

L'agglo.



Saint-Dié des
vosges

PLU*i*H

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal et Habitat

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME A.2

DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIE - HABITAT

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

PLUI-H APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE PRÉSIDENT

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges, en lien avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, marque la volonté des élus et acteurs locaux d'adapter et de renforcer leurs modes d'intervention en faveur des enjeux économiques, urbains et sociaux de l'habitat.

Cette première étape vise à faire un bilan de l'action menée ces dernières années et un diagnostic global de l'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Ce document a également pour but de définir, à partir de cet état des lieux, les attentes et enjeux en matière d'habitat. Il a été réalisé à partir de données qualitatives (rencontres avec les élus des communes et les différents acteurs de l'habitat) et quantitatives (données statistiques INSEE, LOVAC etc.).

Le présent diagnostic a été réalisé en 2019. Des actualisations ont été effectuées en 2025.



INTRODUCTION P.4

CHAPITRE 1

LA CASDDV - LE PLH -

Un volet habitat du PLUI-H qui doit intégrer les évolutions du contexte local de l'habitat

P. 9

1.1 / UN TERRITOIRE AUTONOME SITUÉ ENTRE 2 ESPACES DE DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUES

P. 11

1.2 / UN TERRITOIRE ENCORE FRAGILE AU NIVEAU DE L'EMPLOI, APRÈS DES ANNÉES DIFFICILES

P. 12

1.3 / UN TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTURANTE

P. 15

1.4 / UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE INVERSION IMPORTANTE DE SA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

P. 19

CE QU'IL FAUT RETENIR : SYNTHÈSE

P. 34

CHAPITRE 2

LA CASDDV

Quelles réalités d'habitat au regard des évolutions sociodémographiques ?

P.35

2.1 / DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT, DÉFINIES DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

P. 36

2.2 / LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES QUI TRADUISENT DES DÉCALAGES PAR RAPPORT AUX BESOINS

P. 36

2.3 / DES ACTIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DE L'HABITAT QUI S'ORGANISENT PEU À PEU

P. 52

CE QU'IL FAUT RETENIR : SYNTHÈSE

P. 63

CHAPITRE 3

LA CASDDV

Les enjeux en matière d'habitat

P.65

3.1/ DÉFINIR UNE AMBITION POUR LA RECONQUÊTE D'UN HABITAT DE QUALITÉ ET RENOUVÉLÉ

P. 66

3.2 / ADAPTER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS SOLIDAIRES, À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET DE CHAQUE SECTEUR

P. 70

3.3 / MODERNISER, RENOUVELER ET QUALIFIER LE PARC ANCIEN, POUR PLUS DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

P. 81

3.4 / ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ, SOLIDAIRE ET DE QUALITÉ DU TERRITOIRE

P. 86

CE QU'IL FAUT RETENIR : SYNTHÈSE

P. 92

L'élaboration du volet habitat du PLUI-H de la Communauté d'Agglomération, s'inscrit dans un contexte en mutation, traduit par une période d'incertitudes et de ruptures : crise économique et immobilière, fluctuation du prix de l'énergie, prise de conscience du changement climatique, accélération du vieillissement de la population, transformation des rythmes urbains et des mobilités, traductions législatives et réglementaires du Grenelle de l'Environnement, des lois «SRU, ALUR, Pour une croissance verte et une transition énergétique, NOTRe - Nouvelle Organisation Territoriale de la République, Egalité et citoyenneté» et « ELAN- Évolution du logement et aménagement numérique ».

Issues de l'évolution rapide ou lente des dynamiques sociales et économiques, ces nouvelles complexités constituent autant de facteurs qui influencent la manière d'habiter des ménages que le PLUI-H doit prendre en compte. Il s'agit désormais selon les principes du développement durable de porter un regard global sur les politiques de l'habitat, pensées dans le cadre du fonctionnement d'un espace urbain et de ses dynamiques.

Ainsi, depuis sa création par la loi du 7 janvier 1983 comme outil d'étude et d'orientation de la programmation de logements sociaux, le PLH a vu son sens et sa portée se raffermir au fil des législations successives et de la pratique des EPCI. Prenant appui sur un double mouvement de décentralisation de la politique du logement et de la montée en régime de l'intercommunalité, il s'est

progressivement imposé comme l'outil majeur de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat.

De simple outil de connaissance, le PLH est, en effet, devenu un document d'orientation et de programmation, ainsi qu'un Plan de stratégie global de développement local.

Dorénavant, le PLH organise une politique de l'habitat au croisement :

- **Des approches sociales** : en définissant l'ensemble des besoins et moyens nécessaires pour y répondre, dans le parc privé comme dans le parc public, le parc ancien comme le parc neuf ;
- **Des approches économiques** : en intervenant sur le fonctionnement des marchés immobiliers et en prenant en compte les stratégies d'acteurs ;
- **Des approches territoriales** : en intégrant l'ensemble des problématiques urbaines et environnementales, de mixité sociale, de renouvellement des espaces et d'attractivité territoriale.

Il est ainsi devenu :

- Un instrument de mise en cohérence entre la politique de l'habitat et les autres politiques urbaines et entre les différentes échelles d'actions ;
- Un outil de solidarité territoriale et sociale et de répartition des objectifs de développement du

parc social.

LA PRISE EN COMPTE DE NOUVELLES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

La question du changement climatique est devenue l'une des priorités des collectivités et des politiques publiques. Les conclusions du Grenelle de l'Environnement appellent en effet à un vaste chantier concernant l'ensemble des secteurs de l'urbanisme et plus particulièrement pour le bâtiment, premier secteur consommateur d'énergie et émetteur de CO2.

Aussi, le Grenelle de l'Environnement a fixé un nouveau cap et conduit à innover dans la conception, la construction et la gestion de la ville et de l'habitat. Le chantier législatif et réglementaire fixe d'ambitieux objectifs dans de nombreux secteurs d'activités et engage le secteur du bâtiment sur le chemin du « facteur 4 » (division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) et une rénovation thermique de grande ampleur.

De nouvelles mesures (réglementations thermiques, etc.) visant à mettre les logements neufs et anciens aux nouvelles normes de confort, de sécurité et de respect de l'environnement, sont mises en place ou renforcées ces dernières années, afin d'atteindre l'objectif de réduction des émissions de GES de 20% en 2020 et de 75% en 2050 (soit une division par 4 des émissions par rapport à 1990).

En effet, l'**attractivité des villes s'évaluera** demain au regard de la **qualité de vie** de leurs territoires et de leur **capacité d'adaptation aux changements climatiques et énergétiques**.

UNE INSCRIPTION DANS LA REFONTE DES OUTILS DE PLANIFICATION

Concerté et partenarial, le volet habitat du PLUi-H doit, en l'absence de SCOT, être articulé avec les autres dispositifs existants. Il doit notamment être articulé avec les autres composantes du PLUi-H et répondre aux objectifs du PADD. Il doit également prendre en compte les éléments du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage etc.

UNE ADAPTATION AU NOUVEAU CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La loi « NOTRe » a impacté fortement la Communauté d'Agglomération puisque le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale a redessiné le périmètre de l'intercommunalité qui a débouché sur la fusion de 6 Communautés de Communes. Cet élargissement s'est traduit par un passage à 77 communes et 76 000 habitants.

Une prise en compte des orientations de la loi « Pour un accès au logement et urbanisme rénové - ALUR » du 24 mars 2014.

La loi traduit un certain nombre d'éléments que le PLH doit également prendre en compte à savoir :

- L'organisation de leviers territorialisés pour mieux définir la place du parc privé dans les politiques locales en complément des politiques sur le parc social ;
- Les moyens pour agir plus efficacement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement et à l'hébergement ;
- L'adaptation des politiques d'attribution de logements sociaux et la mise en œuvre de plans partenariaux de gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs ;
- Le renforcement de la dimension intercommunale des documents d'urbanisme et l'adaptation des outils fonciers et d'aménagement...

UNE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DE LA LOI « TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR UNE CROISSANCE VERTE » DU 17 AOÛT 2015

La loi affirme un certain nombre d'éléments nationaux que le PLH doit prendre en compte à savoir :

- Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- Diminuer de 30% la consommation d'énergie

fossile en 2050 par rapport à la référence 2020 ;

- Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique en 2030.

UNE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DE LA LOI « DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA COHÉSION SOCIALE » DU 21 FÉVRIER 2014

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale a revu en profondeur les instruments de la politique de la ville et notamment en plaçant la Communauté d'Agglomération comme cheffe de file de l'élaboration des contrats de ville concernant les **quartiers prioritaires de la Politique de la Ville «QPV»** - « Kellermann » et « L'Olme / Saint Roch ».

UNE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DE LA LOI « EGALITÉ ET CITOYENNETÉ » DU 27 JANVIER 2017

Elle met en œuvre de nombreuses modifications concernant la gestion de la filière logement social de la programmation aux attributions, en plaçant les EPCI compétents comme chefs de file. Au vu de la présence de quartiers prioritaires, la Communauté d'Agglomération a délibéré pour mettre en place sa Conférence Intercommunale du logement et doit élaborer une Convention Intercommunale d'Attributions et un Plan de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs.

UNE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS LA LOI ELAN (EVOLUTION DU LOGEMENT,

DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE) DU 23 NOVEMBRE 2018

Celle-ci se traduit notamment sur le territoire via les possibilités de mobilisation d'outils pour lutter contre l'habitat indigne, ainsi que dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visant le renforcement de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs.

UNE PRISE EN COMPTE DE L'ÉMERGENCE DE NOUVEAUX MODES D'HABITER

Longtemps les politiques d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'offre (logements, transports, services, infrastructures...). Pourtant, l'évolution de la société et des modes de vie implique de poser un nouveau regard sur la réalité de la demande. La problématique de l'habitat ne se limite pas à la question quantitative du logement social ni même du logement en général, elle pose **la question de la qualité de vie, elle interroge l'accessibilité aux équipements et aux services** comme aux zones d'emplois. Elle questionne l'équilibre social du territoire ainsi que les choix effectués en matière de forme urbaine et d'habitat. Si jusqu'aux années 1970, l'espace a changé plus vite que la société, c'est désormais la société qui semble évoluer plus vite que l'espace à travers de nouvelles exigences d'habiter alors que de nouvelles représentations semblent à l'œuvre : le départ de certains ménages, le vieillissement démographique, la diminution de la taille des ménages, les recompositions familiales, les complexifications des parcours résidentiels,

les nouveaux rythmes urbains, le télétravail... Ces évolutions participent à transformer « l'habiter » et à déconstruire partiellement la notion de logement familial.

Elles interrogent sur les besoins qualitatifs des ménages et plaident pour un type d'habitat plus souple, sur-mesure, innovant, connecté, capable de s'adapter à des usages variés.

Mais, habiter ne signifie pas seulement résider dans un logement. C'est habiter un lieu, un quartier, une ville... C'est également, habiter en société, cohabiter sur un même territoire.

Aussi, l'approche quantitative n'est plus suffisante pour définir une politique de l'habitat. Il est désormais nécessaire **de prendre en compte le cadre de vie et le quotidien des habitants.**

La capacité du territoire à organiser des réponses logement de qualité est l'ambition des années à venir.

Dans ce sens, seront prises en compte **les préconisations de la loi « pour l'Adaptation de la Société au Vieillessement »** du 8 avril 2024 qui prévoit notamment de nombreuses mesures pour le maintien à domicile, une revalorisation de l'APA, et un droit au répit pour les aidants.

Enfin, la Communauté d'Agglomération articulera son action **sur les préconisations des schémas départementaux** (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées - PDALHPD, Schéma Départemental pour l'Autonomie, Schéma d'Accueil des Gens du

Voyage).

CHAPITRE 1 LES ÉVOLUTIONS DU CONTEXTE LOCAL DE L'HABI- TAT

REPÈRES



CHAPITRE 1 LA CASDDV LES ÉVOLUTIONS DU CONTEXTE LOCAL DE L'HABITAT

// 1.1 UN TERRITOIRE AUTONOME SITUÉ
ENTRE 2 ESPACES DE DÉVELOPPEMENT
DYNAMIQUES

// 1.2 UN TERRITOIRE ENCORE FRAGILE AU
NIVEAU DE L'EMPLOI, APRÈS DES ANNÉES
DIFFICILES

// 1.3 UN TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR
UNE ARMATURE URBAINE STRUCTURANTE

// 1.4 UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE
INVERSION IMPORTANTE DE SA DYNAMIQUE
DÉMOGRAPHIQUE

// CE QU'IL FAUT RETENIR : SYNTHÈSE

PLUi H
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal tenant lieu de
Programme Local de l'Habitat

UN VOLET HABITAT DU PLUI-H QUI DOIT INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS DU CONTEXTE LOCAL DE L'HABITAT

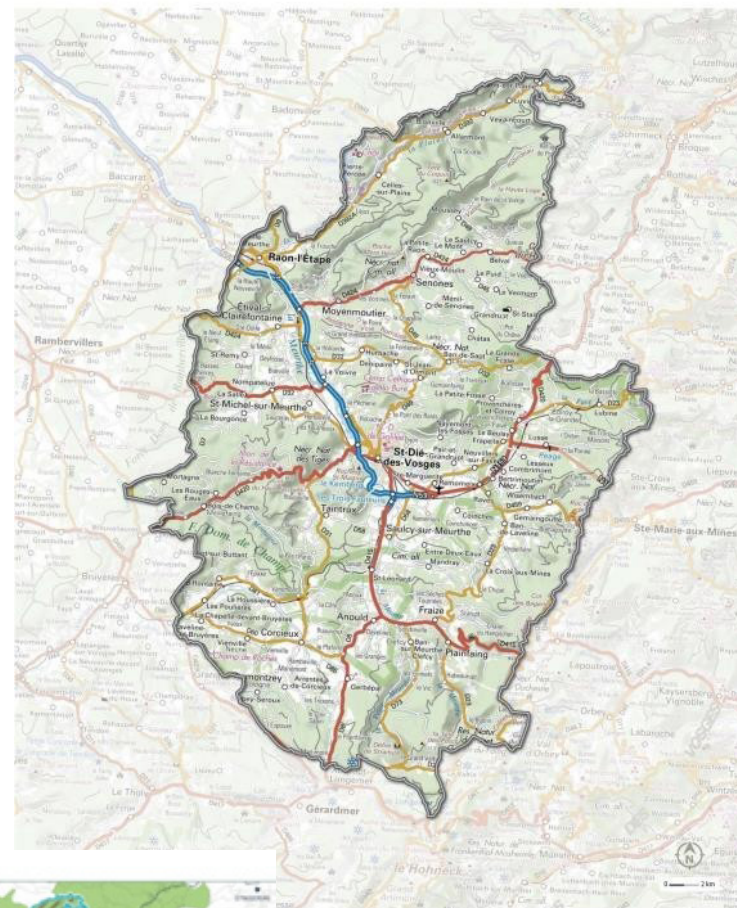
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges est situé au Nord-Est de la Région Grand Est, à l'extrémité du département des Vosges. Cette position, lui confère un rôle de pôle urbain et d'emplois autonome à l'échelle des Vosges.

La Communauté d'Agglomération appartient au Pays de la Déodatie (PETR) constitué de 119 communes et 105 000 habitants. Le territoire d'étude correspond à un espace de 77 communes, environ 76 000 habitants, organisé autour de la ville-centre de Saint-Dié-des-Vosges et de 5 pôles secondaires définis par la Communauté d'Agglomération, dans le cadre de son action de renforcement de son maillage de services en faveur de la population (Raon-l'Étape, Senones, Moyenmoutier, Provençères-et-Colroy, Corcieux, Fraize et Plainfaing), d'un ensemble de pôles de proximité qui conforte cette proximité et de secteurs plus ruraux.

Saint-Dié-des-Vosges est une des villes reconnues comme porte d'entrée du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. De nombreuses communes appartiennent

au PNR et sont caractérisées par leur vocation rurale et touristique de moyenne montagne.

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Périmètre d'étude



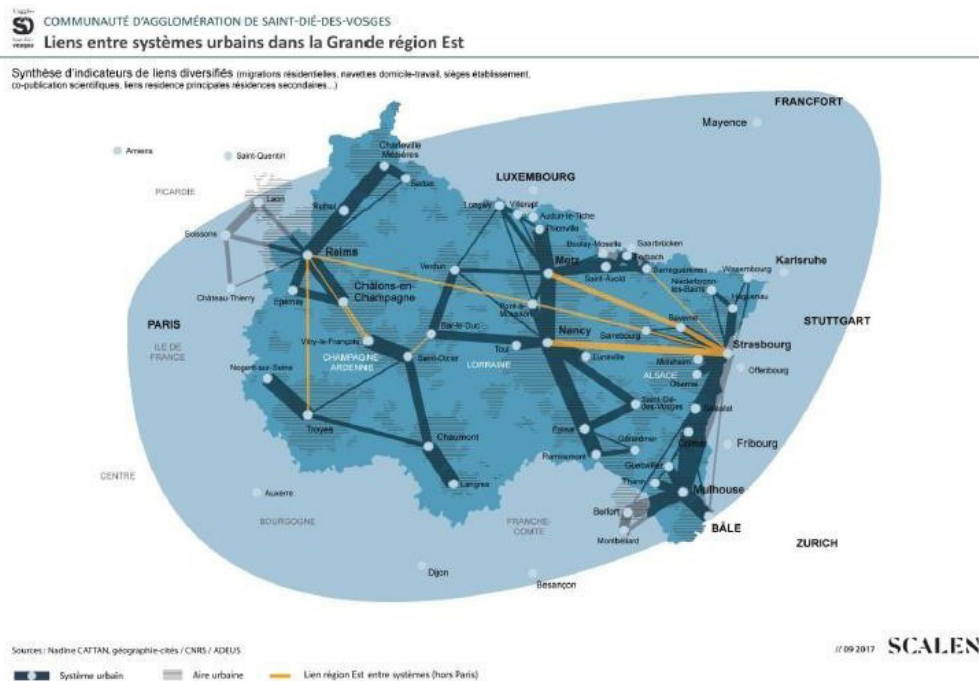
1.1 UN TERRITOIRE AUTONOME SITUÉ ENTRE 2 ESPACES DE DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUES

1.1.1 Un territoire à proximité de deux grands couloirs de communication

La Communauté d'Agglomération est localisée entre deux grands couloirs de communication :

- L'axe du couloir alsacien – Strasbourg- Mulhouse, la Suisse.
- L'axe Nancy-Metz—Epinal – Besançon : le Sillon Mosellan.

Les liaisons avec ces couloirs se font à partir des axes traversant de la RN 59 qui relie Nancy à Colmar facilité par la présence du tunnel Maurice Lemaire et de l'axe reliant Saint-Dié-des-Vosges à Epinal, à l'Alsace.



La présence de la 2 x 2 voies et des échangeurs qui desservent le territoire communautaire, lui confèrent ainsi une réelle connexion sur ces 2 grands axes.

Le faisceau d'infrastructures de la vallée de la Meurthe est complété par des axes secondaires qui structurent et irriguent les différentes vallées et les plateaux :

- La D424 dessert l'ensemble de la vallée du Rabodeau depuis Étival-Clairefontaine.
- La D32 et la D420 irriguent l'Ouest du territoire, respectivement en direction de Rambervillers et de Bruyères.
- La D415 et la D8 connectent Saint-Dié-des-Vosges au Sud du territoire de la Communauté d'Agglomération et en direction de Gérardmer.

Le territoire est desservi par un réseau ferré qui traverse la vallée de la Meurthe et l'irrigue. La ligne TGV permet de conforter ce positionnement avec le renforcement des liaisons en direction de Nancy et Paris, depuis Saint-Dié-des-Vosges. Des lignes permettent également de relier St-Dié-des-Vosges à Nancy, Metz et Strasbourg, en proposant une offre concurrentielle à la voiture. La ligne en direction d'Epinal en cours de modernisation, conforte la desserte du territoire.

Cette qualité d'accès permet au territoire une facilité de liaisons vers l'offre d'emplois, de services et d'équipements des Métropoles proches.

Le réseau départemental n'est pas adapté aux déplacements quotidiens des habitants et aux liaisons vers les zones d'emplois. L'offre de transport sur ce territoire est organisée autour de 3 systèmes :

- Le TAD urbain, comprenant St-Dié-Des-Vosges, St Michel sur Meurthe, Taintrux, Saulcy sur Meurthe, Ste Marguerite, Naymont les Fosses, Saint-Jean-d'Ormont, Denipaire, Hurbache et La Voivre.
- Le TAD interurbain, qui dessert St-Dié-Des-Vosges et Raon-l'Étape, Senones et Fraize.
- Le TAD Gare qui dessert les 6 gares TER (Raon-l'Étape, Etival-Clairefontaine, Provenchères et Colroy, Raves/Ban de Laveline, Saint-Léonard, Corcieux/Vanemont. Chaque commune est rabattue vers une gare (cadre transport

à la demande).



Le territoire bénéficie également de la proximité des aéroports internationaux de Strasbourg et Mulhouse Bale.

Au final, il apparaît que la voiture constitue encore le moyen le plus utilisé tant pour les déplacements internes qu'externes (87% des déplacements pour le travail se font en voiture).

1.2 UN TERRITOIRE ENCORE FRAGILE AU NIVEAU DE L'EMPLOI, APRÈS DES ANNÉES DIFFICILES

En marge des grands pôles d'emplois du Nord-Est, la Communauté d'Agglomération a organisé les conditions d'un développement autonome. Les liens avec les territoires proches (et notamment Nancy, Epinal, Strasbourg, Colmar, Mulhouse), sont bien réels, mais sommes toute limités. Les échanges domicile-travail et les mouvements résidentiels traduisent la réalité de cette autonomie. De fait les difficultés économiques rencontrées ont eu des incidences directes sur l'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges.

Selon les données de l'INSEE reprises dans le cadre du tableau de bord économique, la Communauté d'Agglomération comptait environ 24 900 emplois en 2016, pour 33 400 actifs. Entre 2011 et 2016, si le nombre d'emplois a fortement baissé (-8.5% soit 2300 emplois), le nombre d'actifs a baissé également de 4% (1400). En 2021, le nombre d'emploi continu de diminuer puisque la CA regroupe 23 947 emplois (-953 depuis 2016).

La Communauté d'Agglomération, à l'échelle des Vosges, comprend 20% de l'emploi départemental.

Le rapport emploi / actif est de 0.83% seulement traduisant un déficit global pour le territoire.

La zone d'emploi de Saint-Dié-des-

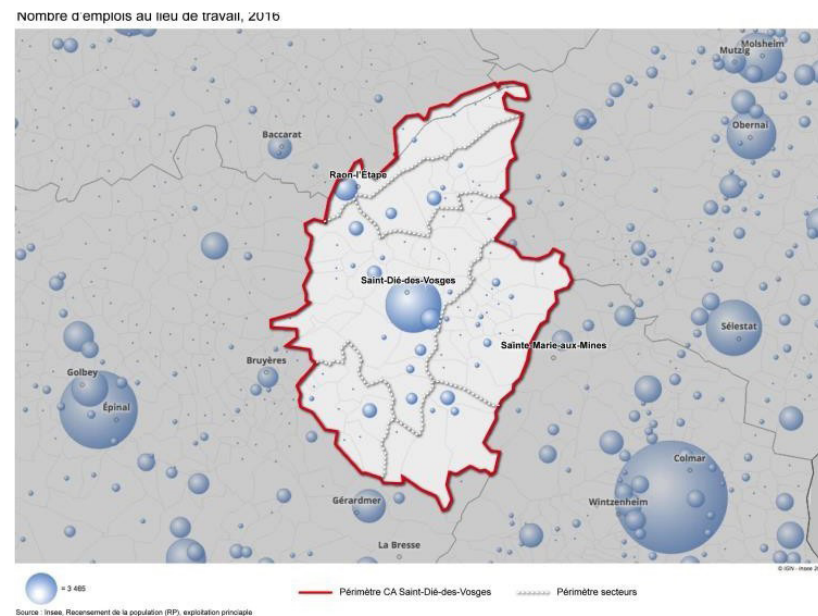
Vosges fait partie de cette **écharpe de zones d'emplois au profil industriel** du Sud Lorraine qui ont été particulièrement impactées par la crise économique de 2008.

Au total, l'emploi salarié a perdu plus de 3000 postes, dont 1 300 dans l'industrie (45%).

LE PÔLE D'EMPLOI ENCORE MARQUÉ PAR L'IMPORTANCE ET LA DYNAMIQUE DE L'INDUSTRIE

La Communauté d'Agglomération se caractérise encore aujourd'hui par l'importance de l'emploi industriel. Celui-ci représente 22% de l'emploi local (22,7% pour les Vosges, 16% pour le Grand Est et 12% pour la France).

L'industrie est caractérisée par la présence d'entreprises qui travaillent les métaux, le bois (scieries, papeteries...) et le textile (filatures, tissages



en particulier les vallées du Rabodeau et de la Meurthe supérieure). Les grandes entreprises du territoire sont d'ailleurs marquées par cette vocation industrielle : Papeteries de Clairefontaine, Inteva, TSA Inox, Gantois, Claude et Duval, etc.

Deux autres activités marquent le territoire : l'extraction de matériaux au Nord dans la Carrière de Trapp à Raon-l'Étape et l'industrie agro-alimentaire au Sud avec la fromagerie Marcillat à Corcieux.

L'industrie papetière ainsi que l'industrie automobile ont été particulièrement impactées par la crise : en témoignent la fermeture en 2010 de la papeterie des Chatelles à Raon-l'Étape et la fermeture en 2015 de l'usine Faurécia à Nompatélie.

Par ailleurs, le territoire est particulièrement marqué par **l'importance de son tissu artisanal** : 95% des établissements ont moins de 10 salariés, 2,5 % de 10 à 19 salariés et 2,5 % plus de 20 salariés. Avec 1 800 unités artisanales en 2015, l'artisanat est un secteur en croissance depuis une dizaine d'années sur le territoire.

Des difficultés d'emplois de la sphère industrielle a nécessité la recherche d'un rebond économique. Les 10 dernières années ont constitué un tournant économique pour la Communauté d'Agglomération. Les emplois de la sphère présente, c'est-à-dire ceux qui apportent des biens et des services à la population du territoire, sont devenus prépondérants. Ils ont permis d'accompagner la diversification du tissu

économique, orientées notamment vers l'éco-construction (Pôle de l'Éco-Construction des Vosges), la plasturgie (VirtuReal en 1991, le Pôle du Développement Rapide de Produit, Faurécia, Mecaplast, Système moteurs...). Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, plusieurs entreprises innovantes ont vu le jour, faisant de la Déodatie **un territoire résolument tourné vers l'innovation**.

COMPLÉTÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI TERTIAIRE

Cette évolution du tissu industriel s'est accompagnée d'un renforcement de l'emploi tertiaire. Celui-ci s'élève à 70,9 % (4 points seulement au-dessous de la moyenne vosgienne 75,6%). Il atteint 76,1 % dans la ville de Saint-Dié-des-Vosges. Il a progressé de 3%.

L'emploi public demeure un pilier économique et notamment à Saint-Dié-des-Vosges. Le Centre Hospitalier est le premier employeur du territoire, la Mairie de Saint-Dié-des-Vosges le troisième. La ville accueille également près de 850 étudiants « post-bac », essentiellement au Cirtes, à l'IUT Sciences de l'information et de la communication, à l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers et à l'Institut de Formation des Aides-Soignants.

Néanmoins, l'évolution de l'emploi tertiaire porte sur environ 680 emplois, n'arrive toutefois pas à maintenir les diminutions dans les autres secteurs.

L'emploi de services connaît une progression non négligeable, liée aux évolutions :

- **Démographiques** : vieillissement de la population, arrivée de jeunes ménages qui favorisent le recours à une aide extérieure pour les services nécessaires à la vie quotidienne ;
- **Sociales** : développement des emplois de services à la personne, favorisé par la hausse du taux d'activité des femmes, la progression du nombre de familles monoparentales et l'aspiration à une plus grande consommation de loisirs, de sports et de culture.

L'économie résidentielle recouvre ainsi **des métiers très diversifiés qui se développent dans de nombreuses communes et notamment les pôles**, à savoir :

- Les services à la famille et à la qualité de vie quotidienne à domicile : garde d'enfants, soutien scolaire, assistance permettant le maintien à domicile des personnes dépendantes, assistance informatique, aides ménagères, portage de repas, coiffure, entretien de la maison,... ;
- Les services associés à la promotion de la santé à domicile ou sur le lieu de travail : soins à domicile, action d'information et de prévention,... ;
- Les services d'intermédiation (conseil juridique ponctuel, assistance aux démarches administratives,...) ;
- Le commerce, le tourisme ;
- Les services liés à la culture, aux loisirs.

La structuration et le développement de

l'économie résidentielle sont d'autant plus importants qu'il existe une volonté locale forte des communes et de la Communauté d'Agglomération d'accompagner le choix résidentiel des ménages d'une qualité du cadre de vie, d'un niveau d'accessibilité aux nouvelles technologies et donc d'une qualité et diversité des services qu'ils offrent.

Le tourisme constitue également une activité, à part entière et en développement. La situation de montagne, la richesse et diversité du patrimoine, naturel, paysager, architectural et patrimonial, son appartenance au PNR des Ballons des Vosges, lui confère une vocation touristique indéniable, renforcée par la proximité de site de pratiques d'activités autour du ski... Le territoire a développé son offre d'hébergement, dispose d'un ensemble de capacités d'accueil rurales, et propose un ensemble d'activités et d'animations sportives, culturelles et de loisirs... Elle est attractive au regard du volume de résidences secondaires, de sa capacité à attirer des ménages lorrains, alsaciens... Néanmoins, aujourd'hui, le territoire tire encore insuffisamment parti de l'ensemble de ce potentiel.

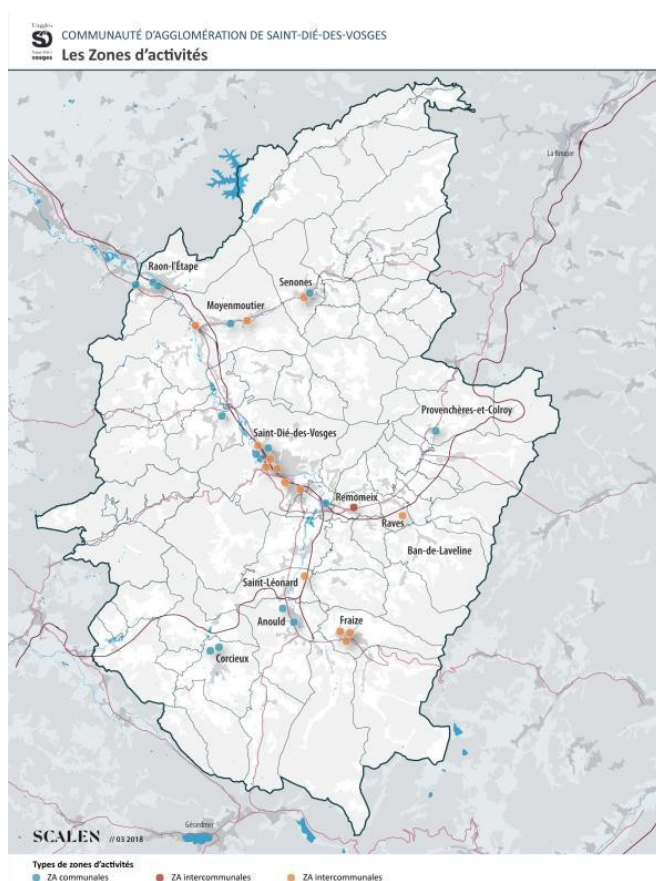
UN TERRITOIRE ORGANISÉ AUTOUR DE PLUSIEURS PÔLES D'EMPLOIS...

La carte sur l'emploi par communes traduit l'importance du maillage territorial autour de :

- **3 pôles d'emplois** que sont les communes de Saint-Dié-des-Vosges (environ 16800 emplois), Sainte-Marguerite (environ 3500 emplois) et Raon-l'Étape (2500 emplois)... Cet ensemble

constitue l'armature communautaire, avec environ 22000 emplois. Les 3 pôles d'emplois ont connu une baisse des effectifs, stabilisés depuis ces dernières années.

- **La présence de pôles d'emplois secondaires comprenant entre 500 et 1000 emplois** : Saint Michel sur Meurthe, Etival-Clairefontaine, Fraize, Corcieux, Senones, Provenchères-et-Colroy,



Moyenmoutier, St Léonard, Saulcy sur Meurthe et Anould.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges dispose a priori de suffisamment de disponibilités foncières - un potentiel estimé à 155 ha - avec de très grandes zones : la zone départementale de Remomeix (53 ha) créée en 2008, est quasiment vide et la zone interdépartementale de Grandrupt (Thierville – Raon-l'Étape) peu occupée

...QUI ORGANISENT LES MOUVEMENTS DOMICILE TRAVAIL

La Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges est un bassin d'emploi cohérent : 83 % des actifs du territoire y résident et y travaillent (soit 22 722), tandis que 88 % des emplois du territoire sont occupés par des actifs résidant dans ce territoire. Au sein de la Communauté d'Agglomération, le pôle central (Saint-Dié-des-Vosges, Saint-Michel-sur-Meurthe, Sainte-Marguerite) et les pôles de Raon-l'Étape, Fraize, Étival-Clairfontaine constituent les destinations privilégiées des navetteurs.

UN TERRITOIRE QUI FONCTIONNE DANS UN ESPACE ÉLARGI

12% seulement des actifs travaillant sur la Communauté d'Agglomération, sont issus d'un territoire proche, dont 250/300 issus de l'Alsace. 19% des actifs du territoire vont travailler dans un secteur proche, dont environ 1500 en Alsace, 600 dans la Communauté d'Agglomération du Lunellois, 420 dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal, 400 dans la métropole Nancéenne.

Cette situation a des répercussions sur le territoire

qui devra à la fois :

- Assurer son rôle d'accueil de qualité pour de nouveaux arrivants ;
- Préparer au regard du profil des salariés, l'accueil et l'installation de nouveaux ménages, en leur proposant une offre d'habitat plus diversifiée.

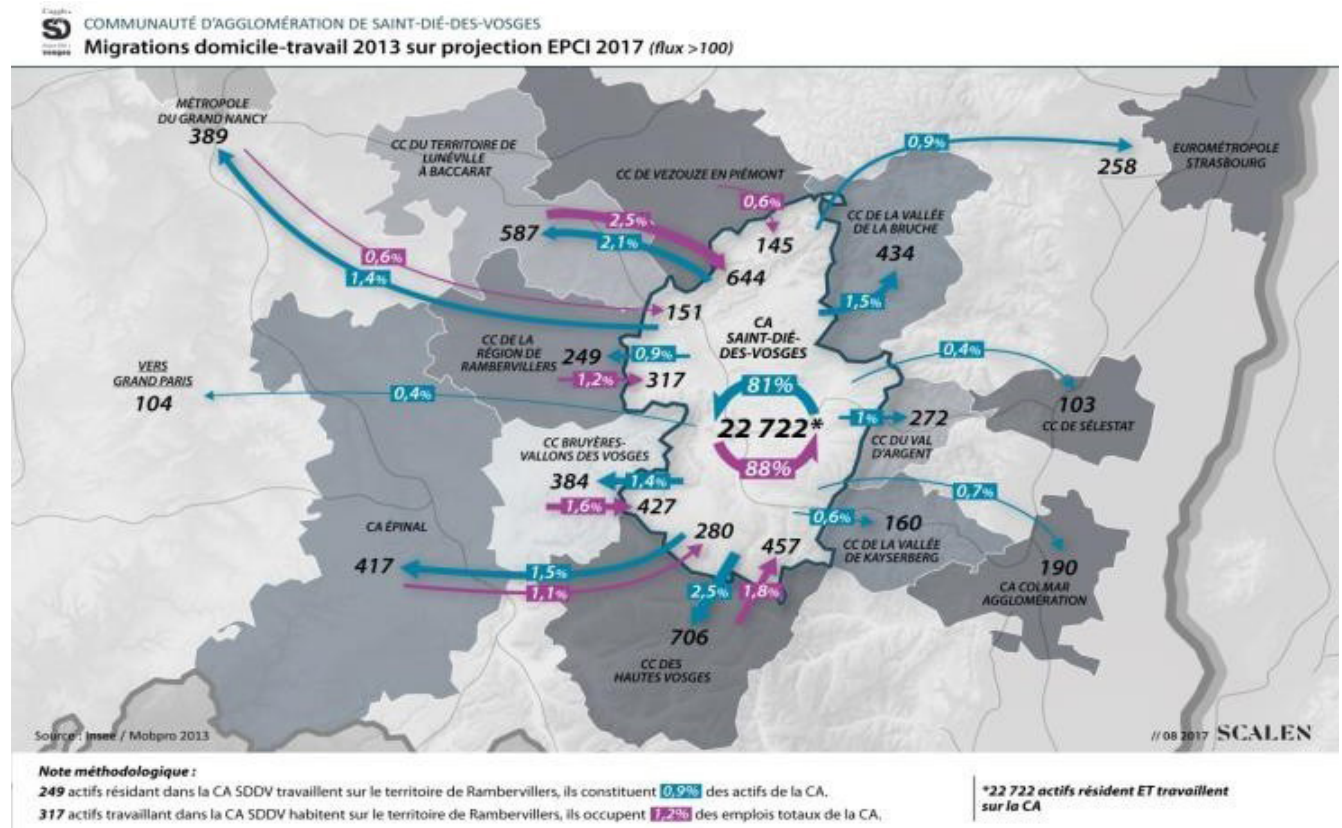
1.3 UN TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTURANTE

La Communauté d'Agglomération à l'échelle du département constitue un territoire de qualité et bien équipé. En effet, son offre d'emplois lui permet de constituer un pôle d'activités diversifié qui répond à ses besoins. Son offre commerciale, de services et son niveau d'équipements important (gares, Université, lycées, collèges, équipements sportifs, de loisirs culturels, services publics et privés, services aux particuliers et aux entreprises, services sociaux, de santé, services à l'enfance, scolaires,

aux personnes âgées...), lui confèrent un caractère très attractif. L'importance de l'offre urbaine est encore confortée avec la présence des sites touristiques, et de loisirs, qui lui assurent un rôle de territoire de détente de proximité.

UNE STRUCTURATION SPÉCIFIQUE D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET BIEN ÉQUIPÉ

Le passé industriel a façonné et structuré le territoire
autour de la dynamique de pôles d'emplois qui



rayonnaient sur l'ensemble des communes. Les évolutions récentes ont certes fragilisées cette organisation, mais l'offre urbaine permet d'assurer une proximité d'offre de services. Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération reste organisée autour de sa colonne vertébrale, caractérisée par l'axe de la vallée de la Meurthe, sur lequel vient se greffer l'ensemble du réseau de vallées.

L'axe structure le maillage urbain de la Communauté d'Agglomération à travers, le chapelet de villes et

de bourgs qui se succèdent du nord au sud et la relie aux territoires et agglomérations voisines.

