ordinaire en l'installant progressivement à son domicile. Les personnes en situation de handicap sont également confrontées au vieillissement, ce qui accentue cette problématique notamment quand elles vivent avec des parents âgés qui ne peuvent plus assurer l'accueil, eux-mêmes âgés.

■ Dans le parc HLM

Les bailleurs sociaux réalisent régulièrement des travaux pour adapter les logements occupés.

Ainsi, en 2018 et selon les données RPLS, 22 % du patrimoine d'Épinal Habitat et 15 % de celui de Vosgelis sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'objectif affiché par ces deux bailleurs dans leur Plan Stratégique de Patrimoine est d'atteindre un taux d'accessibilité de 25 % à l'horizon 2028.

Lors du montage des projets de programmes neufs ou de réhabilitations lourdes, les bailleurs sociaux, en collaboration avec les associations et la Maison Départementale des Personnes Handicapées produisent ponctuellement des logements adaptés.

En parallèle des demandes de logements accessibles adressés directement aux bailleurs sociaux, le PDALHPD, les Centres Communaux d'Action Sociale, les associations d'usagers ainsi que les travailleurs sociaux saisissent régulièrement les bailleurs pour des demandes de logements accessibles.

Une meilleure connaissance entre les bailleurs du parc de logements adaptés aux personnes handicapées, favorise la mise en relation entre l'offre et la demande.

■ Dans le parc privé

La sensibilisation des propriétaires bailleurs reste toujours difficile. L'adaptation des logements au handicap renvoie en effet à la spécialisation d'un bien, à la difficulté de sa remise sur le marché après le départ du locataire en place et aux contraintes en habitat collectif (mise en accessibilité des communs, décision de la copropriété...).

L'autre difficulté récurrente réside dans l'identification des logements du parc privé pouvant accueillir une personne handicapée.

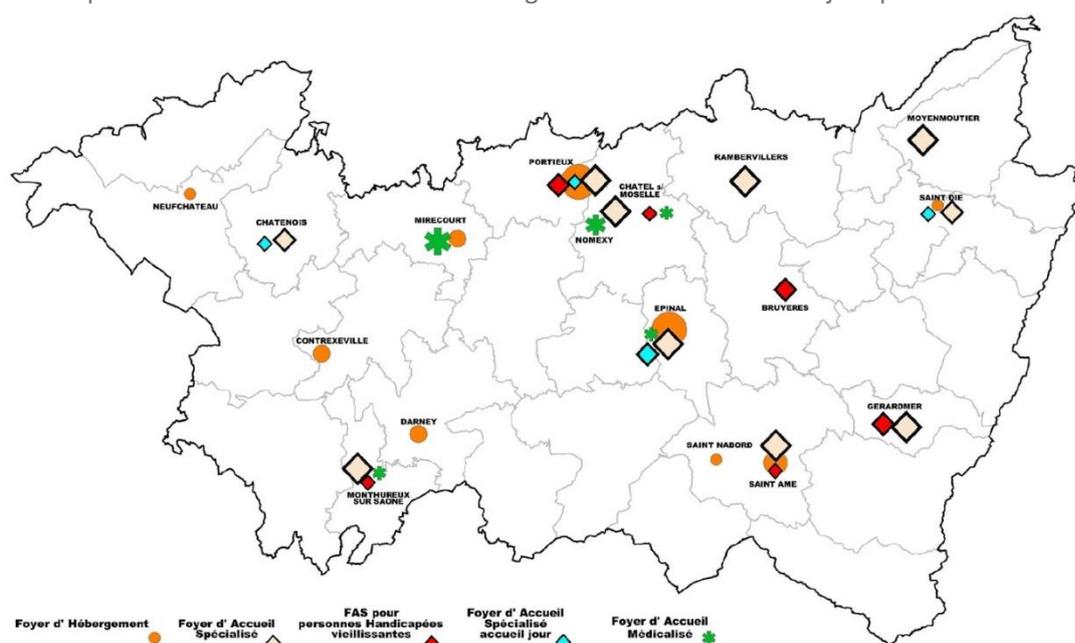
Aujourd'hui, les principaux vecteurs entre offre et demande demeurent les associations représentatives des personnes handicapées et les Centres Locaux d'Information et de Coordination gérontologiques (CLIC) lorsqu'ils sont sollicités pour traiter des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

■ Les structures d'accueil et d'hébergement des personnes handicapées dans la CAE

Les structures d'hébergement pour les adultes lourdement handicapés physiques et/ou mentaux offrent 298 places en 2018.

Les personnes en situation de handicap sont également confrontées à la problématique du vieillissement. En l'absence de solution d'hébergement, une prise en charge en EHPAD est alors possible. Cela ne va pas sans poser de problèmes pour ces structures, dont les équipements ne sont pas toujours adaptés et le personnel pas toujours formé pour répondre aux besoins de ces publics.

Implantation des établissements d'hébergement et des accueils de jour pour adultes handicapés



Source : Conseil départemental Vosges

Les établissements spécialisés pour l'hébergement des personnes handicapées

Commune	Nom de l'établissement	Nbre de places total	Type d'établissement			
			Foyer d'accueil médicalisé	Foyer d'accueil spécialisé	Foyer d'accueil de Jour	Foyer d'hébergement
Epinal	Foyer des Aveugles La Tuilerie	19				19
Epinal	La Roseraie	31				26 + 5 appartements
Epinal	La belle au bois dormant	50	28	22		
Epinal	Les Primevères	12				12
Epinal	Les Aubépines	25			25	
Portieux	Belval	113		57	7	49
Châtel sur Moselle	Les Jonquilles/Les Hirondelles	48	22	25		1

Source : Conseil Départemental Vosges

■ Des besoins spécifiques soulignés dans les groupes de travail du PLH : la santé mentale et les problèmes d'accès au logement

Des personnes qui présentent des problèmes psychiques sont de plus en plus nombreuses et de profils variés : jeunes en rupture, SDF et errants...

Parfois cette problématique se cumule avec des addictions. Il s'agit souvent de personnes qui ne peuvent pas cohabiter avec des populations ordinaires. Il n'existe pas de structure du type « Carrefour d'Accompagnement Public Social (CAPS) » comme à Essey-Lès-Nancy, qui dispose d'un Foyer d'Accueil Spécialisé (FAS) de jour et d'un Foyer Intermédiaire (FI).

Des réponses pour ces publics relèvent du Projet territorial de Santé Mentale en cours d'élaboration par le Conseil Départemental des Vosges.

A retenir

Les besoins exprimés par cette population sont pris en compte par des bailleurs sociaux

Le parc privé répond difficilement à cette demande

Une problématique à mettre en lien avec le PDALHPD et le Projet Territorial de Santé Mentale

5. Hébergement des personnes fragiles

Ce chapitre porte sur des personnes en situation de précarité. Il s'agit de personnes qui rencontrent des difficultés de tous ordres, qu'elles soient financières, sociale et de santé.

■ Une offre de 1 100 places à l'échelle du département

Une offre de 1 100 places en hébergement et logement adapté est déployée sur l'ensemble du territoire des Vosges.

Environ 60 % de l'offre existante relève de l'hébergement généraliste (hôtel, hébergement d'urgence, d'insertion, appartements financés par l'Allocation de Logement Temporaire ALT) et 40 % de logements adaptés (résidences habitat jeunes, pensions de famille, résidences accueil, des logements en intermédiation/médiation locative).

La demande d'hébergement d'urgence s'est très nettement accrue depuis 2015-2016, suscitant la mobilisation de nuitées d'hôtel, mais aussi la pérennisation en 2018 de la majorité des places d'urgence hivernale.

L'intermédiation locative est un dispositif encore récent dans le département, en cours de déploiement et qui représente 22 logements mobilisés, dont 13 nouvelles places créées à la fin de l'année 2018.

■ La CAE accueille un tiers de l'offre de logements adaptés du département

34 % de l'offre recensée sur le département se situe sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épinal, soit 158 places. Elles se répartissent en quatre catégories.

→ Pensions de familles

La Communauté d'Agglomération d'Épinal concentre au total 20 places en pension de famille, soit 23 % de l'offre départementale. La pension de famille de la CAE se situe à Épinal.

Les pensions de familles offrent une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales.

La durée de séjour est d'un mois, renouvelable sans limitation de durée. Toutefois, sa vocation d'accueil temporaire doit permettre l'évolution vers un logement ordinaire.

→ Résidences d'accueil

La CAE propose également 20 places en résidence d'accueil gérées par l'Association Vosgienne pour la sauvegarde de l'enfance, de l'adolescence et de l'adulte (A.V.S.E.A).

Les résidences d'accueil sont dédiées aux personnes handicapées psychiques stabilisées, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale et suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif.

Il n'y a ni critère d'âge ou de ressources et la durée de séjour n'est pas limitée puisqu'il s'agit d'une logique d'habitat durable. Le projet s'articule autour de la présence d'un hôte en partenariat avec les équipes de soins et des accompagnements sociaux et médico-sociaux adaptés.

→ Intermédiation locative

L'intermédiation locative est un dispositif encore récent dans le département, en cours de déploiement. Actuellement, 5 places sont disponibles à Pouxieux (3) et Épinal (2) (source : SIAO).

Ces logements en sous location sont des logements de transition, mobilisés par les organismes qui les louent en vue de les sous-louer.

A terme, l'objectif est de faire accéder le sous-locataire au statut de locataire. Le bail de sous-location, à durée déterminée, peut glisser vers un bail classique, ou constituer une réponse temporaire à l'accès à un autre logement.

→ Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

Une offre de 113 places est proposée dans la CAE. Ces structures d'hébergement sont gérées par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

Elles sont réparties en fonction des besoins spécifiques liés à :

- L'urgence
- La stabilisation
- La santé
- Logements conventionnés à ALT

L'hébergement est un type d'accueil destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité ou connaissant de graves difficultés sociales. Celui-ci est provisoire en attendant une solution de logement durable et adapté. L'hébergement ne donne lieu ni à un bail, ni à un loyer, ni à perception de l'APL, sauf conditions particulières.

Les personnes sont accompagnées par une équipe d'intervenants sociaux pour les orienter vers les solutions les plus adaptées à leurs besoins.

Liste des structures d'hébergement dans la C.A.E en 2018

Source : PDALHPD 2019 – 2024

Ville	Nom de la structure	Nombre de place
Pension de famille/résidence accueil		40 places
Epinal	Maison relais	20 places
Epinal	A.V.S.E.A	20 places
Intermédiation locative		5 places
Epinal	CHRS Le Renouveau	2 places
Pouxieux	CHRS l'Abri	3 places
Haut seuil de Tolérance		2 places
Epinal	Le Renouveau	2 places réservées aux grands marginaux
Centre d'hébergement et de Réinsertion sociale		62 places
Pouxieux	CHRS l'Abris	19 places en collectif dont 6 Remiremont en éclaté
Epinal	CHRS Le Renouveau	43 places dont 14 en éclaté
Hébergement d'urgence		17 places
Epinal	CHRS Le Renouveau	2 places d'urgence + 15 places en hébergement d'urgence avec accompagnement social
Allocation Logement temporaire		32 places
C.A.E	Envol 88	9 places
C.A.E	FMS Service	18 places
Epinal	CHRS Le Renouveau	5 places
Appartement de coordination thérapeutique		2 places
Epinal	Ravenel	2 places

➔ Bilan 2018 et attentes du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

L'Association Le Renouveau gère le SIAO insertion : elle régule les places de CHRS et participe aux commissions d'admission des pensions de famille et résidence.

Sur l'année 2018, le SIAO a reçu 1 917 demandes d'hébergement pour la C.A.E.

Ce sont essentiellement des personnes seules (84 %) et plutôt jeunes : 35 % ont entre 18 et 25 ans ; 46 % entre 26 et 45 ans.

32 % des usagers se déclarent endettés. Pour 28 % d'entre eux il s'agit de dettes locatives et 22% de charges. 75 % sont sans activité ou en recherche d'emploi.

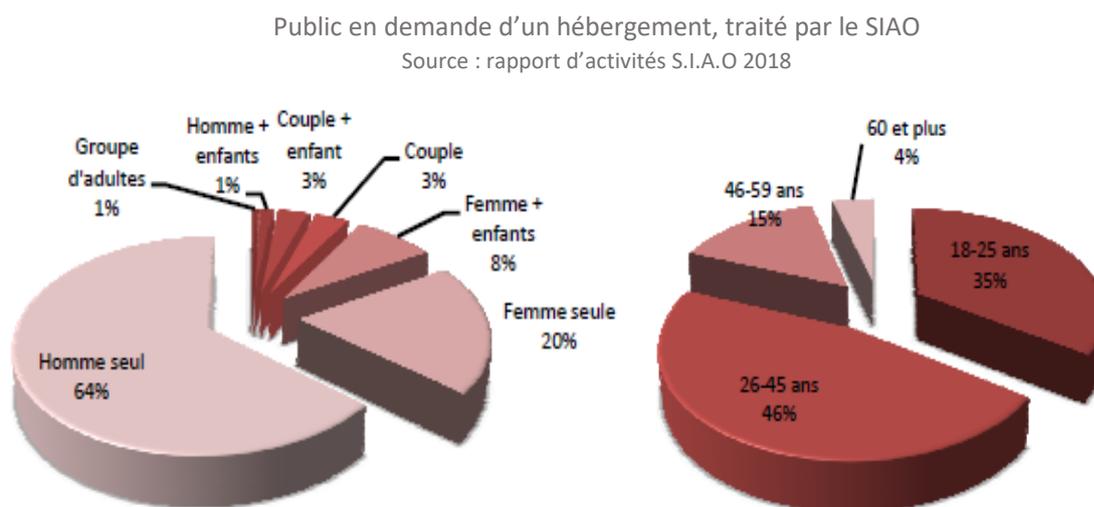
Ils connaissent des situations de précarité, en particulier les plus jeunes, souvent sans formation et donc plus difficilement employables. Ils connaissent un fort passé institutionnel. Ce public se retrouve également dans le contingent préfectoral.

Les responsables du SIAO soulignent des besoins persistants de petites typologies pour des publics jeunes et précaires (Foyer de Jeune Travailleur intermédiation locative dans le diffus).

L'une des actions du PDAHLPD 2019-2024 vise à répondre cet enjeu.

Pour ce faire, le conseil départemental réalisera en 2020 une structure d'accueil pour jeunes isolés sans ressources et en grande exclusion.

Les responsables du SIAO indiquent également la nécessité de rénover et de moderniser les bâtiments du foyer Le Renouveau qui est une structure d'hébergement ancienne.



■ Le contingent préfectoral

L'Etat est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme bailleur. Un maximum de 5% est réservé aux agents civils et militaires de l'Etat et le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment les personnes handicapées, mal logées ou défavorisées.

Le département des Vosges, classé en zone détendue, a opté pour une gestion en « flux » et « directe » par les bailleurs publics. Ce choix, qui allie réactivité et englobe l'ensemble des logements vacants, permet d'assurer le relogement des populations concernées, sans difficulté et dans les délais réglementaires. Le parc de référence est celui résultant de la dernière enquête sur le parc locatif social disponible (hors structures médico-sociales, CHRS...).

Ainsi sur le département pour l'année 2018, 698 logements étaient concernés. Les publics éligibles sont :

- Les ménages reconnus prioritaires et urgents par la Commission de médiation D.A.L.O (droit au logement opposable) des Vosges.
- Les ménages relevant de certains critères du P.D.A.L.H.P.D (dépourvus de logement, menacés d'expulsion, en CHRS...).
- Les ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas 60 % du plafond des ressources HLM.

Le marché étant détendu, on constate qu'il n'y a pas de difficulté de relogement de ces différents publics. Il n'y a pas eu de dossier DALO ni en 2017 ni en 2018 car les ménages ont une solution de relogement proposée en amont.

Liste des attributions sur le contingent préfectoral 2017 et 2018

Critères	2017	2018
Ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond Hlm	2 082	2 023
Dépourvus de logement	1 220	928
Personnes handicapées	91	117
En centre d'hébergement ou sortant d'hébergement ou logés temporairement	145	103
Personnes ayant plus de 70 ans et invoquant des raisons de santé	37	56
Victimes de violences intrafamiliales	21	17
Menacés d'expulsion	21	12
Logement insalubre	0	1
DALO	0	0
Total des demandes relevant des critères du contingent préfectoral (hors doubles comptes)	2 324	2 252
Total des attributions	2 829	2 769
Taux d'attribution au contingent préfectoral	82%	81%

Source : ARELOR/DCSPP

A retenir

- Un large panel d'offre d'hébergement mais ne répondant pas forcément aux besoins des publics.
- Une structure d'hébergement qui nécessite des travaux de modernisation (Le Renouveau).
- Un besoin de petites typologies pour des publics jeunes et précaires (intermédiation locative, ou autre).
- Un besoin d'un Foyer de Jeune Travailleur comme « sas » entre l'accompagnement du jeune et sa pleine autonomie.
- Ces enjeux sont à mettre en lien avec le PDHLPD 2019-2024

6. Les besoins spécifiques des gens du voyage

■ L'accueil des gens du voyage non sédentarisés

L'habitat des gens du voyage est défini par un article de la loi du 5 juillet 2000 par « des personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ».

Ce mode d'habitat relève de la responsabilité de l'État et du Conseil Départemental. Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Vosges (SDAHGV) constitue à cet égard le document de référence qui organise l'installation des gens du voyage notamment à travers la mise à disposition d'aires d'accueil et la recherche de terrains familiaux pour les ménages en voie de sédentarisation.

Les aires d'accueil permanentes des gens du voyage représentent 88 places opérationnelles réparties en 2018 sur :

- L'aire de Razimont à Epinal (40 places) ;
- L'aire de Golbey (20 places) ;
- L'aire de Capavenir Vosges (28 places).

■ L'habitat des sédentaires

La problématique logement des gens du voyage qui ont cessé de voyager est aussi récurrente que complexe.

Elle fait l'objet d'un suivi, assuré par l'ensemble des acteurs concernés, dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

Par ailleurs, « l'habitat-caravane » n'est reconnu dans aucune catégorie « logement » des documents d'urbanisme et n'est pas soumis à permis de construire, d'où la difficulté de trouver des réponses foncières en général et en milieu urbain en particulier.

La sédentarisation constitue l'axe principal du nouveau schéma 2018-2023 au vu de la prégnance du phénomène dans le département des Vosges.

En effet, certaines aires d'accueil sont occupées à l'année par des groupes de gens du voyage qui empêchent de fait l'installation temporaire de nouvelles familles : ces aires cessent de remplir leur rôle.

Les trois aires d'accueil situées sur le territoire de la CAE sont concernées par cette problématique. En effet, un premier diagnostic mené en 2016 avait identifié un certain nombre de familles en voie de sédentarisation, soit

- Sept familles sur l'aire de Golbey,
- Une dizaine de familles à Razimont (Epinal) (suite à un second diagnostic réalisé en interne)
- Neuf familles sur l'aire de Capavenir Vosges,

Le nouveau schéma doit répondre à cet enjeu d'accompagnement à la sédentarisation pour redonner aux aires d'accueil leur vocation première.

Pour accompagner la sédentarisation, les terrains familiaux constituent des emplacements destinés à recevoir à l'année des résidences mobiles (caravanes). Ils sont régis par la circulaire du 17 décembre 2003 qui détaille notamment leur équipement (un bloc sanitaire avec douche, deux WC et un bac à laver), leur environnement (proche des commerces), leur superficie (75m² minimum par place de caravane), etc. Ces terrains sont désormais la compétence des EPCI.

Il convient de souligner qu'une nouvelle disposition de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, prévoit désormais que les Schémas départementaux d'accueil des gens du voyage identifient des secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés des terrains locatifs familiaux.

L'habitat adapté consiste en un logement social adapté ; il s'agirait d'une maison avec appentis pour y stationner la caravane de nuit.

La C.A.E a pour objectif de réaliser 12 habitats adaptés aux besoins de ces publics sur 6 ans, soit 2 par an en moyenne pour libérer les aires d'accueil.

La création de logements sociaux adaptés appelés communément habitat adapté a été envisagé dans un premier temps. Le pôle Habitat de la CAE a été sollicité pour les recherches de terrains adaptés et le bailleur social susceptible d'être le porteur de projet a été rencontré.

Les maires des communes ont également été rencontrés. Malgré les efforts de chacun -élus, bailleurs, techniciens-, aucun terrain susceptible de correspondre n'a été trouvé.

Actuellement, une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est en cours (marché en cours d'attribution) pour la réalisation d'une étude de faisabilité de projet de sédentarisation.

A ce stade, aucun scénario n'est privilégié (terrain familial ou habitat en adéquation avec les besoins de ces publics).



CHAPITRE 6

Potentiel foncier et besoins en logements

1. Méthodologie

L'analyse de la consommation foncière est fondée sur l'exploitation des fichiers cadastraux gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (dits fichiers MAJIC⁸). Ne sont donc prises en compte dans l'occupation des sols que les surfaces cadastrées. Ces fichiers ne prennent pas en compte les routes et les espaces publics.

Cette méthode est différente de celle utilisée par le Scot de Vosges Centrales, qui mesure la consommation foncière à partir de son outil MOS⁹. La constitution du MOS s'effectue par interprétation manuelle de photographies aériennes de différents millésimes (2001, 2006, 2010, 2014, 2017 en cours). Le Scot est actuellement en train d'actualiser l'évolution de la consommation foncière depuis 2014. Pour l'instant, seule la consommation foncière à l'extérieure de l'enveloppe urbaine de 2014 a été analysée. Ce MOS ne permettant pas encore d'avoir une vision globale de la consommation foncière depuis 2014, la source MAJIC a donc été préférée pour cette étude.

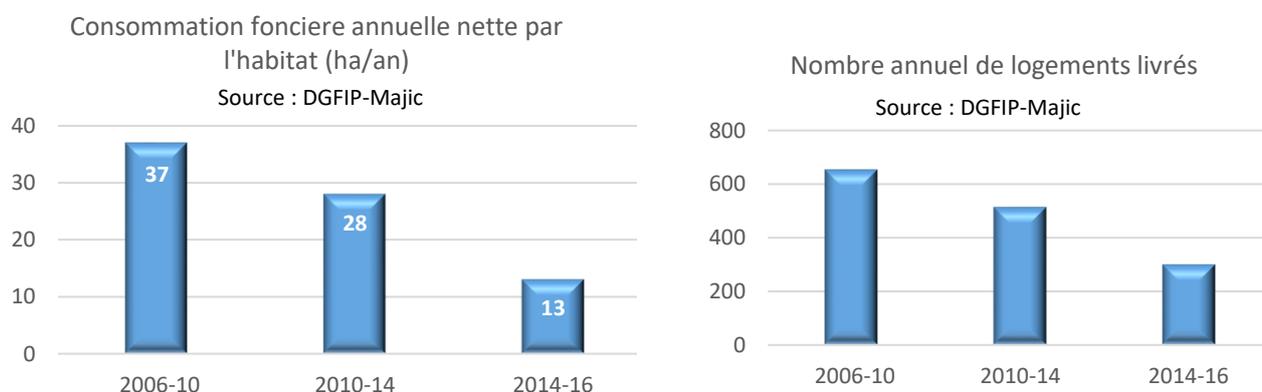
Cette analyse porte exclusivement sur la consommation foncière liée à l'habitat. Bien que les méthodes utilisées par ces deux sources soient différentes, les résultats obtenus sont comparables.

1.1 Evolution de la consommation foncière à vocation résidentielle 2006-2016

Pour rappel, sur la période 2006-2014 (soit sur 8 ans), le MOS du Scot des Vosges Centrales mesure une consommation foncière liée à l'habitat de 258 ha alors que la source MAJIC donne le chiffre de 260 ha¹⁰.

Au cours de la période 2006-2016 (soit 10 années), 286 ha ont été consommés sur le territoire de la CAE pour la réalisation de logements (soit 29 ha par an). Depuis 2006, on constate une diminution régulière de la consommation foncière qui s'explique par la chute de la construction de logements depuis 2014. Cette baisse de volume s'accompagne également d'une diminution de la superficie moyenne de terrain consommée par logement : 565 m² sur la période 2006-2010 contre 433 m² sur la période 2014-2016.

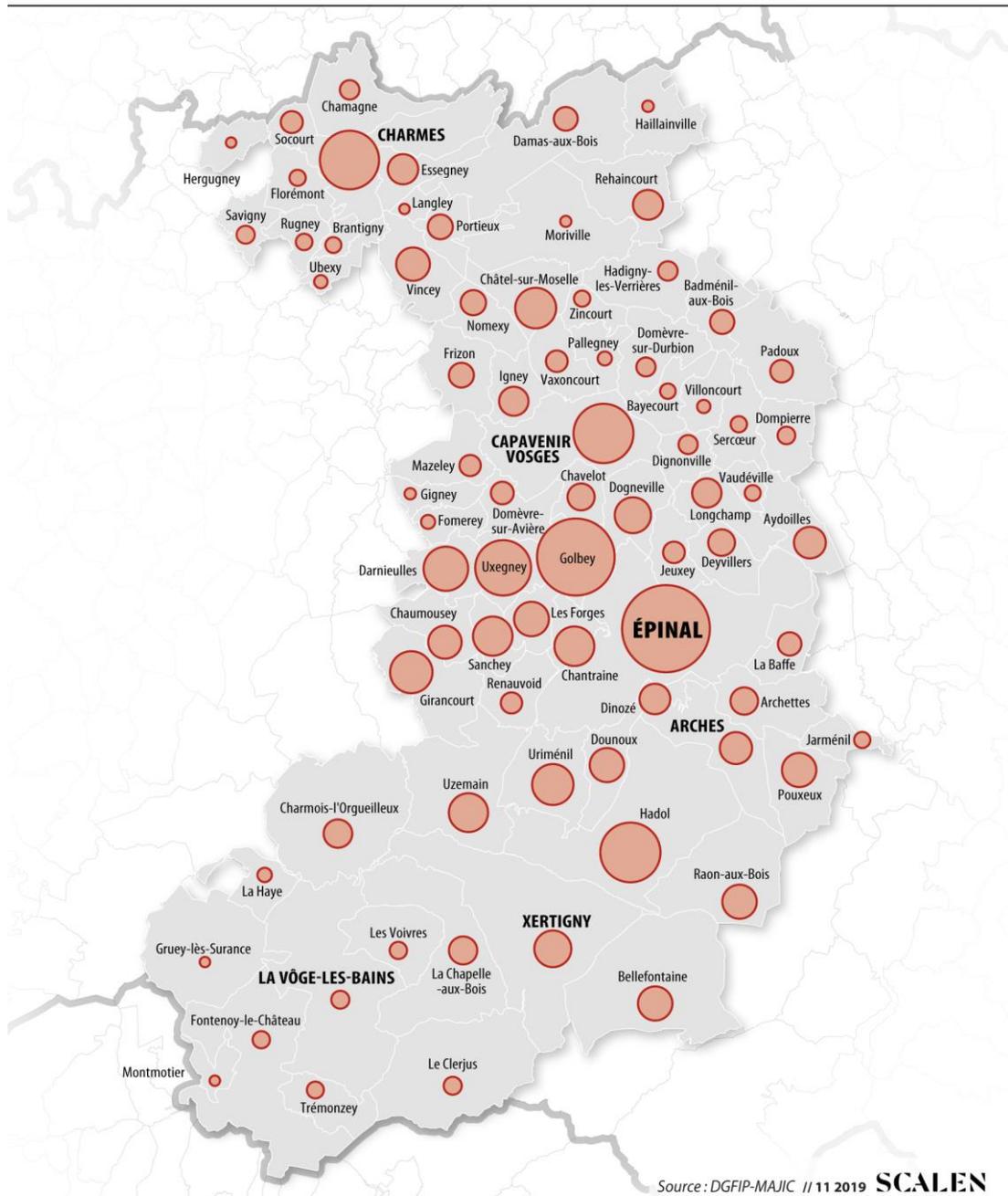
La consommation foncière pour la construction de logements n'a pas entraîné un gain de population pour le territoire car les ménages déménagent d'une à l'autre pour devenir propriétaire.