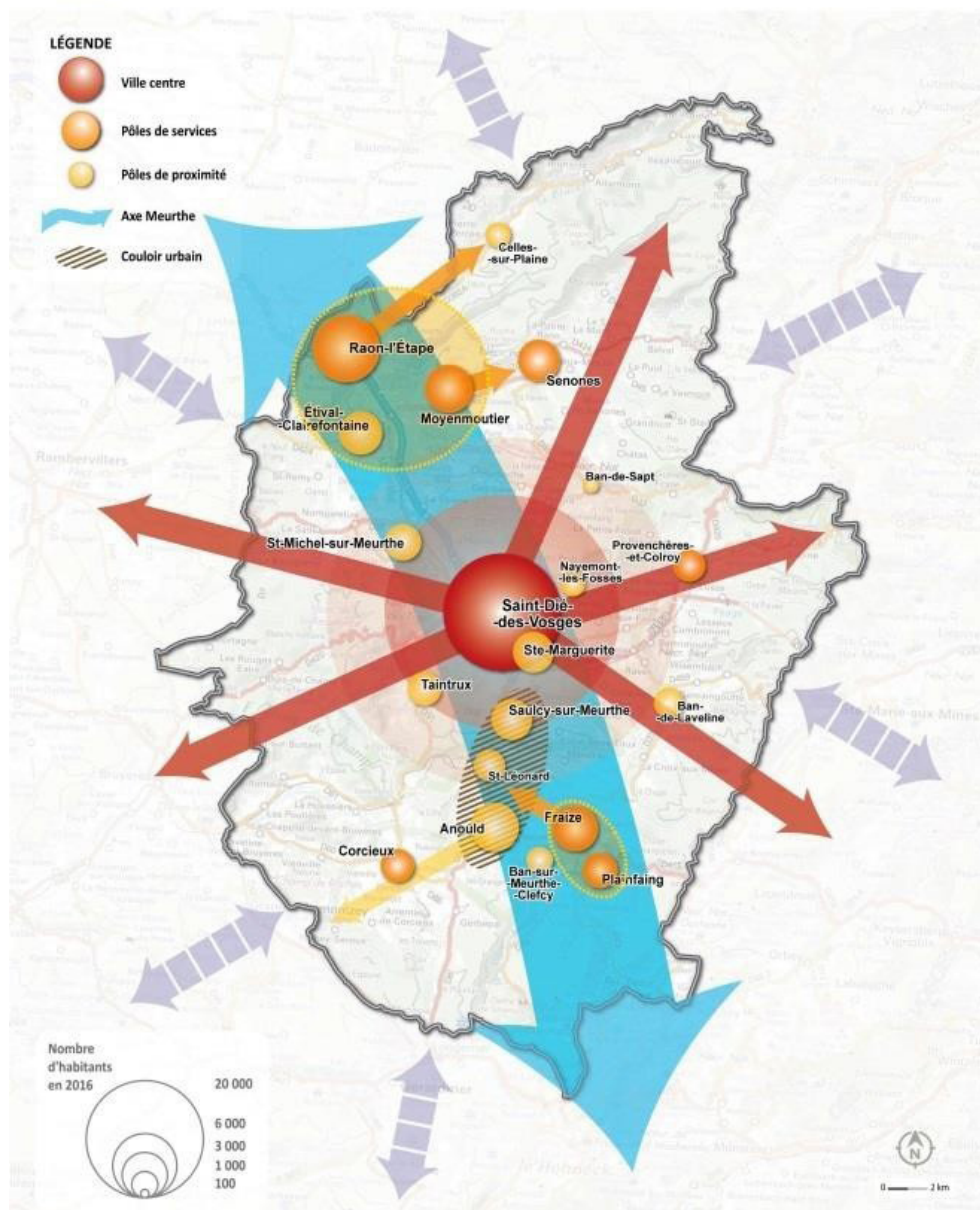
Cette armature est organisée autour :

- **La ville-centre, commune de 20 000 habitants aujourd'hui, constitue le pôle central du territoire avec son offre d'emplois**, de commerces et services de qualité et une plus grande diversité de l'habitat. La commune rayonne sur l'ensemble du Pays de la Déodatie, mais connaît toutefois



Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

Armature urbaine



les évolutions de nombreuses villes centres, à savoir une baisse de sa population et de ses ménages. Elle se caractérise également par le vieillissement de sa population et la paupérisation de son centre ancien et de ses quartiers d'habitat sociaux (Kellermann et l'Orme St Roch). Son offre d'habitat est diversifiée, mais plus toujours attractive. Au cours des dernières décennies, la difficulté de proposer un habitat de qualité, s'est traduite par un report du développement dans les communes périphériques. L'intérêt des ménages s'est reporté sur du foncier et une fiscalité moins élevée qu'ils trouvaient sur les communes périphériques. De ce fait, le parc de logements vacants représente environ 15,7% des logements (2066 logements recensés en 2021 selon l'INSEE, soit 51% de plus qu'en 2010). Un travail de redynamisation du centre-ville est toutefois à l'oeuvre depuis plusieurs années dans le cadre du programme Action Coeur de Ville, afin de redonner de l'attractivité aux logements anciens et au cadre des vie des habitants, avec un impact sur la vacance.

- **5 pôles urbains secondaires :** **Raon-l'Étape (6500 habitants), Moyenmoutier, Senones Fraize, Plainfaing, Provenchères-et-Colroy et Corcieux, communes de 2500 à 3000 habitants, qui proposent une offre d'emplois, de commerces et services de qualité.** Si leurs populations ont diminué au cours de ces dernières années, les communes ont connu une certaine stabilité de leurs ménages. Leurs offres urbaines rayonnent principalement sur le territoire proche pour les collèges, les gares et la présence de services sociaux et publics. Ces communes proposent une offre diversifiée de produits logements.
- **Un ensemble de bourgs de proximité :** **Anould, Saulcy-sur-Meurthe et Saint-Léonard** constituent un couloir urbain le long de la RD 415, ne comportant presque aucune rupture du bâti. Ces communes disposent d'une offre de commerces et services elles proposent également une diversité d'offre de logements. Elles se caractérisent par une certaine stabilité de leurs population et ménages. **Étival-Clairefontaine, contribue avec**

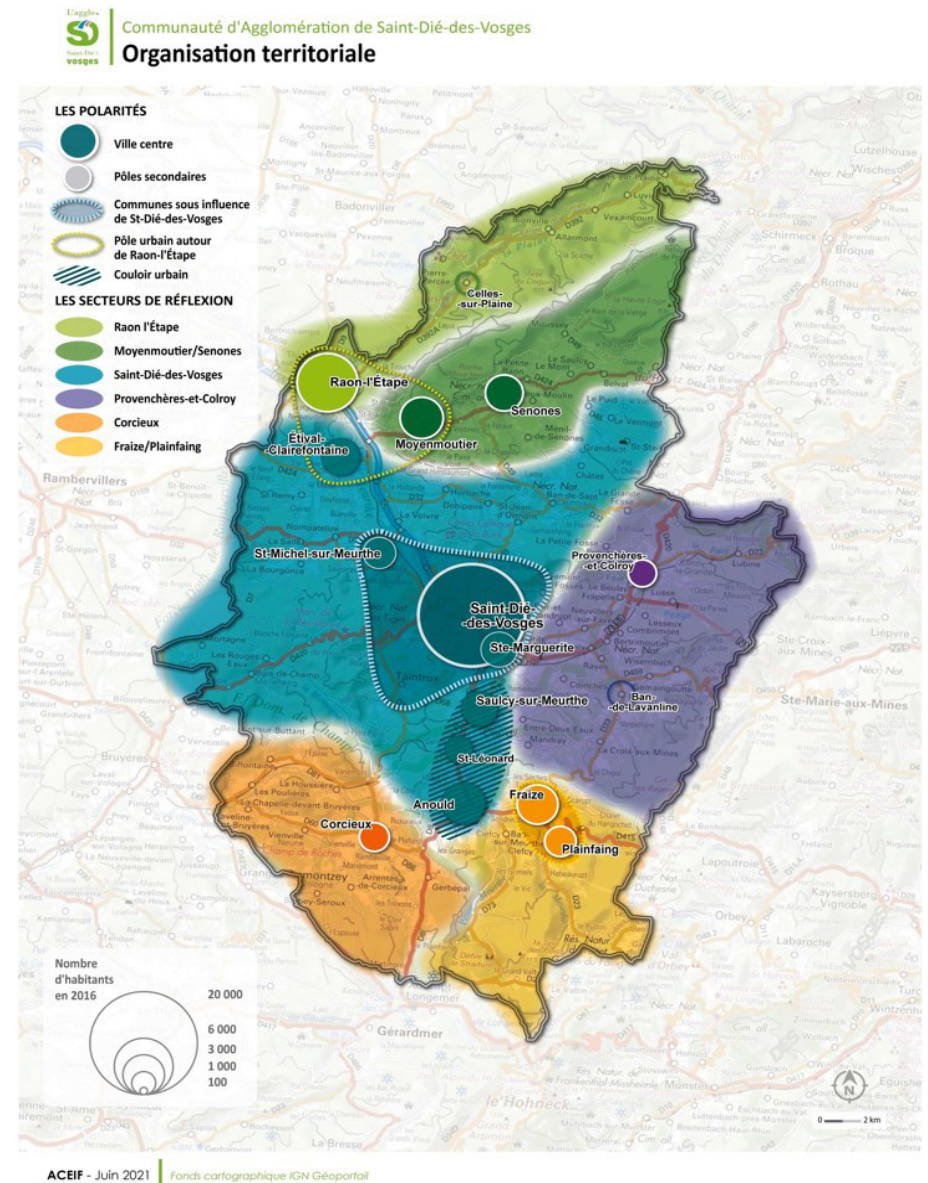
Raon l'Étape et Moyenmoutier, au renforcement du pôle d'emploi du nord du territoire. Il offre, un niveau d'emplois et de services attractif, qui continue d'être support d'un petit développement. **Les communes de Sainte-Marguerite et Saint-Michel-sur-Meurthe** dans la proximité de la ville-centre, ont été support du développement économique et résidentiel important. Elles proposent également une offre de services mais restent sous influence de l'offre de la ville-centre. **Nayemont-les-Fosses, Taintrux, La Bourgonce, Ban-de-Sapt**, ont connu un développement résidentiel, favorable à l'accueil de familles accédantes, souvent issues de la ville-centre. Toutes ces communes sous l'influence de la ville-centre connaissent aujourd'hui, un certain ralentissement de leur dynamique et un vieillissement de leur population. **Ban-de-Laveline et Ban-sur-Meurthe-Clefcy**, constituent également des points de proximité pour l'offre qu'elles proposent et leur positionnement, qui en font des communes très attractives. Ces communes sont caractérisées par un développement de logements principalement organisé en accession individuelle et une faible diversité de l'habitat.

- **Les communes rurales** qui se sont toutes développées de la même manière dans le cadre de programmes de valorisation de leur centre et de développement de l'habitat individuel, en diffus et par la reprise de bâtis anciens.

Cette armature structure 6 secteurs sur lesquels les pôles rayonnent :

- **1/ Secteur de St-Dié-des-Vosges** : 26 communes et 38 300 habitants
- **2/ Secteur de Raon-l'Étape** : 13 communes de la vallée de la plaine et 13 900 habitants ;
- **3/ Secteur de Senones / Moyenmoutier** : 6 communes de la vallée du Rabodeau, (4700 habitants),
- **4/ Secteur de Fraize / Plainfaing**, : 4 communes de la vallée (6200 habitants)
- **5/ Secteur de Provenchères-et-Colroy** : 21 communes de la vallée (8700 habitants)
- **6/ Secteur de Corcieux** : 8 communes de la vallée (3900 habitants)

Cependant, depuis une vingtaine d'année, cette organisation urbaine est quelque peu fragilisée. La ville-centre, ne représente plus que le quart de la population du territoire et avec les pôles secondaires et de proximité, les points d'appui urbains ne pèsent que 50% de



la population. Cette évolution est due, au départ de ménages hors du territoire et à un mouvement de desserrement de la ville-centre au profit des communes proches.

Les causes de cette externalisation sont diverses :

- L'étroitesse du ban de la ville qui l'a longtemps handicapée face à un mouvement de construction en individuel dévoreur d'espaces sur les autres communes proches ;
- La faiblesse qualitative du parc privé qui nuit à son attractivité ;
- Le fort développement des infrastructures de desserte routière, d'organisation des zones d'emplois et commerciales directement connectées sur ces axes facilitent l'éloignement résidentiel ;
- La faiblesse des contraintes spatiales et urbaines qui offraient jusque-là un potentiel foncier important en matière d'urbanisation, dans toutes les communes ;
- La fiscalité locale plus lourde sur la ville-centre qui supporte une offre de services et équipements importante, accompagnée de coûts de foncier et immobilier, qui ont longtemps influé sur les choix d'installation des ménages. L'inversion de cette tendance et les coûts de l'énergie limitent aujourd'hui cet effet.

Actuellement, la Communauté d'Agglomération dispose d'une offre urbaine lui permettant de couvrir ses besoins et

bénéficie de la proximité des agglomérations

d'Epinal, Nancy, Mulhouse et Strasbourg proches pour les équipements et services de niveau supérieur, tels que l'enseignement supérieur (université...), les administrations, certains services (spécialistes de santé, juriste, organismes de formation...), les grandes zones commerciales...

Néanmoins, le territoire compte quelques établissements de formation supérieure dans divers domaines et localisés sur Saint-Dié-des-Vosges :

- L'IUT composante de l'Université de Lorraine, propose 3 DUT (Gestion Génie électrique et informatique industrielle, Informatique et Métiers du Multimédia et de l'Internet. et 5 licences professionnelles - 380 étudiants.
- L'Ecole d'ingénieurs,
- Une école d'infirmières (IFSI) et d'aides-soignantes (IFSA) : 300 étudiants.

Ainsi, avec ce niveau d'offre et son maillage territorial, la Communauté d'Agglomération répond aux besoins de sa population



1.4 UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE INVERSION IMPORTANTE DE SA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

1.4.1 D'une croissance régulière à un décrochage brutal, notamment dans la ville-centre

L'impact des difficultés économiques sur le territoire, a eu des répercussions directes sur son évolution démographique.

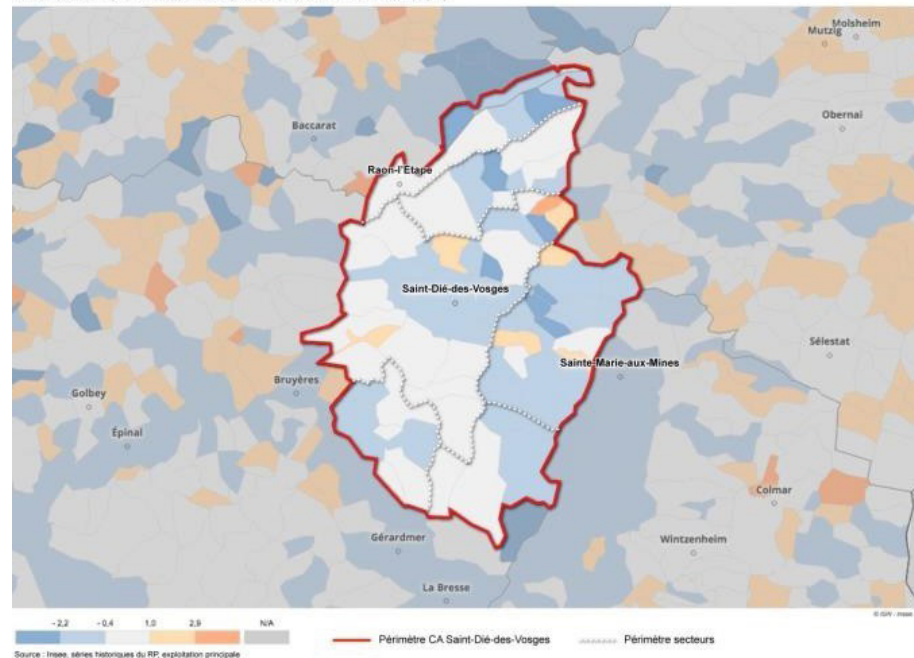
L'approche socio démographique est réalisée à partir des données 2011/2016 par commune de l'INSEE. En 2016, elle compte environ 76 000 habitants, soit, environ 20% de la population des Vosges. 26% des habitants de la Communauté d'Agglomération, vivent à St-Dié-des-Vosges. Après avoir réussi à inverser la tendance à la baisse qui caractérisait le territoire depuis les années 1980, la période 2000 à 2010 avait été favorable avec une croissance revenue. De 78 600 habitants en 1980, elle s'était abaissée à 77 400 en 2000, puis avait progressé à 78 700 en 2010.

Les effets des difficultés économiques se sont traduits par une baisse marquée depuis 2011. Elle a perdu 3200 habitants en 6 ans.

De 1999 à 2010, le territoire avait retrouvé un rythme de développement annuel de 0.2% du à la fois à sa croissance naturelle (+0.1% par an) et à son solde migratoire (+0.1%). Depuis 2011, la situation traduit à la fois, l'accentuation du départ de la population (-0.7%), mais surtout un déficit du solde naturel (-0.1%). A l'échelle des Vosges, la dégradation de la situation est récente pour la Communauté d'Agglomération, mais brutale. En effet, le département connaît un taux de croissance annuel négatif depuis les années 1980, qui après une certaine accalmie, s'élèvent encore à -0.5% par an ces dernières années.

Cette situation résulte principalement d'une diminution continue et importante de la population dans la ville-centre qui est passé de 23 800 en 1982 à 22 600 en 2000 et 19 319 en

Évolution annuelle moyenne de la population, 2011-2016 (%)



2021, soit une baisse de 18,8% (4 480 habitants), en 30 ans. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, cette diminution compensée jusqu'alors par la dynamique et l'accueil des familles de la ville-centre, sur l'ensemble des autres communes, ne l'a pas été sur la dernière période.

Néanmoins, la baisse de population était plus marquée entre 2006 et 2010. Les rencontres des communes traduisent une certaine stabilité globale de la population depuis 2016, notamment sur la ville-centre qui stoppe quelque peu sa dynamique démographique négative. Cela est conforté par les derniers chiffres produits par l'INSEE (population de référence 2022) et restera à confirmer pour les années suivantes.

1980
78 600 hab

Baisse

2000
77 400 hab

Hausse

2010
78 700 hab

Baisse

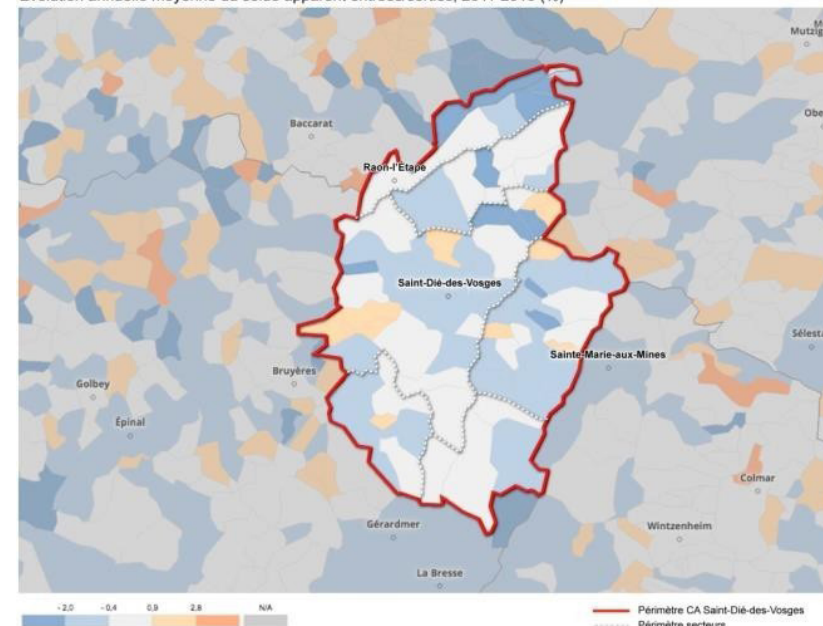
2016
75 669 hab

2021
73 353 hab

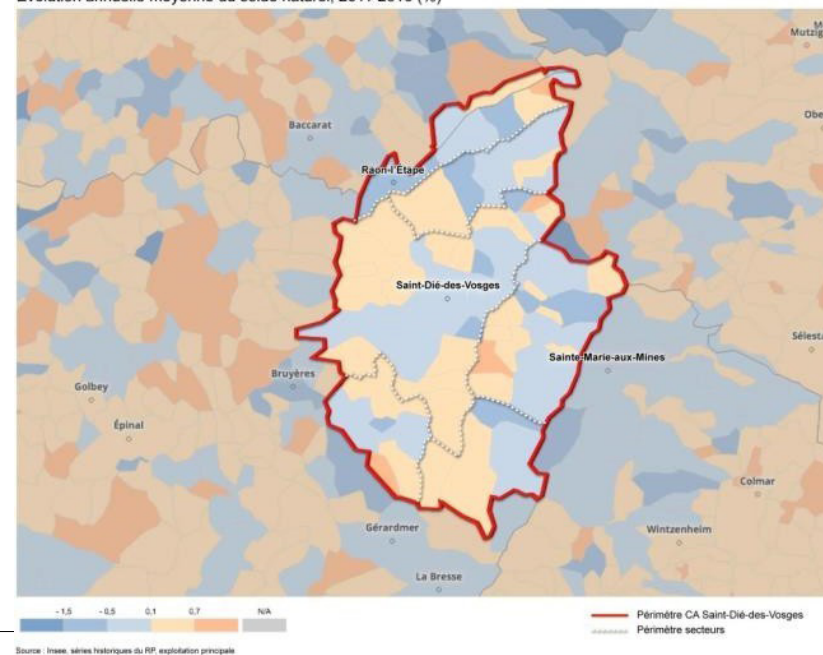
CASDV : L'évolution de la population entre 2011 et 2016

Nom	Nombre d'habitants		Evolution 2011-2016		Evolution annuelle 2011-2016		
	2011	2016	nb	%	total	solde naturel	solde migratoire
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	40409	38297	-2112	-5,23	-0,5	0,0	-0,5
Saint-Dié-des-Vosges	21361	19748	-1613	-7,55	-1,6	-0,1	-1,5
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	7753	7461	-292	-3,77	-0,68	-0,14	-0,54
Couloir urbain	7118	7030	-88	-1,24	-0,2	0,2	-0,4
Autres communes	4177	4058	-119	-2,85	-0,3	0,1	-0,4
Secteur de Raon-l'Étape	14156	13991	-165	-1,17	-1,03	0,06	-1,10
Pôles Raon-l'Étape	13197	13111	-86	-2	-0,3	-0,1	-0,2
Raon-l'Étape	6485	6426	-59	-0,91	-0,2	-0,6	0,4
Étival-Clairefontaine	2562	2601	39	1,52	0,3	0,3	0
Moyenmoutier	3295	3237	-58	-1,76	-0,4	0,2	-0,6
Celles-sur-Plaine	855	847	-8	-0,94	-0,2	-0,1	-0,1
Autres communes	959	880	-79	-8,24	-1,7	0,1	-1,8
Secteur Senones	4919	4720	-199	-4,05	-0,8	-0,3	-0,5
Pôles Senones	2543	2466	-77	-3	-1	-1	1
Senones	2543	2466	-77	-3,03	-0,6	-1,1	0,5
Autres communes	2376	2254	-122	-5,13	-0,9	-0,2	-0,7
Secteur Fraize / Plainfaing	6378	6145	-233	-3,65	-0,4	-0,2	-0,1
Pôles Fraize / Plainfaing	4865	4608	-257	-5,28	-1,1	-0,55	-0,5
Fraize	3062	2902	-160	-5,23	-1,1	-1	0
Plainfaing	1803	1706	-97	-5,38	-1,1	-0,1	-1
Autres communes	1513	1537	24	1,59	0,4	0,15	0,25
Secteur Corcieux	4008	3838	-170	-4,24	-0,4	0,1	-0,5
Corcieux	1670	1557	-113	-6,77	-1,4	-0,2	-1,2
Autres communes	2338	2281	-57	-2,44	-0,3	0,1	-0,4
Secteur Provençères-et-Colroy	8998	8678	-320	-3,56	-0,7	0,0	-0,7
Pôles Provençère-et-Colroy / Ban-de-Laveline	2753	2613	-140	-5,09	-1,05	-0,05	-0,95
Provençères-et-Colroy	1444	1389	-55	-3,81	-0,8	-0,1	-0,6
Ban-de-Laveline	1309	1224	-85	-6,49	-1,3	0	-1,3
Autres communes	6245	6065	-180	-2,88	-1,9	0,0	-1,8
TOTAL CA SAINT DIÉ DES VOSGES	78868	75669	-3199	-4,06	-0,8	-0,1	-0,7

Évolution annuelle moyenne du solde apparent entrées/sorties, 2011-2016 (%)



Évolution annuelle moyenne du solde naturel, 2011-2016 (%)



1.4.2 Des évolutions qui fragilisent le territoire et son armature

Des évolutions démographiques identiques sur chaque secteur du territoire...

L'ensemble des secteurs de la Communauté d'Agglomération se caractérise par la même tendance à la baisse. Si globalement la Communauté d'Agglomération a perdu 4.1% de sa population entre 2011 et 2016, tous les secteurs sont dans cette moyenne avec une légère nuance pour ceux de Raon-l'Étape (-1.1%), Fraize/ Plainfaing (-3.6%) et celui de Provenchères et Colroy (-3.5%). L'approche du taux de variation annuelle par secteur confirme cette tendance avec, parfois, l'effet cumulé à chaque fois de la baisse des soldes naturels et migratoire.

- **Secteur Raon-l'Étape** : - 160 habitants / -1,03% par an / Solde migratoire : -1,1%
- **Secteur Fraize/Plainfaing** : - 233 / -0,4% par an / Solde naturel : -0,2%
- **Secteur Provenchères et Colroy** : - 320 / -0,7% par an / Solde migratoire : -0,7%
- **Secteur Senones / Moyenmoutier** : - 200 / -0,8% par an / Solde migratoire : -0,5% Solde naturel : -0,3%
- **Secteur Corcieux** : - 170 / -0,4% par an / Solde migratoire : -0,5%
- **Secteur Saint-Dié-des-Vosges** : - 2100 habitants / -0,5% par an / Solde migratoire : -0,5%

... Et l'ensemble de ses pôles

La baisse de la population est certes marquée dans la ville-centre, mais caractérise également la majorité des pôles secondaires et les principaux bourgs de la Communauté d'Agglomération.

Selon les données INSEE, tous les pôles ont vu leur population diminuer. Le taux de variation annuelle de la Communauté d'Agglomération était de -0.8% par an et -1.6% sur Saint-Dié-des-Vosges.

Il est au même niveau pour l'ensemble des pôles secondaires excepté pour Raon-l'Étape, Provenchères-et-Colroy et Moyenmoutier où il est inférieur.

- **Evolution démographique des Pôles secondaires** : Raon-l'Étape : -0,2% /an, Fraize : -1,1%/an, Plainfaing : -1,1 % /an, Senones : -0,6% / an, Moyenmoutier : -0,4%/an, Corcieux : -1,4, %/an, et Provenchères-et-Colroy : -0,8% /an.
- **La même tendance caractérise le couloir urbain** : Anould : -0,7 %/an, Saulcy-sur-Meurthe : - 0,6, % /an et Saint-Léonard : -0,4 %/an.
- **Les communes sous l'influence de la ville connaissent une inversion de leur dynamique** : Sainte-Marguerite : -0,8 % /an, Nayemont-les-Fosses : -1,4 % /an, Saint-Michel-sur-Meurthe : -1,2,% /an, Taintrux : -0,2 % /an.
- **Seuls, quelques bourgs de proximité et quelques communes restent attractives et connaissent une évolution positive** : Ban-de-Sapt : 0,3% / an, La Bourgonce : +0.1%/an, Ban- sur-Meurthe-Clefcy : +0, 3% /an, Celles-sur-Plaine : +0,3% / an... par contre, Ban-de-Laveline (-1, %/an), connaît une baisse de population.
- Enfin, la population **des villages** a également

baissé : - 300 habitants : -0,2%, par an, excepté ceux des communes du secteur de St-Dié-des-Vosges qui ont connu une stabilité de leurs habitants.

1.4.3 Des évolutions qui caractérisent de nombreux territoires proches

Les évolutions de population sur les territoires proches traduisent bien que la Communauté d'Agglomération suit les mêmes tendances :

- **La Communauté d'Agglomération d'Épinal** : 112 700 en 2011 et 111 300 en 2016, soit -1400 habitants (-1.2%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes des Hautes Vosges** : 37 700 en 2011 et 36 300 en 2016, soit -1400 habitants (-3.7%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes des Portes des Vosges Méridionales** : 30 200 en 2011 et 26 600 en 2016, soit -3600 habitants (-11%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat** : 43 053 en 2011 et 41 927 en 2016, soit -1120 habitants (-2.6%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes Sarrebourg Moselle Sud** : 46 800 en 2011 et 45 900 en 2016, soit -890 habitants (-1.9%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes de Phalsbourg** : 17 727 en 2011, 17 611 en 2016, soit -110 habitants (-0.6%).
- **La Communauté d'Agglomération de**

- 867 en 2011 et 29 212 en 2016, soit -655 habitants (-2.1%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes de Sarreguemines** : 80 267 habitants en 2010, mais une baisse récente depuis : -680 habitants (-1.02%).

1.4.3 Des évolutions qui fragilisent le territoire et son armature

Des évolutions démographiques identiques sur chaque secteur du territoire...

L'ensemble des secteurs de la Communauté d'Agglomération se caractérise par la même tendance à la baisse. Si globalement la Communauté d'Agglomération a perdu 4.1% de sa population entre 2011 et 2016, tous les secteurs sont dans cette moyenne avec une légère nuance pour ceux de Raon-l'Étape (-1.1%), Fraize/ Plainfaing (-3.6%) et celui de Provenchères et Colroy (-3.5%). L'approche du taux de variation annuelle par secteur confirme cette tendance avec, parfois, l'effet cumulé à chaque fois de la baisse des soldes naturels et migratoire.

- **Secteur Raon-l'Étape** : - 160 habitants / -1,03% par an / Solde migratoire : -1,1%
- **Secteur Fraize/Plainfaing** : - 233 / -0,4% par an / Solde naturel : -0,2%
- **Secteur Provenchères et Colroy** : - 320 / -0,7% par an / Solde migratoire : -0,7%
- **Secteur Senones** : - 200 / -0,8% par an / Solde migratoire : -0,5% Solde naturel : -0,3%
- **Secteur Corcieux** : - 170 / -0,4% par an / Solde

migratoire : -0,5%

- **Secteur Saint-Dié-des-Vosges** : - 2100 habitants / -0,5% par an / Solde migratoire : -0,5%

... Et l'ensemble de ses pôles

La baisse de la population est certes marquée dans la ville-centre, mais caractérise également la majorité des pôles secondaires et les principaux bourgs de la Communauté d'Agglomération.

Selon les données INSEE, tous les pôles ont vu leur population diminuer. Le taux de variation annuelle de la Communauté d'Agglomération était de -0.8% par an et -1.6% sur Saint-Dié-des-Vosges.

Il est au même niveau pour l'ensemble des pôles secondaires excepté pour Raon-l'Étape, Provenchères-et-Colroy et Moyenmoutier où il est inférieur.

- **Evolution démographique des Pôles secondaires** : Raon-l'Étape : -0,2% /an, Fraize : -1,1%/an, Plainfaing : -1,1 % /an, Senones : -0,6% / an, Moyenmoutier : -0,4%/an, Corcieux : -1,4, %/an, Provenchères-et-Colroy : -0,8% /an et Étival-Clairefontaine : 0,3%/an
- **La même tendance caractérise le couloir urbain** : Anould : -0,7 %/an, Saulcy-sur-Meurthe : - 0,6, % /an et Saint-Léonard : -0,4 %/an.
- **Les communes sous l'influence de la ville connaissent une inversion de leur dynamique** : Sainte-Marguerite : -0,8 % /an, Nayemont-les-Fosses : -1,4 % /an, Saint-Michel-sur-Meurthe : -1,2,% /an, Taintrux : -0,2 % /an.
- **Seuls, quelques bourgs de proximité et quelques communes restent attractives et connaissent**

une évolution positive : Ban-de-Sapt : 0,3% / an, La Bourgonce : +0.1%/an, Ban- sur-Meurthe-Clefcy : +0, 3% /an, Celles-sur-Plaine : +0,3% / an... par contre, Ban-de-Laveline (-1, %/an), connaît une baisse de population.

- Enfin, la population **des villages** a également baissé : - 300 habitants : -0,2%, par an, excepté ceux des communes du secteur de St-Dié-des-Vosges qui ont connu une stabilité de leurs habitants.

1.4.4 Des évolutions qui caractérisent de nombreux territoires proches

Les évolutions de population sur les territoires proches traduisent bien que la Communauté d'Agglomération suit les mêmes tendances :

- **La Communauté d'Agglomération d'Epinal** : 112 700 en 2011 et 111 300 en 2016, soit -1400 habitants (-1.2%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes des Hautes Vosges** : 37 700 en 2011 et 36 300 en 2016, soit -1400 habitants (-3.7%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes des Portes des Vosges Méridionales** : 30 200 en 2011 et 26 600 en 2016, soit -3600 habitants (-11%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat** : 43 053 en 2011 et 41 927 en 2016, soit -1120 habitants (-2.6%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes Sarrebourg Moselle Sud** : 46 800 en

2011 et 45 900 en 2016, soit -890 habitants (-1.9%).

- **La Communauté d'Agglomération de Communes de Phalsbourg** : 17 727 en 2011, 17 611 en 2016, soit -110 habitants (-0.6%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes de Saverne** : 36 111 en 2011 et 35 663 en 2016, soit -450 habitants (-1.24%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes du Saulnois** : même constat avec la poursuite du déclin : 29 867 en 2011 et 29 212 en 2016, soit -655 habitants (-2.1%).
- **La Communauté d'Agglomération de Communes de Sarreguemines** : 80 267 habitants en 2010, mais une baisse récente depuis : -680 habitants (-1.02%).

3 010 habitants. L'ensemble des polarités continue de perdre des habitants de manière plus ou moins marquée. En revanche, quelques communes rurales renouent avec une évolution positive. Néanmoins, s'agissant des communes de petite taille, ces données doivent être interprétées avec précaution.

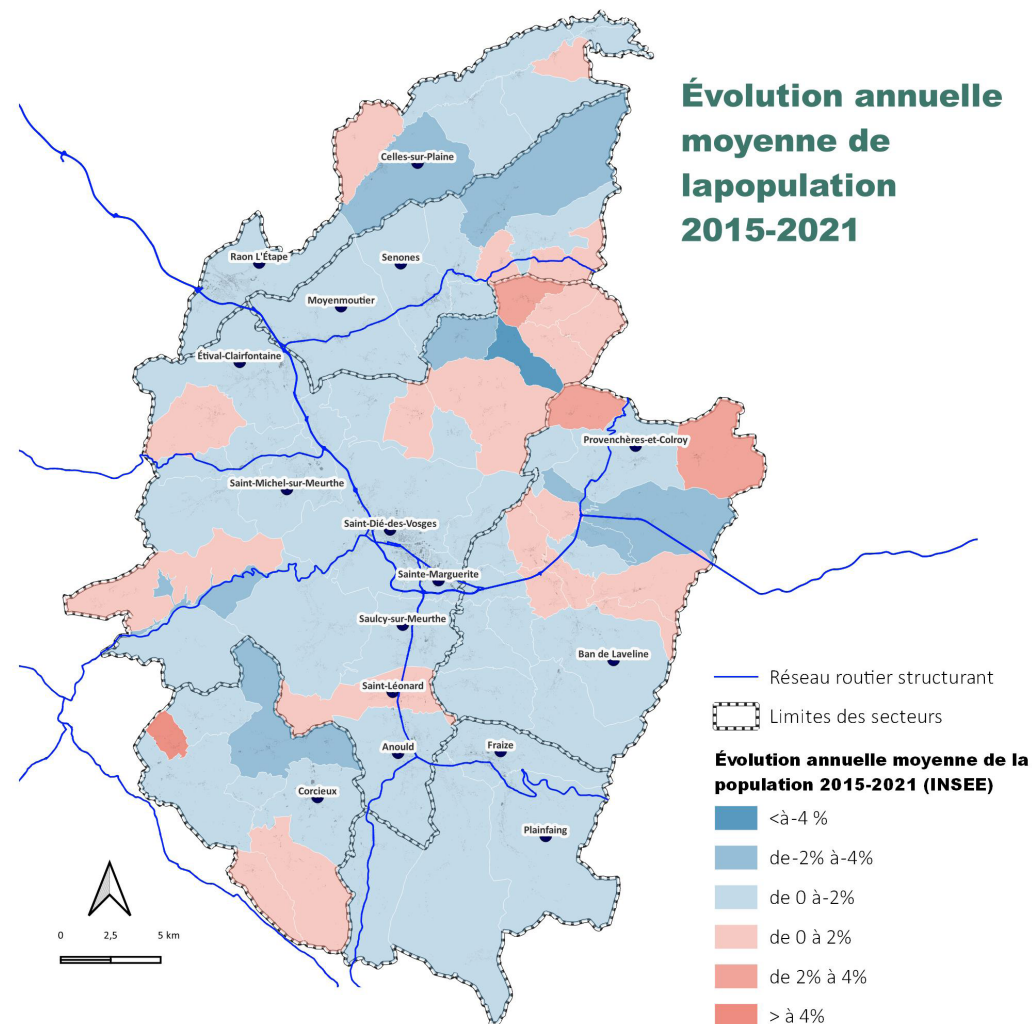
Ces récentes tendances s'inscrivent dans un contexte démographique départemental similaire. Le département vosgien continue sa chute démographique avec une perte de 11 343 habitants.

La baisse démographique observée est le résultat du cumul des soldes naturels et migratoire négatifs.

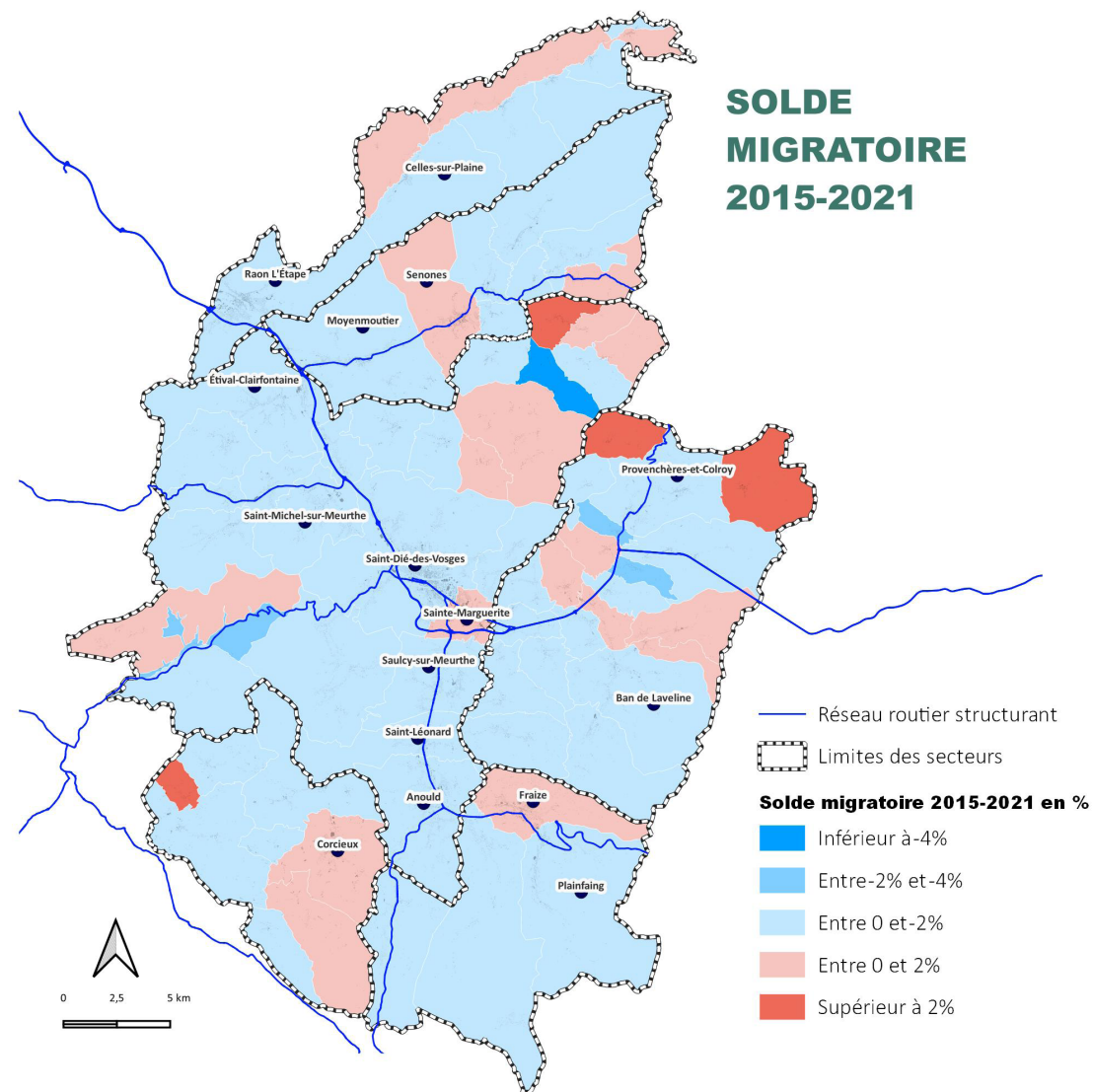
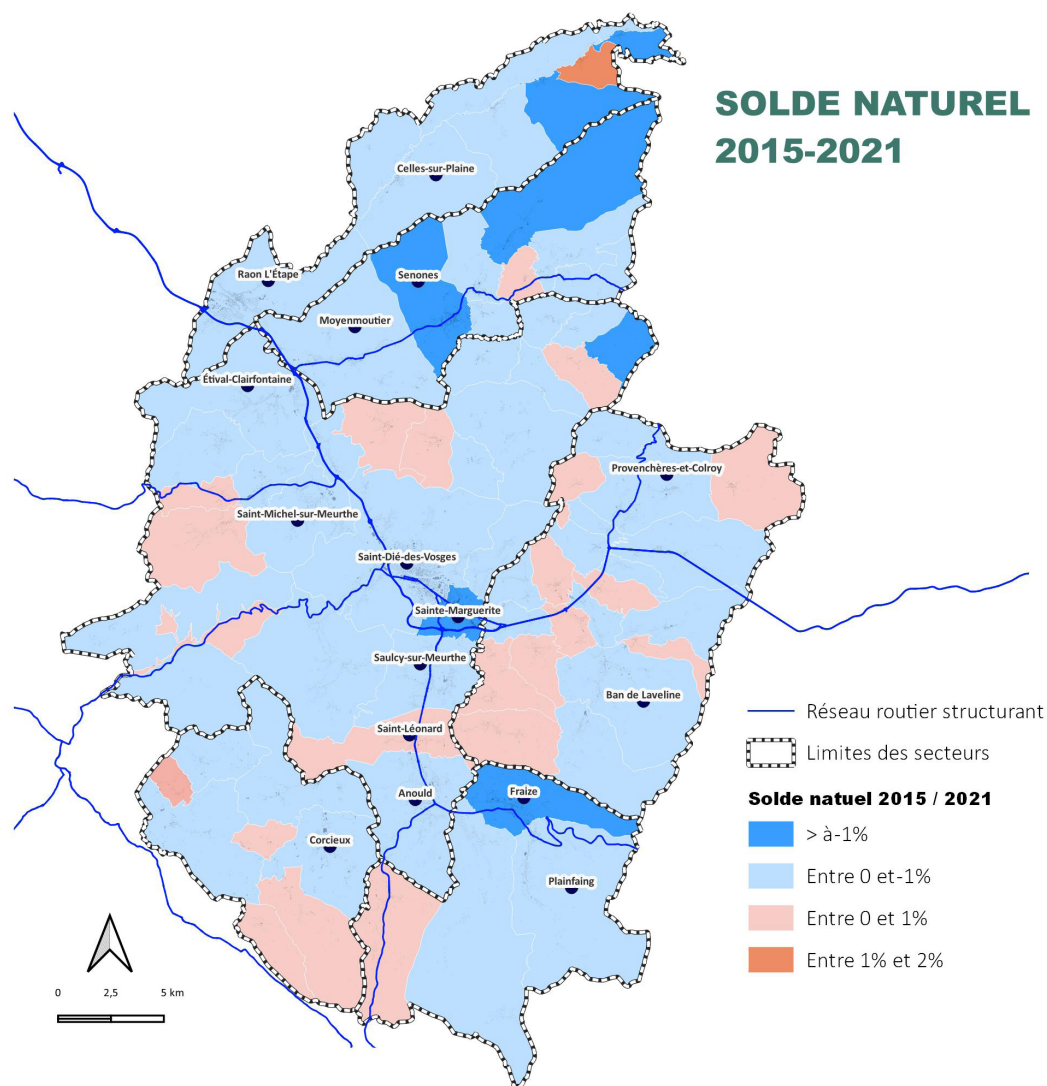
1.4.5 Les dernières tendances démographiques confirmées

Les dernières tendances disponibles de l'INSEE indiquent une poursuite de la baisse démographique. Entre 2015 et 2021, le territoire a perdu

	Population en 2015	Population en 2021	Évolution en nombre	Évolution en %
Secteur de Corcleux	3847	3699	-148	-3,8
Secteur de Provençères-et-Colroy	8735	8450	-285	-3,3
Secteur de Raon l'Étape	7988	7499	-489	-6,1
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	41550	40201	-1349	-3,2
Secteur de Senones	7997	7527	-470	-5,9
Secteur Fraize/Plainfaing	6246	5977	-269	-4,3
TOTAL CASDDV	76363	73353	-3010	-3,9
TOTAL VOSGES	372016	360673	-11343	-3,0



ÉVOLUTION POPULATION
(Source : INSEE, RP2021).