⁸ Mise A Jour des Informations Cadastreales

⁹ Mode d'occupation des Sols

¹⁰ Cumul des catégories « surfaces occupées par l'habitat » et surfaces occupées par dépendances



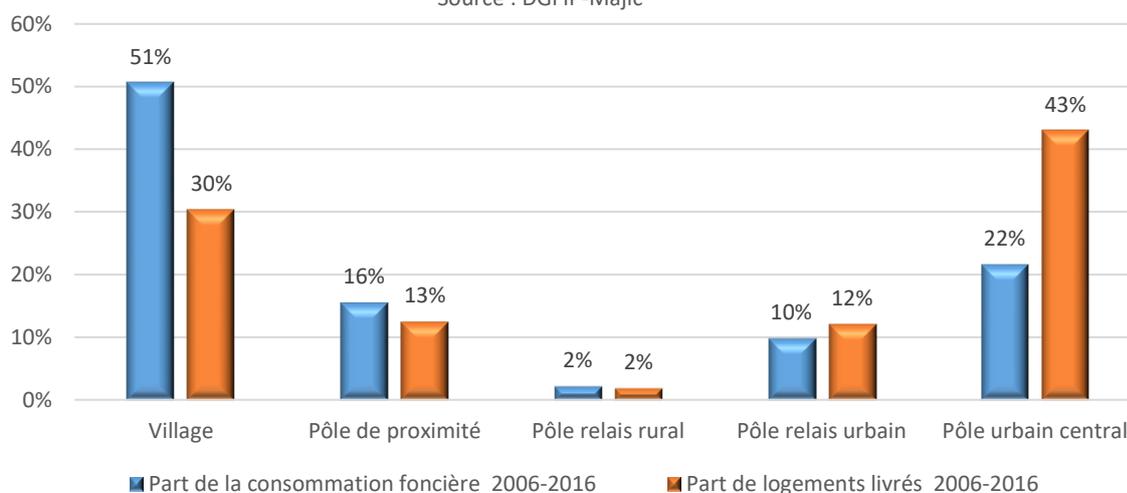
Les villages sont caractérisés par une surconsommation foncière. Ils sont en effet responsables de plus de moitié des surfaces pour moins d'un tiers de logements livrés. La production exclusive de maisons individuelles sur des grosses parcelles explique cette situation. Les territoires les plus « vertueux » sont les pôles relais urbains et le pôle urbain central où la production de l'habitat collectif reste important.

La consommation foncière mesurée à Epinal est à relativiser car elle intègre une part de démolition - reconstruction dans les programmes ANRU notamment.

Aussi, la source MAJIC ne permet pas distinguer le foncier consommé dans l'enveloppe urbaine et en dehors de celle-ci.

Comparaison de la consommation foncière et de production de logements - CAE 2006-2016

Source : DGFIP-Majic



■ Une surconsommation foncière au regard des objectifs du Scot

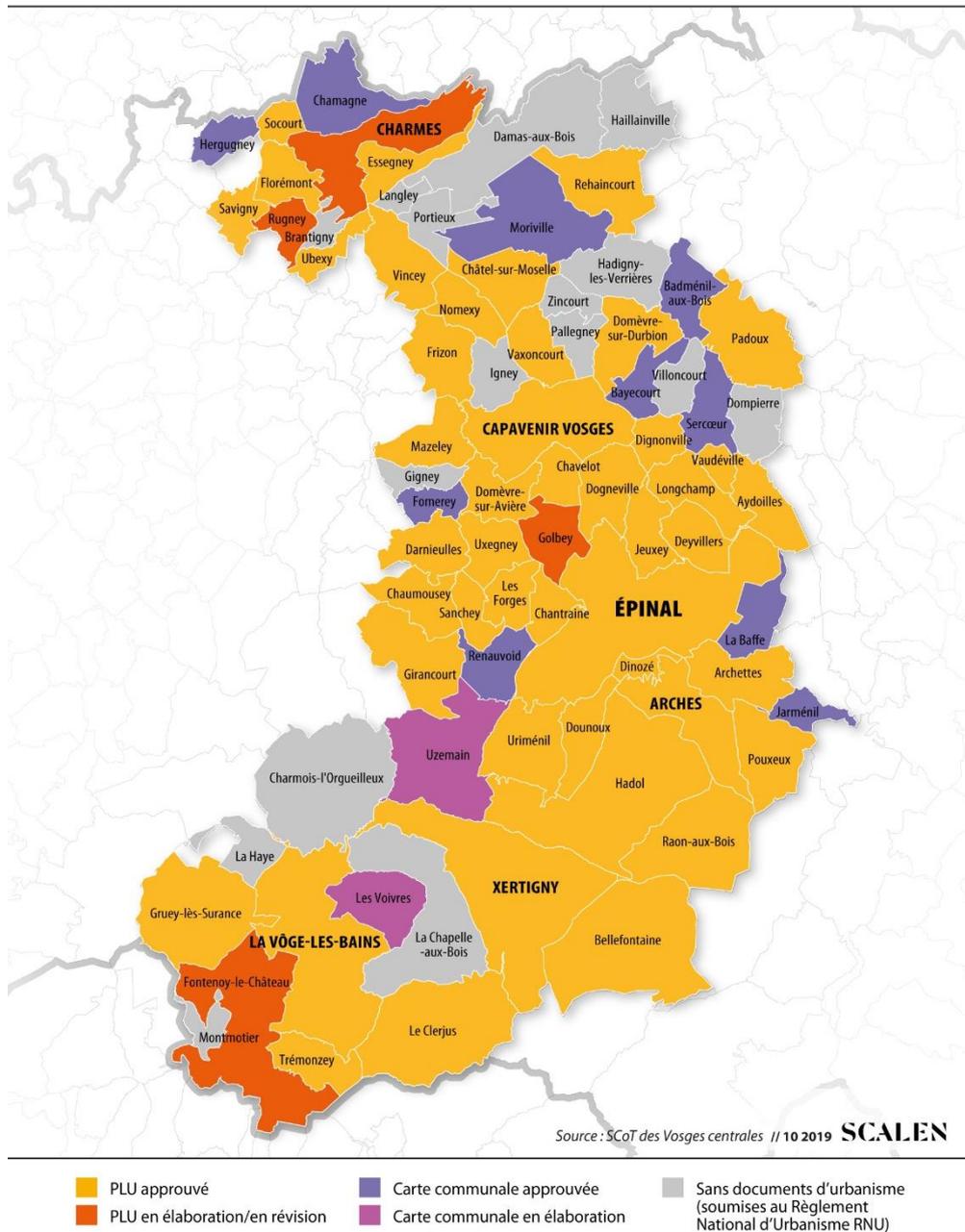
Le SCoT prévoit une consommation foncière pour l'habitat de 80 ha en 16 ans, soit 5 ha/an (période 2014-2030). La consommation foncière mesurée pour l'habitat entre 2014 et 2016 s'élève à 26 ha, soit 13 ha par an. Cette consommation globale est deux fois et demie l'objectif affichée par le Scot.

■ Des capacités de développement très importantes dans les documents d'urbanisme

A l'échelle des 78 communes de la CAE, au 31 janvier 2018, l'état d'avancement des documents d'urbanisme est le suivant :

- 52 communes sont couvertes par un document d'urbanisme en élaboration ou approuvé parmi lesquelles :
- 46 ont un PLU approuvé
- 4 communes ont un PLU en élaboration ou en révision : Golbey, Fontenoy-le-Château, Charmes et Rugney
- 10 communes ont une carte communale approuvée
- 2 communes ont une carte communale en cours d'élaboration : Uzemain et Les Voivres
- 16 communes sont sans document d'urbanisme et donc soumises au Règlement National d'Urbanisme

Les capacités d'habitat disponibles dans les documents d'urbanisme représentaient 623 hectares dont 266 dans la tache urbaine artificialisée en 2014. 26 ha ont été consommés pour l'habitat entre 2014 et 2016. Cela représente 4 % des disponibilités inscrites les documents d'urbanisme.

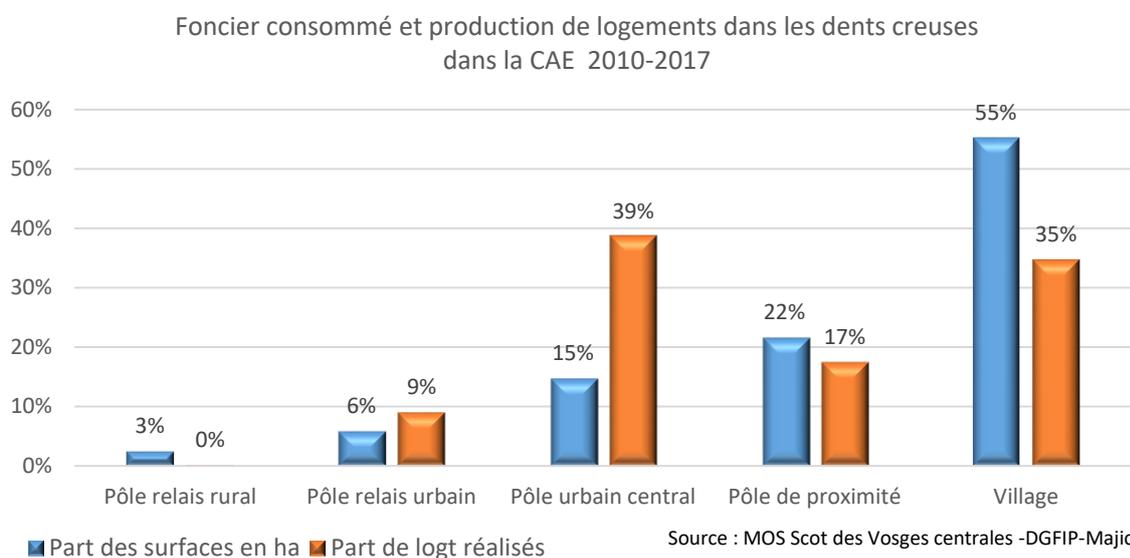


2. Dents creuses et friches : un potentiel à mobiliser

■ Un potentiel important encore mobilisable dans les dents creuses

Parmi les espaces déjà artificialisés ; le MOS du Scot des Vosges centrales identifie une catégorie d'occupation du sol dénommée « Espace artificiels non bâtis dont fonds jardin » considérés comme espaces mutables. Elle représente 1 715 hectares à l'échelle de la CAE. Techniquement, ces espaces incluent toutes les dents creuses mais la méthodologie du MOS ne les distingue pas des fonds de jardin.