SOLDE MIGRATOIRE ET SOLDE NATURE
 (Source : INSEE, RP2021).

1.4.6 Un développement de l'habitat qui devra intégrer davantage les évolutions sociales

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes.

L'évolution des ménages lié au phénomène de desserement

Si, ces dernières années, la population a diminué, le nombre de ménages sur la Communauté d'Agglomération n'évolue plus. Le territoire en aurait même perdu une trentaine, alors que les Vosges qui présentent la même tendance à la baisse de population, en gagne encore un peu (+0.89%).

Une situation qui touche principalement la commune de Saint-Dié-des-Vosges qui continue de subir les effets, à la fois du départ de ses ménages et familles, du territoire ou vers les communes proches.

Si le secteur de Saint-Dié-des-Vosges est principalement concerné par cette baisse : - 230 ménages (-1,2%), cette situation résulte de la ville-centre qui en a perdu 410 (-4%). A contrario, le couloir urbain en a accueilli environ 70, alors que la tendance des communes sous l'influence de la ville-

centre s'est fortement atténuée (70 seulement). Les villages ont été moins attractifs (+48 ménages). Quand, St-Dié-des-Vosges perd 410 ménages, les autres communes du secteur, n'en gagnent plus que la moitié (180, soit +2,5%).

Sur le reste du territoire, seul le secteur de Senones, a connu la même tendance (-70, soit -3.5%), qui touche à la fois le pôles (-28, soit -2%), mais également les autres communes (-50, soit -4,6%). 2 secteurs ont vu leurs ménages augmenter, celui de **Raon-l'Étape** : +140 (+2,2%), dont Raon-l'Étape : +76 (+2,5%), Etival-Clairefontaine (+22) et Moyenmoutier (+40) et les autres communes : -15 (-3,4%) et celui de **Provenchères-et-Colroy** (+88, soit +2,5%). La dynamique a davantage concerné les plus petites communes (+66, +2,3%) que le Pôle (+33, soit +5,1%). Ban de Laveline (+6) a demeure stable.

La situation des autres secteurs est quasi identique, avec une tendance à la stabilité du nombre de ménages, autour d'une trentaine et une légère augmentation dans les pôles, excepté sur Corcieux et Plainfaing, plus stables :

- Secteur Fraize/Plainfaing : +37 (+1.2%), dont Fraize/Plainfaing : -6 (-0.2%) et les autres communes : 30 (+4.9%)
- Secteur Corcieux : +25 (+1,5%), dont Corcieux : -8 (-1.1%) et les autres communes : +33 (+3.6%)

Cette situation résulte du rythme de construction en diffus dans la majorité des communes qui ont

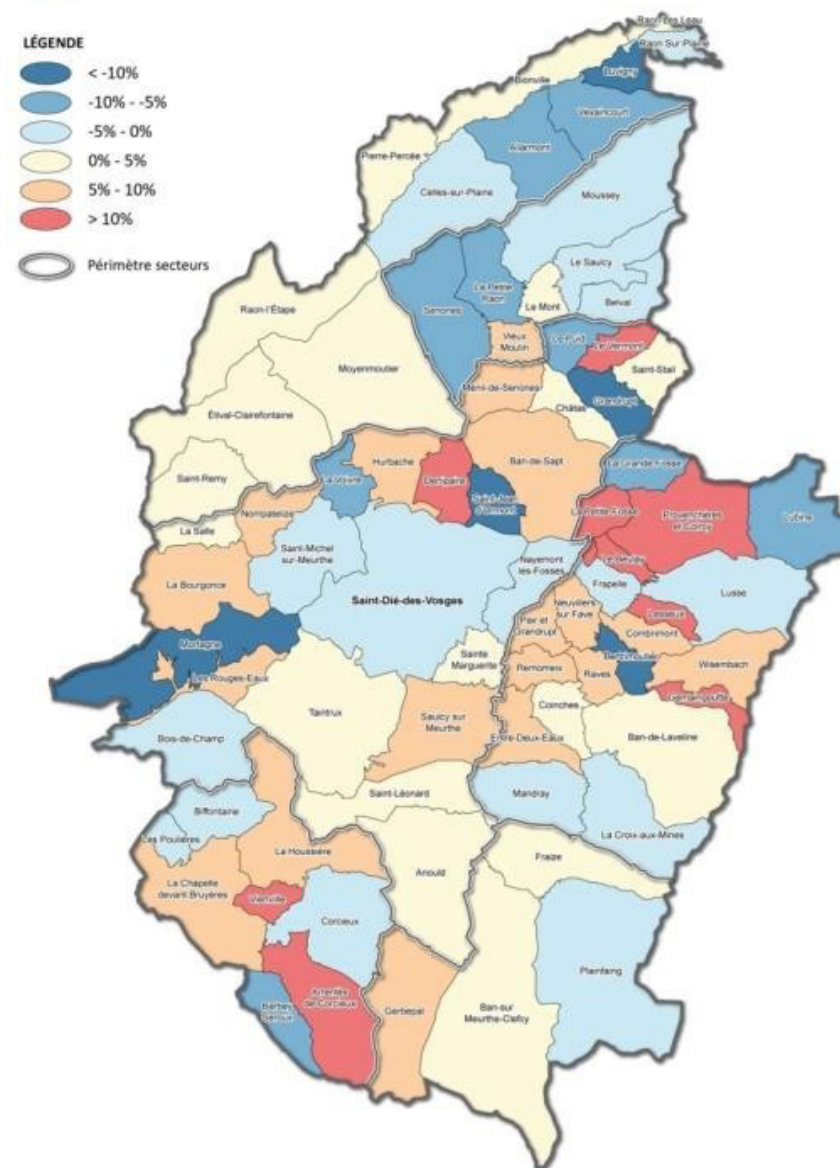
ainsi permis de répondre aux besoins des ménages actifs et autres familles, de la ville-centre et des pôles.

Il faut souligner que cette évolution résulte principalement du besoin lié au desserrement des ménages (vieillesse, décohabitation, séparation, diminution du nombre d'enfants par ménage). De fait entre 2011 et 2016, la taille moyenne des ménages est passée sur la Communauté d'Agglomération de 2,25 à 2,19. La tendance du territoire suit celle des Vosges (2.26 et 2.19 en 2016). Elle traduit à la fois la baisse de l'importance des familles globalement et notamment dans la ville-centre et les principaux pôles.

Les dernier recensement de l'INSEE semble montrer une inversion de cette tendance avec une augmentation du nombre de ménages sur le territoire.

CASDV : Evolution des ménages de 2011 à 2016 - Source INSEE						
Nom	Evolution des ménages					
	Nombre		Taille moyenne		Evolution 2011-2016	
	2011	2016	2011	2016	nb	%
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	18187	17954	2,22	2,13	-233	-1,28
Saint-Dié-des-Vosges	10102	9692	2,11	2,04	-410	-4,06
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	3260	3324	2,38	2,24	64	1,96
Couloir urbain	3108	3174	2,29	2,21	66	2,12
Autres communes	1717	1765	2,43	2,30	48	2,77
Secteur de Raon-l'Étape	6322	6465	2,24	2,16	143	2,26
Pôles Raon-l'Étape	5883	6041	2,24	2,17	158	2,69
Raon-l'Étape	2935	3011	2,21	2,13	76	2,59
Étival-Clarefontaine	1128	1150	2,27	2,26	22	1,95
Moyenmoutier	1437	1475	2,29	2,19	38	2,63
Celles-sur-Plaine	383	405	2,23	2,09	22	5,83
Autres communes	439	424,31	2,18	2,07	-15	-3,41
Secteur Senones	2220	2143	2,22	2,20	-78	-3,50
Pôles Senones	1148	1120	2,22	2,20	-28	-2,44
Senones	1148	1120	2,22	2,20	-28	-2,44
Autres communes	1072	1023	2,22	2,20	-50	-4,63
Secteur Fraize / Plainfaing	2873	2910	2,22	2,11	37	1,29
Pôles Fraize / Plainfaing	2249	2255	2,16	2,04	6	0,27
Fraize	1404	1389	2,18	2,09	-15	-1,07
Plainfaing	845	866	2,13	1,97	21	2,50
Autres communes	624	655	2,42	2,35	31	4,97
Secteur Corcieux	1611	1637	2,49	2,34	25	1,58
Corcieux	693	685	2,41	2,27	-8	-1,15
Autres communes	918	952	2,55	2,40	33	3,65
Secteur Provençères-et-Colroy	3772	3860	2,39	2,25	88	2,34
Pôles Provençère-et-Colroy / Ban-de-Laveline	1175	1214	2,34	2,15	39	3,32
Provençères-et-Colroy	617	650	2,34	2,14	33	5,29
Ban-de-Laveline	558	564	2,35	2,17	6	1,14
Autres communes	2597	2646	2,40	2,29	49	1,89
TOTAL CA SAINT DIÉ DES VOSGES	34986	34969	2,25	2,16	-16	-0,05

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Évolution des ménages 2010-2015



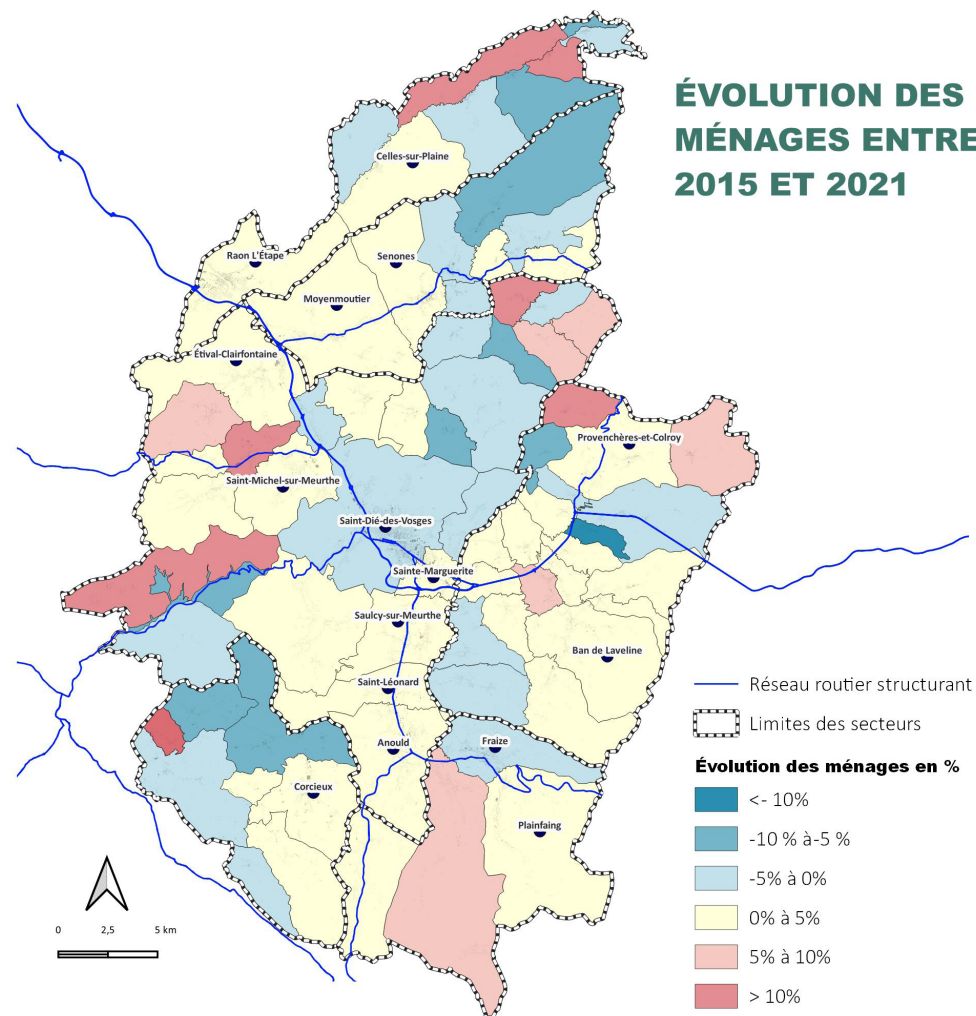
Des ménages plus nombreux mais aussi plus petits

Selon le dernier recensement disponible de l'INSEE, le nombre de ménages, après avoir diminué entre 2010 et 2015 (passant de 34 955 à 34 888), augmente entre 2015 et 2021. Alors qu'en 2015, la CASDDV comptait 34 888 ménages, il sont 35 091 en 2021 (+ 203 ménages).

Cette augmentation résulte du desserement des ménages.

En 2021, la taille moyenne des ménages est de 2,05 personnes par ménage, légèrement en-deçà de la moyenne départementale qui est de 2,07 personnes en moyenne par ménage.

Bien qu'ils soient plus nombreux, les ménages de la Communauté d'Agglomération sont plus petits, résultat de changements dans la composition de ces derniers.



ÉVOLUTION DES MÉNAGES
 (Source : INSEE, RP2021).

Des profils de ménages qui évoluent et vont influencer sur les réponses logement de demain

- Une évolution marquée des personnes seules et des ménages de petite taille

65% de ménages de la Communauté d'Agglomération sont de petite taille (2 personnes). Celle-ci se caractérise par entre 2011 et 2016 par :

- **Une augmentation des personnes isolées** : 36% / + 6,4% depuis 2011 (+760). La situation est plus marquée sur Saint-Dié-des-Vosges : 45% (-0,6%), mais semble s'être quelque peu atténuée, Raon-l'Étape : 40 % (+11%) et Senones : 43% (-3%), Vosges : 35,7%.
- **Une importance des couples sans enfants** : 29% avec une tendance à l'augmentation : +1,9% (+190)
- **Une augmentation des familles monoparentales** : 10% / +6,9% Vosges : 8,9% +8%, Saint-Dié-des-Vosges : 12% +8%
- **Une baisse des familles** : elles ne représentent plus que 23% des ménages et connaissent une baisse marquée. / -11% (-1030), notamment sur Saint-Dié-des-Vosges (17% mais -17%) Vosges : -10%

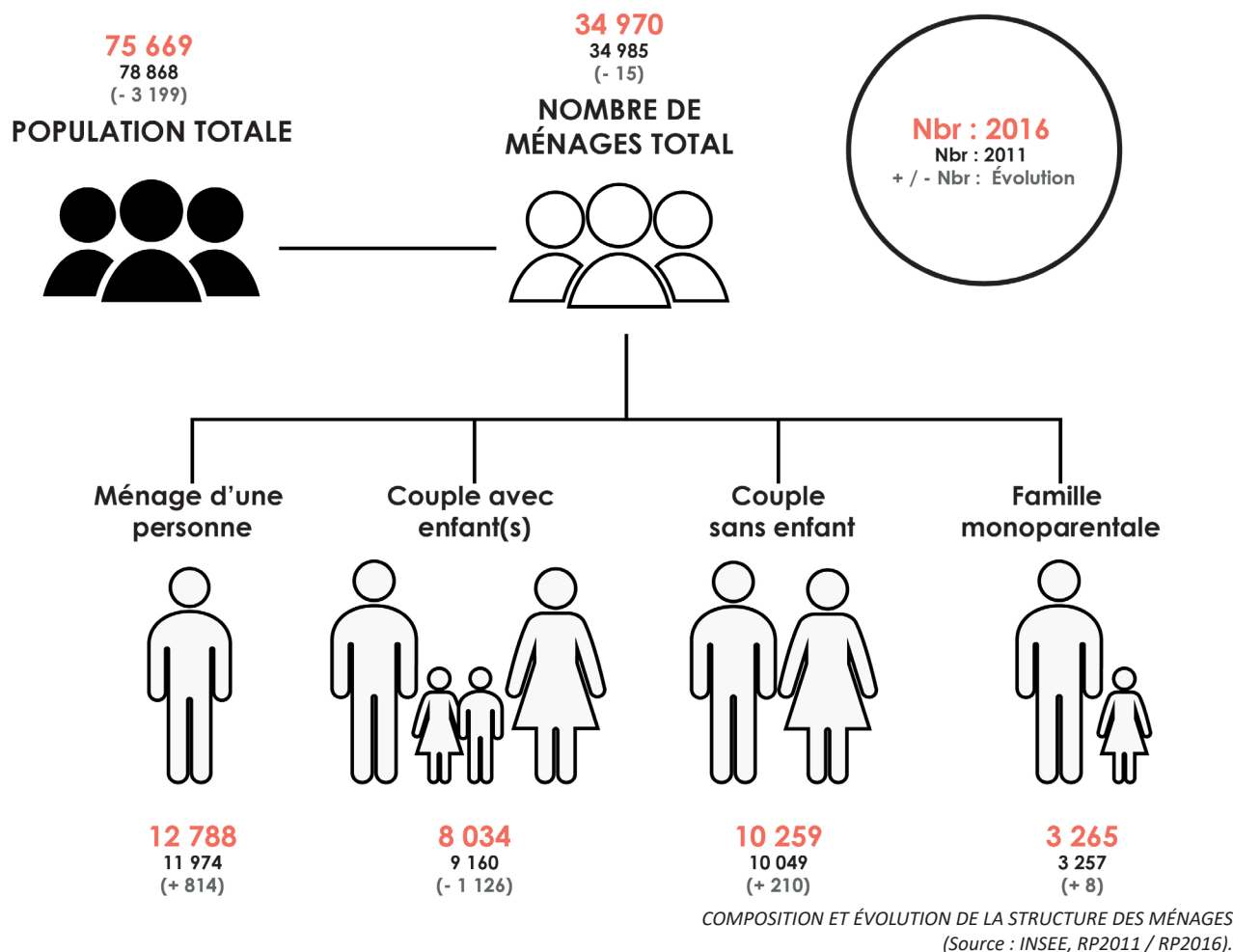
Le territoire caractérisé par l'importance des propriétaires (60 à 65% des ménages) et par le développement de produits en accession, commence à subir peu à peu les effets des évolutions des profils des ménages (réduction de la taille des ménages, augmentation du nombre de

personnes isolées, des familles monoparentales...).

En 2016, 52% des ménages correspondent à des ménages vivant en couple, dont 23% à des familles et 29% à des couples sans enfants. Cependant, entre 2011 et 2016, **la part des familles tend à diminuer (-11%), au contraire des couples sans enfants qui ont augmenté de 1.9%**. De même, si les

familles monoparentales ne représentent que 10% des ménages, elles ont augmenté de 6.9%. Enfin, **la part des personnes isolées, 36% des ménages a augmenté de 6.5% en 6 ans**, un niveau proche de celui des Vosges (+8.7%).

La contribution des personnes isolées dans l'évolution du nombre de ménages sur le territoire



CA Saint-Dié-Des-Vosges - Évolution des ménages selon le statut (2011-2016)

Statut des ménages	CA SAINT DIÉ DES VOSGES			Saint-Dié-des-Vosges			Secteur Saint-Dié-des-Vosges			Secteur Raon-l'Étape			Secteur Senones			Secteur Provençères et Colroy			Secteur Fraize / Plainfaing			Secteur Corcieux		
	Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016		Ménages en 2016	Évolution 2011-2016	
		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%
Isolés	12788	814	6,80	4422	61	1,40	6833	328	5,04	2405	211	9,60	820	-13	-1,55	1164	129	12,45	1073	89	9,04	493	71	16,78
Couples sans enfant	10259	211	2,10	2281	-65	-2,77	5182	112	2,21	1798	-8	-0,42	575	-43	-7,01	1214	25	2,07	918	52	6,04	572	73	14,52
Couples avec enfant(s)	8035	-1124	-12,3	1681	-306	-15,40	3957	-553	-12,3	1511	-131	-7,95	424	-123	-22,4	1048	-166	-13,64	649	-59	-8,37	446	-94	-17,4
Monoparentaux	3265	9	0,27	1117	-93	-7,69	1706	-98	-5,42	642	49	8,25	254	83	48,49	352	84	31,13	219	-72	-24,7	92	-37	-28,8
Autres ménages (sans famille)	623	77	14,06	192	-5	-2,54	277	-20	-6,73	110	22	24,68	70	18	35,29	81	16	25	51	27	112,5	34	14	67,30
Ensemble	34969	-16	-0,05	9692	-410	-4,06	17954	-233	-1,28	6465	143	2,26	2143	-78	-3,50	3860	88	2,34	2910	37	1,29	1637	25	1,58

est importante. Ainsi entre 2011 et 2016, le territoire dénombre 820 ménages isolés en plus. Celle des couples sans enfants s'élève à 210 ménages. A contrario les familles ont diminué de plus d'un millier.

Le tableau ci-contre indique une poursuite similaire de l'évolution de la composition des ménages entre 2015 et 2021 avec une augmentation des personnes seules (+ 1 215) et des couples sans enfant (+ 81).

Cette situation, mise en parallèle avec la taille des logements, traduit une inadéquation entre le parc actuel composé plutôt de logements de type T4 et + (73%) et l'évolution des besoins vers des typologies plus réduites. Le parc de petits logements est peu développé. Les T1 et T2 représentent 9% des résidences principales, contre 15% pour les Vosges.

Les types T3 représentent 18% et n'ont augmenté que de 2%. Ainsi l'offre de petits logements correspond à 27% seulement et évolue peu.

Le dernier recensement disponible de l'INSEE indique :

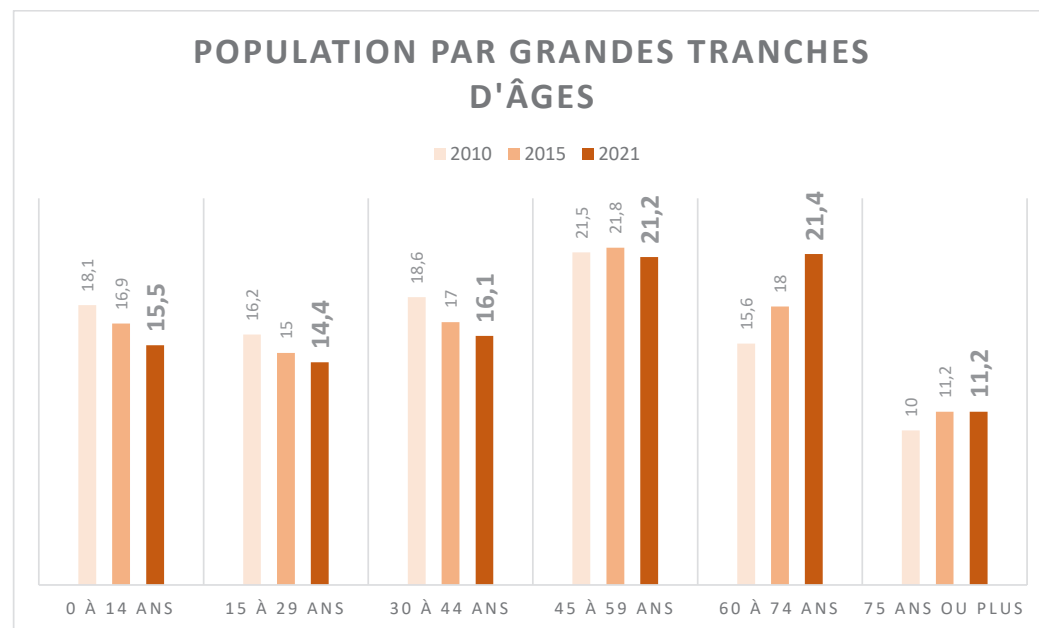
- une légère augmentation des résidences principales type T1 (+ 81)
- une diminution de toutes les autres catégories (T2, T3, T4 et +).

Quoi qu'il en soit, les T4 et + restent largement majoritaires et rassemblent 73% du total des résidences principales.

TYPES DE MÉNAGES	CASDDV					
	2015	%	2021	%	ÉVOLUTION 2015-2021 EN NBR	ÉVOLUTION 2015-2021 EN %
Ensemble	34888	100	35091	100	203	0,6
Ménages d'une personne	12572	36	13787	39,3	1215	9,7
<i>Hommes seuls</i>	5179	14,8	6210	17,7	1031	19,9
<i>Femmes seules</i>	7393	21,2	7577	21,6	184	2,5
Autres ménages sans famille	643	1,8	439	1,3	-204	-31,7
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	21673	62,1	20866	59,5	-807	-3,72
<i>Un couple sans enfant</i>	10166	29,1	10247	29,2	81	0,80
<i>Un couple avec enfant(s)</i>	8186	23,5	7272	20,7	-914	-11,17
<i>Une famille monoparentale</i>	3321	9,5	3346	9,5	25	0,75

COMPOSITION ET ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES
(Source : INSEE, RP2015 / RP2021).

Un besoin de réponses en logement de plus petite taille



• Une baisse des jeunes, à enrayer

Les moins de 15 ans sur la Communauté d'Agglomération ne représentent plus que 17% et leur nombre a diminué de 9.3% en 6 ans, soit -1450. Sur les Vosges, ils représentent 17%.

Sur Saint-Dié-des-Vosges, ils ne représentent plus que 16%. Par ailleurs, les 16 à 29 ans représentent également 15% et connaissent la même baisse -10% (-1330). La proportion se situe au niveau des Vosges : 15,2%. La baisse est également marquée sur Saint-Dié-des-Vosges : - 17%.

• Un vieillissement de la population, à anticiper

En 2016, le territoire de la Communauté d'Agglomération est de plus en plus marqué par l'importance de sa population âgée. Situé au niveau de la moyenne départementale, en 2016, les plus de 60 ans représentent 29.2% de la population. Cependant, il est important de souligner qu'entre 2011 et 2016, **les plus de 60 ans ont évolué de 10.7%**. À l'intérieur de cette catégorie, deux éléments traduisent, l'impact à venir du phénomène du vieillissement. D'une part les personnes âgées de 75 ou +, représentent 11% et ont évolué de 8% en 6 ans,

traduisant bien l'intérêt d'anticiper l'adaptation de l'offre d'habitat, à leurs besoins. D'autre part, les plus de 90 ans représentent 1.2%, soit un millier de personnes.

5000 propriétaires de logements de grande taille et un millier de locataires sont âgés de plus de 75 ans. **Une partie des logements occupés par ces personnes va revenir sur le marché du logement et compléter l'offre, pas toujours adaptée (logements de grande taille, de faible qualité...).**

La question du devenir et de l'usage du parc de maisons et de grands logements doit être posée.

L'évolution de la population par tranche d'âge, fait apparaître très nettement, la baisse de la population jeunes (-3100 de moins de 30 ans en 6 ans) et une augmentation des plus de 60 ans (+2100). Au milieu, la tranche des 30/60 ans baisse également de manière importante (-2200). Cette situation qui caractérise tous les secteurs.

Ainsi, en 2016, le territoire recense environ 22 700 personnes âgées de plus de 60 ans dont 8600 âgées de plus de 75 ans. Au regard des perspectives nationales, la population âgée va constituer une cible en matière de logement.

La proportion des + de 75 ans est plus élevée dans plusieurs secteurs et communes :

- **Secteur Saint-Dié-des-Vosges** : 12% (+400) dont Saint-Dié-des-Vosges : 13.4% (+230).
- **Secteur Raon-l'Étape** : 11% (+90) dont Raon-l'Étape : 11.9% (+50).
- **Secteur Corcieux** : 10.3% (+40), dont Corcieux :

	CA SAINT DIÉ DES VOSGES			Saint-Dié-des-Vosges			Secteur Saint-Dié-des-Vosges			Secteur Raon-l'Étape			Secteur Senones			Secteur Provençères et Colroy			Secteur Fraize / Plainfaing			Secteur Corcieux		
Structure par âge	Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016		Population en 2016	Evolution 2011-2016	
		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%		Nb	%
Moins de 30 ans	23705	-3101	-11,57	6514	-1387	-17,55	12138	-1998	-14,14	4517	-284	-5,91	1403	-83	-5,58	2644	-339	-11,37	1749	-230	-11,60	1254	-167	-11,76
de 30 à 59 ans	29225	-2213	-7,04	7017	-690	-8,95	14632	-1237	-7,79	5433	-198	-3,52	1692	-192	-10,21	3526	-340	-8,79	2421	-139	-5,42	1521	-107	-6,59
de 60 à 74 ans	14172	1579	12,54	3507	232	7,08	7051	727	11,49	2511	226	9,9	951	89	10,27	1750	296	20,39	1258	177	16,37	651	64	10,98
Plus de 75 ans	8564	535	6,66	2709	231	9,32	4475	395	9,68	1530	91	6,31	674	-12	-1,79	758	63	9,07	716	-42	-5,57	411	40	10,81

13.5%

- **Secteur de Provençères-et-Colroy** : 8.9% (+60).
- **Secteur Senones** : 14.3% (en baisse : -10) dont Senones : 17%
- **Secteur Fraize/Plainfaing** : 11.9% (en baisse également : -40), dont Fraize/Plainfaing : 13.4%

Un vieillissement qui touche davantage les communes les plus importantes et traduit une nécessaire anticipation aux besoins d'adaptation des réponses.

- **Des tendances récentes qui confirment le vieillissement de la population**

Les dernières données disponibles de l'INSEE confirment le vieillissement observé de la population avec :

- une hausse des personnes ayant entre 60 et 74 ans,
- Une baisse des effectifs ayant en-dessous de 60 ans.
- Une stagnation des 75 ans et plus.

Le changement dans la structure

des ménages et les dynamiques démographiques du territoire font progresser l'indice de vieillissement.

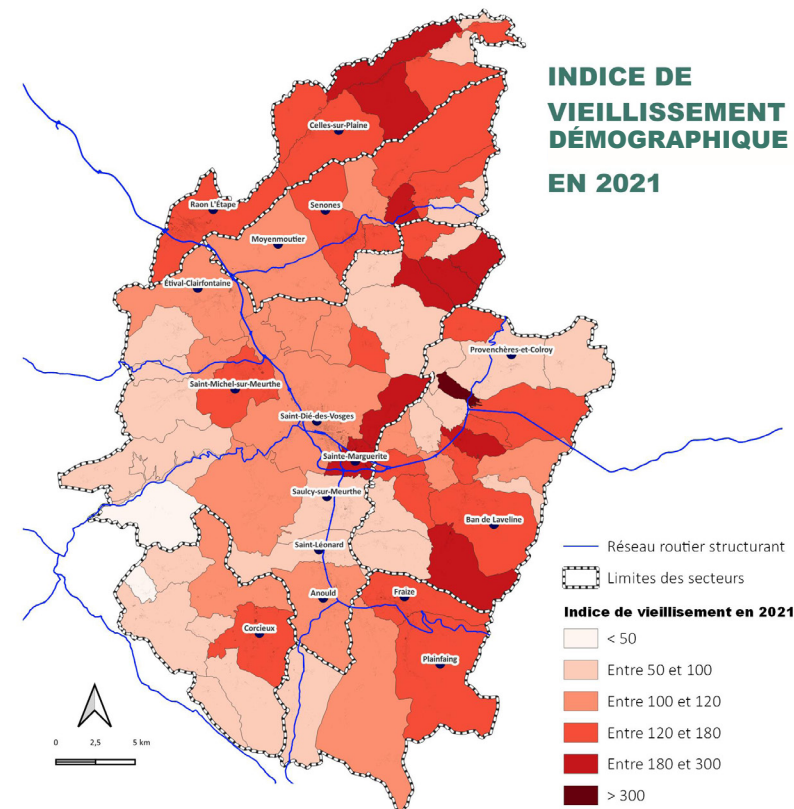
L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération en 2021 il est de 118 contre 98 en 2015.

Des situations hétérogènes sont à souligner avec des communes qui semblent bénéficier de la présence d'une population plus jeune.

Ces tendances s'inscrivent dans les moyennes départementales où l'indice de vieillissement observé en 2021 est de 116 contre 96 en 2015.

- **Une présence d'une population ayant de faibles niveaux de ressources traduisant des besoins de logements accessibles**



Indice de vieillissement
 (Source : Observatoire des territoires, RP2021).

Les données sur le revenu médian par unité de consommation en 2016, montrent que celui-ci s'élève à 19 000€ pour la Communauté d'Agglomération et 19 200€ pour les Vosges. Les données issues du dernier recensement disponible de l'INSEE indique une hausse du revenu médian disponible par unité de consommation entre 2016 et 2021. En 2021, ce dernier s'élève à 20 880€. Ce constat est le même à l'échelle départementale où ce dernier est de 21 550€ en 2021.

Bien entendu, il existe de réelles disparités entre les communes avec des niveaux inférieurs. A Saint-Dié-des-Vosges, il s'élève à 16800€, niveau que l'on retrouve sur Raon-l'Étape, Moyenmoutier, Senones. Il avoisine le niveau communautaire sur les autres pôles.

Les disparités territoriales traduisent des niveaux qui passent de 16 000€ à 35 000€ sur la couronne autour de St-Dié-des-Vosges et quelques communes au sud.

La carte traduit la réalité des évolutions du territoire avec **des ménages actifs qui disposent de moyens plus élevés qui ont quitté la ville pour une commune proche où le foncier et la fiscalité étaient plus intéressants.**

Le territoire se caractérise par une **population qui dispose de niveau de revenus plus modestes.**

Sur la Communauté d'Agglomération en 2016, le tableau sur la population de 15 ans et plus selon la catégorie professionnelle, traduit à la fois une présence sur le territoire de :

- 62% d'ouvriers et d'employés, Vosges, 56% ;
- 35% à des retraités, au niveau des Vosges.

Cette situation est confortée par le tableau sur les ménages pouvant bénéficier d'un logement social, au regard de leur niveau de revenu. En effet sur la Communauté d'Agglomération, 64% des ménages sont éligibles à un logement HLM, contre 62% pour les Vosges.

- **Une présence d'un public précaire à accompagner**

Les données mobilisées auprès des services sociaux traduisent la présence d'un public précaire sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Bien entendu, celui-ci est plus présent dans les communes les plus importantes :

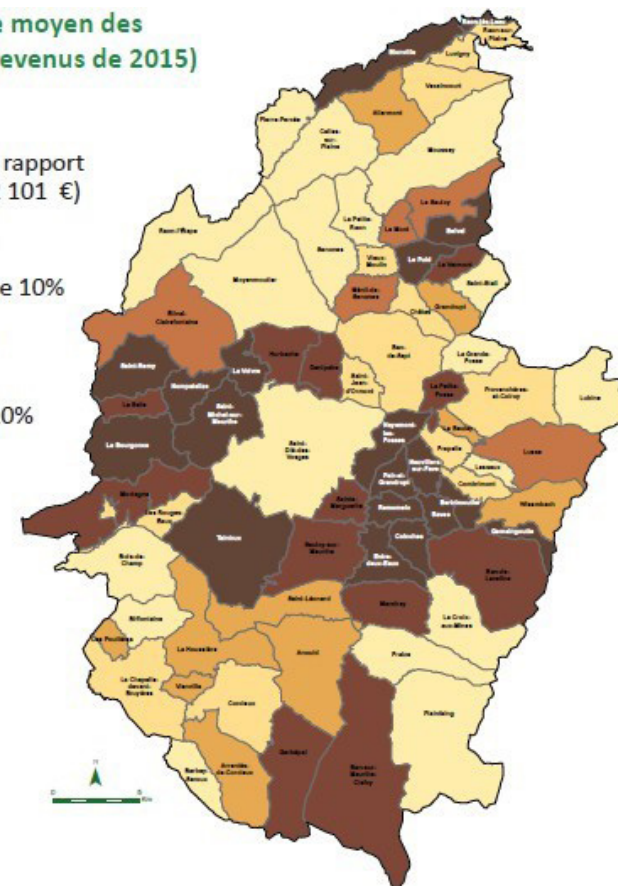
- **22 700 ménages ont un niveau de revenu inférieur ou égal au niveau de logement HLM (PLUS) soit 64% des**

→ Le revenu net imposable moyen des foyers fiscaux en 2016 (revenus de 2015)

Légende :

Revenu net imposable moyen par rapport à la moyenne départementale (22 101 €)

- Supérieur de plus de 10%
- Supérieur de 5% à moins de 10%
- Supérieur de moins de 5%
- Inférieur de moins de 5%
- Inférieur de 5 à moins de 10%
- Inférieur de plus de 10%



CA Saint-Dié-Des-Vosges - Le niveau de revenu selon le statut d'occupation					
	< 30% HLM	30/60%	60/100%	100/130%	> 130%
PO	4	14	35	21	26
LP	21	27	34	12	6
LLS	34	33	27	5	1
CASDV	12	19	33	17	18

ménages, dont 48% (11 100) ont des revenus au niveau PLAI (au niveau du département) ;

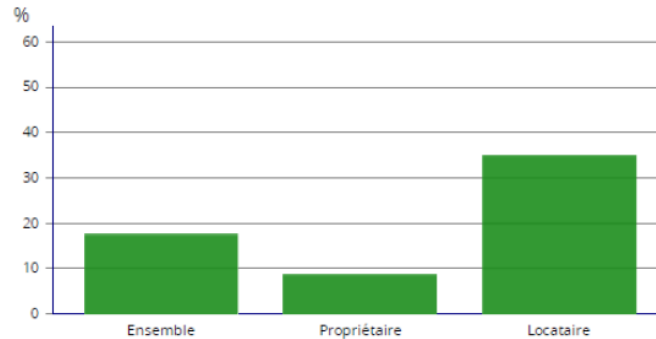
- **10650 allocataires CAF**, 4 283 à bas revenu, bénéficiaires du RSA : 8,6% de la population, 72% des allocataires d'une aide au logement sont dans le parc privé, 19% sont propriétaires ;
- **Un taux de chômage 2016** : 18% (Vosges : 16%), dont concernant les locataires : 35%. Ce dernier a diminué selon le dernier recensement disponible de l'INSEE, passant de 18% à 16% en 2021.
- **Un taux de pauvreté** : 17,3% en 2021 à l'échelle de la CASDDV (INSEE).
- **1900 de l'aide personnalisée autonomie (APA)**, et 1334 bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
- **1000 ménages bénéficiaires d'aide au titre du FSL (Fonds Solidarité Logement)** en 2018,
- **Une demande sociale, non négligeable (1160 selon les derniers chiffres fournies en 2024 par ARELOR)**. Globalement la demande et les délai d'attribution sont en augmentation.

Le taux de pauvreté par statut d'occupation observé en 2015 est sensiblement le même pour les locataires en 2021 (35,7%). En revanche il est en recul pour les propriétaires (8,3%).

- **Une attractivité résidentielle de ménages extérieurs encore limitée**

L'approche territoriale relative aux mouvements résidentiels réalisée par Scalen préalablement à ce

REV G2 - Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2015



diagnostic, traduit que 2 015 ménages déodatiens avaient quitté le territoire (6%) et que 1200 sont arrivés d'un territoire voisins entre 2013 et 2014.

Les échanges se font principalement avec les Communautés de Communes voisines côté 54 et notamment avec la Métropole du Grand Nancy et la Communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat.

La venue de ménages issus d'Alsace est une réalité formulée par de nombreuses communes notamment à l'est, mais plus limitée et atténuée au regard de la réalité des échanges : si 300 ménages sont venus s'installer en Déodatie, 180 sont allés s'installer dans une commune alsacienne.

En 2016, sur les 75 300 habitants

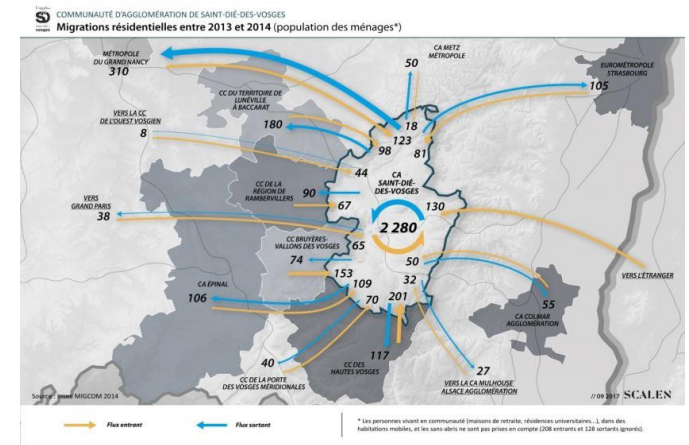
- 90% n'ont pas changé de domicile.
- 3% ont déménagé dans la même commune.
- 6% ont déménagé dans une autre commune.

Ces données ont peu évolué puisqu'en 2021, sur les 73 353 habitants :

- 90,9% n'ont pas changé de domicile.

- 3% ont déménagé dans la même commune.
- 6% ont déménagé dans une autre commune.

Demain, le besoin d'habitat sera davantage qualitatif pour répondre aux évolutions que quantitatif.





Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

Carte de synthèse - Évolutions

SECTEUR DE RAON-L'ÉTAPE

Baisse de la population mais stabilité des ménages.
Solde naturel positif.
Stabilité des 15/29 ans, mais baisse des moins de 15 ans.
2/3 de ménages de petite taille et augmentation des personnes isolées.
Baisse des familles et vieillissement.
Revenus modestes

Villages

Baisse de la population.
Vieillesse marquée (36% de plus de 60 ans).
Importance des personnes isolées mais en diminution.
Augmentation des familles.

Raon-l'Étape

Baisse de la population, mais petite augmentation des ménages.
Solde migratoire positif.
40% de personnes isolées et en augmentation.
Baisse des couples avec et sans enfants.
Familles (20% en baisse).
Faible niveau des revenus.
Baisse des jeunes et vieillissement de la population (12% de plus de 75 ans) en hausse.
Taux de pauvreté : 22%.

Celles-sur-Plaine

Stabilité de la population et des ménages.
Baisse des personnes isolées et stabilité du vieillissement, moins marqué.
Stabilité du nombre de moins de 30 ans.

Moyenmoutier

Stabilité de la population et des ménages.
Importance des jeunes, mais en baisse.
Vieillesse moins marquée (26% de plus de 75 ans).
Augmentation des couples sans enfants et des personnes isolées.
Précarité. Taux de pauvreté : 18%.

Étival-Clairefontaine

Gain de population.
Solde migratoire positif.
Augmentation des ménages.
Isolés moins nombreux.
Stabilité des familles (27%).
Revenus plus élevés.
Stabilité des jeunes.
Vieillesse moins marquée.

SECTEUR DE SAINT-DIÉ-DES-VOSGES

Baisse marquée de la population excepté village.
Baisse du nombre de ménages principalement à Saint-Dié-des-Vosges.
Baisse du nombre de jeunes.
Accentuation du vieillissement.
Faible niveau des revenus.
2/3 de ménages de petite taille.
38% de personnes isolées.
Baisse des familles.
Solde naturel : 0,0 %.
Augmentation des familles monoparentales.

Villages

Stabilité de la population et des ménages.
Départ des jeunes.
Présence de familles, mais tendance ménages de deux personnes.
Revenus plus élevés.

Saint-Dié-des-Vosges

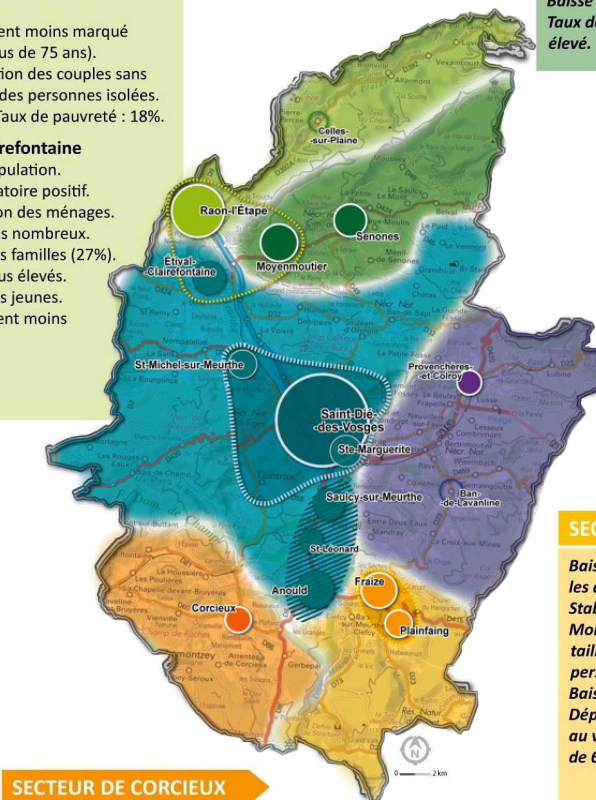
Baisse démographique continue et marquée. 2 soldes négatifs.
Baisse marquée des ménages.
Importance des personnes isolées, des populations précaires.
Départ des familles.
Vieillesse accentuée (31%).
Taux de pauvreté : 26%.

Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges

Baisse de la population.
Stabilité des ménages.
Importance des couples sans enfant (37%/+8%). Baisse des familles.
Vieillesse (31% de plus de 60 ans) et isolé (28%/+16%).
Revenus plus élevés.

Couloir urbain

Légère baisse de la population.
Augmentation des ménages.
Importance ménages de petite taille (66% < 2 personnes).
Tendance au vieillissement.
Revenus moyens. Baisse des familles.



SECTEUR DE CORCIEUX

Baisse de la population.
Stabilité des ménages.
Importance des ménages de petite taille (66%).
Tendance au vieillissement (32% de plus de 60 ans).
Revenus modestes.

Corcieux

Baisse de la population et des ménages.
Importance et augmentation des ménages de petite taille (68% < 2 personnes).
Importance du vieillissement.

Villages

Stabilité de la population.
Augmentation des ménages de petite taille.
Vieillesse moins marquée.

SECTEUR DE SENONES

Baisse de la population et des ménages.
Baisse des jeunes (28%) et vieillissement (37% de plus de 60 ans).
Nombre important et en augmentation des personnes isolées.
Baisse des familles.
Taux de pauvreté et de précarité élevé.

Senones

Baisse marquée de la population et des ménages.
Départ des jeunes et vieillissement.
Départ des familles et augmentation des couples sans enfants.
Précarité importante.
Taux de pauvreté : 26%.

Villages

Baisse de la population et des ménages.
Départ des familles.
Stabilité des isolés et des couples sans enfants.
Augmentation du vieillissement.

SECTEUR DE PROVENCHÈRES ET COLROY

Baisse de la population.
Gain de ménages.
Baisse des jeunes.
Actifs travaillant en Alsace.
Tendance au vieillissement.
La commune de Colroy confrontée à la fermeture de DIM a vu ses ménages partir.
Baisse des familles et augmentation des ménages de petite taille.
Une fusion Provenchères et Colroy qui permet une stabilité.

Provenchères et Colroy

Stabilité de la population.
Arrivée de ménages.
Arrivée de familles.
Maintien des jeunes.
Vieillesse moins marquée.
Villages
Baisse de la population.
Arrivée de ménages d'Alsace.
Augmentation des isolés et des familles.

Ban de Laveline

Petite baisse de la population.
Stabilité des ménages.
Augmentation des ménages de petite taille.
Baisse des familles et des jeunes.
Vieillesse plus marquée (31%).

SECTEUR DE FRAIZE/PLAINFAING

Baisse de la population dans les deux villes.
Stabilité des ménages.
Moins de ménages de petite taille, mais augmentation des personnes isolées.
Baisse des familles.
Départ des jeunes et tendance au vieillissement (30% de plus de 60 ans).

Fraize

Baisse de la population, mais stabilité des ménages.
Baisse des jeunes.
Vieillesse marquée (34%).
Importance des ménages de petite taille et en augmentation.
Taux de pauvreté : 16%.

Villages

Gain de population et de ménages.
Accueil de familles moins âgées.
Vieillesse moins marquée.

Plainfaing

Baisse de la population et des ménages.
Accueil de ménages.
Stabilité des ménages selon la taille.
Vieillesse moins marquée (27%).
Stabilité des jeunes de moins de 15 ans.

CHAPITRE 2

QUELLES RÉALITÉS DE L'HABITAT AU REGARD DES ÉVOLUTIONS SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES

REPÈRES



CHAPITRE 2 LA CASDDV

QUELLES RÉALITÉS DE L'HABITAT AU REGARD DES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

// 2.1 DES PERSPECTIVES DE
DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT
QUI DOIVENT RÉPONDRE AUX ENJEUX
IDENTIFIÉS DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

P. 36

F 2.2 LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES QUI
TRADUISENT DES DÉCALAGES PAR
RAPPORT AUX BESOINS

P. 36

// 2.3 DES ACTIONS EN MATIÈRE DE
DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DE
L'HABITAT QUI S'ORGANISENT PEU À PEU

P. 52

// CE QU'IL FAUT RETENIR : SYNTHÈSE

P. 72

PLUi H

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal tenant lieu de
Programme Local de l'Habitat

QUELLES RÉALITÉS DE L'HABITAT AU REGARD DES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

2.1 DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT QUI DOIVENT RÉPONDRE AUX ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

Le territoire de la Communauté d'Agglomération ne fait pas partie d'un SCoT approuvé sur lequel elle pourrait s'appuyer en termes d'objectifs de développement et de préconisations d'aménagement et d'habitat. La Communauté d'Agglomération appartient au territoire du PETR du Pays de la Déodatie, qui a élaboré un Pacte Territorial de Relance et de Transition Ecologique (PTRTE), signé le 24 décembre 2021. Celui-ci établit une stratégie territoriale de développement et identifie des actions prioritaires. Le PTRTE, transversal, cible notamment les orientations suivantes, dans lesquelles la politique «habitat» de la Communauté d'Agglomération a vocation à s'inscrire :

- Conforter les centralités en agissant sur différents leviers, de l'habitat à l'activité économique, en passant par l'aménagement de l'espace public, la mobilité et la place des services publics ;
- Mettre en oeuvre un cadre de vie et un écosystème de qualité aux générations actuelles et futures.

2.2 LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES QUI TRADUISENT DES DÉCALAGES PAR RAPPORT AUX BESOINS

2.2.1 Un développement de l'habitat qui reste soutenu, malgré une situation complexe

Entre 2011 et 2016, selon les données de l'INSEE, le parc de logements s'élève à 45 100 unités. Il a évolué de 1 300 unités, soit 2.9%. Cette évolution correspond à un rythme annuel de 210/220 unités. Les résidences principales, 34 900, soit 78% des logements, ont, par contre, diminué de 30 unités, correspondant à l'évolution des ménages. Les résidences secondaires ont augmenté de 550 unités, soit 11%, résultant notamment du développement des capacités d'accueil sur Corcieux (HLL).

Les logements vacants ont fortement évolué selon les données INSEE dont la précision est souvent à nuancer dans les petites communes. Selon l'INSEE, ils représentent 12% du parc (5200 unités) et ont progressé de 16.7% (soit environ 760 logements). Cette évolution de la vacance est quelque peu atténuée par la croissance du nombre de résidences secondaires, dont une partie porte sur l'acquisition de logements délaissés.

En 2021, la composition du parc a légèrement évolué avec une baisse observée entre 2016 et 2021 (-228). Sa composition a légèrement évolué entre 2016 et 2021 :

- baisse des résidences principales (- 197),

- baisse des résidences secondaires (-392),
- hausse des logements vacants (+109). Le taux de vacance observé est alors de 11,8% en 2021 contre 12% en 2015 et 9,8 % en 2010.

CASDDV – Évolution du nombre de logements entre 2011 et 2016

CASDV : L'évolution du parc de logements entre 2011 et 2016 - Source INSEE

Nom	Evolution du nombre de logements																		
	Logements				Résidences princ.					Résidences sec.					Logements vacants				
	2011	2016	evol (nb)	evol (%)	2011	2016	Part 2016 (%)	evol (nb)	evol (%)	2011	2016	Part 2016 (%)	evol (nb)	evol (%)	2011	2016	Part 2016 (%)	evol (nb)	evol (%)
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	21234	21670	436	2,05	18160	17937	83	-223	-1,23	999	1108	5	108	10,85	2075	2624	12	549	26,48
Saint-Dié-des-Vosges	11752	11862	110	0,94	10099	9692	82	-407	-4,03	169	255	2	86	50,89	1484	1914	16	430	28,98
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	3647	3744	98	2,68	3254	3306	88	53	1,62	219	205	5	-14	-6,53	174	233	6	59	34,18
Couloir urbain	3571	3735	164	4,60	3109	3179	85	70	2,24	199	241	6	43	21,43	262	314	6	52	19,77
Autres communes	2265	2329	64	2,84	1698	1760	76	62	3,65	412	406	17	-6	-1,43	155	163	7	8	5,37
Secteur de Raon-l'Étape	8052	8259	207	2,57	6321	6490	79	169	2,67	712	769	9	57	7,96	1019	1000	12	-18	-1,80
Pôles Raon-l'Étape	7159	7362	203	2,83	5888	6062	82	175	2,97	319	380	5	61	19,13	952	919	12	-33	-3,46
Raon-l'Étape	3529	3580	51	1,45	2941	3021	84	80	2,72	70	108	3	38	53,73	518	451	13	-67	-12,85
Étival-Clairefontaine	1282	1338	56	4,37	1124	1157	86	33	2,94	51	52	4	1	1,96	107	129	10	22	20,56
Moyenmoutier	1763	1814	50	2,85	1441	1472	81	31	2,15	64	80	4	16	25,51	259	262	14	3	1,17
Celles-sur-Plaine	585	630	45	7,75	382	412	65	31	8,04	134	140	22	6	4,56	69	78	12	9	12,40
Autres communes	893	897	4	0,47	433	427,27	48	-6	-1,39	393	388	43	-4	-1,12	66	81	6	15	21,99
Secteur Senones	3009	3029	19	0,64	2208	2159	71	-49	-2,24	346	360	12	14	4,08	455	509	17	55	11,99
Pôles Senones	1473	1481	8	0,54	1146	1127	76	-19	-1,66	64	75	5	11	17,19	263	279	15	16	6,08
Senones	1473	1481	8	0,54	1146	1127	76	-19	-1,66	64	75	5	11	17,19	263	279	15	16	6,08
Autres communes	1536	1548	11	0,73	1062	1032	67	-30	-2,86	282	285	18	3	1,10	192	230	15	38	20,07
Secteur Fraize / Plainfaing	4119	4236	118	2,85	2875	2880	68	5	0,19	839	933	22	94	11,23	405	423	10	18	4,41
Pôles Fraize / Plainfaing	2982	3039	58	1,93	2252	2230	73	-22	-0,96	387	445	15	58	15,05	343	364	12	21	6,09
Fraize	1764	1776	12	0,68	1401	1379	78	-22	-1,57	155	177	10	22	14,19	208	220	12	12	5,77
Plainfaing	1218	1263	46	3,75	851	851	67	0	0,05	232	268	21	36	15,62	135	144	11	9	6,57
Autres communes	1137	1197	60	5,28	623	650	54	27	4,33	452	488	41	36	7,96	62	59	5	-3	-4,84
Secteur Corcieux	2568	2906	338	13,16	1627	1646	57	18	1,13	754	1029	35	275	36,39	186	231	8	45	24,19
Corcieux	1287	1598	311	24,16	693	691	43	-2	-0,29	518	786	49	268	51,74	76	121	6	45	59,21
Autres communes	1281	1308	27	2,10	934	955	73	20	2,19	236	243	19	7	2,77	110	110	6	0	-0,03
Secteur Provençères-et-Colroy	4839	5000	161	3,33	3794	3848	77	53	1,41	700	706	14	6	0,85	345	447	9	102	29,46
Pôles Provençère-et-Colroy / Ban-de-Laveline	1515	1557	42	2,79	1181	1197	77	16	1,32	212	208	13	-4	-1,71	123	153	10	30	24,81
Provençères-et-Colroy	800	831	31	3,88	620	641	77	20	3,28	101	85	10	-16	-15,84	78	105	13	27	34,03
Ban-de-Laveline	716	727	11	1,57	561	556	77	-5	-0,84	111	123	17	12	11,20	44	48	7	4	8,49
Autres communes	3324	3443	119	3,58	2613	2651	77	38	1,45	488	498	14	10	2,01	223	294	9	71	32,02
TOTAL CA SAINT DIE DES VOSGES	43820	45100	1279	2,92	34986	34960	78	-26	-0,07	4350	4904	11	554	12,74	4484	5239	12	750	16,73

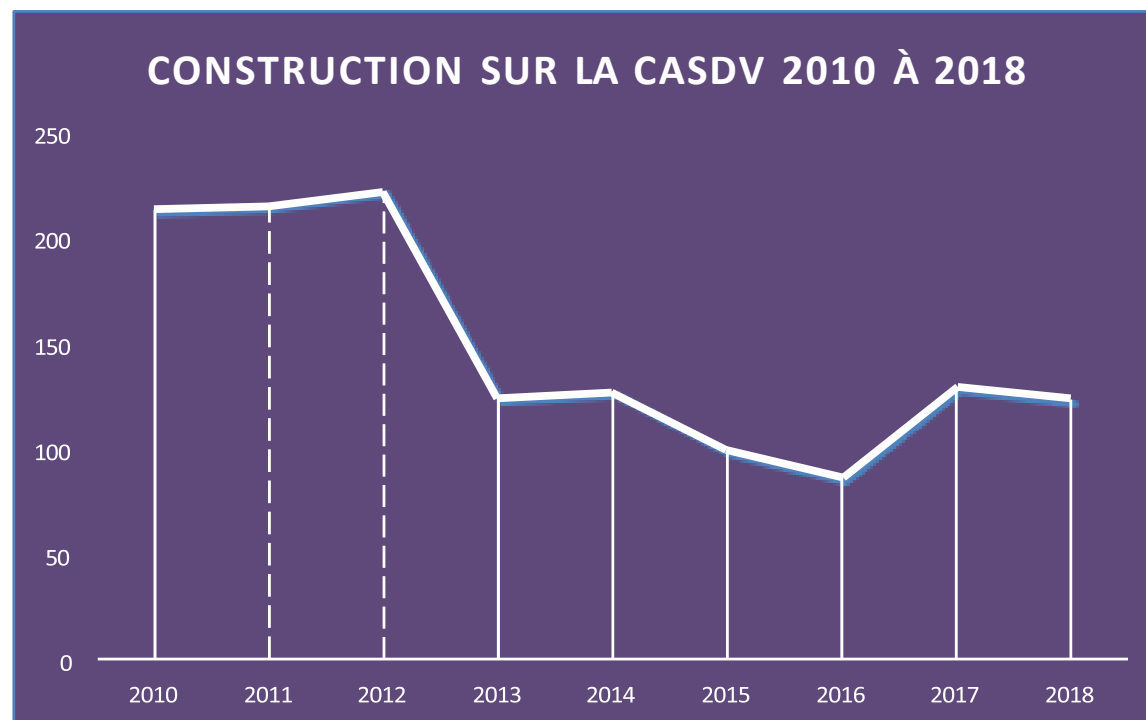
Une situation dont l'une des causes est expliquée par une production de logements neufs

Les données INSEE, sur le niveau de développement des logements (+ 1370 logements, soit 230 par an), se retrouvent bien au niveau du **suivi des données SITADEL**, sur les logements commencés. **Ainsi, sur la période 2010 et 2016, 1100 logements ont été construits, soit environ 180 par an**, traduisant la poursuite de la dynamique de construction en neuf, sur un territoire où le parc existant, **pouvait satisfaire les besoins d'évolution des ménages**. Cependant, le développement en neuf, en diffus, a permis d'apporter des réponses aux ménages auxquels le parc ancien ne convenait pas.

Cependant, cette dynamique de construction s'est atténuée dans le temps avec :

- **Sur la période 2010 – 2012**, un rythme à hauteur de **210/220 logements par an**.
- **Sur 2013 – 2016**, un rythme qui a diminué de moitié : **100/110 logements par an**.

Pour 2017 et 2018, le graphique est complété avec les données issues de la Communauté d'Agglomération qui instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme pour le compte de la plupart des communes du territoire. Celles-ci montrent que chaque année, 120 à 130 logements sont construits.



Un développement qui fragilise les polarités

Sur la période 2010/2016, la ville de Saint-Dié-des-Vosges a connu un rythme de constructions neuves à hauteur de 30 à 35 logements par an. Sur la période 2014/2016, son rythme a baissé de moitié.

Malgré cette dynamique de la construction sur la ville-centre, celle-ci a vu sa population et ses ménages diminuer. **Saint-Dié-des-Vosges** a produit 18% de l'offre nouvelle du territoire sur la période 2011/2016,

De son côté, la vacance a fortement évolué (+36%, soit 56% du parc vacant supplémentaire de la Communauté d'Agglomération).

Raon-l'Étape connaît un rythme continu de 8 à 10 logements par an et Fraize, un développement plus soutenu : 12 à 15 logements par an.

Les autres pôles connaissent un développement, en dessous de 5/6 logements par an.

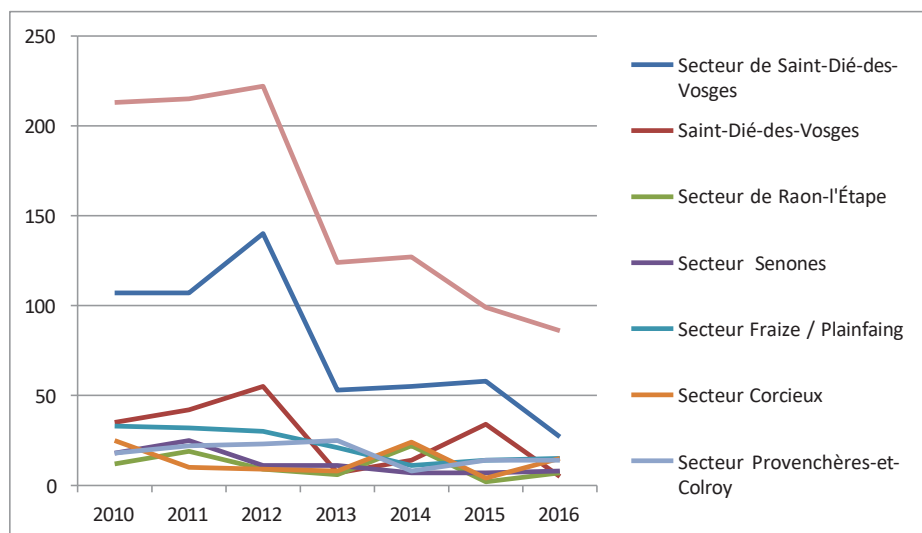
Le couloir urbain continue de se développer au rythme d'une vingtaine de constructions par an, **au contraire des communes proches de Saint-Dié-des-Vosges où la construction a diminué au regard des évolutions antérieures.**

Les communes rurales par contre ont connu un

rythme non négligeable : 50/55 logements par an sur l'ensemble des villages et qui s'est peu abaissé ces dernières années. Le poids de la construction sur ces communes correspond à 30% de la production du territoire.

Données sur la répartition de la construction 2010/2016

- Secteur St-Dié-des-Vosges : 46% de la construction (80/90 par an), dont Saint-Dié-des-Vosges : 18% / 30/35 par an
- Secteur Raon-l'Étape : 17% : 30 par an
- Secteur Fraize/Plainfaing : 14% : 25/30 par an
- Secteur Provenchères-et-Colroy : 11% : 20/25 par an
- Secteur Corcieux : 9% 20/25 par an

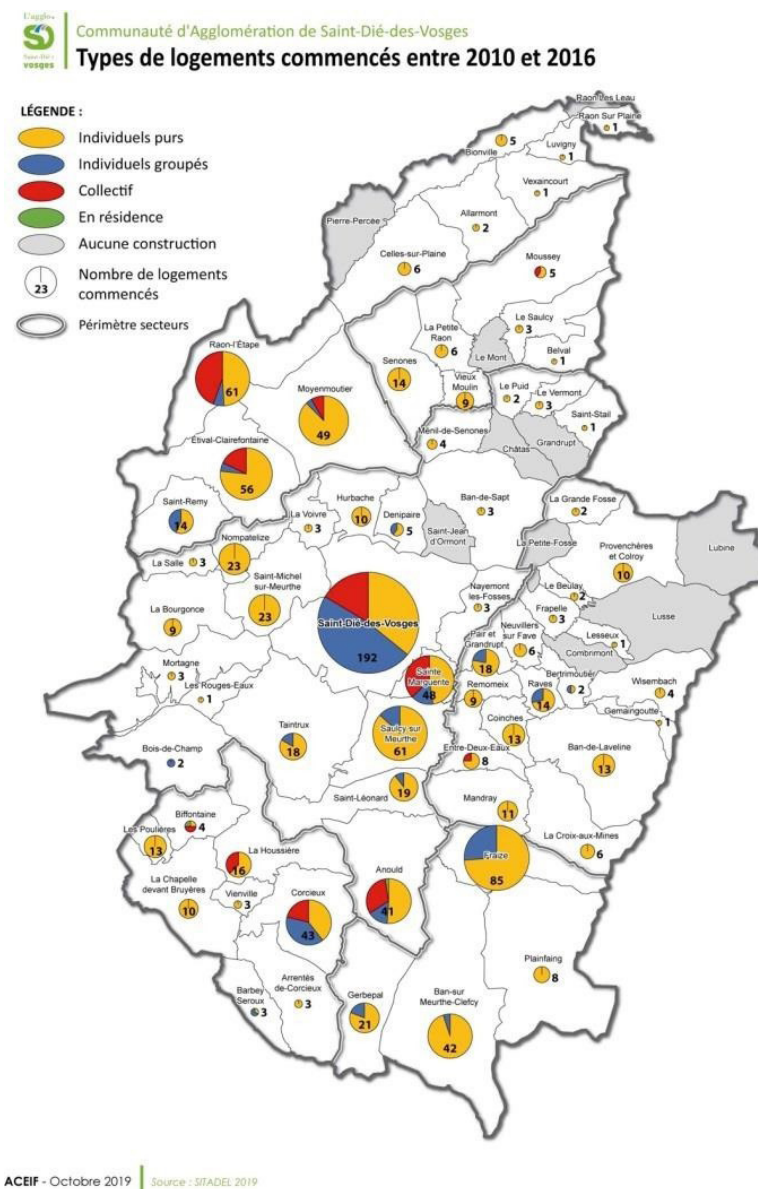


CASDDV : le niveau de construction par secteurs

- Secteur Senones : 3% 5/10 par an

Le développement par niveau de polarité traduit une répartition selon :

- Ville-centre : 30/35 par an
- Communes sous influence : 15 par an
- Couloir urbain : 20 par an
- Pôles secondaires : 49 par an
- Polarités secondaires : 10/12 par an
- Villages : 55 par an



ACEIF - Octobre 2019 | Source : SITADEL 2019

De manière générale, le développement s'est fait de manière diffuse, sur l'ensemble du territoire, le long des axes de communication.

50% des logements commencés ont été réalisés sur les polarités et 50% dans les villages.

Les données sur **les autorisations d'urbanisme en 2017 et 2018** (suivi des permis de construire), font état de la poursuite du niveau de la construction, **avec 120/130 logements** par an. Cette situation relève toujours du développement en diffus, selon la répartition suivante :

27% à Saint-Dié-des-Vosges (qui maintient son rythme dans la durée), 22% dans les pôles secondaires, 25% dans les communes proches de Saint-Dié-Des-Vosges et le couloir urbain, 24% dans les autres communes.

Nom	Nombre de PC			
	2017	2018	TOTAL	%
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	79	75	154	61
Saint-Dié-des-Vosges	36	35	71	28
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	9	10	19	8
Couloir urbain	28	23	51	20
Autres communes	6	7	13	5
Secteur de Raon-l'Étape	8	13	21	8
Raon-l'Étape	3	7	10	4
Moyenmoutier	1	1	2	1
Étival-Clairefontaine	2	3	5	2
Celles-sur-Plaine	1	2	3	1
Autres communes	1	0	1	0
Secteur Senones	3	0	3	1
Senones	2		2	1
Autres communes	1	0	1	0
Secteur Fraize / Plainfaing	25	16	41	16
Fraize	6	4	10	4
Plainfaing	5	6	11	4
Autres communes	14	6	20	8
Secteur Corcieux	9	6	15	6
Corcieux	4	2	6	2
Autres communes	5	4	9	4
Secteur Provençères-et-Colroy	5	13	18	7
Provençères-et-Colroy			0	0
Ban-de-Laveline		4	4	2
Autres communes	5	9	14	6
TOTAL CA SAINT DIÉ DES VOSGES	129	123	252	100

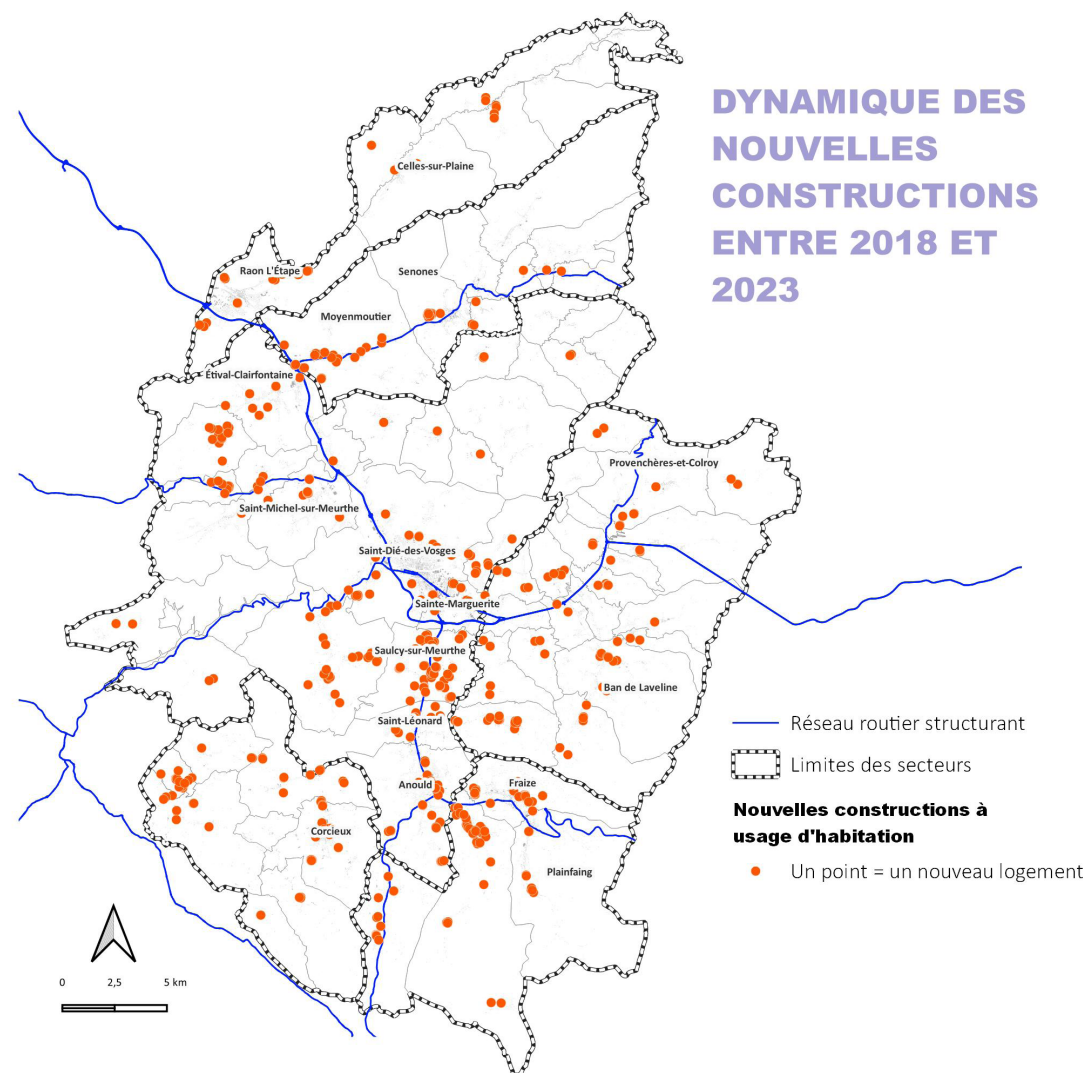
Entre 2018 et 2023, le travail mené avec les élus communaux et le service urbanisme de la Communauté d'Agglomération fait état de 543 nouvelles constructions. Cela représente en moyenne 108 logements/an. Un ralentissement est donc observé. Il est toutefois important de rappeler que cette période couvre les années COVID et les différents confinements. Le Covid a engendré une période de ralentissement (2020), puis une augmentation des permis jusqu'en 2023. Actuellement (2024), la baisse du nombre de logements neufs est de nouveau significative.

Les dynamiques des secteurs observées tendent à se poursuivre.

	Nombre de nouvelles constructions entre 2018 et 2023	Part %
Secteur de Corcieux	66	12,09
Secteur de Provençères-et-Colroy	78	14,29
Secteur de Raon l'Étape	31	5,68
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	244	44,69
Secteur de Senones	49	8,97
Secteur Fraize/Plainfaing	78	14,29
TOTAL CASDDV	546	100

Le secteur de Saint-Dié-des-Vosges concentre à lui seul près de 45% des nouvelles constructions et maintient son rythme sur la période récente.

Ces 546 logements sont essentiellement des maisons individuelles.



2.2.2 Un développement de l'habitat qui reste soutenu, malgré une situation complexe

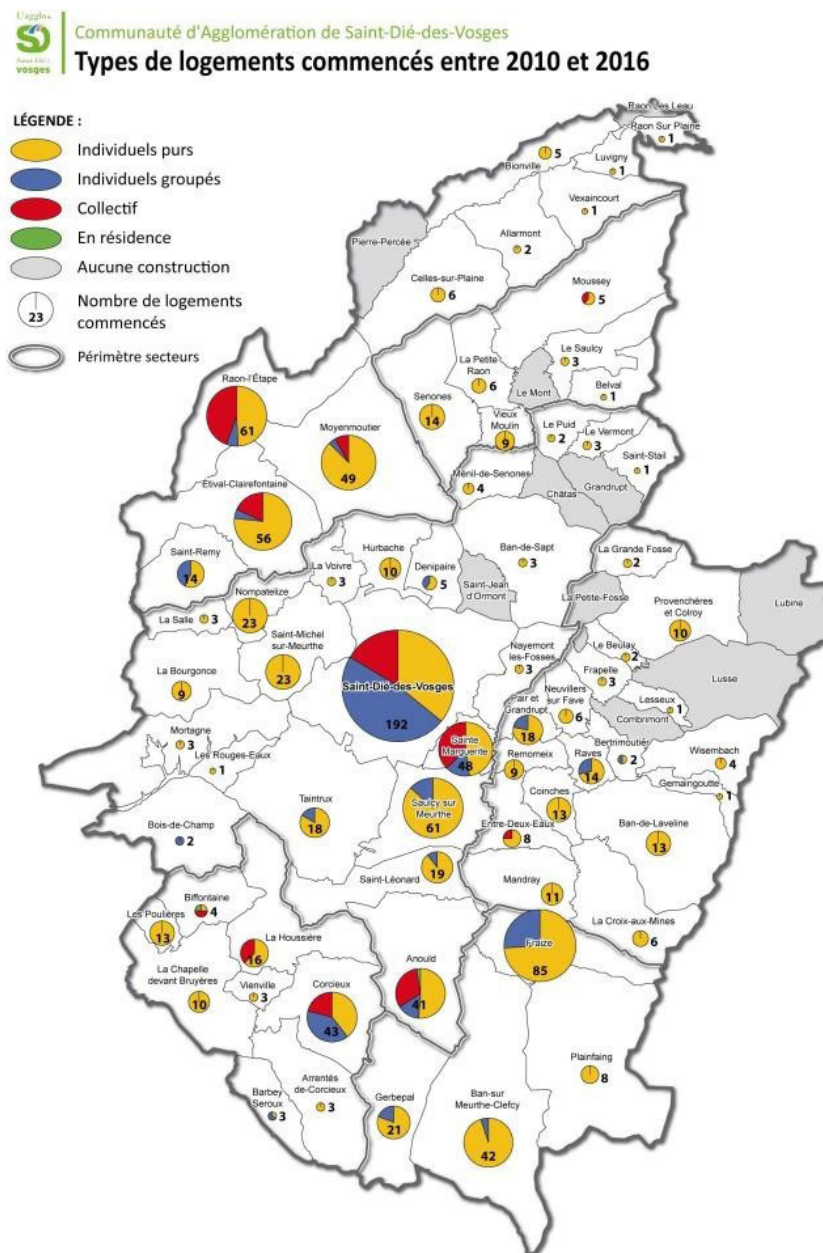
- Un développement en diffus qui reste favorable à l'individuel

La Communauté d'Agglomération se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel. En 2016, les maisons représentent 65% du parc de logements, au niveau de celui des Vosges. Entre 2011 et 2016, l'évolution des maisons a été plus forte que celle des appartements (+3.5% contre + 1.75%). Les maisons représentent plus de 90% des nouveaux logements du territoire.

Cette tendance se poursuit d'après le dernier recensement de l'INSEE de 2021 où 65,5% des logements sont des maisons individuelles.

Selon les données Sitadel, sur la période 2010/2016, la part de l'individuel représente toujours 71%, excepté sur Saint-Dié-des-Vosges avec la production plus marquée de l'individuel groupé (48%) et de petits collectifs (16%). L'individuel et individuel groupé représentent 90% des logements commencés. Cette évolution **traduit l'importance du développement en diffus**. Les formes plus denses correspondent principalement, aux opérations menées par les bailleurs sociaux, la promotion privée étant quasiment inexistante.

Le développement en collectif se retrouve sur quelques communes (Anould : 32%, Sainte-Marguerite : 38%, Raon-l'Étape : 44%).



CASDV : les logements commencés de 2010 à 2016											
Nom	Types de logements commencés entre 2010 et 2016										
	Nombre de logements commencés individuels purs	%	Nombre de logements commencés individuels groupés	%	Nombre de logements commencés collectifs	%	Nombre de logements commencés en résidence	%	Total nombre de logements	%	Nombre par an
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	300	61	128	26	62	13	1	0	491	45	82
Saint-Dié-des-Vosges	69	36	92	48	31	16	0	0	192	18	32
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	73	72	10	10	18	18	0	0	101	9	17
Couloir urbain	91	75	16	13	13	11	1	1	121	4	20
Pôles Raon-l'Étape	122	71	9	5	41	24	0	0	172	2	29
Pôles Senones	14	100	0	0	0	0	0	0	14	2	2
Pôles Fraize / Plainfaing	71	76	22	24	0	0	0	0	93	0	16
Pôle Corcieux	17	40	17	40	9	21	0	0	43	11	7
Pôles Provenchère-et-Colroy / Ban-de-Laveline	23	100	0	0	0	0	0	0	23	4	4
Autres communes	286	87	28	9	12	4	1	0	327	6	55
TOTAL CA SAINT DIÉ DES VOSGES	766	71	194	18	124	11	2	0	1086	100	181

Nom	Types de logements commencés entre 2010 et 2016										
	Nombre de logements commencés individuels purs	%	Nombre de logements commencés individuels groupés	%	Nombre de logements commencés collectifs	%	Nombre de logements commencés en résidence	%	Total nombre de logements	%	Nombre par an
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	300	61	128	26	62	13	1	0	491	45	82
Saint-Dié-des-Vosges	69	36	92	48	31	16	0	0	192	18	32
Secteur de Raon-l'Étape	132	73	9	5	41	23	0	0	182	17	30
Secteur Senones	36	95	0	0	2	5	0	0	38	3	6
Secteur Fraize / Plainfaing	128	82	28	18	0	0	0	0	156	14	26
Secteur Corcieux	58	61	19	20	17	18	1	1	95	9	16
Secteur Provenchères-et-Colroy	112	90	10	8	2	2	0	0	124	11	21
TOTAL CA SAINT DIE DES VOSGES	766	71	194	18	124	11	2	0	1086	100	181

L'offre en collectif se fait également à travers la transformation d'anciens bâtis en logements locatifs.