Sur la période 2010-2017, un peu plus de 20 ha de ces espaces ont été mobilisées (soit 3 ha par an) qui ont permis de construire 750 logements. Plus de la moitié de ce gisement a été urbanisée dans les villages (11 ha).

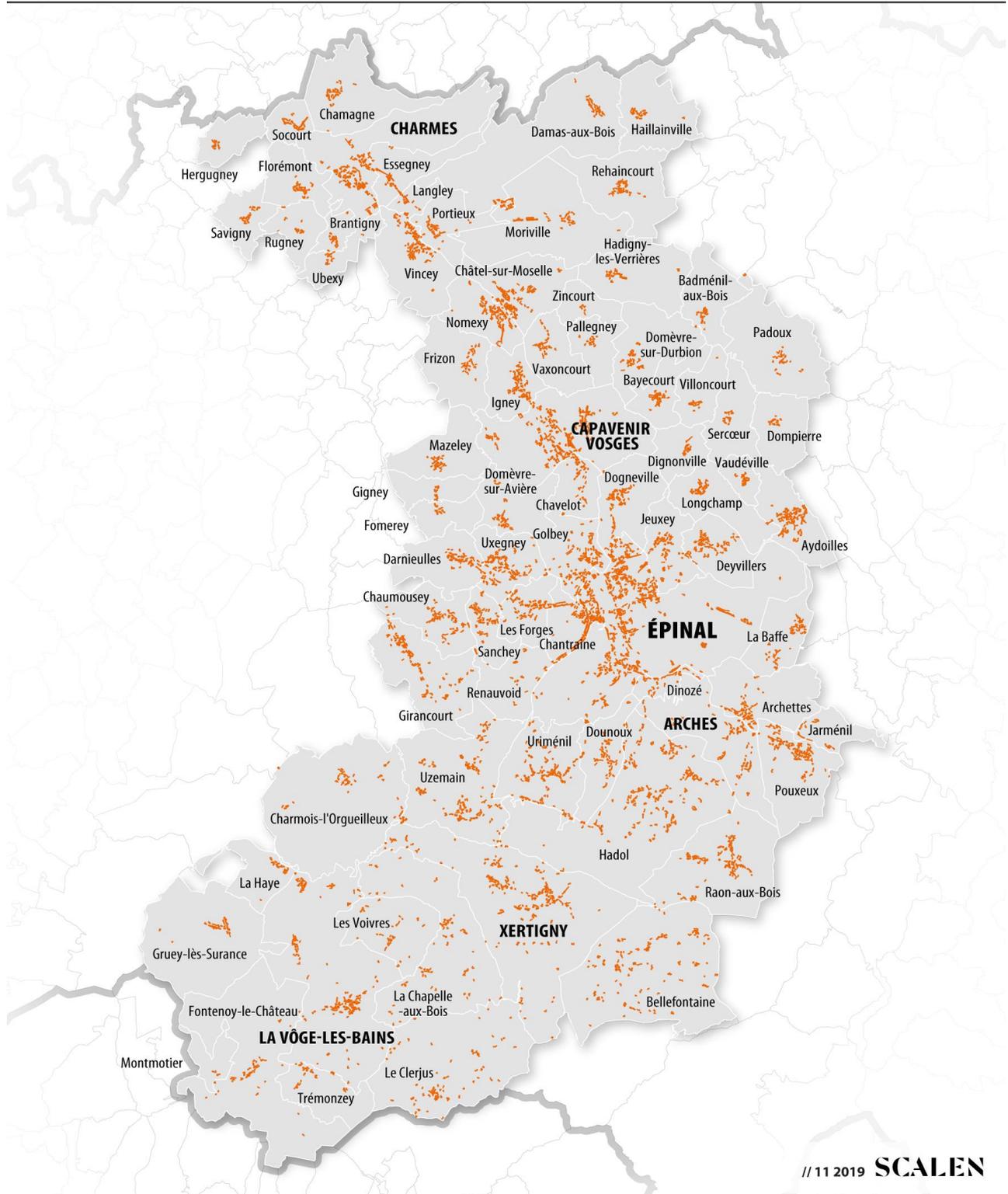


Les dents creuses ouvertes à l'urbanisation entre 2010 et 2017 ne représentent que 1 % des 1 715 ha recensés. Toutefois, ce chiffre doit être utilisé avec prudence car il s'agit d'un volume théorique qui nécessite des investigations complémentaires, commune par commune. Ces « dents creuses potentielles » intègrent tout type d'espace non urbanisé dans les zones urbaines des documents d'urbanisme. Or, certains de ces espaces n'ont pas vocation à être totalement urbanisées. Ils remplissent différentes fonctions : espaces de respiration pour les habitants, fonds de jardins des maisons, corridors écologiques pour la biodiversité ...

Les travaux de définition des enveloppes urbaines des communes en cours par le Scot vont permettre de préciser les dents creuses mobilisables pour l'habitat.

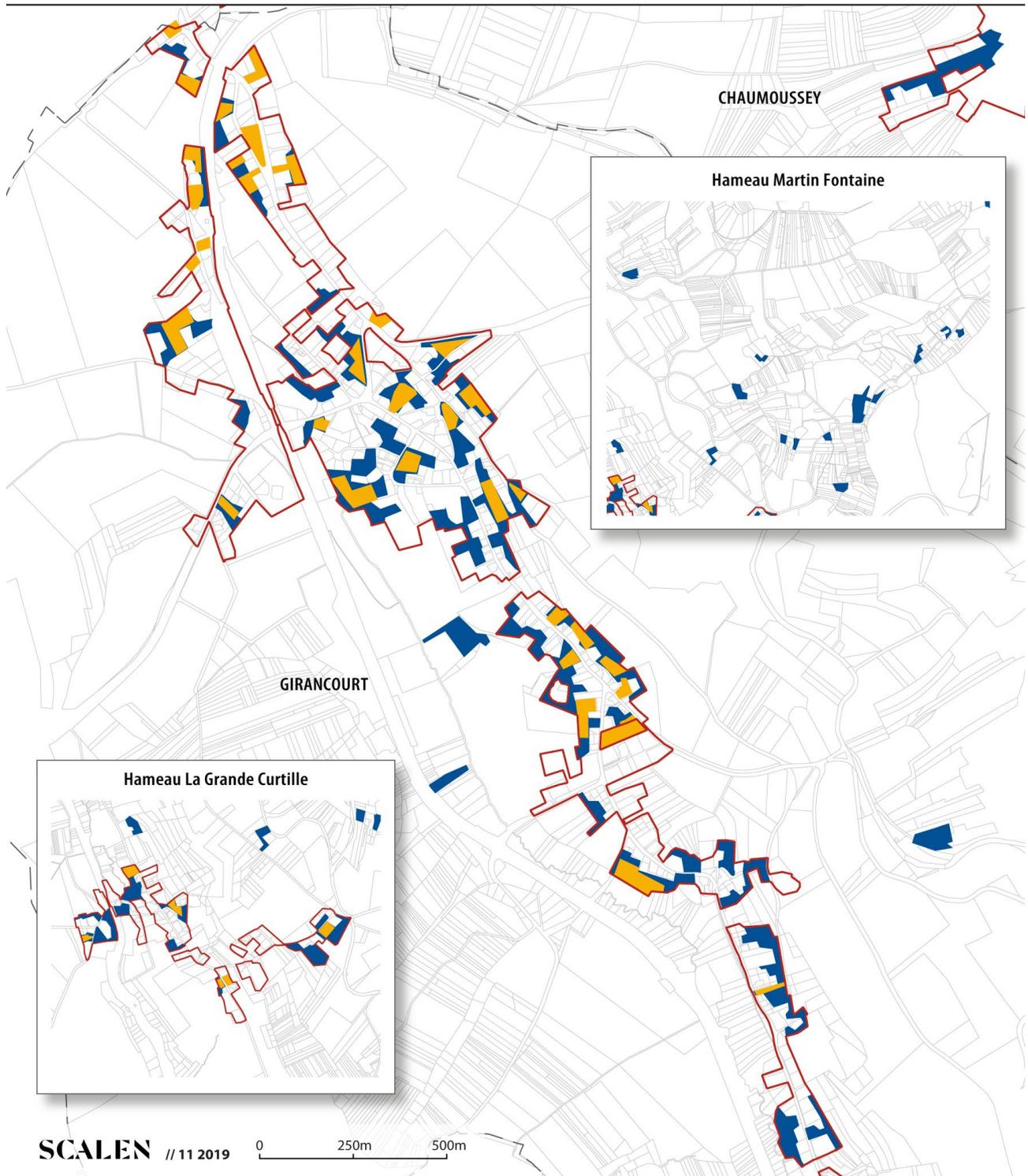
L'exemple de la commune de Girancourt où 35 ha sont classés dans le MOS en « Espace artificiels non bâtis dont fonds jardin » montre un potentiel de 7,3 ha mobilisable de « dents creuses » pour la construction de l'habitat.