- **Un niveau de consommation foncière important, mais en baisse**

Selon les données sur la construction de 2010 à 2018, ce sont environ 1300 logements construits sur la Communauté d'Agglomération. Avec une prédominance de la maison individuelle en diffus avec un terrain à hauteur de 800 à 1000 m2, voire plus, la consommation foncière représente environ

100 à 130 hectares, soit 12 à 15 par an.

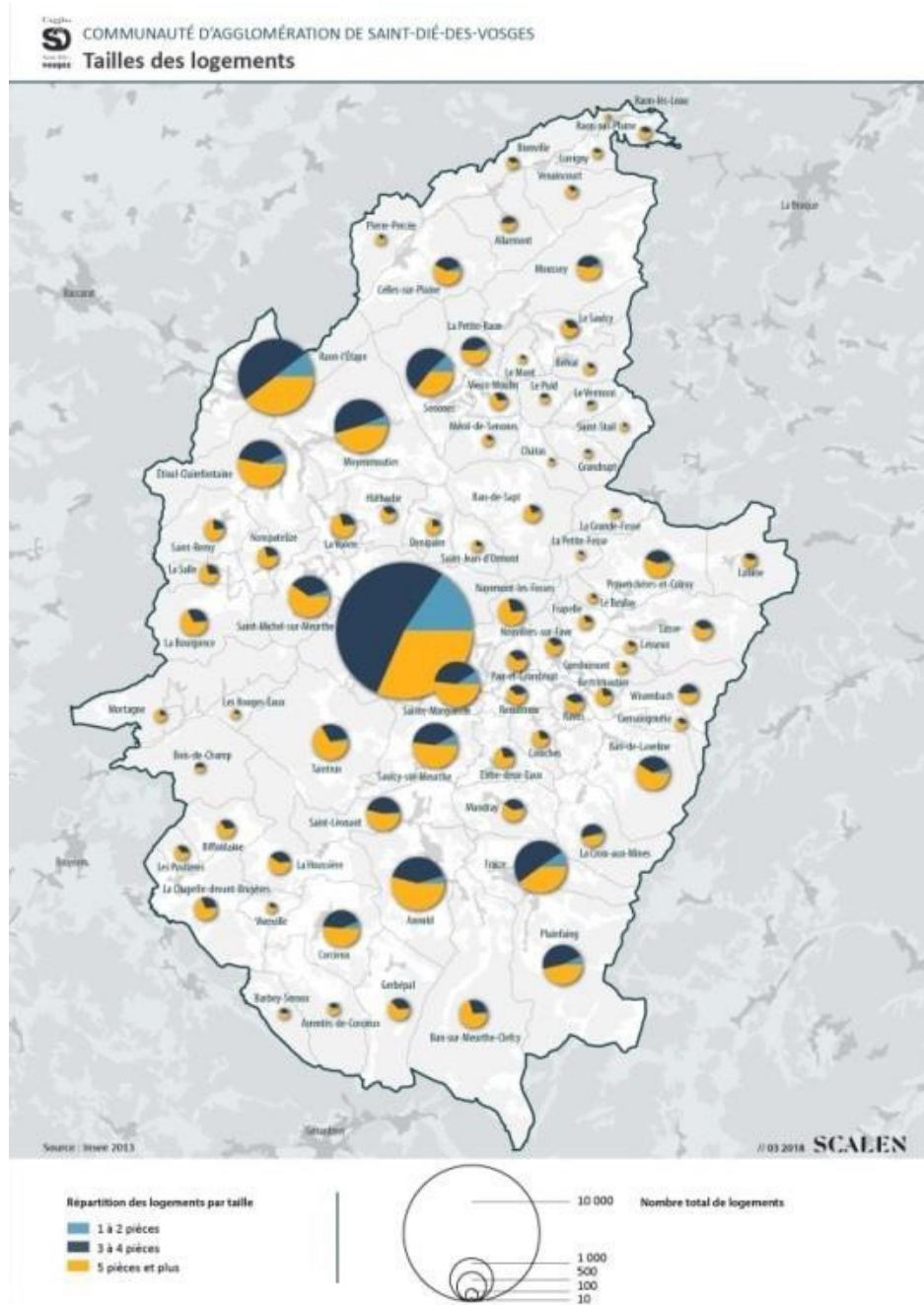
D'après les élus et les professionnels de l'immobilier, la pression foncière de ces dernières années, traduit une légère diminution de la taille des parcelles dans les quelques opérations menées (surface moyenne est comprise entre 600 et 800 m2). Le développement en diffus, reste toutefois favorable à la grande parcelle.

- **Un parc de logements de moins en moins adapté aux besoins des ménages.**

L'analyse de la structure du parc au regard de la

composition des ménages en 2016 et en 2021 montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages avec :

- **Un déficit en petits logements** : les logements de 1 et 2 pièces représentent 9% seulement du parc (9.5% pour les Vosges) en 2016. Ce chiffre est d'ailleurs en recul en 2021 avec 8,6 des logements constitués de 2 pièces et moins. Les petites typologies de logements répondent aux situations de période « charnière » dans le parcours résidentiel des ménages. Ils accompagnent soit le début du parcours



résidentiel (décohabitation) soit sa fin (rapprochement des services, résidences seniors, établissements spécialisés d'hébergement pour personnes âgées...). Ils atteignent 16% sur Saint-Dié-des-Vosges, mais ne dépassent pas les 10% sur le reste du territoire. Alors que les isolés et les ménages de 2 personnes représentent 66% de la population et constituent les 2 catégories de population qui augmentent le plus, la part des petits logements se réduit. Ces dernières années, le nombre de petits logements a globalement baissé de - 1.5%.

- **Une importance de grands logements** (5 pièces et plus) : l'offre de grands logements représente 47 % sur la Communauté d'Agglomération (47% pour les Vosges), alors que les familles ne représentent que 23 % des ménages et que leur nombre diminue. Ils sont d'ailleurs en évolution puisqu'en 2021, il est à noter une hausse des logements de type 5 pièces ou plus (+ 446 par rapport à 2016). Cette proportion est encore plus développée sur les secteurs de Corcieux, Provençères-et-Colroy, les communes sous l'influence de la ville-centre et sur Fraize /

Plainfaing. Les grands logements ont encore augmenté sur ces secteurs, contrairement aux autres. Ils sont très présents dans les villages. Une situation qui traduit bien le départ des familles de la ville vers les communes proches et le développement de l'offre de maisons individuelles. Pourtant, les ménages de 4 personnes ou plus qui ont un besoin de cette typologie de logement (en incluant 1 pièce de confort supplémentaire) sont au nombre de 5588, soit à peine 35% de ces résidences principales. Cela revient à dire que plus d'un grand logement sur deux est en situation de sous-occupation avérée. Néanmoins il convient de préciser également qu'il ne s'agit pas uniquement des besoins ou de situations subies liées à l'offre, mais aussi d'une volonté de certains ménages de disposer d'un grand logement, dans un territoire où le marché est plutôt détendu.

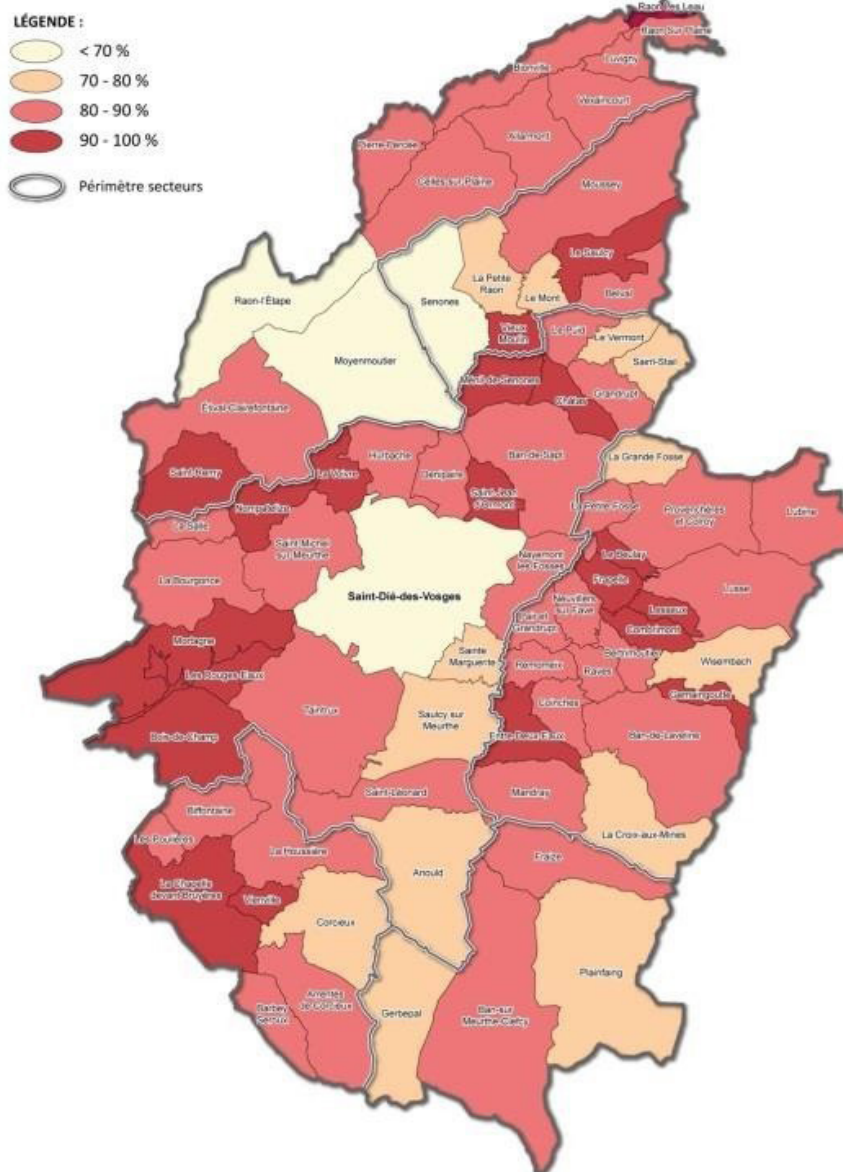
- **Une proportion de logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) importante également, segment du parc qui continue de se développer.** Ils représentent 44% du parc à l'échelle du territoire (42% pour les Vosges). Les T3 ne représentent que 18%, et ont augmenté de 2%. Les T4 qui représentent 26%

ont également augmenté de 2.2%, traduisant bien la tendance à produire des logements de grande taille, sur la Communauté d'Agglomération. Sur Saint-Dié-des-Vosges, le parc intermédiaire représente plus de la moitié des logements, entre 40 et 50% sur les pôles secondaires. **Néanmoins, le dernier recensement de l'INSEE indique un recul de ces derniers. Alors que les T3 et T4 représentaient 44,2% du parc total des résidences principales, il sont 43,3% en 2021.**

Ainsi, la Communauté d'Agglomération, présente un décalage entre un parc de logements de petite taille T1 à T3 représentant 26% des résidences principales alors que les ménages d'une ou deux personnes représentent les 2/3 de la population. A contrario, les T4 et T5 représentent 74% pour une proportion de ménages de plus grande taille limitée : 23%. Pourtant ceux-ci ont encore augmenté, sous l'effet du développement en diffus, favorable à la grande maison. De plus, il faut rappeler que le territoire recense environ 5000 propriétaires de logements de grande taille et un millier de locataires, âgés de plus de 75 ans

Trois phénomènes à prendre en compte : l'atténuation des situations de sous occupation, le développement de réponses aux besoins de logements de plus petite taille, à travers une ré-interrogation des parcours résidentiels et l'évolution du parc de grande taille (devenir du parc de maisons qui vont arriver sur le marché du logement).

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Part des T4 et plus en 2015



• Une diversité d'offre de logements qui évolue peu

Près de 64 % des ménages de la Communauté d'Agglomération, sont propriétaires de leur logement, contre 60 % pour les Vosges. Néanmoins ce taux cache une réelle disparité territoriale avec un taux moins élevé sur Saint-Dié-des-Vosges (41%) et quelques communes : Raon-l'Étape, Senones, Arnould, Fraize, Saulcy-sur-Meurthe.

Un parc social public, présent mais qui se développe peu

Communes	Nombre de LLS (RPLS 2022)	Part du total de LLS	Nombre de LLS pour 100 hab.
Anould (88009)	216	4,4%	
Bourgonce (La) (88068)	12	0,2%	
Étival-Clairefontaine (88165)	78	1,6%	
Saint-Dié-des-Vosges (88413)	3091	62,6%	
Sainte-Marguerite (88424)	21	0,4%	
Saulcy-sur-Meurthe (88445)	125	2,5%	
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	3543	71,7%	9
Celles-sur-Plaine (88082)	6	0,1%	
Raon-l'Étape (88372)	585	11,8%	
Vexaincourt (88503)	7	0,1%	
Secteur Raon l'Étape	598	12,1%	8
Moussey (88317)	12	0,2%	
Moyenmoutier (88319)	41	0,8%	
Petite-Raon (La) (88346)	28	0,6%	
Saulcy (Le) (88444)	6	0,1%	
Senones (88451)	180	3,6%	
Secteur Senones Moyenmoutier	267	5,4%	3
Fraize (88181)	183	3,7%	
Plainfaing (88349)	88	1,8%	
Secteur Fraize-Plainfaing	271	5,5%	5
Ban-de-Laveline (88032)	6	0,1%	
Combrimont (88113)	4	0,1%	
Croix-aux-Mines (La) (88120)	32	0,6%	
Provenchères-et-Colroy (88361)	56	1,1%	
Secteur Provenchères-et-Colroy	98	2,0%	1
Chapelle-devant-Bruyères (La) (88089)	7	0,1%	
Corcieux (88115)	138	2,8%	
Gerbépal (88198)	6	0,1%	
Houssières (La) (88244)	12	0,2%	
Secteur Corcieux	163	3,3%	4
Total	4940		

La Communauté d'Agglomération accueille près de 5 000 logements sociaux, sur plus d'une vingtaine de communes. Ceux-ci se concentrent à hauteur de 60 % sur Saint-Dié-des-Vosges (en particulier au sein des deux Quartiers Prioritaires de la Ville) et sur Raon l'Étape, ainsi que dans une moindre mesure sur d'autres communes exerçant des fonctions de centralité (Senones, Fraize, Corcieux) ou dans le « couloir urbain » de la Vallée de la Meurthe (Arnould, Saulcy-sur-Meurthe).

60% de ce parc est concentré sur Saint-Dié-des-Vosges où le parc social (2700 logements) représente 27% des résidences principales. Raon-l'Étape recense 530 logements (11% du parc / 18% de ses résidences principales). Arnould, (240 / 16% de ses RP), Fraize (167 / 12%), Senones (162 / 14%), Corcieux (119 / 17%), Saulcy sur Meurthe (117 / 11%). Ces 7 communes concentrent 90% de l'offre totale, le reste du parc se situe dans 20 autres communes où il ne dépasse pas les 100 logements et ne représente pas plus de 7 à 8% des résidences principales.. Le parc social appartient principalement à **Vosgelis** avec 3300 logements (64% du parc) ainsi qu'au **Toit Vosgien** (1900 logements, soit 36% du parc).

Entre 2010 et 2019, selon des données de la DDT, le parc locatif social a augmenté de 61 unités (soit 5/6 par an). Entre 2019 et 2024, la production demeure très limitée.

Ce développement a été plus fortement marqué sur Saint-Dié-des-Vosges à travers le bouclage de

son projet ANRU (12 logements reconstruits après 2010, sur les 254 qui ont été programmés, tous réalisés aujourd'hui) et 12 hors ANRU, soit 40% de la production récente du territoire.

4 autres communes ont été concernées :

- Raon-l'Étape : 27 logements dans 2 opérations : 15 logements par le Toit Vosgien et 12 par Vosgelis.
- Plainfaing : 4 logements par le Toit Vosgien
- Corcieux : 6 logements par Vosgelis
- Gerbépal a été support également de 4 maisons passives, avec le Toit Vosgien.

CA Saint-Dié-Des-Vosges - Programmation HLM de 2010 à 2019					
Année	Communes	Bailleurs	Total	PLAI	PLUS
2010	Raon-l'Étape	Le Toit Vosgien	15	5	10
2012	Saint-Dié-des-Vosges	Le Toit Vosgien	6	3	3
	Raon-l'Étape	Vosgelis	12	12	
	Saint-Dié-des-Vosges	Vosgelis	6		6
2014	Saint-Dié-des-Vosges	Vosgelis (ANRU)	12	12	
	Corcieux	Vosgelis	6	3	3
2017	Plainfaing	Le Toit Vosgien	4	1	3
	TOTAL		61	36	25

Soit 61 logements neufs de grande qualité. Ces logements ont permis **une certaine diversification en termes de produits avec 58% de PLUS et 42% de PLAI.**

Selon les données de l'Insee, le parc de logements sociaux a diminué d'environ 320 unités sur cette période. Cependant, le rapport entre démolitions et reconstructions, établit globalement une diminution de l'offre à hauteur de 150 logements. Sur Saint-Dié-des-Vosges, le processus de renouvellement du parc se pose encore au regard du parc ancien.

CA SAINT DIÉ DES VOSGES - PARC SOCIAL en 2016 - Données OPS

Communes	Nombre total de logements offerts à la location	Typologie des logements							
		T1		T2		T3		T4 et plus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Saint-Dié-des-Vosges	3057	182	6	372	12	1037	34	1466	48
QPV	2201	147	7	230	10	721	33	1103	50
Hors QPV	856	35	4	142	17	316	37	363	42
Raon-l'Étape	584	17	3	109	19	208	36	250	43
Anould	229	3	1	34	15	89	39	103	45
Fraize	185	6	3	29	16	68	37	82	44
Senones	193	16	8	35	18	63	33	79	41
Corcieux	120	0	0	16	13	47	39	57	48
Saulcy-sur-Meurthe	125	0	0	41	33	36	29	48	38
Autres communes	431	16	4	63	15	139	32	213	49
CA Saint Dié des Vosges	4924	240	5	699	14	1687	34	2298	47

Le parc social, propose une offre, un peu plus diversifiée, en termes de typologies avec 47% de T4 et +, 34% de T3 et surtout 19% de T1 et T2.

Les logements locatifs privés

En 2016, selon les données de l'INSEE, le parc locatif privé représentait 7900 logements soit 23% du parc de résidences principales, contre 25% pour les Vosges. Depuis le début des années 2010, le parc locatif privé n'a pas augmenté.

Cette situation traduit plusieurs phénomènes :

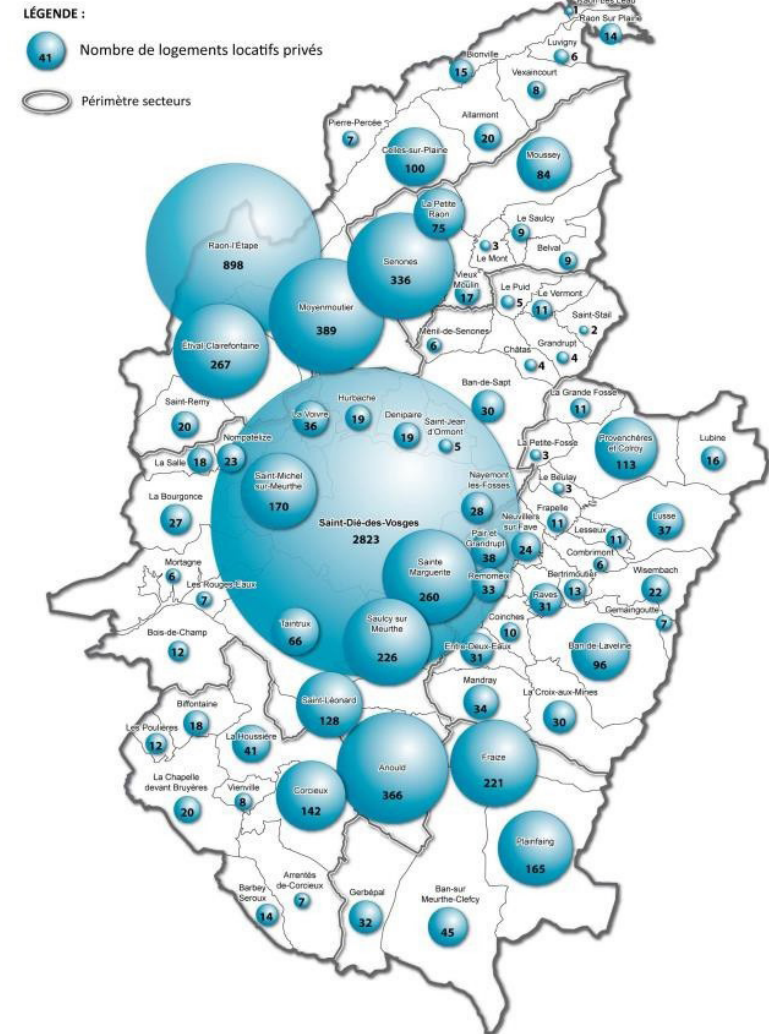
- Le faible niveau d'intervention d'investisseurs dans des opérations en collectif dans l'ancien et l'absence de

promotion immobilière en neuf.

- La rénovation limitée de biens par des propriétaires locaux et une suroffre de produits devenus peu attractifs.
- L'augmentation du parc vacant et le peu d'intérêt de le valoriser ce qui amène à interroger le manque d'attractivité de certains biens délaissés.

35% du parc locatif privé ces logements se situe sur Saint-Dié-des-Vosges (2800 logements soit 29% des résidences principales). Cette proportion est identique sur Raon-l'Étape, Senones et Moyenmoutier. Elle ne dépasse pas les 20% dans les autres pôles et les 15% dans les villages.

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Le parc locatif privé en 2015



ACEIF - Octobre 2019 | Sources : Insee, RP2015 exploitation principale

Un parc privé qui comprend des logements locatifs conventionnés et conforte l'offre de produits à loyers peu élevés

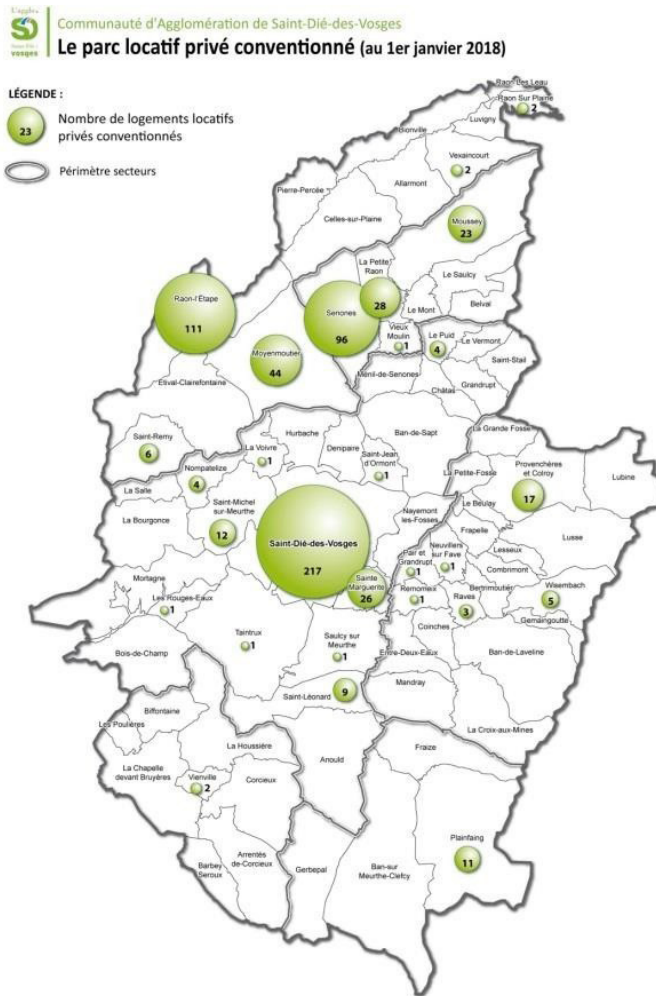
D'après les données de l'Anah (2024), le territoire accueille 206 logements conventionnés, dont plus du quart se situe à Saint-Dié-des-Vosges (67). Une soixantaine est répartie entre Raon l'Etape et Senones. Certaines centralités n'en accueillent qu'une dizaine chacun (Moyenmoutier, Fraize). On peut constater que le parc de logements privés conventionnés demeure limité, ce qui peut s'expliquer, en partie, par le manque d'attractivité du conventionnement sur le territoire pour les propriétaires bailleurs.

Complétée d'une offre communale, qui se développe peu

Les échanges avec les maires montrent que la majorité des communes dispose d'une offre de logements communaux. **Ainsi, ce sont environ 450/500 logements** recensés sur l'ensemble du territoire. Le parc constitue un complément en matière d'offre à niveau de loyer moins élevé ou une alternative dans les communes où le parc social est absent ou peu développé. Il permet également d'attirer de jeunes ménages en proposant du logement locatif de qualité.

Le parc communal ne se développe plus et fait plutôt l'objet de travaux de rénovation.

Il correspond souvent à la remise sur le marché d'anciens bâtiments n'ayant plus de réelle affectation (ancienne école ou mairie, presbytère,



cure...). Les communes ont souligné l'intérêt de moderniser, voire développer ce type de parc.

En final l'offre locative représente donc 13000 logements (publics et privé), soit environ 35/40% des résidences principales, mais elle n'est plus toujours adaptée à l'évolution des besoins.

- Une spécification de l'accueil dans la ville-centre et quelques pôles, mais une offre plus toujours attractive.

Le parc communautaire en collectif représente 33% des logements, soit environ 14 997 (35% pour les Vosges). Ce chiffre est en légère augmentation puisqu'en 2021, la CASDDV recense 15 250 appartements (+ 253).

Saint-Dié-des-Vosges accueille 50% de ce parc et le collectif correspond à 65% de ses logements. Les pôles secondaires en recensent 28% et le collectif représente entre 20 et 30% des logements. Il atteint 44% à Raon-l'Étape. Ailleurs le collectif ne dépasse pas les 15%.

Le parc locatif comprend 13 000 logements dont 5200 sociaux (35% du parc locatif) et 7900 logements locatifs privés.

Sur Saint-Dié-des-Vosges, **le parc locatif correspond à 58% des résidences principales** (soit 5500 unités, dont la moitié est du logement locatif social). 42% du parc locatif de la Communauté d'Agglomération est présent sur la ville-centre.

Communes avec une réelle diversité d'offre :

- St-Dié-des-Vosges : locatif : 57% - collectif : 65%
Raon-l'Étape : locatif : 48% - collectif : 44%
- Senones : locatif : 45% - collectif : 44%

Une diversité plus limitée sur les autres pôles

- Moyenmoutier : locatif : 29% - collectif : 26%
- Plainfaing : locatif : 30% - collectif : 37%

- Fraize : locatif : 29% - collectif : 21%
- Corcieux : locatif : 30% - collectif : 37%
- Provenchères-et-Colroy : locatif : 36% - collectif : 18%

Il en est de même sur :

- Communes sous influence de Saint-Dié-des-Vosges : locatif : 29% - collectif : 26%
- Couloir urbain : locatif : 30% - collectif : 26%

Par contre, cette diversité est moins marquée sur les plus petites communes :

- Bourgs de proximité : locatif : 20% - collectif : 12%
- Villages : locatif : 17% - collectif : 12%

- **Un parc vieillissant, de moins en moins attractif, enjeu de modernisation et de rénovation énergétique**

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération, selon la date de construction, fait apparaître **un véritable enjeu en matière de rénovation énergétique**.

Près de 2 % du parc de logements a été construit avant 1970, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, contre 51% pour le Département. Le territoire se caractérise par **l'importance du parc de la seconde reconstruction**, considéré comme très énergivore. En effet, 28% des logements ont été construits entre 1946 et 1970, contre 23% pour les Vosges.

Ce taux atteint 44% à Saint-Dié-des-Vosges et

30/35% à Fraize, Corcieux et les communes du couloir urbain. Par contre, la majorité des villages se distinguent fortement avec 30/35% de leur parc construit avant 1946, contre 27% pour l'ensemble du territoire et de leur parc plus récent, 25 à 30% de logements construits après 1990, contre 19% pour la Communauté d'Agglomération.

Les données sur la date de construction des logements permettent de mettre en avant **qu'environ 18 000 logements** ont été construits avant 1970, dont **9500 entre 1946 et 1970**. 45% de ce parc se situe sur Saint-Dié-des-Vosges.

Le bâti ancien est à l'origine de 45% de la consommation d'énergie et de 22% des émissions de gaz à effet de serre.

Près de la moitié du parc de logements a été construit avant les premières réglementations thermiques. Les logements les plus énergivores sont donc ceux construits avant 1970 et encore plus ceux construits avant 1946 (26%).

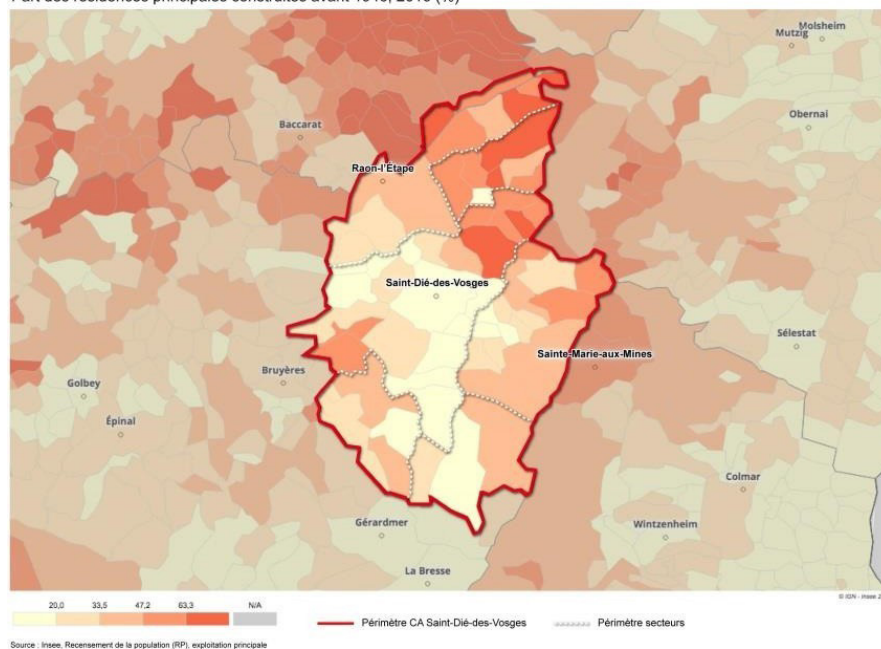
Cette ancienneté du parc se retrouve également à travers la présence d'un résiduel de logements peu confortables et potentiellement indignes.

En 2015, selon les données FILOCOM de la DDT, 1250 des

résidences principales (3.5%) étaient **référéncées sans confort** et 9250, soit 26% avec **un niveau de confort partiel** (manque d'un des 3 éléments de confort : salle de bain, douche et WC).

Les données de la DDT confortent l'importance des logements classés **potentiellement indignes**, (définis à partir de croisement de l'état du parc classé 6/7 ou 8 au plan cadastral et le niveau de ressources des occupants, inférieur de 40% des plafonds HLM). Les données sur ce parc, concernant les 6 communes les plus importantes, traduisent qu'il concerne environ 3.5% du parc de résidences privées, soit 800 logements dont une grande partie sur Saint-Dié-des-Vosges (250 environ, soit 3.5% du parc privé) et Raon-L'Étape (250 également, soit 9.7%). Il apparaît de manière plus diffuse sur les autres communes.

Part des résidences principales construites avant 1946, 2016 (%)



Ainsi, les questions de la rénovation du parc et de la qualité de l'offre doivent continuer d'être au cœur de l'action communautaire dans les années à venir.

• Une dynamique du marché de l'occasion

Le mouvement du marché de l'occasion, actif ces dernières années, traduit par des niveaux de prix d'acquisition peu élevés, avec un maximum de 900 à 1000 €/m² TTC.

Lors de l'élaboration du diagnostic en 2019, le niveau de transactions dans l'ancien est soutenu : 1000 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) par an au cours des 2 dernières années dont 33% environ sur Saint-Dié-des-Vosges. Ces biens dont le niveau de prix a fortement diminué (- 1,5 à -2% dans certains cas) offrent de réelles opportunités aux ménages désireux de s'installer sur le territoire.

Source : CASDDV 2019

• Un délaissement de l'habitat ancien privé, touché par une vacance en augmentation

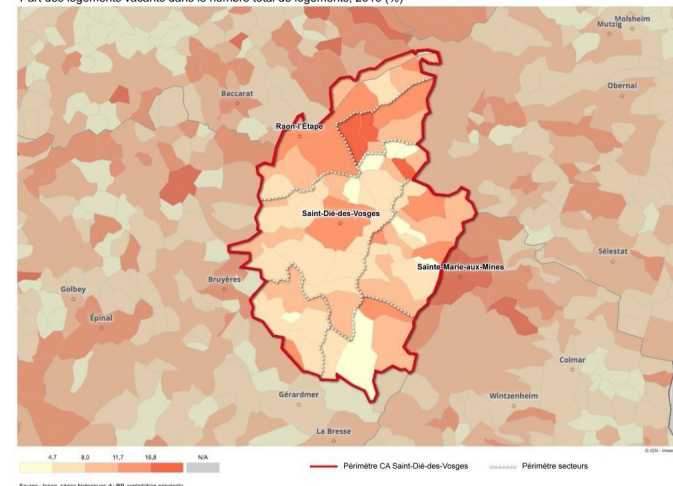
Au-delà de la baisse démographique et des ménages, la faible qualité du bâti, l'exiguïté des logements, le manque d'espaces extérieurs, l'environnement social et urbain et la paupérisation de la population, font aujourd'hui que le parc ancien de la ville-centre et des pôles secondaires, peu attractif, est délaissé. L'impact des dispositifs d'intervention sur l'habitat ancien (hier, dans les

Nom	Nombre de DIA			
	2016	2017	2018	TOTAL
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	318	468	504	1290
Saint-Dié-des-Vosges	233	288	257	778
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	14	51	81	146
Couloir urbain	71	116	154	341
Autres communes	0	13	12	25
Secteur de Raon-l'Étape	0	108	114	222
Pôles Raon-l'Étape / Celles-sur-Plaine	0	106	112	218
Raon-l'Étape		106	112	218
Étival-Clairefontaine		21	49	70
Moyenmoutier		42	60	102
Celles-sur-Plaine				0
Autres communes	0	2	2	4
Secteur Moyenmoutier / Senones	0	38	46	84
Pôles Moyenmoutier / Senones	0	25	33	58
Senones		25	33	58
Autres communes	0	13	13	26
Secteur Fraize / Plainfaing	72	137	121	330
Pôles Fraize / Plainfaing	52	80	80	212
Fraize	27	47	48	122
Plainfaing	25	33	32	90
Autres communes	20	57	41	118
Secteur Corcieux	0	19	47	66
Corcieux			30	30
Autres communes	0	19	17	36
Secteur Provençères-et-Colroy	2	69	78	149
Pôles Provençères-et-Colroy / Ban-de-Laveline	0	32	41	73
Provençères-et-Colroy		24	27	51
Ban-de-Laveline		8	14	22
Autres communes	2	37	37	76
TOTAL CA SAINT DIE DES VOSGES	392	839	910	2141

OPAH menées sur les anciennes communautés de communes, aujourd'hui dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle du PETR a apporté une amélioration limitée au parc locatif privé, au contraire de la dynamique de réhabilitation des propriétaires occupants (1500 logements améliorés dans le cadre du PIG). En parallèle, la vacance globale est devenue importante. Elle correspond à environ 5300 logements soit 12% du total des logements. Elle s'est accrue de 750 unités, soit 21 %, en 6 ans.

Malgré l'engouement pour le parc d'occasion, le niveau de construction en neuf, en diffus, a eu un effet accélérateur du délaissement de l'habitat

Part des logements vacants dans le nombre total de logements, 2016 (%)



ancien, dans de nombreuses communes.

Cette situation se vérifie davantage sur la ville-centre et les pôles secondaires dans lesquels la faible qualité des logements dans les centres anciens n'est toujours plus adaptée à la réalité des besoins et le public ne souhaite plus y habiter. Saint-Dié-des-Vosges n'a pas réussi à enrayer ce phénomène de vacance dans son cœur de ville. En 2016, elle représente 16% (1900 logements) sur l'ensemble du territoire communal et a augmenté de 36% (+430 logements). Raon-l'Étape, a vu le nombre de logements vacants baisser mais elle reste élevée (450 logements soit 13%). Sur Moyenmoutier et Senones, elle est importante : environ 260 logements concernés dans chaque commune, soit 14% dans la première et 18% dans la seconde, où l'augmentation est plus marquée (+28%). Fraize et Plainfaing ont des niveaux de vacance moins élevés (entre 10 et 12%), mais un volume de logements non négligeable (environ

220 pour la première et 150 pour la seconde). Par contre l'évolution est beaucoup moins marquée (5 à 6%). Sur Provenchères-et-Colroy, elle représente 13% et a augmenté de 34%.

A l'échelle du territoire la vacance a un impact à plusieurs niveaux. Elle se retrouve à hauteur d'un tiers sur la ville-centre, d'un tiers dans le maillage des pôles et d'un tier dans les villages.

La CASDDV regroupe en 2021 5 309 logements vacants (soit 11,8% du parc total). Après avoir connu une nette augmentation entre 2010 et 2015 (passant de 9,8% à 11,4%), la hausse est moins marquée. Le territoire dénombre, entre 2015 et 2021 un total de 171 logements vacants supplémentaires.

La plupart des polarités présentent un taux de vacance important :

- Saint-Dié-des-Vosges : 1900, soit 16% / + 28%
- Raon-l'Étape : 450, soit 13% / -12%
- Senones : 280, soit 19% / +6%
- Moyenmoutier : 262, soit 14% / +1%
- Plainfaing : 140, soit 11% / +7%
- Fraize : 220, soit 12% / +6%
- Provenchères-et-Colroy : 100, soit 13% / +34%

Les polarités ne sont pas les seules concernées par le phénomène de la vacance des logements. Au sein du secteur rural, 20 communes ont un taux supérieur à 10%. Les villages totalisent 950 logements vacants en 2021 selon l'INSEE.

Néanmoins, les entretiens communaux notamment au sein des villages, ont permis de mettre en

évidence le décalage entre les données INSEE et les réalités du terrain. En moyenne, les communes rurales présentent un nombre de logements vacants 50% inférieur à celui indiqué par l'INSEE. En revanche, au sein des polarités, les données INSEE sont plus proches des réalités.

Selon les dernières données disponibles (LOVAC), le nombre de logements privés vacants depuis plus de deux ans s'élèvent à 2 754 (LOVAC, 2023), soit 6 % du parc privé. À noter que leur nombre a baissé depuis les données 2021 (- 114 logements vacants, dont une partie se situe au sein du périmètre d'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges). L'évolution de ces données devra être observée sur du moyen terme pour en tirer des conclusions détaillées et confirmer l'impact positif des dispositifs mis en place.

• Un parc de résidences secondaires qui se développe

Le territoire de la Communauté d'Agglomération recense environ 4860 résidences secondaires en 2021 (soit environ 10% des logements / Vosges : 9%), au même niveau que la vacance. Cette situation traduit bien le **niveau d'attractivité touristique**, notamment de la **partie Est** du territoire. Le parc a fortement évolué (+11%). La baisse de population due aux départs de ménages a débouché sur un phénomène d'acquisition de biens par des ménages extérieurs désireux de venir en villégiature, lors des weekends et des congés sur un territoire très touristique et attractif. Plusieurs communes, ont été

supports d'un développement d'habitat touristique non négligeable (ex : Corcieux : 270 résidences en plus, lié au développement de l'offre de HLL...), dont une partie devient résidence secondaire ou principal par la suite.

L'attractivité pour des ménages des territoires et agglomérations proches, dont l'Alsace, réelle et porte sur les vieilles bâtisses et autres fermes, voir sur des maisons d'anciennes cités ouvrières.

Néanmoins, sur de nombreuses communes, le développement du parc de résidences secondaires constitue certes un enjeu touristique fort, mais il est parfois atténué en termes d'image par l'effet « volets fermés » ou la faible valorisation d'un parc peu fréquenté.

Le parc est principalement développé dans les communes rurales, de montagne, situées hors axe urbain. Depuis 2011, le parc a évolué de 560 unités (12%), dont la moitié à Corcieux. Aujourd'hui, 24 communes ont un parc de résidences secondaires qui représentent plus de 30% de leurs logements, 9, un parc compris entre 20 et 30% et 16, un parc entre 10 et 20%.

L'évolution du parc de résidences secondaires a ainsi contribué à atténuer l'augmentation de la vacance. Le renforcement de l'attractivité touristique est donc un enjeu important pour limiter l'effet délaissement du parc ancien.

2.3 DES ACTIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DE L'HABITAT QUI S'ORGANISENT PEU À PEU

2.3.1 Un processus d'élaboration des documents d'urbanisme

Aujourd'hui, le territoire communautaire **n'est pas couvert par un SCOT** définissant les objectifs de développement et les préconisations en matière d'organisation urbaine, d'aménagement et d'habitat, à intégrer dans le futur PLUI-H. La majorité des communes, en particulier les plus urbaines, disposent d'un document d'urbanisme.

Certaines communes se sont engagées dans la démarche d'élaboration ou de révision de leur ancien POS ou PLU.

Trois éléments forts ressortent des travaux engagés par les communes dans le cadre de la révision de leurs documents d'urbanisme :

- La détermination de la croissance souhaitée, du besoin de logements et du foncier y correspondant ;
- La nécessité de produire une offre de logements plus diversifiée (locatif social, logements de petite taille) ;
- La recherche de la mobilisation en priorité des dents creuses et la définition du contenu souhaité des opérations (densité, formes urbaines, mixité de l'offre de logements...).

Ainsi, certaines communes ont défini dans leur PLU :

- Les zones de développement de l'habitat pour atteindre les objectifs souhaités ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur des zones prioritaires afin de définir les conditions de leur aménagement et d'équipement.
- Les évolutions récentes et la création de la Communauté d'Agglomération, a débouché sur la volonté d'avoir une lecture partagée des enjeux dans une démarche de PLU intercommunal.

2.3.2 Un mode de production de l'offre nouvelle d'habitat basé sur le diffus

Les rencontres avec les maires ont permis de mettre en avant que la Communauté d'Agglomération a connu au cours des 10 dernières années :

• Un recul des opérations de lotissement

Si le développement des années 2000 favorisant la création de lotissements, hors de la ville-centre constituait le modèle principal du territoire, les évolutions de ces dernières années ont davantage porté sur :

- **Le bouclage de quelques projets communaux**, sous la forme de lotissements de petite taille, accueillant principalement des maisons individuelles, dont l'ensemble est encore en cours de commercialisation (ex : Corcieux, Senones, Saulcy-sur-Meurthe, Provenchères-et-Colroy, Plainfaing, Moyenmoutier, les Arrentes-de-Corcieux, Saint-Dié-des-Vosges, ...) et parfois difficiles à boucler.
- **Quelques projets de logements sociaux**, en neuf principalement dans des opérations de grande qualité environnementale et énergétique, notamment à travers la politique renouvellement du parc social, liée aux projets urbains sur les QPV (Kellermann et Saint-Roch/L'Orme) ;
- **Un développement en diffus ou dans de petites opérations de 3 à 5 lots**, dans de nombreuses communes.

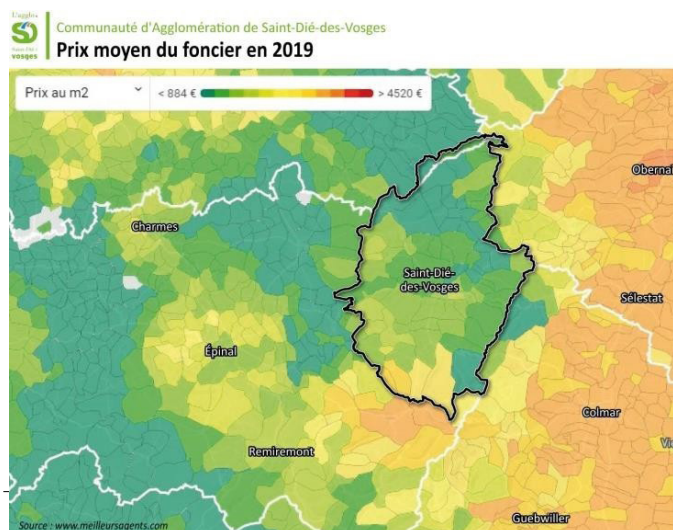
• Une offre foncière et immobilière importante et accessible

Au vu de l'importance du potentiel de parcelles, en dents creuses, en linéaire, l'accès au foncier, n'est pas une contrainte forte, et les niveaux de prix accessibles. En 2019, avec des prix, un peu plus élevés sur Saint-Dié-des-Vosges, l'offre foncière ne dépassent que rarement les 50 €/m et ceux des appartements rarement les 1000/1200€/m². Les produits correspondent aux capacités financières des ménages.

• Une maîtrise du foncier à géométrie variable

Si globalement, les rencontres avec les élus ont permis de mettre en avant que la question du foncier, pour les années à venir, ne se posait pas au vu des capacités des communes, plusieurs situations caractérisent le territoire :

- **Une maîtrise assurée du foncier dans quelques communes** avec des secteurs où ont été envisagées des opérations qui répondraient aux besoins de qualité et diversité de l'habitat (exemples : réalisation d'une opération sur du foncier maîtrisé, extension de lotissements ou d'opérations en réflexion), mais sans réels projets à venir. Quelques autres ont défini une opportunité (un terrain ou un bâtiment) dans le but de l'acquérir pour réaliser une petite opération communale.
- **Une absence de stratégie foncière** dans de nombreuses communes, du fait de leurs faibles capacités financières.



• Une volonté de se développer à partir des dents creuses.

La maîtrise foncière pour initier des opérations publiques d'habitat, peu activée

Peu de projets «habitat» (rénovation de biens anciens, construction neuve) sont initiés par les collectivités sur le territoire, malgré les problématiques rencontrées (forte vacance sur certains secteurs, biens dégradés, manque d'attractivité résidentielle, etc.). Certaines communes envisagent la création de logements adaptés aux seniors au vu des besoins liés au vieillissement de leur population (ex. : Provenchères-et-Colroy).

De manière générale, le coût de ce type d'opération demeure un frein notable pour la plupart des collectivités. Une approche partenariale paraît indispensable en la matière, afin de favoriser des projets stratégiques et de limiter les déficits d'opération.

2.3.3 Une modernisation de l'habitat ancien, engagée

• Une réelle valorisation du parc social

La ville de Saint-Dié-des-Vosges comprend 2700 logements sociaux, dont deux quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV Kellermann : 950 logements et L'Orme / Saint-Roch : 1300 logements).

Sur le quartier Kellermann, une opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU,

a été menée. Celle-ci a porté sur la démolition de 286 logements, la reconstruction de 153 logements sociaux (55% sur site et 45% hors site), la réhabilitation de 874 logements et la résidentialisation de 256 logements. Ces interventions sont désormais finalisées. Sur les deux QPV, des opérations de réhabilitation sont lancées régulièrement : plusieurs types d'intervention ont été menées : rénovation énergétique et amélioration du confort (chauffage, qualité de services, parties communes...).

Les bailleurs, dans leurs **Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP)**, se sont engagés dans un lourd processus de rattrapage de la modernisation et d'une meilleure performance énergétique de leurs parcs.

Des programmes ont également été menés, sur Saint-Dié-des-Vosges (hors QPV) et sur d'autres communes. **La poursuite de la modernisation du parc existant constitue encore un enjeu pour les années à venir.**

Les deux quartiers bénéficient du dispositif **d'intervention prioritaire de la politique de la ville**. Celui-ci permet de mener une action portant sur de nombreuses thématiques dans les domaines de la qualité de l'habitat, l'éducation, la prévention de la délinquance, la sécurité, la santé, le développement économique et l'insertion, la culture, le sport, la citoyenneté.

• Une implication communautaire volontariste sur le parc privé ancien

Les périodes de construction du parc de logements de la Communauté d'Agglomération montrent qu'il y a un enjeu majeur de rénovation énergétique.

55 % du parc de logements a été construit avant 1970 (**soit 19 000 logements**), date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, contre 51% pour les Vosges. De plus, 28% du parc, date de la période de la seconde reconstruction (1946/1970), logements référencés comme les plus énergivores (9500 logements concernés), contre 23% pour les Vosges.

Avant la création de la Communauté d'Agglomération, des opérations programmées de type OPAH ont été mises en oeuvre par certaines communautés de communes. Des campagnes de ravalement de façade ont également été lancées. Ces interventions sont restées limitées quant à leur impact sur les secteurs en situation de fragilité, en particulier les centralités du territoire.

Illustrations : état des lieux de l'efficacité énergétique du bâti résidentiel lorrain

Diagnostic 2015 – Pays de la Déodatie

Logements en 2015 selon, la date de construction et le statut d'occupation

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération abonde les aides aux travaux de l'actuel Programme d'Intérêt Général (PIG anciennement dénommé « Habiter Mieux », désormais « France Rénov' »), dont elle a délégué la compétence au PETR du Pays de la Déodatie, qui le porte à l'échelle de plusieurs EPCI via la Maison de l'habitat et de l'Énergie. Mis en œuvre en régie depuis 2013, le PIG connaît un réel succès et permet de financer des travaux d'économie d'énergie et d'adaptation du logement. Il a fait l'objet de ajouter nbre dossiers / montant financements. La Maison de l'Habitat et de l'Énergie constitue une porte d'entrée pour les usagers qui souhaitent se renseigner sur la rénovation et les économies d'énergie avec en particulier un espace conseil France Rénov'. Depuis le lancement du PIG, l'objectif est d'adapter au mieux les programmes nationaux et régionaux pour répondre aux problématiques du territoire. C'est ainsi qu'a été mis en place le principe de subrogation, permettant de préfinancer les aides publiques pour les ménages modestes et très modestes. Cette philosophie est également mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Saint-Dié-des-Vosges, lancée en 2020, dont elle assure l'ingénierie et porte le suivi-animation en régie, tandis que les communes financent les aides aux travaux avec les partenaires. Celle-ci a permis d'initier des actions fortes sur le territoire en matière d'habitat (plus de 190 dossiers et près de 450 logements touchés sur le cœur de ville) ; dans sa

continuité, une OPAH-RU sur les trois Petites Villes de Demain activera des leviers financiers et techniques sur l'habitat privé dans les communes de Raon l'Étape, Fraize et Plainfaing à compter de 2025. Ces OPAH-RU, au-delà des aides « classiques » du cadre de l'Anah, permettent de financer des travaux qui visent l'amélioration de l'attractivité des logements. Elles apportent également un accompagnement aux copropriétés. À noter que tant la Communauté d'Agglomération que le PETR sont agréés « Mon Accompagnateur Rénov' ».

On constate que ces opérations programmées peinent à mobiliser les propriétaires bailleurs dans le cadre de la rénovation de leurs logements locatifs. En particulier, le conventionnement Anah n'est pas forcément attractif sur le plan financier, au sein d'un territoire où le marché du logement est plutôt détendu. Une dynamique sur la rénovation de logements locatifs est toutefois palpable dans le cadre de l'OPAH-RU mise en œuvre sur Saint-Dié-des-Vosges, hors conventionnement Anah, grâce aux aides octroyées par la Ville et ses partenaires (prime à la sortie de vacance en particulier).

• Une articulation avec les acteurs qui interviennent dans le cadre de la lutte contre l'habitat

Le parc classé potentiellement indigne sur la Communauté d'Agglomération s'élève à environ 2.5% des résidences privées. Il correspond à **environ 850 logements, sur les communes les plus importantes.**

A l'échelle départementale, le renforcement de l'action sur l'habitat indigne s'est traduit dans la constitution du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en lien notamment avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), la DDT, la DDETSP, la Caisse d'Allocation Familiale et le Conseil Départemental. Les missions de ce pôle en appui sur les acteurs locaux, notamment les maires, portent sur :

- Le repérage des situations ;
- La garantie d'un traitement global des situations ;
- La mise en place d'un observatoire et d'un dispositif d'évaluation.

Ainsi, il permet de repérer les situations les plus complexes et de proposer les conditions de traitement et un accompagnement des communes.

Aujourd'hui, le repérage des situations d'habitat indignes se fait de plusieurs façons (Service communal hygiène et de sécurité-SCHS de Saint-

Dié-des-Vosges, PETR/cadre du PIG, services sociaux du département, maires...), mais reste limité.

L'ensemble des signalements faits par les acteurs de terrains sont centralisés au niveau d'un Comité Technique.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, de 2015 à 2019, **39 situations ont été signalées, soit :**

- 18 signalements concernaient l'application du RSD (règlement sanitaire départemental), nécessitant l'intervention du maire en vertu de son pouvoir de police générale ;
- 3 situations débouchant sur un arrêté de péril et 11 des arrêtés d'insalubrité, nécessitant l'intervention du Préfet en vertu de son pouvoir de police spéciale ;
- 7 débouchant sur le montage d'un programme de travaux en lien avec l'ANAH.

22 communes ont sollicité le Pôle, dont 8 concernées par un dossier complexe, nécessitant un arrêté de péril ou d'insalubrité. Saint-Dié-des-Vosges est concerné par 30% des dossiers.

Cependant, au regard des éléments remontés par les acteurs sociaux de l'habitat, il apparaît que peu de situations remontent au vu de la réalité du besoin.

La Communauté d'Agglomération a entrepris depuis 2022 une démarche de lutte contre le bâti dégradé et/ou vacant qu'elle entend renforcer dans le cadre de sa politique habitat. Cette

démarche sera l'occasion d'investir davantage le champ de l'habitat indigne et non-décent, en accompagnant les communes et en facilitant la remontée d'informations.

Par ailleurs, dans le cadre des opérations programmées en cours (en particulier les OPAH-RU), le repérage des situations d'habitat indigne et la recherche de solutions en lien avec l'ensemble des partenaires devront être renforcés.

• Une implication dans un processus volontariste de renforcement de l'armature urbaine, dans le cadre d'actions de redynamisation transversales sur les centralités du territoire

Une démarche dans un "Atelier des territoires – Villes patrimoniales", feuille de route pour le développement harmonieux de la ville et de son patrimoine.

Saint-Dié-des-Vosges et la Communauté d'Agglomération ont été sélectionnées dans le cadre de l'expérimentation nationale «villes patrimoniales». L'atelier « Villes patrimoniales » déploie une ingénierie pluridisciplinaire pour accompagner les collectivités. Elle a permis de réunir autour des élus, les services de l'Etat, les acteurs économiques, associatifs et les habitants pour définir ensemble une stratégie territoriale où les centres patrimoniaux sont au cœur d'une démarche large de renforcement de l'attractivité et du cadre de vie. Elle consiste à identifier les

atouts et les ressources de la ville et du territoire et s'appuie sur les dynamiques locales et les porteurs de projets. Les objets patrimoniaux et les valeurs patrimoniales des lieux sont abordés comme des composantes actives et vivantes, comme des éléments qui peuvent évoluer pour s'adapter aux évolutions des modes de vie et aux objectifs de la ville durable. Cette approche a nécessité d'identifier les complémentarités entre le cœur de ville et ses périphéries, de prendre en compte les modes de vie des habitants pour y introduire de la contemporanéité : le confort du logement en lien avec les besoins de mobilités diversifiées et le stationnement, la requalification de l'espace public, l'offre de services et de commerces, etc...

Principaux constats :

- Un territoire aux histoires et structures diverses
- Des villes, campagnes, nature proches et séparées
- Un espace générique et des lieux spécifiques
- Des continuités, des discontinuités
- Un espacement des lieux de vies
- Des liens parfois oubliés, à régénérer, réaffirmer

Des enjeux définis :

- Intensifier les centralités
- Renforcer les liens entre ville(s) et montagne(s)
- Valoriser la diversité de l'habiter
- Révéler les intelligences territoriales

Habitat : questions des formes d'habitat, conditions de récupération vacance, conditionnalité des

extensions urbaines, évolution des opérateurs / implication dans l'ancien.

Cette réflexion a conforté l'intérêt pour la CASDDV de renforcer son maillage.

Un premier pas pour renforcer le maillage territorial avec la démarche nationale « Action Cœur de Ville ».

Saint-Dié-des-Vosges fait partie des 222 villes qui bénéficient du **programme national «Action Cœur de Ville»** visant à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes tout en confortant leur rôle de moteur de développement du territoire. Le projet déodatien de revitalisation de son centre-ville est aujourd'hui, défini dans la convention signée en juillet 2018. Les objectifs du programme visent à consolider l'attractivité de la ville et à redynamiser son centre-ville par la mise en place d'actions portant sur cinq thématiques : habitat, commerce, développement économique, mobilité, formes urbaines et ainsi renforcer l'accès aux équipements et à l'offre culturelle et de loisirs. Le projet intègre des thématiques transversales : transition énergétique et écologique, innovation, recours au numérique et animation du centre-ville. De nombreuses études ont été réalisées durant la phase d'initialisation jusqu'en 2019. À l'issue de cette phase, le périmètre d'intervention et la stratégie du territoire ont été définis et de premières actions ont été lancées voire finalisées, dans le cadre de la phase de déploiement. **Une convention**

«Opération de revitalisation du territoire», définit les 5 axes d'intervention suivants :

- Réhabiliter et restructurer une offre attractive de logements en centre-ville.
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré.
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

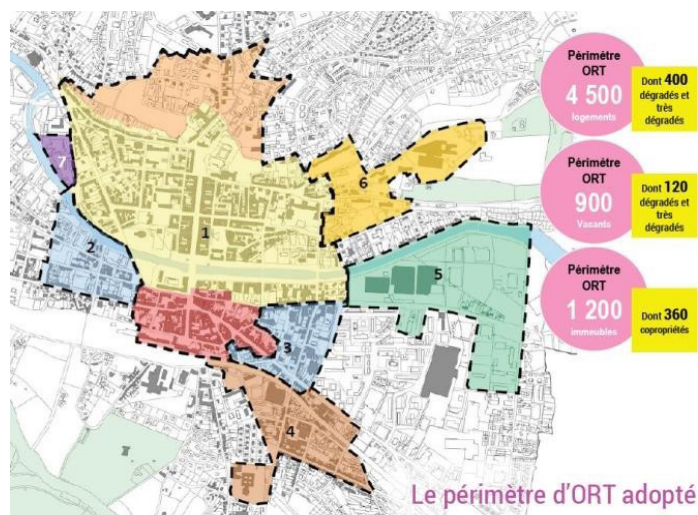
En matière d'habitat porte sur la requalification et valorisation du parc de la seconde reconstruction et le traitement d'ilots et immeubles dégradés.

L'engagement d'une réflexion sur la mise en œuvre d'un « Secteur patrimonial Remarquable - SPR ».

Depuis 2015, la ville de Saint-Dié-des-Vosges s'est lancée dans une vaste réflexion de valorisation du centre-ville, visant à protéger son homogénéité et sa qualité patrimoniale et architecturale. La ville et la Communauté d'Agglomération mènent, en lien avec les différents services de l'État, dont la DRAC Grand Est, des démarches visant à la reconnaissance du patrimoine bâti, à sa protection et à sa mise en valeur. L'ensemble architectural de la Seconde Reconstruction « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2015 et et du bâti plus ancien rive gauche de la Meurthe, ainsi que sur l'attractivité des logements de cœur de

ville et le traitement de la vacance, très importante au sein du périmètre d'ORT. L'inscription de la Manufacture Claude-et-Duval, sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO a été inscrite pour l'œuvre architecturale de Le Corbusier en 2016.

L'ensemble de cette dynamique s'inscrit dans une perspective qualitative de renforcement de l'image et de l'attractivité du cœur historique à mener dans la durée. La première étape liée à la détermination du périmètre est en cours.



L'engagement d'un processus de requalification de la ville-centre sur le long terme, dans le cadre d'une « OPAH RU »

Une des premières actions menée dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville » a été de lancer une étude d'OPAH RU, afin de faire un diagnostic de la situation de l'habitat et d'envisager un dispositif

d'accompagnement à la rénovation.

:

- Garantir un cadre de vie décent aux habitants en améliorant le niveau de confort des logements ;
- Attirer une nouvelle population urbaine dans ce secteur en proposant un cadre de vie et une offre de services de qualité ;

Pour cela, l'étude OPAH RU a eu pour objectif de définir le potentiel de situations à traiter en matière de :

- Valorisation de l'habitat spécifique de la reconstruction afin de le rendre attractif et performant au niveau énergétique ;
- Traitement des situations d'habitat indigne (logements très dégradés, non décents, insalubres...), de précarité énergétique des logements en encourageant fortement les travaux d'économie d'énergie et de charges ;
- Repérage et traitement de copropriétés fragiles ;
- Récupération de la vacance, à remettre sur le marché locatif, en développant une offre locative de qualité innovante, attractive et à loyer abordable ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural en encourageant la réalisation de travaux soignés, notamment dans le secteur du site inscrit.

Cette approche vise à faire revenir et rester des ménages actifs, des jeunes, des seniors etc. dans le

centre-ville, en leur proposant une offre modernisée et qualitative. Elle est complétée en parallèle par des investigations sur le commerce, les équipements, les aménagements, les espaces publics, en lien avec le plan d'investissement de la ville.

Sur les cinq ans (2020-2024) de mise en œuvre de cette OPAH-RU, le bilan est positif. Près de 75 % des objectifs ont été atteints. Le dispositif a notamment permis d'inciter à la remise sur le marché de logements vacants (plus de 130). Plusieurs opérations d'ampleur à l'échelle de l'immeuble ont été menées par des investisseurs. Les premières données sur l'évolution de la vacance structurelle sont positives, même si elles doivent être analysées sur un pas de temps plus long. Un travail de bilan et de calibrage pour renouveler le dispositif jusqu'en 2029 est en cours.

Par ailleurs, sur la base de cette expérience, une OPAH-RU sur les trois communes «Petites Villes de Demain» est lancée en 2025 afin d'intervenir sur le parc de logements anciens de leurs centres-bourgs.

Une démarche structurée de redynamisation des centralités

Pour lutter contre la déprise démographique et économique qui affecte particulièrement ses centralités, la Communauté d'Agglomération, en parallèle du programme Action Cœur de Ville sur Saint-Dié-des-Vosges, a souhaité travailler **au renforcement de son armature territoriale**, en développant l'attractivité de ses « pôles de services

», pour apporter une réponse structurée et de proximité aux besoins des habitants. À ce titre, elle s'est mobilisée depuis 2018 dans le cadre du dispositif « **Revitalisation des Bourgs-Centres** » lancé par le Département des Vosges et l'État sur Raon l'Étape. Le programme « **Petites Villes de Demain** » (PVD), lancé en 2021 par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, a permis en labellisant Raon l'Étape, ainsi que Fraize et Plainfaing en binôme, de renforcer le degré d'intervention sur les centralités. La Communauté d'Agglomération apporte ainsi un **soutien en ingénierie** aux communes concernées, avec l'appui des différents partenaires : elle porte les postes qui pilotent les démarches, ainsi que les études permettant d'établir des stratégies de revitalisation ou sur l'habitat. Cela a permis de faire émerger des projets ambitieux, structurés au sein de plans d'actions établis sur du long terme, dans lesquels l'habitat est une thématique prioritaire. Raon l'Étape, Fraize et Plainfaing ont par ailleurs intégré l'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** existant déjà sur Saint-Dié-des-Vosges. En parallèle, des interventions ponctuelles, sur la base des retours d'expérience d'ACV et de PVD mais également d'éventuelles extensions de l'ORT sont également réalisées auprès des autres centralités (ex. : Senones, en cours) qui ne font pas l'objet des dispositifs cités ci-dessus. L'ensemble de ces démarches visent notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

Une volonté d'améliorer le cadre de vie des communes

De nombreuses communes se sont engagées dans des programmes de travaux visant le traitement de places, la modernisation des équipements ou la création de services, l'amélioration de traversées, la valorisation du cœur de village, l'enfouissement des réseaux ou encore la valorisation touristique. A noter que la Communauté d'Agglomération a choisi d'apporter de façon complémentaire à ses interventions sur les centralités **un soutien aux « petites communes »** du territoire, via l'attribution de fonds de concours qui permet de financer des projets en lien avec la rénovation énergétique, le patrimoine, l'espace public, etc.

2.3.4 Une organisation des réponses en faveur de certains publics spécifiques.

• Concernant les personnes âgées et en situation de handicap

Comme souligné précédemment, la Communauté d'Agglomération est confrontée au vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentent 32,6% de la population totale (dont 11,2% ont plus de 75 ans).

Le territoire de la CASDDV dispose d'une offre variée en hébergements spécialisés à destination des personnes âgées :

Structures du type EHPAD :

- Saint-Dié-des-Vosges : Les Charmes (88 places), Saint Déodat (88 places + 14 Alzheimer), Foucharupt (155 places), L'Age D'or (55 places).
- Sainte-Marguerite : 66 places
- Fraize : 132 places
- Corcieux : 52 places
- Moyenmoutier : 235 places

Total places en EHPAD : entre 850 et 900 places.

Structures du type «résidences autonomes» :

- Saint-Dié-des-Vosges : résidence Le Parc (65 logements) et résidence Alsace (76 logements).

Total places en résidence autonomie : 142 places.

Total hébergements : environ 1000 places.

Sur Saint-Dié-des-Vosges, les **deux résidences autonomes sont adaptées** à l'évolution des besoins. Les services en faveur des personnes âgées (ADMR, ADAPA, SSIAD,...) en matière de soins à domicile, d'aides ménagères, de portage de repas, de téléalarme et de services de proximité, sont très présents et organisées sur le territoire de la CASDDV.

Peu ont été créés par une commune, un bailleur, une association, ou une structure privée spécialisée dans ce type d'offre. Une opération de petites maisons adaptées aux personnes âgées a été réalisée sur Saint-Dié-des-Vosges, une autre sur Anould. Plainfaing accueille également un petit

collectif dédié aux seniors. Toutefois, l'habitat inclusif demeure très limité sur le territoire. Il correspond pourtant à une demande croissante. Plusieurs communes ont formulé un besoin ou un projet dans ce sens.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération recense **plusieurs structures d'accueil spécialisées notamment en lien avec le handicap** : Les difficultés de trouver une réponse adaptée, dans certains cas, ainsi que l'attente de réalisation de travaux d'adaptation dans le parc social, sont formulées par différents acteurs.

Dans le département, le taux d'équipement en places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus s'élève à 168 (INSEE, 2021), soit au total un peu plus de 7 000 places. Les capacités d'accueil sont en grande majorité en EHPAD (+ de 5 000 places). Aujourd'hui, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, l'offre semble importante, mais pas suffisante, même si les personnes âgées peuvent également avoir accès aux structures situées dans les territoires voisins.

Selon les élus et les acteurs de l'habitat, le besoin de développer une offre supplémentaire de structures d'accueil dans les années à venir doit être analysé et anticipé.

La création de l'EHPAD des 5 vallées (regroupant l'offre de Senones et Raon-l'Étape ont les EHPAD ont fermé), permet de moderniser l'existant, mais pas de développer une offre supplémentaire.

L'évolution du nombre des plus de 75 ans, laisse présager un besoin de lits complémentaires dans les années à venir.

La prise en compte des besoins des personnes âgées et en situation de handicap passe notamment par l'adaptation du logement. Les opérations programmées en cours (PIG, OPAH-RU sur Saint-Dié-des-Vosges et les Petites Villes de Demain) permettent d'accompagner ces évolutions via un appui technique, administratif et financier des ménages modestes et très modestes. Toutefois, des enjeux en termes de communication auprès de ces publics se posent, pour faire connaître davantage ces dispositifs.

Par ailleurs, la question de la qualité des logements dans le parc locatif privé occupé par les personnes âgées se pose.

• Concernant les jeunes

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération, la part des jeunes âgés de 15 à 29 ans en 2021 représente 14.4% de la population. Seulement, depuis 2011, **les 15/29 ans ont diminué, traduisant notamment le départ des jeunes du territoire**. Par ailleurs, il faut souligner que la part des 0-14 ans (16%) de son côté, baisse de 9%, ce qui laisse présager une poursuite de cette tendance en lien avec la baisse de la natalité.

L'accueil des jeunes sur la Communauté

d'Agglomération se répartit de la façon suivante :

- **Un public d'étudiants**, environ 1 000 sur Saint-Dié-des-Vosges (IUT, Ecole d'ingénieurs, Cirtes, sections post Bac dans les lycées, formations d'infirmiers et d'aides-soignants) qui bénéficie de structures d'accueil à la résidence Cap Jeunes, ancien Foyer de Jeunes Travailleurs (mais de manière limitée). Par ailleurs, ils bénéficient d'une offre de logements locatifs privés (bourse au logement, logements solidaires...), pas toujours adapté et des internats. Globalement, l'offre semble satisfaire la demande. Dans tous les cas, ces jeunes peuvent être accompagnés par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes.
- **Un public en formation ou apprentissage** qui recherche un hébergement temporaire peu coûteux et trouve des réponses au sein de la Résidence Cap Jeunes.
- **Un public en situation précaire** dont l'accès au logement est organisé dans les structures à caractère social (résidence sociale ou d'urgence, Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, logements en ALT...).
- **Un public à la recherche d'un logement** ordinaire trouve aujourd'hui des réponses dans le parc social, bien que le parc manque d'offre de petits logements, à niveau de loyer modéré. Le parc social comprend 940 logements de type 1 et T2, soit 19% du parc. Le parc privé en compte 3 000 environ, soit 8,6% seulement.

La demande certes limitée se reporte sur le parc privé, pas toujours accessible ni de bonne qualité.

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) assure une mission d'accueil, d'orientation et d'accompagnement de l'ensemble des publics jeunes à la recherche d'un logement. Il recherche des solutions, organise les partenariats avec les bailleurs publics et privés, les structures d'accueil spécialisées. Il développe le Logement Solidaire sur les secteurs de Saint-Dié-des-Vosges, Gérardmer et alentours.

Il a, suite à la réponse à un appel à projet régional, **créé une plateforme relais au dispositif « Loj'Toît »**. Son objectif est de faciliter l'accès au logement des jeunes de 16 à 30 ans en ayant un rôle d'information, de conseils et d'orientation pour viser à l'autonomisation des jeunes en mobilité professionnelle. Le dispositif assure son rôle d'accueil et d'orientation sur les systèmes et dispositifs d'accès au logement et les aides financières (Visale, Locapass...). Par ailleurs, elle assure des actions collectives auprès de groupes de jeunes dans le cadre de la garantie jeunes et de l'école de la seconde chance (gestion d'un budget dont le logement, droits et devoirs d'un locataire, ...). Elle a également pour mission de recenser les offres de logements adaptés sur le territoire et de s'ouvrir à de nouvelles formes d'habitat. Loj'Toît offre aussi un accompagnement pour les futurs locataires dans le cadre de leur projet logement.

Le CLLAJ développe également le « Logement

solidaire » qui s'adresse à toute personne possédant une chambre libre et désireuse de donner un coup de pouce à un jeune en formation. Il peut également concerner des familles qui auraient l'envie d'accueillir quelques semaines ou quelques mois un jeune à leur domicile pour l'aider à suivre son cursus de formation. L'offre s'est développée auprès d'une quinzaine d'accueillants (Saint-Dié-des-Vosges, Ban-de-Laveline, Saulcy-sur-Meurthe, St Michel-sur-Meurthe, Fraize, Plainfaing, Sainte-Marguerite...).

La plateforme est bien connue par les jeunes sur le territoire. Elle se délocalise également sur les autres communes via **des ateliers ou des suivis individualisés**. Des contacts réguliers sont mis en place avec les partenaires (CHRS, CCAS, assistantes sociales de secteur, CAF) et certaines mairies.

Le CLLAJ a créé et gère une bourse au logement.

Elle est organisée autour d'un réseau de propriétaires privés désireux de louer à un étudiant. Elle accompagne l'ensemble des jeunes dans la recherche d'un logement privé ou social.

Par convention avec le Conseil Départemental, dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement, il prend en charge des mesures d'Accompagnement Social Liées au Logement (ASLL).

- **Concernant les publics en difficulté**

Le SIAO (Service Accueil d'Information et d'Orientation) dont la gestion est aujourd'hui assurée par le groupement de coopération sociale

et médico-sociale, est porté par les 2 associations « Le Renouveau et FMS ». Ce service est chargé de coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'hébergement/logement, en appui sur l'observation des besoins et le suivi des réponses à apporter. L'ensemble des acteurs sociaux (point accueil écoute, travailleurs sociaux des CCAS, des Maisons de la Solidarité,...) confrontés à un besoin d'accueil, font remonter leurs situations dans le SIAO. Celui-ci sera chargé de définir les conditions de prise en charge et l'orientation la plus adaptée.

Tous les mois les professionnels de l'hébergement se réunissent pour étudier les demandes d'hébergement formulées auprès du SIAO et propose des orientations en activant les dispositifs existants.

Celui-ci est géré par plusieurs institutions :

Association FMS gère :

- **CHRS** : localisé à Gérardmer, gère quelques places d'urgence et d'hébergement temporaire sur Saint-Dié-des-Vosges (18 places). De plus elle sollicite en tant que de besoin, des places dans 2 hôtels locaux. L'offre d'urgence est aujourd'hui saturée par l'occupation permanente du public débouté de leur demande d'asile.
- **Des places en CADA** (Centre d'accueil des demandeurs d'asile), en partenariat avec Vosgelis sur Raon-l'Etape (15 places dans 3 appartements)
- Une Pension de familles, rue d'Ormont de 12

places.

- Une pension de familles située à Raon L'Étape nommée «Les Fontaines» avec une capacité de 27 logements (T1).
- Une structure d'accueil pour un public confronté à des problèmes psychiques et psychologiques
- Un centre de soins d'accompagnement et de prévention en addictologie (**CSAPA**).

FMS est présente sur Saint-Dié-des-Vosges, mais également sur Raon-l'Étape où elle gère une structure d'accueil pour enfants, une maison d'enfants à caractère social (MECS) habilitée pour 15 enfants. **Elle travaille actuellement sur l'évolution de sa structure d'accueil.**

- **Association COALLIA** gère l'accueil du public migrant dans une offre de logements en diffus : cadre de son Centre d'Accueil et d'Orientation
- **Association Vosgienne pour la Sauvegarde de l'Enfance, de l'Adolescence et des Adultes (AVSEA)** gère un d'établissement et des services auprès de personnes en situation de handicap et de personnes en difficultés sociales. Elle assure l'accueil de public dans sa structure « ESAT – Héllieules » à Saint-Dié-des-Vosges. Elle gère également le dispositif CEDRE dans son établissement de type « Maison d'Enfants à Caractère Social » (MECS), à Saint-Dié-des-Vosges (ancien Centre Educatif des Trois Scieries). **Un projet de résidence sociale de 25 places est en cours de réflexion.**
- **L'entreprise ADOMA**, assure l'accueil du public migrant dans des logements en diffus loués

auprès de Vosgelis et le CCAS

- **L'association ADALI gère la résidence Cap Jeunes (ancien Foyer de Jeunes Travailleurs), et** assure l'accueil et la prise en charge du public jeune.
- **Le CCAS** accompagne les personnes sans domicile stable vers des structures d'accueil adaptées et/ou des logements autonomes. Des orientations ponctuelles vers des hôtels peuvent également être réalisées en cas de mises à l'abris urgentes. Par ailleurs, le CCAS gère 39 logements en « ALT- Allocation Logement Temporaire », par convention avec l'Etat. Il dispose de 2 logements d'urgence.

Selon les données sur le parc social, l'offre de logements dits « très sociaux » (180 PLAI, soit 4% environ du total des logements sociaux) est principalement concentrée sur Saint-Dié-des-Vosges et Raon-l'Étape. L'offre de logements accessibles dans le parc privé est également présente. A cette offre s'ajoute le parc de logements communaux.

Quelques communes (ex : Anould, Moyenmoutier, ...) réservent un logement pour répondre aux besoins d'urgence.

De même, des places sont sollicitées dans 2 hôtels locaux et la possibilité de mobiliser un gymnase est organisée.

Un dispositif d'accompagnement social qui répond aux besoins

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le public rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement peut bénéficier

des dispositifs départementaux en matière d'accompagnement social. La Fédération Médico-Sociale, bénéficie de mesures ASLL, financées par le Conseil Départemental (cadre FSL), pour accompagner les publics en difficulté d'accès ou de maintien dans son logement. Elle bénéficie de mesures d'accompagnement « Vers et dans le logement » (AVDL) financées par l'Etat, pour accompagner les publics à l'issue de sorties de structure d'hébergement et d'insertion et à titre expérimental, des personnes en impayé de loyer. Enfin, le CCAS de Saint-Dié-des-Vosges bénéficie également de 20 mesures d'accompagnement social financées également par le Conseil Départemental dans le cadre du Fonds Solidarité Logement (FSL).

Une coordination des acteurs dans le cadre des dispositifs départementaux

À l'échelle communautaire, aucun lieu organisé sur la connaissance et le traitement des besoins des publics en difficultés n'existe. Les acteurs sociaux s'appuient sur les instances fonctionnant au niveau départemental :

- **La commission de prévention des expulsions (CAPEX), organisée par le Sous-Préfet ;**
- **Les commissions territoriales de gestion des aides et du FSL** (problème d'impayés de loyer, des charges locatives, des factures d'eau et de chauffage et d'accès au logement) portées par les Maisons de la Solidarité du Conseil Départemental. Les données traduisent à la fois un nombre important de ménages

ayant bénéficié d'une aide FSL en 2018 : selon les données sur les 20 communes les plus importantes, ce environ 900 à 1000 aides attribuées, dont 55% correspondent à des besoins liés au maintien dans le logement, notamment la prise en charge des factures d'eau et d'énergie. Les demandes portent à la fois sur le parc privé (59%) et public (41%). On note une diminution de 10% du nombre de bénéficiaires sur ces 20 communes entre 2017 et 2018. La moitié des demandes sont recensées sur Saint-Dié-des-Vosges, 18% sur Raon-l'Étape... A ces données, peuvent s'ajouter une centaine d'autres bénéficiaires dans les villages.

- **Le comité de suivi du Service Intégré de l'Accueil et d'Orientation (SIAO).**

Des besoins globalement satisfaits

Le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Populations Défavorisées des Vosges permet de connaître les besoins de personnes ayant des difficultés vis-à-vis du logement à partir du moment où ils sont inscrits dans le fichier HLM ou le fichier du SIAO.

Selon les acteurs sociaux, les difficultés rencontrées sont de plusieurs ordres :

- Un besoin de proposer une offre de logements sociaux de petites typologies, permettant de répondre à une demande de plus en plus précaire
- Une difficulté à répondre aux besoins de femmes

isolées ou avec enfants.

- Une difficulté à déplacer des publics à problèmes sociaux et comportementaux du parc actuel dans un logement adapté. Parfois ces personnes vivent dans un logement insalubre dans le parc ancien.
- Une difficulté à répondre aux besoins d'accueil des dispositifs d'urgence, d'hébergement temporaire et d'insertion du fait de leur saturation. La gestion des sorties des dispositifs pour accéder à un logement ordinaire, sont également complexes.

Enfin, il faut souligner que les publics relevant de la liste des personnes prioritaires du PDALHPD et les situations relevant du DALO sont traités en direct par les bailleurs, sans mobilisation de la réservation préfectorale.

A noter qu'un manque est tout de même identifié au niveau de l'accueil de publics très fragiles, qui peuvent difficilement intégrer un logement classique.

Une coordination qui devra être renforcée avec la création de la Conférence Intercommunale du Logement par la Communauté d'Agglomération. La loi « Egalité et citoyenneté » place la Communauté d'Agglomération comme chef de file en matière de fonctionnement de la filière d'accès au parc social. Elle a rendu la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution et d'un

Plan de Gestion de la Demande de Logements Sociaux et d'Information des Demandeurs.

La Communauté d'Agglomération a pris un arrêté pour créer sa Conférence Intercommunale du Logement, sans l'instituer.

• Concernant les Gens du voyage

La compétence de gestion des aires d'accueil des gens du voyage est assurée par la Communauté d'Agglomération. Elle gère les 2 aires d'accueil réalisées et prescrites par le Schéma départemental :

- Sur Saint-Dié-des-Vosges : 32 places
- Sur Raon-l'Étape : 20 places

Ces aires répondent aux préconisations du Schéma départemental. Néanmoins, l'aire de Saint-Dié-des-Vosges est occupée par 25 à 28 familles qui se sont sédentarisées et ne se déplacent plus. Cette situation ne lui permet plus de jouer un réel rôle d'accueil.