Communauté d'Agglomération d'Épinal
Espaces artificiels non bâtis dont fonds de jardin



➔ **Emprises foncières constructibles identifiées dans les « Espaces artificiels non-bâti dont fonds de jardin » : exemple de la commune de Girancourt**

Commune de Girancourt
Les dents creuses



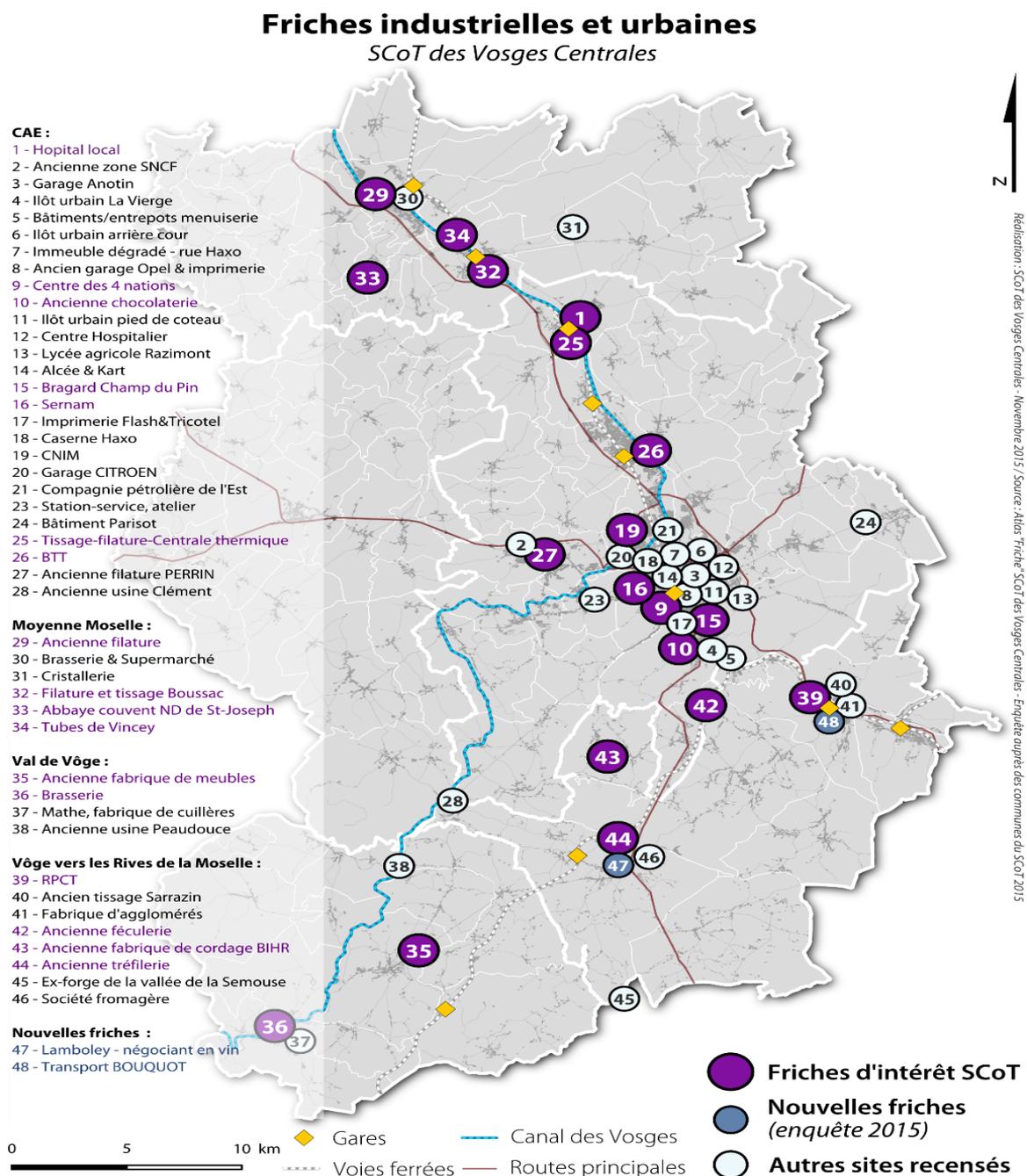
□ Enveloppe urbaine théorique ■ Espaces artificiels non-bâti dont fonds de jardin ■ Surface constructible potentielle

■ Des friches à mobiliser

Le Scot a recensé une cinquantaine de friches sur son périmètre représentant environ 200 hectares. L'essentiel de ces sites sont localisés dans la vallée de la Moselle. Une vingtaine de ces sites ont été mis en avant pour leur intérêt en termes de patrimoine et d'aménagement du territoire : localisation, accessibilité.

Ces friches sont très souvent polluées ce qui les rendent difficiles à mobiliser. Une période relativement longue de dépollution et de reconversion est nécessaire pour les remettre sur le marché foncier.

Toutefois, sur la période du PLH trois friches situées sur les communes d'Epinal, Nomexy et Uxegney devraient accueillir des programmes de logements.



➔ Friches en cours de reconquête



- Nomexy :
Sur l'ancienne friche industrielle, la commune prévoit la réalisation de 85 logements sur 15 ans.
- Uxegney :
Sur la friche Victor Perrin, la commune prévoit un programme mixte totalisant environ 40 logements qui accueilleront des logements locatifs sociaux (Epinal Habitat), des parcelles libres pour primo accédant et des maisons pour personnes âgées non dépendantes.
- Epinal :
A Epinal, le réaménagement du site Bragard dans le cadre du programme NPNRU Bitola-Chambeauvert (logements et espaces publics)

A retenir

- Une surconsommation foncière au regard des objectifs du Scot
- Des capacités de développement très importantes dans les documents d'urbanisme
- Un potentiel important encore mobilisable dans les dents creuses
- Des friches à mobiliser

3. Les besoins en logements à l'horizon 2025

L'estimation des besoins en logements retenue par la CAE est fondée sur les projections du SCoT des Vosges Centrales. Sur le périmètre du Scot, le besoin en logements durant la période 2014-2030 est estimé à 5 360 dont 5 200 dans la CA d'Epinal, à satisfaire soit par construction neuve soit par reconquête de logements vacants. Cet objectif découle des hypothèses suivantes :

- 10 % de logements pour l'accueil de nouveaux arrivants ;
- 74 % de logements pour le desserrement des ménages ;
- 16 % de logements pour le renouvellement du parc vétuste ou inadapté.

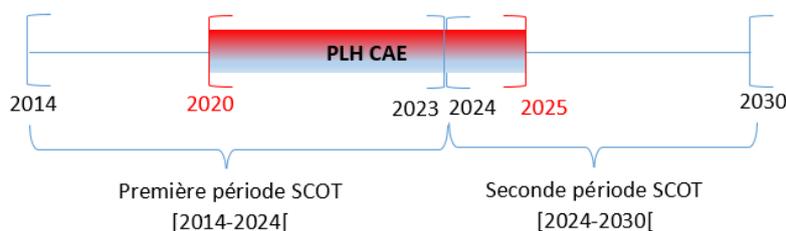
3.1. Rappel des orientations et principes fixés par le SCoT

■ Principe 1 : Deux rythmes de production.

Le SCoT a défini deux rythmes de production de logements fondés sur les hypothèses différenciées de croissance démographique retenues durant la période [2014-2030] ; soit + 0,079 % par an entre 2014 et 2023 inclus et + 0,059 % par an entre 2024 et 2029 inclus :

	Objectif logements [2014-2030[Dont objectif logements [2014-2023]	Dont objectif logements [2024-2030[
CA d'Epinal	5 200	3 460	1 740

Le PLH étant à cheval sur ces deux périodes, le calcul des objectifs de production se fait donc en prenant en compte 4 années de la période [2014-2023] et 2 années de la période [2024-2030].