Une réflexion est envisagée au sujet de la sédentarisation des occupants. Une analyse de leurs besoins devra être faite au préalable.

A noter que le CCAS de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges intervient régulièrement sur l'aire en accompagnement social.

Par contre, l'aire de Raon-l'Étape joue son rôle d'accueil pour les groupes de passage.

Carte de synthèse - Situation habitat

SECTEUR DE RAON-L'ÉTAPE

Secteur bien équipé.

Un développement limité et en diffus.
30 logements par an.

Une diversité d'habitat.

Une offre qui satisfait la demande.

Un parc ancien, délaissé.

Un parc social en cours de réhabilitation.

Une importance de l'habitat touristique.

Une attraction des ménages alsaciens (principal et secondaire).

Un décalage entre taille des ménages et taille des logements.

Villages

Un parc ancien (65% avant 1946).
Une faible diversité et un développement limité.
Importance de grosses maisons.

Raon-l'Étape**Pôle d'emplois et de services**

Un développement de l'habitat.

10 logements par an. 1/2 en locatif.

Importance de la vacance dans le centre (13%), mais en baisse.

Des situations d'habitat indigne (centre et rue de Stalingrad).

Un parc social présent qui se réhabilite.

Un EHPAD à récupérer.

Un parc de cités qui se rénove.

Une transformation d'une clinique en petits logements adaptés.

1/3 de logements de T1 à T3.

Diversité 30% locatif privé, +18% locatif social.

Celles-sur-Plaine

Habitat mitoyen de qualité.

Une vacance qui augmente (12% - +10%).

Un développement limité.

Un parc ancien (65% avant 1946), 1 immeuble HLM.

Une offre touristique et 25% de résidences secondaires.

Moyenmoutier

Un bourg en cours de valorisation : Traversée + Abbaye.

Un développement pour les seniors -> EHPAD en cours.

Un petit développement en diffus (8 par an).

Un parc ancien à rénover (dont 2 immeubles en copropriété).

Une vacance non négligeable (14%), le long de l'axe (vers abbaye et en sortie direction Senones).

Une petite diversité d'habitat (29% de locatif).

Peu de locatifs sociaux.

T3 et T4 : 50%.

Étival-Clairefontaine

Un développement continu

8 logements/an.

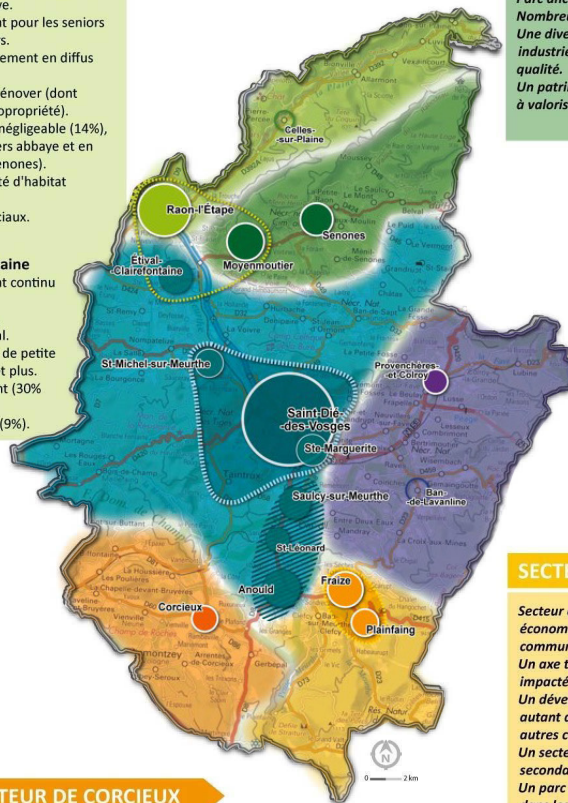
30% de locataires.

6% de locatif social.

Peu de logements de petite taille. 82% de T4 et plus.

Un parc plus récent (30% avant 1946).

Moins de vacants (9%).



SECTEUR DE SAINT-DIÉ-DES-VOSGES

Le cœur du territoire qui perd habitants et ménages à tous niveaux.

Une poursuite des départs des ménages de la ville centre sur les périphéries, sur l'axe.

Une poursuite du développement en diffus en individuel (80/an).

Une diversité d'habitat sur Saint-Dié-des-Vosges et le couloir urbain avec la présence d'un parc social en cours de réhabilitation.

Une vacance centrée sur St-Dié-des-Vosges.

Une importance de la maison individuelle hors St-Dié-des-Vosges et couloir.

Un parc ancien important datant de la seconde reconstruction.

Villages

Une réelle attraction pour les ménages urbains (13 logements commencés par an).

Une petite offre locative privée et communale.

Une vacance limitée mais qui augmente (+20%).

Un parc ancien qui se rénove.

Saint-Dié-des-Vosges

Une importance de la vacance (1800 - 16%) notamment sur le centre ancien. Une sur-offre locative privée et un parc de faible qualité.

Un projet action cœur de ville sur l'habitat de la reconstruction (locatif) et les copropriétés fragiles.

Un projet de renouvellement du parc social réussi et de qualité (ANRU) avec des réhabilitations et des reconstructions de qualité (au niveau environnemental et énergétique). Des actions à poursuivre.

Une diversité d'offre de logements (2/3 de locatif et 41% de logements de petite typologie).

Une concentration d'habitats spécifiques.

Un parc à 2 vitesses / qualité.

Communes sous influence de Saint-Dié-des-Vosges

Apparition des effets de la périurbanisation (vieillesse des lotissements, ménages de petite taille, manque de locatif).

Faible diversité de l'offre et peu de locatif, dont social.

Une poursuite du développement, en diffus (17 logements/an).

Peu de vacants (6% mais +50%).

Une dynamique du marché d'occasion.

Couloir urbain

Une diversité d'offre (33% de locatif) et une présence d'un parc locatif social en cours de réhabilitation.

Un parc ancien à rénover (60% avant 1975).

Un niveau de vacance de 10%.

SECTEUR DE CORCIEUX

Vocation économique et touristique.

Une baisse de la population, mais stabilité des ménages et de l'emploi.

Une diversité d'offre sur Corcieux et la Houssière.

Un développement limité et en diffus.

Une vacance limitée (8%).

Une présence importante des résidences secondaires (35%).

Villages

Un parc ancien important (49% avant 1975) et une vacance limitée (8%).

Une faible diversité d'habitat.

Un immeuble social à la Houssière (Vanémont) à rénover.

Corcieux

Pôle de services et d'emplois, bien équipé et plutôt stable.

Un développement en neuf (diffus + 1 petit lotissement), 7 par an.

Rénovation dans l'ancien.

Parc ancien au centre (patrimoine de la reconstruction) de faible qualité, vacant à améliorer...

Une vacance limitée (8%).

Un ancien EHPAD à traiter.

Une diversité d'offre : sociale (une partie en cours de réhabilitation, mais une partie obsolète / vacant).

Diversité : 38% locatif, mais peu de petits logements.

SECTEUR DE SENONES

Secteur à vocation touristique

confronté à des difficultés économiques et résidentielles.

Situation démographique plus marquée en fond de vallée du Rabodeau (vacance, insalubrité).

Des efforts importants de valorisation.

Parc ancien très présent, peu attractif.

Nombreux délaissés.

Une diversité d'habitat lié au passé industriel qui pose des questions de qualité.

Un patrimoine de cités ouvrières à valoriser.

Senones

Une cité de caractère dont l'habitat du cœur est confronté à des difficultés (immeuble non terminé, immeuble historique à reprendre, îlot d'insalubrité).

Une importance de la vacance.

Un parc social à rénover.

Un lotissement bloqué.

Une importance de cités de qualité et des maisons de maître à valoriser.

Un ancien Hôpital à transformer.

Une offre d'habitat touristique et climatique.

Villages

Le Saulcy / Moussey / La Petite Raon

Un délaissement de l'habitat ancien.

Des immeubles sociaux vides ou presque.

3-4 logements par an.

Faible qualité.

Bâti anciens.

SECTEUR DE PROVENCHÈRES ET COLROY

Secteur attractif / ménages alsaciens :

-> actifs

-> résidences secondaires.

Un développement en diffus (21 logements par an).

Une rénovation d'habitat ancien.

Une vacance moins marquée (9%).

Une diversité d'offre limitée avec un parc social (13%) et peu attractive (Colroy).

Une dominante des grands logements.

Provenchères et Colroy

Une dynamique et une attractivité liée à l'offre des services (collège, gare, maison de santé et services, ...).

Un axe traversant avec beaucoup d'immeubles vacants.

Une qualité résidentielle hors de l'axe : maisons.

Provenchères : Un développement qualitatif hors axe.

Colroy : Augmentation de la vacance. 3 immeubles HLM (1 vacant et 2 pour partie...) et privé.

Par ancien moins important (31%).

Diversité : 30% locatif, 18% T1 à T3.

Ban de Laveline

Commune bien équipée.

Un développement limité en diffus.

Un habitat ancien moins important.

Peu de vacants (7%).

Une diversité limitée (18% de T1 à T3, 18% de locatif).

Villages

Une augmentation des ménages / construction soutenue (17/an).

Rénovation d'anciennes bâtisses (principales et secondaires).

Une petite offre locative privée et communale.

Un parc ancien plus limité et une vacance limitée (8%).

SECTEUR DE FRAIZE/PLAINFAING

Secteur confronté aux difficultés économiques

organisé autour de deux communes, bien équipées.

Un axe très fréquenté et deux traversées impactées (vacance faible qualité).

Un développement continu, en diffus, autant dans les villes que dans les deux autres communes (26/an).

Un secteur touristique (21% de résidences secondaires).

Un parc ancien important, plus marqué dans les deux villes (10 et 12%), vacant.

Une présence de cités ouvrières peu attractives et une diversité d'habitat.

Fraize

Un niveau d'équipement important, mais une commune confrontée à l'habitat délaissé sur la traversée et le site de la friche (+ habitat précaire) des cités ouvrières.

Une vacance plus marquée (12%).

Un parc social présent qui se rénove.

Un développement en diffus (10/12 par an).

Un EHPAD.

Peu de petits logements (20% de T1 à T3).

15% de logements sociaux.

Bourgs

2 communes attractives qui se développent de manière continue, en diffus (petit lotissement à Ban-sur-Meurthe-Clefcy).

Une vacance limitée et une reprise de l'habitat ancien.

Une faible diversité. Propriétaires + résidences secondaires (40%).

Plainfaing

Une commune équipée qui fonctionne avec Fraize et renforce sa centralité (habitat social, maison de santé, projet seniors...).

Un niveau de vacance élevé (12%) et des maisons de maîtres à rénover.

Des cités peu valorisées.

Un développement limité.

Une importance des résidences secondaires mais effet volets fermés.

Une petite diversité d'offre d'habitat : 28% de T1 à T3.

30% de locatifs dont 10% HLM.

CHAPITRE 3

LA CASDDV

LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT

REPÈRES



CHAPITRE 3 LA CASDDV

LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT

// 3.1 DÉFINIR UNE AMBITION POUR LA RECONQUÊTE
D'UN HABITAT DE QUALITÉ ET RENOUVELÉ

// 3.2 ADAPTER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS
SOLIDAIRES, À L'ÉCHELLE DU
TERRITOIRE ET DE CHAQUE SECTEUR

// 3.3 MODERNISER, RENOUVELER ET QUALIFIER
LE PARC ANCIEN, POUR PLUS DE SOBRIÉTÉ
ÉNERGÉTIQUE

// 3.4 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ,
SOLIDAIRE ET DE QUALITÉ DU TERRITOIRE

// CE QU'IL FAUT RETENIR : SYNTHÈSE

PLUi H
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal tenant lieu de
Programme Local de l'Habitat

LES ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITAT

3.1 DÉFINIR UNE AMBITION POUR LA RECONQUÊTE D'UN HABITAT DE QUALITÉ ET RENOUVELÉ

Selon les données les plus récentes de l'INSEE entre 2015 et 2021, le parc de logements global a très légèrement diminué de 29 unités. Les résidences principales ont évolué, traduisant une augmentation du nombre de ménages (+193 résidences principales).

Le territoire, de la Communauté d'Agglomération sur cette période a dû répondre aux besoins liés au :

- **Desserrement des ménages** (diminution du nombre de personnes par ménage, suite au vieillissement de la population, au phénomène de décohabitation...).
- **Renouvellement du parc de logements** (démolitions, dévalorisation technique due au vieillissement des bâtiments, qui finissent en ruines, dévalorisation d'usage : logements qui ne correspondent plus à la demande et qui ne peuvent pas être adaptés, dévalorisation marchande). Ces dévalorisations aboutissent à la vacance du bien, puis à plus long terme à sa réaffectation à un autre usage, ou à sa transformation, à son abandon (ruine) ou à sa démolition. Ce taux est de l'ordre de 0.1% du parc, par an, soit environ 40/50 par an (240 à

300 sur 6 ans).

A population constante, la réalité du besoin de logements portait sur environ 280/300 logements par an.

Cependant, au regard de la baisse de la population et de la hausse du nombre de ménages, le besoin de logements devait être minoré à 240/250 logements, par an (1500 sur 6 ans).

Parallèlement, la variation du parc existant entre l'évolution du nombre de logements vacants (+760) et des résidences secondaires (+560) s'élève à 220 logements. Cela correspond à environ **30/40 logements délaissés par an, voire plus si l'on retire les résidences secondaires correspondant à des HLL.**

Un développement qui pose plusieurs questions pour les années à venir.

Selon les données de l'Etat (Sitadel 2016) : 1100 logements neufs ont été réalisés sur la période 2010/2016, soit environ 150/160 par an. Parallèlement, **l'accroissement de la vacance s'est élevé à hauteur de 760 logements, soit 120/130 par an.**

Au final, sur ces dix dernières années quand un logement neuf est créé, le territoire compte un logement vacant supplémentaire. Cela révèle qu'une partie de la vacance ne correspond pas

aux critères des ménages en qualité résidentielle. La qualité ces logements (cadre de vie, absence de jardin etc.) et la configuration (taille, localisation, problème de stationnement, vétusté etc.). Cette vacance se trouve en majorité dans les centres-bourgs. Les deux combinés (qualité et configuration) créés un effet rédhitoire pour les ménages.

Il y a donc un enjeu majeur à redonner une attractivité à cette partie du parc (réhabilitation, rénovation etc.).

Dans un contexte de baisse démographique des années passées, de vieillissement de population et de diminution de la taille des ménages, **les besoins de logements dans les prochaines années vont porter sur le desserrement des ménages avec en parallèle un renouvellement du parc, afin de mieux l'adapter à la réalité.**

Plusieurs éléments convergent pour argumenter cette évolution et montrer que les besoins, dans les années à venir, vont plutôt être d'ordre qualitatifs que quantitatifs :

- **L'évolution économique** à travers le développement de l'offre d'emplois dans les



zones d'activités et les secteurs des services, du commerce, du tourisme, en lien avec les nouvelles formes d'emplois à distance, numérique..., va continuer de se faire dans un souci de stabilisation de l'emploi global. Une situation qui limite l'impact sur le besoin de logements à venir. N'oublions pas, que, malgré une nette amélioration les efforts faits par la collectivité, le territoire reste caractérisé par la fragilité de son niveau d'emploi.

- **L'évolution démographique** à venir, risque encore d'être fragile. Il faut rappeler que entre 2011 et 2016, la variation annuelle de population était négative : -0,8% par an caractérisée à la fois par un solde migratoire déficitaire (-0,7%/an, soit 460 personnes en moins par an), non compensé par un solde naturel devenu négatif (-0,1%/an, soit 70 personnes par an).
- **Les besoins liés au renouvellement** vont continuer au rythme des années passées, à hauteur de 0.1% par an. Au vu de la faible qualité d'une partie du parc et du niveau de vacance dans le parc, privé et social, Il pourrait être envisagé des interventions sur des Ilots dégradés, la déconstruction d'immeubles publics et privés ;
- **Les besoins liés au desserrement** vont se poursuivre au regard des projections INSEE indiquant une taille des ménages à 2 personnes en 2030, pour 2,05 en 2021.
- **L'augmentation du nombre de ménages**, qui doit intégrer le phénomène du vieillissement qui influe directement sur une diminution en final.

Par conséquent, quantitativement, le besoin d'offre nouvelle sera limité.

L'arrivée de nouveaux ménages dans les communes est souvent mentionnée par les élus au regard de la construction neuve, en diffus. Au regard de la baisse de population, cette situation traduit :

- Des mouvements internes au territoire, avec des ménages qui évoluent en changeant de communes.
- Une attractivité de certaines communes pour des ménages des communautés de communes proches des Vosges, de la Meurthe et Moselle et d'Alsace qui compense le départ de ménages hors territoire.

Demain, ce sont **les effets du renforcement de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du territoire**, qui influenceront peu à peu sur l'intérêt de venir s'installer en Déodatie.

Premier enjeu : *L'évolution du territoire, sur les 10 / 12 années à venir doit porter sur le maintien de sa population*

Le développement de ces dernières années, a renforcé les décalages entre l'offre produite, plutôt favorable à la maison individuelle sans liens avec la réalité des besoins au vu de l'évolution des caractéristiques des ménages (rétrécissement de la taille des ménages, vieillissement, revenus modestes...).

Second constat : *D'avantage cibler les besoins et répondre au parcours résidentiel des ménages*

Avec l'évolution du phénomène du vieillissement, le devenir du parc de maisons occupées par des personnes âgées, va se traduire par l'arrivée de maisons anciennes sur le marché du logement. Celles-ci ne correspondront pas toujours à l'évolution des besoins du fait de leur grande taille et parfois de leur faible niveau de confort. En effet, les personnes âgées de plus de 75 ans représentent déjà 11%, et ont augmenté de 9%. Elles représentent 8500 personnes et la perspective d'évolution de cette tranche est de 50% d'ici 2030. Parmi elles, **les plus + de 90 ans représentent 1.3%, environ 1000 personnes. Une partie de ce parc va, alimenter la vacance.**

Par contre, l'atténuation du délaissement du parc ancien se fait également au travers l'attractivité touristique de la Communauté d'Agglomération. **La capacité locale à assurer une plus grande valorisation touristique, constitue une opportunité pour limiter l'effet vacance.**

Troisième enjeu : *pour répondre aux besoins la qualification d'une partie du parc existant est posée (à travers la modernisation, le renouvellement du parc et la récupération de logements vacants dans des logiques à la fois résidentielle et touristique)*

Le développement passé de ces vingt dernières années, favorable à la construction neuve **a fragilisé l'organisation du territoire**. Néanmoins, il est intéressant de constater que ces nouvelles constructions sont situées à 90% au sein des périmètres des Parties urbanisées pour les communes au RNU et au sein des zones urbaines des communes soumises au PLU. La configuration historique des communes, caractérisées pour certaines par un mitage de l'espace bâti, a favorisé la densification urbaine.

La ville-centre de Saint-Dié-des-Vosges qui correspond à 25% du poids de population de la Communauté d'Agglomération, a continué de voir sa population et ses ménages partir, malgré un rythme de construction correspondant à 18% des nouveaux logements. De fait, elle a vu sa vacance fortement évoluer (+20%, soit 49% du parc vacant supplémentaire de la Communauté d'Agglomération). Les pôles secondaires qui correspondent à 26% de la population du territoire ont connu la même évolution. Ils ont supporté 26% de la construction et 28% du parc vacant supplémentaire. Cette situation se retrouve également dans les communes sous l'influence de Saint-Dié-des-Vosges et celles du couloir urbain (18% et 19%).

De leur côté, les communes rurales (1/3 de la population), ont été support d'un développement continu, à hauteur de 35% de la construction, au niveau de leur poids de population, sans réel gain d'habitants, excepté pour certaines d'entre elles.

Cette situation caractérisée par une réelle adéquation entre poids de population, de ménages et poids de construction, traduit en final une fragilisation de Saint-Dié-des-Vosges et des pôles secondaires.

Nom	Poids population	Evolution population 2011/2016	Poids ménages	Evolution des ménages 2011/2016	Nombre logements construits 2011/2016	Poids évolution construction 2011/2016	Nombre de logements vacants en +	Poids de la vacance	Poids évolution vacance 2011/2016
Secteur de Saint-Dié-des-Vosges	51	-4,02	52	-0,87	491	45	586	12	67
Dont Saint-Dié-des-Vosges	26	-7,05	28	-4	192	18	430	16,1	49
Dont autres	25	-5,25	24	6,42	299	27	89	24	10,13667
Secteur de Raon-l'Étape	18	-1,2	18	2,09	182	17	-6	12	-1
Dont Pôles	15	0,39	16	3,15	166	16	-41	11,9	-1,6
Dont autres	3	-8,9	2	-3,8	16	1	25	9	3
Secteur Senones	6	-5,4	6	-4,5	38	3	66	17	8
Dont Senones	3	-5,8	3	-5,4	14	1	28	18	3
Dont autres	3	-5,23	3	-3,56	24	2	38	15	4
Secteur Fraize / Plainfaing	8	-2,42	8	0,82	156	14	83	9	9
Dont Pôles	6	-5,2	6	-1,4	93	9	85	21	4,8
Dont autres	2	2,79	2	5,6	63	5	-2	5	0
Secteur Corcieux	5	-3,54	5	1,9	95	9	50	8	6
Dont Corcieux	2	-6,9	2	-2,3	43	4	47	8	5
Dont autres	3	-1,08	3	5,2	52	5	38	9	4
Secteur Provençères-et-Colroy	11	-2,81	11	2,55	124	11	99	9	11
Dont Provençères-et-Colroy	2	-3,81	2	3,3	10	1	27	12,7	3
Dont autres	9	-3,1	9	2,58	114	9	72	8	8
TOTAL CASDV	100	-3,5	100	-0,52	1086	100	878	11	100



Enjeu 1 : Définir une ambition pour la reconquête d'un habitat de qualité et renouvelé?

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- Définir, au regard de l'ambition du territoire, un objectif de réponses logements, pour la période des 15 ans du PLUi H et des 6 ans du PLH ;
- Définir les conditions de territorialisation de ces réponses logements, par niveau territorial, en lien avec l'offre urbaine ;
- Réguler la programmation de ces réponses pour limiter les effets concurrentiels et atténuer les décalages avec la réalité des besoins ;
- Définir un objectif de récupération de logements vacants et de renouvellement du parc pour assurer les réponses aux besoins.

3.2 ADAPTER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS SOLIDAIRES, À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET DE CHAQUE SECTEUR

Le développement du parc de logements au cours de ces dernières années a favorisé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, **l'accession, en neuf, favorable à la grande maison individuelle** dans quelques petites opérations communales de taille très variable et surtout, en diffus, dans toutes les communes. Il s'est fait également par la création de logements locatifs privés, par la reprise d'anciennes bâtisses et corps de fermes et de quelques programmes de logements sociaux dans 2 ou 3 communes.

La Communauté d'Agglomération **ne constitue plus aujourd'hui un territoire stratégique** en matière de développement pour les investisseurs privés, au regard de la faible rentabilité des opérations et de la difficile commercialisation, ni pour les bailleurs sociaux. Le développement relève de quelques initiatives communales.

3.2.1 Définir les réponses logements à développer par secteurs, au regard des décalages à atténuer et des manques

Concernant le locatif privé : un parc à 2 vitesses
Le parc de logements locatifs privés correspond à 7800 logements : 22.7 % des résidences principales

(Vosges: 21.5%). Il est présent dans l'ensemble des communes. Le développement du parc a été très limité ces dernières années (environ 15 à 20 logements par an) et le territoire se caractérise plutôt par une sur-offre de produits locatifs. La baisse de la population y a certes contribué, mais la faible qualité des logements aussi.

Le territoire se caractérise par l'absence de production neuve. Le développement s'est fait principalement par la récupération de bâtis anciens, rénovés et remis sur le marché locatif, sans mobilisation des aides à la rénovation. Aujourd'hui, le territoire se caractérise par une offre rénovée, de qualité qui se loue bien et par une suroffre de logements, dont une partie de faible qualité, n'est plus très attractive et est devenue vacante.

Les niveaux de loyers sont globalement peu élevés. Le niveau de loyer moyen du parc locatif s'élève à 6.8 €/m², soit environ 450 € pour un 60 m², 590 à 600€ pour un 80 m². Ce niveau n'a pas évolué depuis 2016.

Le besoin de poursuivre la diversification de l'offre de produits de qualité, reste nécessaire pour permettre de maintenir une offre accessible aux ménages locaux.

Communauté d'Agglomération

Niveaux moyen (2019) :

- T1 : 300/320€/mois - T2 : 400/420€/mois T3 : 400/420€/mois
- T4 : 420/450€/mois - T5 : 500/600€/mois
- Maison : 600/650€/mois

SAINT DIE	
Loyer moyen Clameur 2018	6,8
LOYER annuel / m ²	82
MARCHE (ancien)	840
RENDEMENT	10%
Valeur moyenne	57 876 €
surface moyenne (CLAMEUR)	69 m ²

L'effet PIG, puis « Habiter Mieux » a été limité en matière de développement. Malgré tout, les logements se louent et se relouent facilement s'ils sont de qualité, beaucoup moins bien si ce n'est pas le cas. Ce constat est particulièrement marqué sur la ville-centre, dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OPAH-RU : les logements rénovés, tant d'un point de vue thermique que du confort ou de l'aménagements intérieurs, se louent rapidement, à des prix supérieurs aux logements non rénovés. Cependant, sur les centres, certains propriétaires préfèrent les louer en état, et trouvent un public.

Selon les professionnels de l'habitat, la demande locative privée est limitée. Elle porte sur :

- Ménages ayant de faibles niveaux de ressources,
- Ménages qui souhaitent des produits locatifs de qualité,
- Ménages qui souhaitent une maison,
- Personnes âgées / produits en centre-ville ou centre bourgs, à proximité des services.

226 logements locatifs privés sont conventionnés et proposent des niveaux de loyer à peine plus élevés que ceux du parc social (entre 5 et 6 €/m²).

La vacance dans les centres anciens de St-Dié-des-Vosges et des pôles secondaires, constitue un réel gisement pour conforter des réponses de qualité. **L'offre proposée permet de la satisfaire en volume, moins en qualité. Le développement d'une offre de plus grande qualité, de produits locatifs en maison individuelle permettrait de proposer une offre plus attractive.**

Concernant le foncier : une offre présente partout et peu chère

La recherche de terrain à construire reste la priorité de nombreux ménages locaux, ou extérieurs qui souhaitent s'installer dans une commune. Toutes recensent des dents creuses qui caractérisent la dynamique de la construction en diffus de ces dernières années. Chaque année ce sont environ 120 à 130 permis de construire accordés sur le territoire. Quelques-unes sont encore support d'un lotissement, dont la commercialisation se fait dans la durée (ex : Corcieux, Saulcy-sur-Meurthe, Senones, Provenchères-et-Colroy...). Les prix ne sont pas élevés, comparativement aux territoires voisins mais pas toujours accessibles financièrement aux ménages locaux aux niveaux de revenu plus modestes. Ce constat est d'autant plus vrai sur les secteurs situés à la périphérie de l'Agglomération, limitrophes de l'Alsace ou de Gérardmer. A titre d'exemple, le prix moyen des terrains à bâtir à Gerbépal sur la période 2019-2024 si monte à 70€/m² (source DVF).

De ce fait, le marché est alimenté par la production,

en diffus, de grandes maisons sur 800/1000m2 de terrain, à des niveaux de prix qui diminuent à mesure que l'on s'écarte de l'axe de la Meurthe.

Concernant, l'accession d'occasion : des opportunités importantes

Le territoire se caractérise par la dynamique du marché de l'occasion. Le nombre d'agences immobilières sur le territoire et dans la quasi-totalité des pôles traduit cette réalité. L'occasion est un produit recherché. Le relevé du nombre de DIA (environ 900 à 1000 chaque année), en est l'illustration. Les niveaux de prix sont très variables et fonction de la qualité des produits. Les maisons anciennes constituent un segment de marché actif, avec des disparités de prix relativement importantes entre les secteurs, notamment due à l'essor du tourisme et des résidences secondaires.

Ainsi, le prix moyen des maisons est inférieur à 850€/m² sur les communes les plus rurales (ex : La Petite Raon, Raon les Leau, les Rouges Eaux, Moussey) alors qu'il dépasse les 1800€/m² sur les communes les plus touristiques (Gerbépal 1835€/m², Ban sur Meurthe Clefcy 1890€/m²). Ces chiffres sont basés sur les moyennes DVF 2019-2023, mais tendent à croître sur la fin le période, notamment sur les communes proches de Gérardmer

Cependant, les transactions immobilières restent à

des prix relativement homogènes sur les centralités. Prix moyen de vente des biens immobiliers (maisons et appartements confondus)

Prix moyen de vente des biens immobiliers (maisons et appartements confondus)			
	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Saint Dié des Vosges	90 000	115 000	135 000
Raon l'Etape	90 000	115 000	130 000
Moyenmoutier	55 000	80 000	105 000
Fraize	105 000	115 000	140 000
Etival Clairefontaine	110 000	130 000	140 000
Source : DVF 2019-2023			

Les appartements anciens, sont également recherchés. Ils offrent de réelles opportunités, financières, mais ne sont pas toujours de grande qualité. Ces niveaux sont un peu plus élevés sur les communes proches de Saint-Dié-des-Vosges et quelques pôles.

Le parc d'appartements et de maisons anciennes constitue un réservoir pour apporter des réponses mieux adaptées aux besoins d'offre d'occasion de qualité. Il est important d'accompagner les ménages à les moderniser.

Cette réalité pour l'accession se retrouve dans les données de la DDT 88, qui font référence à environ 1000 prêts « PTZ » de 2010 à 2017 (environ 120 par an). L'accession à la propriété concerne des ménages modestes, ayant des niveaux de budget de 120 à 140K€ maximum. **Les données traduisent la forte utilisation du « prêt à taux zéro »** dans l'ancien (652 prêts accordés, soit 66%). 331 ont été accordées, dans le neuf. 89% portent sur une acquisition de maison.

Dans l'ancien, le montant moyen du projet s'élève à environ 80 /100K€, voire moins, mais avec des besoins de travaux importants. En neuf, le montant moyen dépasse rarement les 140 / 150 K€. Le montant moyen du prêt s'élève à environ 55/58 K€ dans le neuf et 45/48K€ dans l'ancien.

La demande d'offre en accession est toujours présente, souvent traduite par des niveaux de budgets limités.

Une situation qui traduit bien, à la fois, la nécessité de proposer une offre de logements accessibles financièrement aux ménages locaux et d'accompagner les ménages dans la modernisation de leurs biens.

Un marché de l'habitat social, en retrait

Concernant, le parc locatif social : un parc qui répond à ses besoins

Avec 5200 logements, l'offre locative sociale est aujourd'hui bien présente sur le territoire. Elle représente 13% du parc, mais est davantage développée dans la ville-centre et la majorité des pôles, excepté sur Provenchères-et-Colroy et Moyenmoutier, où elle est plus limitée. Ailleurs, elle est présente sur 20 communes.

Le développement de l'offre ces dernières années a été très limité. Depuis 2014, 2 programmes ont été engagés : 6 logements sur Corcieux par Vosgelis, 4 sur Plainfaing par le Toit Vosgien.

Ces programmes, comme les précédents, menés dans le cadre de la reconstruction ANRU, proposent des logements de grande qualité (produits passifs...), avec des niveaux de loyer plus élevés, pas toujours abordables, malgré des charges limitées.

Parallèlement, les bailleurs se sont engagés dans un processus de réhabilitation qualitative de leurs parcs.

Excepté certains bâtiments, laissés vacants, globalement le taux de vacance est peu élevé (5/6%). Cette situation permet globalement de répondre à la réalité des besoins.

Les réponses aux besoins de logements locatifs sociaux s'organisent à partir du parc existant. En

2018, la Communauté d'Agglomération recensait **950 demandeurs d'un logement social (contre 840 en 2017)**, dont plus de la moitié y résidait déjà et a été support de 520 attributions (au même niveau que 2017), soit une attribution pour 2 demandes. La demande locale correspond à 22% de la demande départementale, elle a augmenté de 13%.

La production de logements sociaux, ces dernières années (60 logements depuis 2010), n'a que peu contribué à répondre aux besoins

L'offre locative sociale semble répondre à la réalité des besoins locaux, au regard des niveaux de revenu des ménages. Elle correspond bien aux niveaux de revenus moyens des ménages. Le revenu pour bénéficier d'un logement social s'élève à 19 800€, au niveau du revenu moyen d'un ménage de la Communauté d'Agglomération et bien davantage pour la ville-centre et les pôles. Dans de nombreux cas, le produit PLAI semble encore davantage adapté à la demande, avec un niveau à hauteur de 11 900€. Les niveaux de revenu des ménages locaux correspondent à des produits à niveau de loyer peu élevés.

Une offre qui répond globalement aux besoins et propose des niveaux de loyer peu élevés (moyenne : 4.5€/m²). Des niveaux parfois proches du parc privé pour une meilleure qualité.

Par contre, les données sur la demande traduisent à la fois, la plus forte pression sur la ville-centre et les pôles où l'offre est plus développée (57% à St-Dié-

des-Vosges, 13% à Raon-l'Étape, 6% à Senones, 6% à Anould, 3% à Fraize...). Néanmoins, 36% sont déjà dans le parc social, 27% sont dans le parc locatif privé, 22% sont logés chez un tiers.

Les caractéristiques des demandeurs mettent en avant que :

- 22% âgés de moins de 30 ans, 42% entre 31 et 39 ans et 13% plus de 65 ans.
- 45% des personnes seules, 25% des monoparentaux, 18% des familles.
- 30% lié à l'inadaptation du logement.
- 35 % souhaitant un T1/ T2 et 28% un T4 et +.
- 22% de précaires (- de 500€) et 44% de faibles ressources (entre 500 et 1000€).
- 77% des ressources niveau PLAI, 7% un niveau supérieur PLUS.

De ce fait, la réalité traduit 2 déséquilibres entre besoin et type de parc :

- **Le premier porte sur les typologies proposées,** plutôt moyennes et grandes quand la demande porte davantage sur de plus petits logements, traduisant une forte tension sur les petits logements, entre plusieurs publics concernés : jeunes, personnes âgées, publics à faibles niveaux de ressources.
- **Le second porte sur un besoin de réponses de logements accessibles financièrement.** En effet, les ¾ des demandeurs ont des niveaux de revenus du type PLAI, quand les produits les plus neufs, ont parfois des niveaux de loyers

moins accessibles. Il faut souligner que le parc locatif privé conventionné est également bien développé sur le territoire. Les données de la DDT, font état d'environ 226 logements. Ceux-ci répondent également aux besoins de logements moins chers avec des niveaux de loyer un peu plus élevés que ceux du parc social (environ 5 à 6€/m²) Enfin, l'ensemble des communes propose une offre de logements avec des niveaux de loyers peu élevés.

L'enjeu, au regard de l'offre est bien de s'assurer de sa capacité à répondre aux besoins et de sa qualité, tant dans le parc existant ou à développer.

Concernant, l'accession sociale :

Le souhait de vente de logements sociaux par les bailleurs sociaux à leurs occupants (40 à 50 logements, en cours...), facilite également les parcours résidentiels des ménages. Les prix de vente de logements anciens, plutôt individuel s'élèvent à environ 40 à 80K€.

Aucun projet de location-accession n'a été réalisé, mais une expérimentation pourrait se faire dans un prochain programme sur Saint-Dié-des-Vosges.

Vogelis a mis en place un outil visant l'accompagnement des ménages souhaitant acheter leurs logements.



Enjeu 2 : Adapter des parcours résidentiels solidaires, à l'échelle du territoire et de chaque secteur

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- **Mieux connaître la réalité des besoins par secteurs, pour adapter les réponses à apporter :**
Cadre Conférence Intercommunale du Logement,
Plan de Gestion de la Demande de logements Sociaux et d'information des demandeurs et observatoire de l'habitat.
Cibles : jeunes ménages actifs, personnes âgées, handicapées, familles monoparentales, familles séparées, recomposées, personnes isolées, jeunes, publics en difficultés
Lesquelles prioriser par secteur ?
- **Faire émerger des réponses alternatives à la maison individuelle à développer par secteurs :**
En locatif et accession
En type de produits (locatif social, accession sociale : PTZ, PSLA...)
En type de logement (taille, forme...)
En type d'innovation (connecté, léger, participatif, écologique...)
En niveau de prix de vente et loyer
En modèle économique (niveau de rentabilité pour un propriétaire, un investisseur...)
- **Définir les conditions d'organisation des réponses à apporter dans le parc public et privé.**
Repérer des opportunités dans l'ancien et inciter les propriétaires à les remettre en état ou à les céder / cadre d'un dispositif d'intervention technique et financier et de gestion locative. Inciter les propriétaires bailleurs à mobiliser le dispositif d'aides.
Définir le devenir des grandes maisons et la capacité à les transformer.

3.2.2 Répondre aux besoins spécifiques de logements

En lien avec le point précédent, la Communauté d'Agglomération devra :

Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Le vieillissement croissant de la France est inéluctable et **constitue un défi important pour les politiques publiques**, en particulier face à l'augmentation spectaculaire du nombre de personnes très âgées, en perte d'autonomie et en situation d'isolement social.

Au regard des évolutions récentes, la Communauté d'Agglomération est pleinement concernée. Aujourd'hui, **l'offre d'accueil, en EHPAD et en résidence autonomie, semble globalement suffisante, mais au regard de l'évolution du phénomène de vieillissement (les + de 75 ans : 11% au niveau des Vosges), les besoins seront plus difficiles à satisfaire dans les années à venir.**

L'offre est présente sur le territoire (environ 1000 lits) et se modernise avec l'ouverture en 2023 de l'établissement des Cinq Vallées à Moyenmoutier. Une réflexion est en cours sur le devenir des sites de Corcieux, Raon-l'Étape et Senones autour d'éventuels systèmes d'accueil multigénérationnels, innovants... Le projet de déplacement de l'EPHAD de Foucharupt à Saint-Dié-des-Vosges est en réflexion et posera également la question du bâti existant. Deux projets sont en réflexion, l'extension de la capacité d'accueil de l'Age d'Or (40 places)

à Saint-Dié-des-Vosges et la perspective d'une nouvelle structure sur Anould...

Des initiatives privées ont été menées en direction de ce public. Des logements locatifs ont été réalisés à côté de la maison médicale à Anould et un second projet est envisagé. Un projet de 26 petites maisons en accession pour seniors est en cours sur Saint-Dié-des-Vosges, mais difficile à commercialiser (le niveau de prix proposé est trop élevé au regard des budgets des personnes retraitées...). **Plusieurs communes souhaitent développer un projet de logements seniors** (ex : Corcieux, St Michel sur Meurthe, Ban de Laveline, Étival-Clairefontaine, Plainfaing, Fraize, Raon-l'Étape, Senones, La Chapelle-devant-Bruyères, Wissembach, Saint-Dié-des-Vosges).

Bien sûr, le maintien à domicile reste la première priorité. La sensibilisation de personnes âgées à s'engager dans un programme de travaux est complexe. La Communauté d'Agglomération dans son dispositif

« Habiter Mieux », poursuit son action d'adaptation des logements. Des adaptations de logements sociaux sont menées au cas par cas par les bailleurs sociaux.

Dans le fichier de la demande de logements sociaux, les plus de 65 ans représentent 10% des 952 demandeurs (soit environ 100 personnes ou ménages). 52 ménages ou personnes de + de 65 ans ont été logés (11% des 520 attributions). Un public qui trouve une réponse favorable dans les

attributions de logements sociaux. **Cependant, au regard du parc, le public âgé est souvent confronté à des situations de sous occupation du logement.**



Enjeu 3 : Assurer l'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- Accentuer l'amélioration et l'adaptation de parc ancien privé et social et la mobilisation des aides existantes.
- Mieux connaître les besoins d'amélioration et adaptation des logements.
- Organiser la réalisation, par secteurs, de programmes de logements innovants, adaptés et financièrement abordables, localisés à proximité des commerces et services.

Concernant le handicap, le besoin de logement semble limité. Néanmoins, comme pour le public âgé, il sera important de s'assurer que les logements soient de bonne qualité et de permettre le développement d'une petite offre adaptée si besoin à partir d'une meilleure connaissance de la réalité de la demande (cadre Plan de gestion de la demande de logement social).

Assurer un suivi et adapter les besoins des publics jeunes

Le besoin issu du public jeune se retrouve dans la demande de logements sociaux, ou **il représente 22% des demandeurs, soit 186 jeunes.**

En 2018, 81 logements sociaux de type T1 et T2 ont été attribués à des jeunes (14% des attributions).