■ Principe 2 : La prise en compte de la production 2014-2019 dans les objectifs

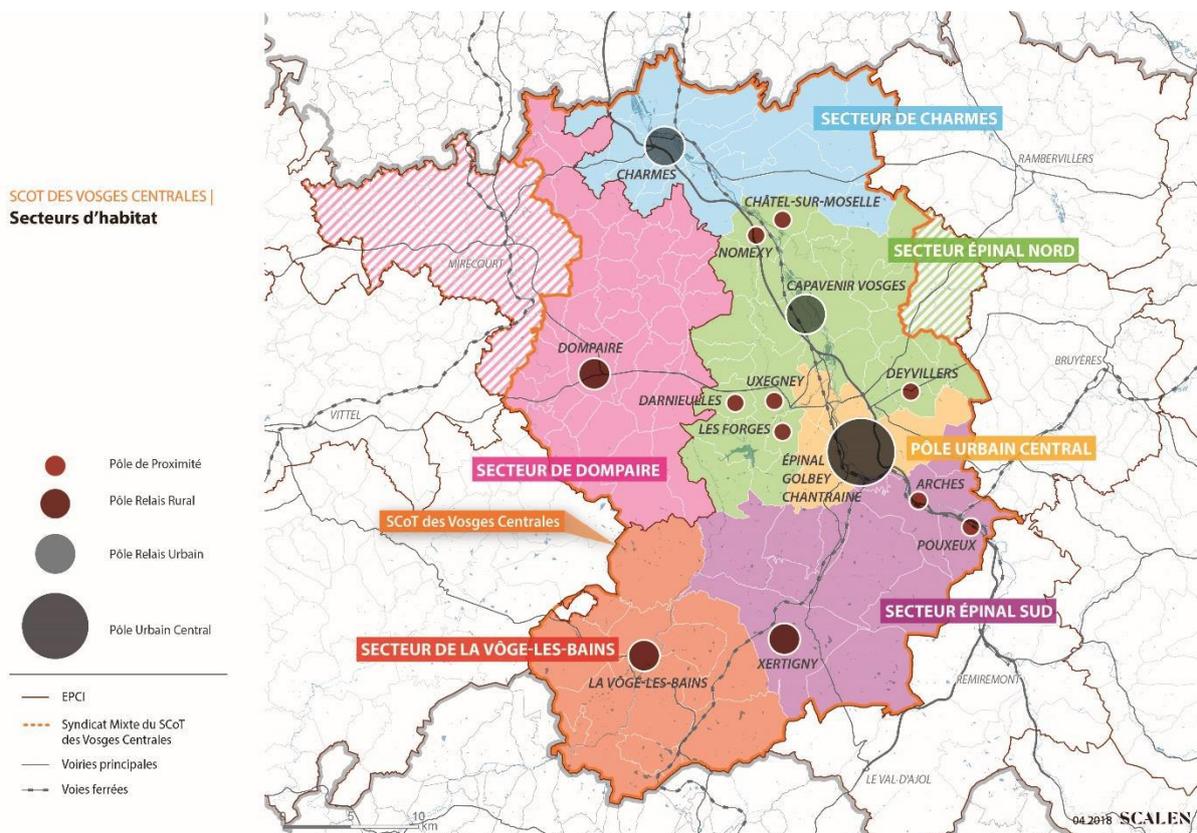
Ainsi, le calcul doit s'effectuer sur la période [2014-2025] à laquelle sera retranchée la production neuve de la période [2014-2019].

■ Principe 3 : La consolidation de l'armature urbaine et la définition des objectifs à l'échelle des secteurs d'habitat

Le SCoT a défini une armature territoriale de 5 niveaux et a attribué 92 % des objectifs aux communes des polarités, qui concentrent les équipements, commerces, services et transports collectifs. Les villages ne devraient produire que 8 % des objectifs.

Armature	Part des objectifs
Pôle Urbain Central (3 communes)	50%
Pôle Relais Urbain (2 communes)	19%
Pôle Relais Rural (2 communes)	8%
Pôle de Proximité (8 communes)	15%
Autre commune (Village) -63 communes-	8%

Par ailleurs il existe cinq secteurs d'habitat au sein de la CAE à l'intérieur desquels sont possibles des modulations de répartition des logements entre pôles et autres communes.



■ Principe 4 : La réduction de la vacance

Le SCoT fixe à l'échelle de la CAE l'objectif de satisfaire 30 % des besoins en logements par la remise sur le marché de logements vacants. Ce but est modulé en fonction du taux de vacance constaté par secteur géographique, de la manière suivante :

- 50 % des objectifs du secteur de la Vôge-lès-Bains ;
- 33 % des objectifs du Pôle Urbain Central ;
- 33 % des objectifs du secteur de Charmes ;
- 30 % des objectifs du secteur Épinal Sud ;
- 20 % des objectifs du secteur Épinal Nord.

■ Principe 5 : Le maintien du parc social

Le SCoT fixe l'objectif de maintenir le taux de logements conventionnés à hauteur de 20% des résidences principales pour répondre aux besoins de ménages modestes.

■ Principe 6 : La priorité donnée au renouvellement urbain

Le SCoT fixe l'objectif de produire au moins 80 % des logements à l'intérieur des enveloppes urbaines. Une part d'extension urbaine de 20 % est maintenue pour assurer une relative diversification de l'offre en logements.

3.2. Extrapolation des objectifs de logements pour la période du PLH [2020-2025]

L'objectif global de 4 040 logements attribués à la CAE pour [2014-2025] se ventile selon le principe visant à consolider les pôles structurants : 50 % / 19 % / 8 % / 15 % / 8 %. Par exemple, le Pôle Urbain Central devra accueillir 50 % des objectifs, soit 2020 logements.

Ensuite pour chaque armature, les objectifs globaux sont déclinés en « production neuf et « récupération de la vacance » selon les hypothèses fixées par le Scot. Par exemple, le Pôle Urbain Central devra satisfaire 33 % de ses objectifs par la récupération de logements vacants et le restant par la construction de logements neufs.

Au sein de chaque armature, la répartition des objectifs entre communes est réalisée en fonction de la population des ménages.

Une modulation a été effectuée pour les deux pôles relais urbains que sont Capavenir Vosges et Charmes, qui représentent au prorata de leur population respectivement 66 % et 34 %. Pour tenir compte de la dynamique démographique constatée sur le secteur de Charmes, un réajustement a été opéré pour porter la part de Charmes de 34 à 40 % des besoins. Corrélativement, celle de CapavenirVosges est réduite à 60 % au sein de cette armature.

Le calcul de la production de la période [2014-2019] à retrancher se fonde sur les statistiques des mises en chantier de la base Sitadel¹¹.

Après retranchement de la production de la période [2014-2019], il en découle un résiduel de 2 126 logements à produire pour la période [2020-2025] dont 1 520 logements neufs et 606 logements vacants à récupérer.

Sur les 2 126 logements, on considère que 340 logements (16 %) seront destinés au renouvellement du parc vétuste ou inadapté. Rappelons que les bailleurs sociaux ont déjà programmé la démolition de 226 logements. Des réflexions sont en cours à Epinal Habitat pour démolir d'autres immeubles de mauvaise qualité patrimoniale. Aussi, les bailleurs devront également intervenir dans les centre-bourgs pour des opérations de revitalisation pouvant entraîner des démolitions supplémentaires.

La répartition des 1 520 logements neufs à produire par armature montre un déficit de 214 logements pour les villages qui ont largement dépassé leurs objectifs (444 logements neufs construits pour un objectif de 230 neufs).

¹¹ 2014-2018 chiffres publiés par SITADEL et 2019 est une estimation fondée sur la moyenne des cinq années précédentes

■ Principe de territorialisation des besoins en logements

Armature	[2014-2025]			[2014-2019]	[2020-2025]		
	Objectif totaux 100 %	Dont objectif neuf 70% (A)	Dont objectif vacance 30% (B)	Logements neufs mis en chantier (C)	Dont reste neuf D = (A-C)	Dont reste vacance E =(50%*B)	Reste total (D+ E)
Pôle Urbain Central	2020	1353	667	582	771	333	1105
Pôle relais urbain	768	574	193	127	447	97	544
Pôle relais rural	323	201	123	16	185	61	246
Pôle de proximité	606	470	136	139	331	68	399
Autre commune	323	230	93	444	-214	46	-168
Total CAE	4040	2828	1212	1308	1520	606	2126

Afin d'adapter les objectifs SCOT au contexte sociodémographique actuel, les réunions de concertation avec les communes ont permis de retenir les principes suivants :

1. Les objectifs de sortie de vacance restent inchangés. L'ensemble des communes sont toutefois invitées à dépasser les seuils fixés par le Scot en matière de sortie de vacance et de réduire leur production neuve ;
2. Les objectifs de production neuve sont diminués de 20 % (et non redistribués) dans le Pôle Urbain Central, ce qui permet de réduire la production neuve de 10 % à l'échelle de la CAE. Cette réduction permet de tenir compte partiellement de la croissance démographique prévue par le Scot mais qui n'est pas constatée aujourd'hui. Les objectifs de production de cette armature passeraient donc de 771 à 617 logements neufs, soit 154 unités de moins ;
3. Les objectifs de production neuve sont modulés entre communes du même secteur d'habitat ;
4. Au regard de l'analyse de la construction, les villages ne devraient disposer d'aucun objectif de construction neuve, d'où la nécessité de proposer les deux principes suivants pour atténuer cette situation :
 - Compensation de la surproduction des villages par les communes de l'armature urbaine au prorata de leur population des ménages ;
 - Effort supplémentaire des polarités qui redonnent 20 % de leur capacité restante aux villages de leurs secteurs
5. Afin de répartir la production des logements au sein des villages, deux paramètres supplémentaires ont été introduits
 - Le niveau d'équipements des communes
 - Le rythme de production des 63 villages sur la période [2014-2019] (réf. Base de données SITADEL 2 logements commencés)

6. Les résultats de ces principes donnent la répartition suivante pour l'ensemble des communes de la CAE.

- Les communes des pôles structurants auront la possibilité de mener à bien leurs projets car aucune de ces communes n'a dépassé ses objectifs de production sur la période [2014-2019].
- Les sept communes classées comme « villages » dans l'armature territoriale du Scot alors qu'elles bénéficient d'un bon niveau d'équipement pourront produire des logements au même rythme que la période [2014-2019] (**Chavelot, Girancourt, Igney, Jeuxey, Hadol, Uriménil et Vincey**)

Les autres villages se partagent en trois catégories :

- Ceux qui ont dépassé leurs objectifs au-delà de 10 logements ne devront plus construire de logements neufs sur toute la durée du PLH. Elles devront résorber la vacance (**Archettes, Charmois l'Orgueilleux, Chaumousey, Dinozé, Dogneville, Domèvre sur Avière, Florémont, Sanchey**)
- Ceux qui ont dépassé leurs objectifs de 1 à 10 logements pourront réaliser des logements en diffus et ne devront plus projeter ou soutenir d'opérations de logements groupées de plus de 2 unités (**Aydoilles, Bellefontaine, Brantigny, Chamagne, Dignonville, Domèvre-sur-Durbion, Hadigny-les-Verrières, La Chapelle aux bois, Les Voivres, Lonchamp, Morville, Pallegney, Portieux, Raon aux bois, Rugney, Savigny, Socourt, Trémonzey, Uzemain, Vaudéville et Zincourt**)
- Les autres communes qui disposent encore d'un potentiel au regard de la construction [2014-2019] pourront soutenir des projets en diffus et des opérations collectives, en restant au rythme de [2014-2019] (**Badménil-aux-Bois, Bayecourt, Damas-aux-Bois, Dompierre, Dounoux, Essegney, Fomerey, Fontenoy-le-Château, Frizon, Gigney, Gruey-lès-Surance, Haillainville, Hergugney, Jarménil, Langley, La Baffe, La Haye, Le Clerjus, Mazeley, Montmotier, Rehaincourt, Renauvoid, Ubexy, Vaxoncourt, Villoncourt**)

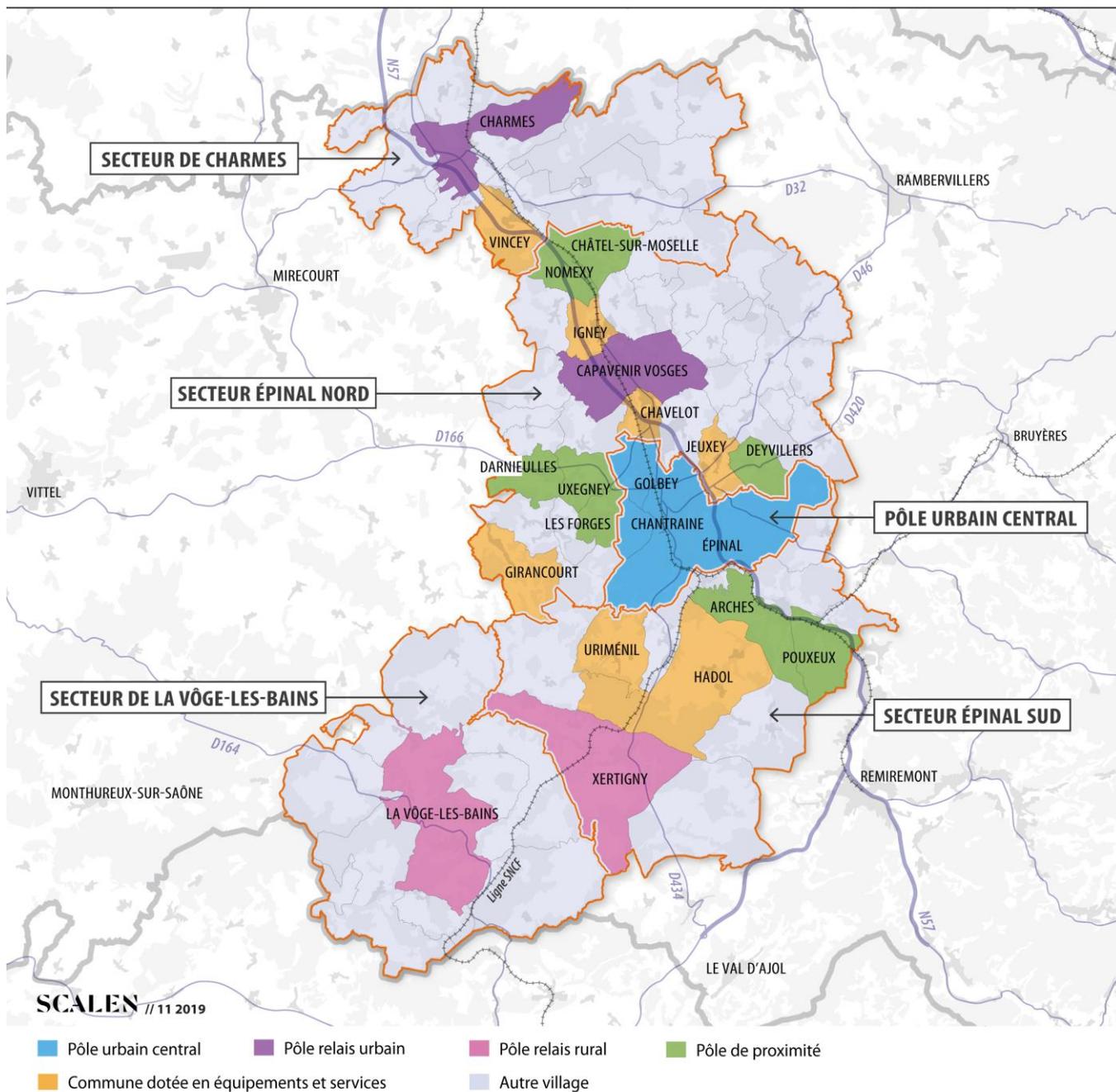
Ainsi, les objectifs de production retenus pour ce PLH sont les suivants : 1971 logements dont 1366 neufs et 606 issus de la sortie de vacance.

➔ Territorialisation des besoins en logements par secteur Habitat

	[2014-2025]	[2014-2025]	[2020-2025]	[2020-2025]	[2020-2025]	[2020-2025]
	Neuf	Neuf	Neuf	Neuf	Vacance	Total
	Situation théorique SCoT	Solidarité au sein des secteurs : déficit des villages compensé par l'armature urbaine du secteur	Diminution de 20% des besoins de production neuve	Modulation au sein des secteurs*		
Secteur de Charmes	109	109	109	109	63	172
Charmes	158	109	87	67	51	118
Villages (16)	-49	0	22	42	12	54
Secteur Epinal Nord	460	460	460	460	104	564
Capavenir	289	246	197	175	46	221
Châtel-sur-Moselle	27	20	16	16	6	22
Nomexy	62	51	41	63	9	72
Darnieulles	35	27	22	22	6	28
Uxegney	49	38	30	30	10	40
Les Forges	56	47	37	37	8	45
Deyvillers	39	32	26	26	6	32
Villages (27)	-97	0	92	92	12	104
Pôle urbain central	771	771	617 (-154)	617 (-154)	334	951
Chantraine	2	2	60	60	25	85
Épinal	720	720	417	417	243	660
Golbey	49	49	140	140	66	206
Secteur Epinal Sud	137	137	137	137	66	203
Xertigny	126	105	84	84	29	113
Arches	27	14	11	11	10	21
Pouxieux	35	19	15	15	12	27
Villages (9)	-51	0	27	27	15	42
Secteur Bains	42	42	42	42	40	82
La Voie les Bains	59	42	34	34	32	66
Villages (9)	-17	0	8	8	8	16
Total CAE	1520	1520	1366	1366	606	1971

* transfert de logements du pôle urbain relais Capavenir vers Nomexy (pôle de proximité) et Charmes (pôle urbain relais), qui les distribue aux villages de son secteur

Communauté d'Agglomération d'Épinal
Territorialisation de la production de logements



3.3. Segmentation de la production de logements durant le PLH [2020-2025]

Le parc locatif social au sens SRU représente 20 % des résidences principales. Le principe retenu de conserver ce taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux sur le territoire.

→ La segmentation par statut d'occupation suivante est proposée.

	Total à produire*	dont logements libres 75%	dont logements aidés 25 %		
Total CAE pour les 6 années du PLH	1971	1479	492		
			HLM 12%	Locatif privé conventionné 6 %	Accession aidée (dont PSLA et récupération parc vacant) 7%
			240	120	132
Soit par année	329	247	40	20	22

Points de repère

Le PIG 2015-2020 prévoyait le financement de 5 logements par an pour les Propriétaires Bailleurs dans le PUC. L'OPAH RU d'Epinal prévoit la rénovation de 105 logements pour Propriétaires Bailleurs sur 5 ans, soit 21 par année.

Afin de permettre une diversification de l'offre nouvelle en termes de statut d'occupation et de capacités financières, et ainsi satisfaire les attentes de tous les ménages et en particulier celles des ménages modestes et intermédiaires, il est proposé la règle de répartition suivante pour la production des 329 logements annuels :

- dans le secteur privé : 247 logements par an, soit 75% de la production de logements neuf et ancien
- en logements aidés : 82 logements par an, soit 25% de l'enveloppe totale annuelle. Cette offre se répartit en trois catégories :
 - o 40 logements neufs pour le secteur locatif social pour la production de logements neufs, la réalisation d'opérations de démolition reconstruction et de modernisation des centres bourgs
 - o 20 dans le parc privé existant, vacants et ou très dégradés, pour la production de logements conventionnés Anah.
 - o 22 logements en accession aidée en récupération de la vacance



SCALEN AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert • 49 Bld d'Austrasie • CS 20 516 • 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 • contact@agencescalen.fr

www.agencescalen.fr

 [agencescalen](https://www.facebook.com/agencescalen)

 [@Agence_Scalen](https://twitter.com/Agence_Scalen)

Décembre 2019