Le besoin en logement ne se fait pas globalement ressentir, néanmoins, quelques dysfonctionnements persistent :

- Le maintien dans le logement des jeunes ayant des ressources précaires et confrontés à des périodes de ruptures de celles-ci ;
- L'accès au parc social du à la faiblesse de l'offre de petits logements ;
- L'organisation de partenariats pour développer une offre de logements temporaires pas chers pour de courtes durées pour les besoins des jeunes, en formation, en stage et aux apprentis ;
- Le développement de l'offre de logements solidaires ;
- Le suivi des situations d'impayés de loyers et charges, notamment dans le parc privé peu confortable.

Parmi les acteurs identifiés, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) joue un rôle important en matière d'accueil et d'orientation des jeunes à la recherche d'un logement.



Enjeux 4 : Assurer un suivi et adapter les besoins des publics jeunes

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- Assurer le rôle d'accueil, d'orientation et de recherche de solutions « logement » ;
- Assurer l'accompagnement éducatif des jeunes vis-à-vis du logement ;
- Assurer l'accès au logement social et définir les conditions de développement d'une offre complémentaire (petits logements, colocation, logements solidaires....) ;
- Poursuivre les partenariats avec les bailleurs publics (ex : dispositif « Jump » de Vosgelis...) et privés.

Traiter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement

La connaissance du fonctionnement de la filière d'accès au parc social et spécifique, notamment pour les publics rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement et du public PDALHPD **est limitée. Chaque partenaire fonctionne dans sa propre logique et une harmonisation de l'action menée est souhaitée.**

L'approche des situations qui caractérisent le territoire, est basé sur les rencontres des communes et d'une analyse par les services sociaux du Conseil Départemental. Il apparaît que les problématiques les plus marquées du territoire, portent **sur la faible qualité de l'habitat privé et la difficulté pour les ménages de faire face au niveau de loyer**, souvent élevé auquel s'ajoutent des charges importantes. Cette situation semble plus marquée sur la ville-centre. Dans le même sens, la présence de personnes isolées ou de couples souvent âgés, avec peu de ressources, les confrontent à la difficulté de faire face aux charges d'énergie relative à ces logements, trop grands et mal isolés. De fait le recours au FSL est de plus en plus fréquent. La présence de propriétaires qui louent des logements chers, mal isolés est soulignée. Certaines situations sont parfois présentes dans certaines copropriétés privées. De même l'accès au parc social n'est pas toujours aisé, du fait d'une offre limitée de petits logements avec des niveaux de loyer moins élevés.

Les situations dans les communes rurales, sont plus limitées.

Les besoins liés à l'urgence et à l'accueil dans une structure spécifique, sont traitées en lien avec le SIAO. Si les structures d'accueil sont souvent saturées, les situations trouvent néanmoins une réponse, dans les structures ou un hôtel ou dans le parc social et privé, au vu de leurs niveaux de vacance.

Les principales difficultés mises en évidence relèvent de :

- Dispositifs souvent saturés et confrontés à la demande des publics « demandeur d'asile » ;
- Recours au parc privé ancien pour traiter des besoins d'accès au logement dans une offre de faible qualité, avec des loyers souvent élevés débouchant sur une sollicitation des aides pour payer les loyers et les charges
- Public précaire confronté aux difficultés de trouver un petit logement, à niveau de loyer correspondant à leurs moyens;
- Publics à faibles ressources, en sous-occupation dans des logements de faible qualité
- Risque de décrochage dans le peuplement des Quartiers QPV et reste de la ville.



Enjeu 5 : Adapter les besoins des publics en difficultés vis à vis du logement

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

Définir les conditions pour

- Mieux connaître la réalité des besoins et coordonner l'action en direction des publics en difficulté en appui sur la Conférence Intercommunale du Logement, le SIAO...
- Développer les réponses en termes de logements de petite taille.
- Mener à bien le projet de résidence sociale ;
- Organiser les conditions d'accès dans parc social (Convention Intercommunale d'Attribution) ;
- Mesurer le besoin d'offre complémentaire.

Traiter les besoins d'accueil et de sédentarisation de familles issues des Gens du Voyage

La révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Vosges, ne fait pas de référence à un besoin lié à l'accueil de gens du voyage, sur le territoire communautaire, mais à la sédentarisation de familles. **Le Schéma prévoit un objectif d'habitat adapté pour une dizaine de familles sur le territoire communautaire.**

Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération est confrontée à plusieurs situations liées :

- **Au besoin de sédentariser des familles** présentes de manière permanente sur l'aire d'accueil de Saint-Dié-des-Vosges, qui limite son rôle vis à vis de familles de passage. Ce sont environ 25 familles concernées actuellement.
- **A la rénovation de l'aire d'accueil**, lorsque les familles seront déplacées ;
- **A la question de l'accueil des familles de passage**, qui s'arrêtent sur le territoire, avant de retrouver le lieu des grands rassemblements. Elles s'installent par groupe de 40 à 50 caravanes, sur des terrains repérés (en particulier à Saint-Dié-des-Vosges avec les terrains de la zone d'Hellieule, le terrain dit « Noz » etc.). Un travail est mené avec les groupements pour assurer une prise en charge de leur

installation dans les meilleures conditions, sans que ces espaces deviennent des aires officielles.

Enjeu 6 : Mettre en œuvre les prérogatives du schéma d'accueil des gens du voyage

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :
Définir les conditions pour :

- Réaliser le (ou les) projet(s) d'habitat adapté/ besoins de sédentarisation.
- Accompagner les projets de sédentarisation des familles en appui sur l'Association FMS.
- Définir les conditions pour gérer les besoins de passages lors des grands rassemblements.
- Assurer pleinement la compétence « accueil et suivi des gens du voyage ».



3.3 MODERNISER, RENOUVELER ET QUALIFIER LE PARC ANCIEN, POUR PLUS DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Définir les réponses logements à développer par secteurs, au regard des décalages à atténuer et des manques

Selon les données OPS de 2016, 70% des logements datant d'avant 1980 et 7% entre 1982 et 1989. 3612 sont classés D et plus (73%), dont 32%, E, F et G. Le parc de Saint-Dié-des-Vosges, Raon-l'Étape et Corcieux est plus ancien que celui des autres communes.

En 2021, le parc est caractérisé par une prédominance de logements composés de 3 pièces et plus : T3 et T4 (43,3%) et les T5 et plus (48,2%). Ces caractéristiques se retrouvent dans l'ensemble des communes. Le parc de petits logements type T1 est peu développé. Par contre, les T2 sont mieux représentés, traduisant le potentiel pour répondre à la réalité des besoins.

Les grands logements caractérisent davantage le parc, confronté à de plus en plus de situations de sous occupation de logements et sur les autres communes, hors pôles (49%) et sur Corcieux (48%). Senones, Saulcy-sur-Meurthe et Anould, ont un parc classé E, F ou G important (plus de la moitié des logements).

Sur Saint-Dié-des-Vosges, les données sur le parc traduisent **peu de différences entre les quartiers en**

QPV (2200 logements : 1220 sur l'Orme/St Roch, 980 sur Kellermann) et le reste du parc (856 logements).

Les caractéristiques des logements traduisent :

- Moins de petits logements sur Kellermann et plus de grandes typologies. Les 2 autres quartiers suivent la typologie du parc de la commune.
- Le parc en QPV est plus ancien : 80% construit avant les années 1975, contre 59% construit après 1989, hors quartier
- 98% du parc en QPV correspond à des financements PLUS,
- Le niveau moyen de loyer est quasiment identique (4.2 €/m²). Sur les quartiers et un peu plus élevés en dehors.
- Les niveaux de DPE sont caractéristiques avec un parc hors quartier, plus récent, donc plus performant au niveau énergétique. Le quartier Kellermann est classé en D suite aux opérations ANRU (bien que le volet thermique n'était pas un axe, les travaux sont allés dans ce sens) et les 2 autres quartiers classés plutôt E et plus.

Dans le cadre de leurs plans stratégiques de patrimoine, les bailleurs **ont programmé un vaste programme sur la réhabilitation de leurs parcs.**

Vosgelis a prévu la modernisation d'environ 550 logements, sur les communes de St-Dié-des-Vosges sur et hors quartier QPV, Raon-l'Étape, Senones.

Dans la poursuite du travail mené sur le quartier prioritaire Kellermann, le bailleur prévoit de boucler son intervention (11 immeubles), sur celui de St Roch (4 immeubles) et sur L'Orme (2). Il prévoit également

la rénovation de 2 immeubles hors quartier.

De son côté, le Toit Vosgien prévoit la modernisation d'environ 600 logements, sur les communes de St-Dié-des-Vosges, Raon-l'Étape, Senones, Fraize, St Léonard, Anould, Étival-Clairefontaine, Celles sur Plaine, Saulcy sur Meurthe, Plainfaing, Corcieux, Colroy, etc.

Ces opérations débouchent sur des opérations de grande qualité.

Par contre, au regard des évolutions des besoins et de la vacance sur certaines communes, se pose la question du devenir de certains immeubles. Plusieurs communes sont concernées :

- Vosgelis : immeubles sur St Roch (démolition ?), immeubles du quartier Princesse à Senones...
- Toit Vosgien : plusieurs immeubles, sur : Corcieux, Le Saulcy, La Petite Raon, Moussey, Provenchères et Colroy...).

Ce sont entre 50 à 100 logements concernés, vacants pour la plupart.

De plus, comme pour l'ensemble du parc, c'est **le devenir de l'offre de grands logements, occupés pour partie par des personnes âgées, qui se pose. Aujourd'hui, les situations de sous occupation sont importantes, débouchant demain sur un délaissement des grands logements (500 logements T5 et +) et ¼ d'occupants de plus de 65 ans.**

Cette qualification de l'offre locative sociale doit

permettre à la Communauté d'Agglomération d'assurer un meilleur équilibre de peuplement à l'échelle du parc social. A travers la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement, la Communauté d'Agglomération, doit mettre en œuvre une Commission Intercommunale d'Attribution et un Plan de la Gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs.

Les données suivantes permettent de mettre en avant **le contexte local d'organisation d'une stratégie de peuplement, à adapter par secteur dans un souci de conforter les réponses à organiser.**

Les données sur l'occupation (selon les données ARELOR – Enquête OPS-2016) sur le parc de logements sociaux (4600 logements enquêtés) traduisent :

- Une forte présence de personnes seules (48%) ou de ménages sans enfants (17%), de familles monoparentales (20%). Les familles ne représentent que 15%.
- Un public de moins de 30 ans qui correspond à 10% des occupants et les plus de 65 ans à 27%.
- Des niveaux de revenus peu élevés : 46% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, 68% des ressources inférieures à 60% et 6% les dépassent.
- Le niveau de revenu net imposable est de 12 905 €.
- 49% sont sans emploi, 11% de chômeurs, 28% ont un emploi stable.

Zoom sur les spécificités des quartiers en QPV : 2 200 logements, soit 31% du parc communautaire / 39% du parc de Saint Dié des Vosges

- Kellermann : 980 logements : davantage de personnes âgées (35%) que sur la CASDDV et des niveaux de ressources moins élevés (73% < 40% plafond PLUS (1er quartile) et 54% sans emploi
- St Roch/L'Orme : 1220 logements : un profil familial proche également de la CASDDV, mais des niveaux de ressources moins élevés (76% < 40%)

Les attributions renforcent le rôle d'accueil d'un public avec des ressources modestes sur les 2 quartiers

Sur les autres communes, où le parc est plus présent :

- Raon-l'Étape, Fraize, Etival-Clairefontaine, Saulcy-sur-Meurthe : plus de personnes isolées, plutôt âgées et moins de familles. Des niveaux de ressources peu élevés
- Etival-Clairefontaine, Saulcy-sur-Meurthe : des niveaux de ressources un peu plus élevés
- Senones : davantage de personnes âgées, isolées, avec de faibles ressources

Les attributions confortent l'occupation actuelle du parc. Selon les données sur les 1 100 attributions en 2 ans (soit environ 550 par an), il apparaît que celles-ci, suivent les caractéristiques des habitants en place (isolés, monoparentaux, faibles ressources,...) tant globalement que sur les QPV, mais avec une

part importante des moins de 30 ans. Par contre, on observe une paupérisation du parc social (+4 points/ public en dessous de 40% des plafonds HLM).

Caractéristiques des attributions

- 28% à des moins de 30 ans / 41% à 30 à 45 ans, les + de 65 ans : 11%
- 43% à des personnes isolées, 29% à des familles monoparentales, 12 % des familles sans enfants
- 80% ont des niveaux de ressources PLAI
- 46% un niveau inférieur à 40% du plafond PLUS (1er quartile)

La loi « **égalité et citoyenneté** » préconise de définir **un objectif d'attribution** à des ménages précaires (définis comme correspondant au premier quartile par unité de consommation avec un niveau de revenus de 5996€, soit 499 € par mois).

Les données transmises par l'Etat, traduisent que l'accueil des publics sur les QPV, font une part importante au public au-dessus du 1er quartile (79%), les attributions pour les publics précaires hors QPV, sont en dessous de l'objectif de la loi : 11%

Enjeu 7 : Poursuivre la modernisation du parc social et assurer un peuplement équilibré à l'échelle communautaire et des quartiers

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- Mener à bien les programmes de modernisation du parc ancien et définir le devenir de certains immeubles (transformation, démolition...) ;
- Organiser la Conférence Intercommunale du logement, les conditions de mise en œuvre d'une Convention Intercommunale d'Attributions et d'un Plan de Gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs, pour mieux connaître l'occupation et limiter les décalages en matière d'accueil des publics précaires et prioritaires sur les QPV et les communes.



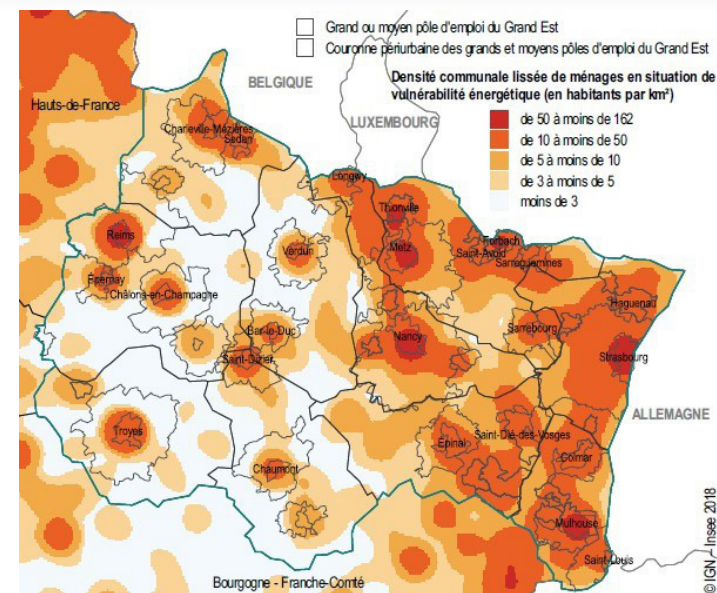
Intensifier le dispositif d'intervention sur le parc ancien

Le travail mené sur le parc privé ancien, à travers le dispositif « **Habiter Mieux** » et la « **Maison de l'Habitat et de l'Energie** », doit être poursuivi, dans un souci de le rendre plus confortable et plus performant, notamment au niveau énergétique. Plusieurs éléments incitent à poursuivre, voire intensifier cette action :

- La présence d'un parc ancien peu performant au niveau énergétique. 55% des résidences principales ont été construites avant les années 1970 (52% pour les Vosges) dont 27% avant le début des années 1946 et 28% dans la période de la seconde reconstruction (1946/1970), qui caractérise certains secteurs, notamment Saint-Dié-des-Vosges (45%) et les communes du couloir urbain (35%), Corcieux (33%), Raon-l'Étape (31%). Malgré les dossiers de rénovation dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux », **ce parc offre encore un gisement important en matière de rénovation énergétique mais surtout de lutte contre la précarité énergétique.**
- **Un besoin de rattrapage en matière de traitement de l'habitat peu confortable.** En 2015, selon les données FILOCOM de la

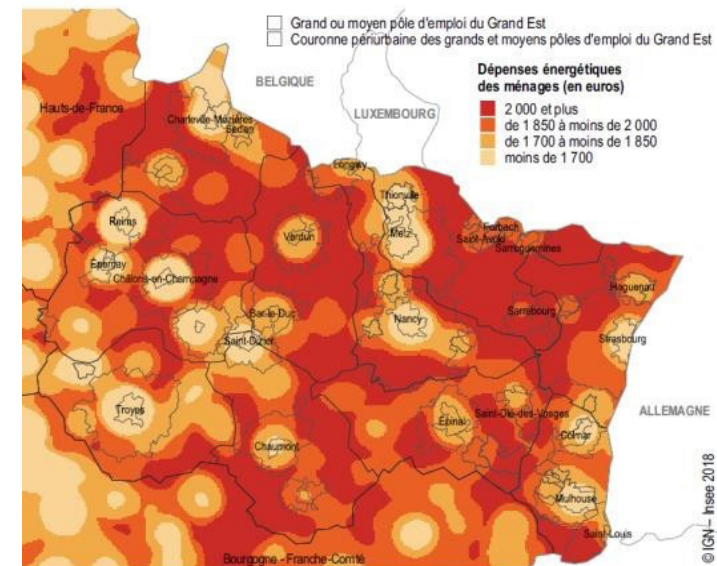
DDT, 1250 résidences principales (3.5%) étaient référencées sans confort et 9250, soit 26% avec un niveau de confort partiel (manque d'un des 3 éléments de confort : salle de bain, douche et WC). Ces taux se retrouvent dans le parc des propriétaires occupants (1300 logements classés sans confort et 5800 avec un niveau de confort partiel) ainsi que dans le parc locatif privé (190 et 1800).

- **La présence d'un parc classé potentiellement indigne.** Selon les données 2015 de la DDT sur ce parc, sur les 6 communes les plus importantes, il s'élevait à environ 3.5% du parc de résidences privées, soit 800 logements dont une grande partie sur Saint-Dié-des-Vosges (250 environ, soit 3.5% du parc privé) et Raon-l'Étape (250 également, soit 9.7%). Il atteint 120/130 logements sur Fraize et Senones (9 à 12%) et s'abaissent à 25/30 sur Provenchères-et-Colroy, Corcieux et de manière plus diffuse sur le reste du territoire. Au regard des rencontres avec les communes, il apparaît que celles-ci recensent une ou deux situations, souvent mal cernées. Il s'agit de mieux repérer et faire remonter ces situations dans le Pôle de lutte contre le logement indigne et non-décent, dispositif partenarial, piloté par la CAF, l'ARS, la DDCSPP et la DDT.



Sources : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

Dépenses énergétiques des ménages en l'absence de comportement de restriction ou de surconsommation
Moyenne communale lissée



Dépenses énergétiques conventionnelles : dépenses énergétiques des ménages évaluées par le diagnostic de performance énergétique (DPE) de leur logement, en supposant que ces derniers adoptent une consommation standard, c'est-à-dire sans comportement de restriction ou de surconsommation.

Champ : ménages fiscaux.

Sources : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

- **Selon le registre des copropriétés (données au 7/1/2025), 686 copropriétés sont recensées sur le territoire de l'Agglomération.** La grande majorité d'entre elles se situent à Saint-Dié-des Vosges (423, soit 62%), Raon l'Etape (50, soit 7%) et Fraize (33, soit 4%). Les autres sont réparties de manière assez diffuse sur le territoire, mais restent malgré tout concentrées, de manière assez naturelle, dans les communes ayant des fonctions de centralités. Les petites copropriétés (moins de 10 lots, hors stationnement) représentent pratiquement 80% du parc à l'échelle de l'Agglomération. Seules 4 copropriétés disposent de plus de 50 logements. Plus de la moitié des copropriétés du territoire (51%) ont été construites avant 1974, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique ; cela peut en partie expliquer la fragilité de certaines entités, confrontées à des charges énergétiques particulièrement élevées. Sur l'ensemble de ces copropriétés, 190 ont pu faire l'objet d'une analyse de risque identifié dans le cadre du Registre des Copropriétés (les données sont insuffisantes pour les autres). Seules 18 sont qualifiées « sans risque ». Le niveau de risque, qualifié de « faible », « potentiel » ou « important », est notamment basé sur le taux d'impayés des copropriétaires. A la date de consultation du registre, 125 copropriétés ont un niveau d'impayés supérieur à 10% (seuil de vigilance) et 81 (soit 12% du parc) présentent un taux d'impayés de plus de 20%, correspondant au seuil d'alerte. **Au total, 9**

copropriétés sont identifiées comme présentant un risque important. Ces copropriétés fragiles se localisent principalement sur Saint-Dié-des-Vosges soit la moitié du parc, localisées sur le centre ou à sa proximité, rive gauche. Ces copropriétés sont composées d'un nombre important de logements locatifs. 630 logements en copropriétés sont recensés comme étant vacants. Ils concernent les copropriétés les plus anciennes. **Une opération de prévention des copropriétés fragiles, (POPAC), pourrait permettre d'anticiper ces évolutions.** L'OPAH RU, sur Saint-Dié-des-Vosges a intégré une action spécifique sur certains îlots et copropriétés repérées. Cette action devra être élargie à l'échelle communautaire, notamment sur les pôles secondaires, en lien avec les opérations centre bourg et bourgs centres.

- **Une importance d'un parc locatif privé ancien, dont une partie doit être modernisée, pour ne pas devenir vacante.** Le parc locatif privé de plus de 15 ans, représente 89% du parc locatif et 20% des résidences principales (soit 6900 logements). 1/3 est localisé sur Saint-Dié-des-Vosges, 1/3 sur les pôles secondaires et le dernier tiers se retrouve de manière diffuse, dont 8% dans le couloir urbain. 55% de ce parc a été construit avant 1946 et 28% entre 1947 et 1975. 27% des logements sont de petites tailles et 18% de grande taille. De plus, ce parc, plutôt ancien, de faible qualité est parfois loué cher. **Ce parc constitue un réel gisement à moderniser.**

- **Une importance d'un parc locatif communal,** plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles, à améliorer. Selon les rencontres avec les maires, la majorité des communes disposent d'une offre de logements communaux, souvent développé par la remise sur le marché de logements dans d'anciens bâtiments non affectés (exemple : presbytère, ancienne école, ...) rénovés par les communes. Plusieurs d'entre elles ont fait état du besoin de rénovations de logements, qu'elles réalisent souvent entre 2 locations, de manière minimale.

Enjeu 8 : Conforter et élargir le champ d'intervention sur le parc privé

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- Définir les cibles d'intervention complémentaires, au dispositif « Habiter Mieux »
 - Cible 1 : Mieux repérer et traiter les situations de précarité énergétique et d'habitat indigne, en lien avec le pôle départemental*
 - Cible 2 : Améliorer le parc locatif existant*
 - Cible 3 : Rénover le parc communal*
 - Cible 4 : Sensibiliser les syndicats de copropriétés, à les moderniser*
- Définir des référentiels d'interventions patrimoniaux et architecturaux / habitat qualitatif, innovant, modernisé « Cités ouvrières, bâtis de la seconde reconstruction, fermes, copropriétés... »

3.4 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ, SOLIDAIRE ET DE QUALITÉ DU TERRITOIRE

Accompagner les communes à organiser leur développement

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, les communes, doivent définir les conditions de leur **développement urbain et de l'habitat**, à partir de :

- **La mesure de leur potentiel de densification dans leur tissu existant ;**
- La détermination **de secteurs** sur lesquelles elles **devront imposer les préconisations en matière d'aménagement et de développement.**
- **La mesure des conditions de réduction** des consommations énergétiques, de maîtrise de la consommation de l'espace, de valorisation du contexte naturel et paysager, de préservation et valorisation du paysage urbain et de prise en compte des contraintes des plans de préventions des risques d'inondations.

Pour cela, elles sont engagées, à travers le PLUi-H dans une réflexion visant à définir leur « **projet urbain ou villageois** ». Elles vont pouvoir, sur ces secteurs, déterminer les préconisations à prendre en compte pour répondre à :

- La question **du développement souhaité priorisant le renouvellement** (organisation, renforcement ou restructuration d'espaces

centraux, d'îlots, traitement de dents creuses, récupération d'anciennes fermes, granges, de logements vacants...). La question des extensions venant par la suite si besoin.

- **La question de la diversification de l'offre** pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie et aux évolutions constatées des besoins
- **La question de l'intégration urbaine et villageoise.**

A partir de cela, les communes pourront définir des préconisations, sur :

- Les secteurs de développement futurs : **fonciers nus sur des dents creuses**, pour définir leurs principes de développement.
- **Les secteurs de densification** du tissu urbain ou villageois et notamment le traitement de leurs centres anciens, des délaissés et autres logements vacants.

Les rencontres des communes ont permis de mesurer leurs intentions pour les 3 à 5 ans à venir. Celles-ci traduisent 3 points importants :

- **Le premier**, lié à leur potentiel en diffus qui leur permettra de répondre sans problème à un objectif, auquel s'ajoute pour quelques communes, des secteurs de développement prévus dans leurs documents d'urbanisme ;
- **Le second**, lié à l'organisation du développement qui porte encore, dans quelques communes sur la volonté de l'assurer dans des petites opérations en neuf, d'initiative communale (ex :

Corcieux, Senones, Saulcy-sur-Meurthe...);

- **Le troisième**, traduit l'importance d'assurer la récupération du parc délaissé au vu de son potentiel

Le diffus va continuer d'être la pierre angulaire du développement des années à venir, avec les conséquences mises en avant, de la poursuite du délaissement du parc le moins attractif et notamment les grosses fermes ou bâtisses de faibles qualité, occupées par des personnes âgées.

Dans un contexte **de marché détendu** et de faible implication des investisseurs privés, il pourrait être **intéressant de définir les gisements potentiels intéressants à mobiliser** (logements vacants, anciennes fermes, dents creuses...) afin de définir des règles de développement d'une offre plus diversifiée ou, de prévoir une **opération habitat communale ou intercommunale.**

Dans les années à venir, **les communes vont avoir un rôle accru dans l'organisation de l'offre à produire.** Le marché de l'habitat détendu, **ne permet pas d'attirer des investisseurs et rend difficile le traitement de ces situations.**

Elles restent démunies pour ce qui concerne le traitement d'îlots, de cités ouvrières, la maîtrise de bâtis anciens, de vieilles fermes, n'ayant pas l'intention de mener des opérations.

Dans le cadre de l'étude foncière, prévue par la collectivité, les communes doivent recenser le

patrimoine bâti sur lesquels elles aimeraient qu'une intervention soit effective dans un souci qualitatif et de valorisation du bourg ou du village, dans les 3 à 5 ans à venir.

Nombreuses d'entre elles n'ont pas les moyens de le faire et misent sur l'initiative privée, en faisant référence aux réussites sur d'autres communes (reprise d'une ancienne ferme, création de locatifs, création d'un gîte etc.).

Cependant, pour répondre aux besoins de logements, l'intérêt de traiter le parc ancien pour les communes est double :

- **Mobilisation du bâti existant**, ne nécessitant pas de travaux de voirie, de raccordements, ni d'équipements complémentaires mais nécessitant des travaux souvent complexes, et coûteux.
- **Valorisation d'une place, d'une rue, gestion du stationnement, aménagement d'espaces publics dans le cadre de d'un programme plus global**, par déconstruction de bâtis devenus obsolètes. Certaines communes interviennent déjà dans ce sens.

Si l'habitat ancien s'améliore avec la venue de ménages, qui ont rénové une ferme, une maison ou un immeuble pour s'y installer ou développer une petite offre locative ou ont acheté une résidence secondaire, **cela ne semble plus suffisant.**

Aujourd'hui, il n'est plus question de déterminer les causes de la vacance, ce qui est structurel ou

conjoncturel, mais plutôt d'inverser la tendance autour de 3 axes :

- **Eviter qu'elle ne continue d'évoluer** (définir un objectif de récupération) ;
- **Repérer** les ilots, immeubles ou logements intéressants pour faire une opération de qualité, ou déconstruire ;
- **Limiter l'effet de l'arrivée** sur le marché de logements anciens, obsolètes, liés au vieillissement.

L'approche sur l'habitat ancien, la performance énergétique des bâtiments (anciennes fermes, ilots spécifiques de la seconde reconstruction, maisons anciennes accolées, cités ouvrières, granges à retaper...) est souvent complexe, mais constitue l'enjeu de la qualité de l'habitat du territoire. Une réflexion sur les conditions de traitement du bâti pourrait être réfléchie à l'échelle d'un quartier, d'un îlot, d'un ancien lotissement d'une cité ouvrière, d'une rue.

Enfin, les communes n'ont pas les moyens ni les compétences pour se lancer dans des démarches complexes. La Communauté d'Agglomération, dans le cadre de sa compétence « Urbanisme et Habitat » ne doit-elle pas renforcer sa mission d'assistance technique et de soutien des communes pour mener à bien leurs projets à la suite de l'approbation du PLUI-H. Elle doit également définir les conditions pour aider les communes à mobiliser les gisements intéressants, à monter des opérations pilotes, à mobiliser des bâtis délaissés en

vue de réaliser une petite opération.

Enjeu 9 : Réguler la programmation des projets, en cours et prévus, par secteurs

Le rôle du volet habitat du PLUI-H :

- Organiser les conditions d'un développement maîtrisé dans le cadre de l'étude foncière, avec :
 - > Détermination des gisements intéressants à mobiliser (logements vacants et délaissés) et organisation des moyens à 3 ans ;
 - > Organisation des moyens pour réaliser des opérations d'aménagement de qualité en neuf et dans l'ancien.
- Accompagner les communes (mission d'ingénierie et conseil) dans le développement d'opérations de qualité, l'organisation d'une offre de services adaptée.

Renforcer la qualité d'habitat de l'armature territoriale et sa mise en réseau

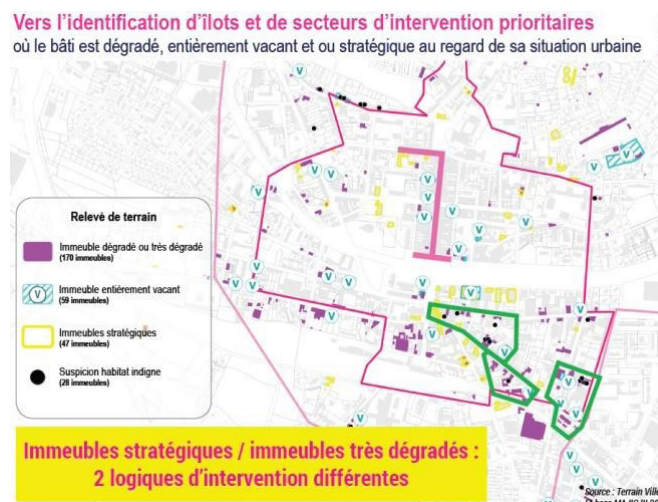
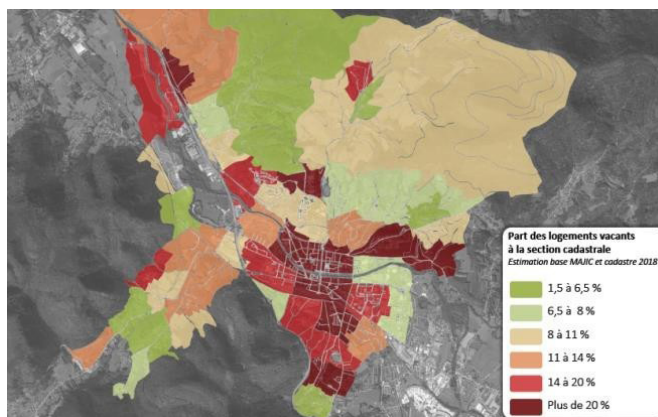
- Réussir la reconquête du parc de la reconstruction à Saint-Dié-des-Vosges « Action Cœur de Ville et OPAH RU »

La rive droite caractérisée par son ensemble patrimonial et architectural reflète des années de la seconde reconstruction, n'offre plus les caractéristiques d'un habitat de qualité, modernisé et attractif... De fait, le niveau de délaissement des logements au-dessus des commerces est important. La rive gauche concentre de nombreux immeubles de qualité médiocre, des situations d'habitat indigne (ex : rue des travailleurs, rue d'Alsace, rue de la Prairie...)

La commune, a initié les conditions pour assurer cette reconquête, dans son projet pour le centre ancien. L'enjeu pour les 10 ans à venir, va porter sur le renforcement des actions et moyens d'intervention pour assurer une réelle valorisation patrimoniale et architecturale, de l'offre urbaine, commerciale, touristique et résidentielle. Les premiers effets depuis sa mise en œuvre sont très intéressants, les perspectives très encourageantes en termes d'évolution. Ils traduisent l'importance de continuer les efforts dans les années à venir.

La détermination de cibles publics sur lesquels porter une attention particulière est le moteur

d'une action de modernisation de l'habitat (ex : jeunes actifs souhaitant un logement moderne en cœur de ville, seniors souhaitant se rapprocher de l'offre de services etc.). C'est sur cette base que l'organisation de produits adaptés, innovants pourra être proposée.



L'engagement du projet « Action Cœur de Ville » va se traduire par des opérations d'intervention sur des espaces publics, des équipements publics, très favorable au renforcement de l'image commerciale, culturelle, touristique etc. Cependant, elle doit affirmer ses actions prioritaires pour traiter :

- Des problématiques urbaines complexes : bâtis ou îlots dégradés, problème de stationnement, dans le cadre d'opérations plus coercitives...
- Des situations de péril, d'insalubrité irrémédiable ou remédiable, qui concernent le parc locatif ;
- Des situations de vacance importantes et préoccupantes liées à la configuration et faible qualité du parc de logements de la seconde reconstruction, au-dessus des commerces et au manque d'attractivité résidentielle du secteur ;
- Des problématiques sociales, liées à la paupérisation de la population.

La ville a défini les moyens d'investigation pour intervenir sur des îlots. Le Toit Vosgien est inscrit dans cette dynamique, par le projet de construction d'un immeuble sur un foncier déconstruit et l'organisation de « logements tests ». Vosgelis est intéressé pour mener une opération innovante également. Quelques friches sont encore à traiter... Des opérations du type « ORI-Opération de restauration immobilière », concession d'aménagement, sont à prévoir, sur certains îlots.

Par ailleurs, selon les fichiers de l'ANAH, la ville

compte environ **320 copropriétés, dont 70/80 sont référencées comme fragiles (classé « D »)**. Le travail vise également à anticiper et mieux sensibiliser **les syndics à engager des actions de modernisation de leurs immeubles**.

L'ensemble de ces investigations se retrouve dans le plan d'actions opérationnelles de l'OPAH-RU.

Une ambition autour de 10 cibles et de 3 axes / Des aides adaptées à de nombreux types d'intervention :

- **Volet incitations fiscales à l'investissement locatif**
- **Volet aides financières ANAH + compléments**
- **Volet expérimental / porteurs de projets** visant la transformation de l'offre résidentielle. *Logements, façades, garages, jardins, terrasses, ascenseurs.*
- **Définir les conditions de redynamisation de l'habitat de Raon-l'Étape**

La commune de Raon-l'Étape, pôle urbain, d'emplois et d'habitat se caractérise également par la faible qualité de son habitat et la paupérisation de sa population.

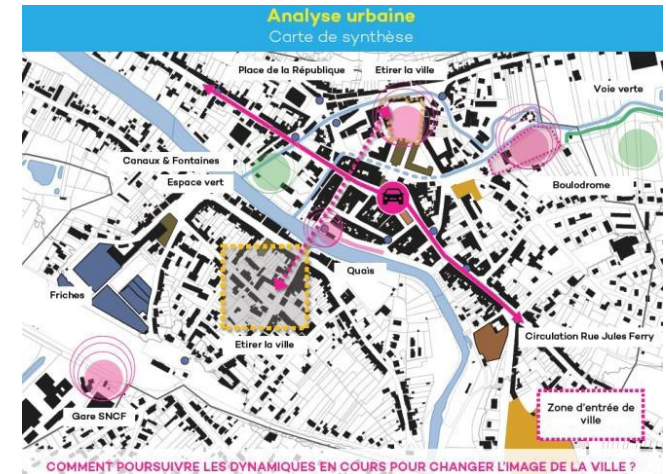
Elle mène depuis de nombreuses années des actions d'aménagement et de valorisation urbaine visant à conforter son rôle de centre-bourg rayonnant sur son territoire et son attractivité au niveau commercial, touristique et culturel.

Elle est aujourd'hui, engagée dans une démarche « centre bourg », en lien avec EPFL.

Celle-ci doit a permis de définir les publics à satisfaire et les capacités du parc actuel à le faire afin d'organiser les dispositifs et moyens d'intervention à mettre en œuvre, peu éloignés de ceux à prévus sur Saint-Dié-des-Vosges pour :

- **Cibler des immeubles** sur lesquels intervenir dans un souci de proposer une offre modernisée de produits ;
- **Traiter le bâti dégradé de son centre ancien**, améliorer le parc locatif. La paupérisation du centre ancien, limite également les interventions des propriétaires occupants. Les dispositifs d'intervention, n'ont pas toujours eu les effets escomptés et la réalisation de travaux se fait souvent sans souci d'amélioration de la qualité. Aujourd'hui, le centre ancien est objet d'intervention de qualité sur l'espace public et d'un délaissement de l'habitat ;
- **Traiter les situations d'habitat dégradé** de la rue de Stalingrad ;
- **Traiter la qualité de petites copropriétés privées** ;
- **Définir le devenir du site de l'ancien hôpital** ;
- **Organiser de programmes de produits innovants**, connectés dans l'ancien, en locatif et accession.
- **Définir les conditions de redynamisation du réseau de « Bourgs centres »**

La Communauté d'Agglomération a impulsé un partenariat en direction de l'ensemble de ses pôles secondaires (Senones, Moyenmoutier, Fraize, Plainfaing, Corcieux, Provenchères-et-Colroy).



Dans le cadre du projet de renforcement de l'armature urbaine du territoire communautaire, Il s'agit de définir les conditions de la mise en œuvre de programmes de redynamisation urbaine et ses volets opérationnels en matière d'habitat, de commerces, d'espaces publics. Ce programme propre à chacun des pôles sera articulé autour de leurs centres anciens, dans une logique de qualification et renouvellement de l'offre résidentielle.

Chacun des pôles, dans un souci de renforcement de leur rôle, doit définir les publics à satisfaire et les capacités du parc actuel à le faire, afin d'organiser une dimension opérationnelle, pour l'assurer pleinement. Pour cela, ils doivent être accompagnés pour :

- Faire un état des lieux du fonctionnement urbain, commercial, économique, touristique et de l'habitat
- Définir la réalité des besoins à satisfaire à

- l'échelle du secteur de rayonnement du bourg
- Faire une approche urbaine : traitement de la traversée, aménagement de places, d'espaces publics... et habitat (besoin d'intervention sur le parc social, privé, les cités ouvrières, potentiel de logements vacants et délaissés, à mobiliser...).
- Définir un plan de redynamisation urbaine et de l'habitat adapté à chaque bourg.

Concernant le volet habitat, il s'agit de définir les conditions pour proposer une offre de logements modernisée et adaptée à l'évolution des besoins tout en assurant les actions pour conforter la qualité de l'offre existante. L'OPAH-RU lancée début 2025 sur Raon l'Etape, Fraize et Plainfaing, communes Petites Villes de Demain, permettra de mener des actions incitatives dans ce sens.

Plusieurs axes ont été mis en avant :

Commun à l'ensemble des communes :

- Traitement de l'habitat dégradé, la précarité et performance énergétique (locatifs sociaux, privés et communaux), récupération des bâtiments délaissés,
- Organisation de programmes de produits innovants, connectés dans l'ancien, (locatif et accession),
- Comblement des dents creuses existantes, création d'éco hameau,
- Plan de valorisation des façades,
- Valorisation de cités ouvrières,

Spécifiques à chacun d'entre eux :

- Traitement de 2 immeubles délaissés et d'un ilot insalubre sur le cœur et réflexion sur les conditions de reconnaissance comme petite cité de caractère, station climatique sur Senones...
- Reprise des anciennes maisons de retraite sur Senones et Corcieux,
- Traitement du parc de la reconstruction du centre de Corcieux,
- Projet de création d'un ensemble liant commerce et habitat sur Provenchères-et-Colroy,
- Traitement des traversées (démolitions, valorisation d'espaces, requalification de bâtis et récupération de vacants...) sur la majorité des communes,
- Accueil des publics seniors sur Moyenmoutier,
- Traitement de cités ouvrières et de maisons de maître sur Plainfaing,
- Traitement du site « pôle écoconstruction » et valorisation des cités ouvrières, à Fraize.
- **Soutenir les démarches innovantes de valorisation des villages**

Au-delà de la mobilisation des aides à la modernisation du parc ancien, la Communauté d'Agglomération pourrait accompagner des communes qui souhaiteraient mener des réflexions sur la valorisation villageoise.

Pistes/initiatives

- Bâti existant : remise sur le marché les logements vacants, réhabilitations et re-divisions du bâti (fermes, granges), changement de destination

(bâtiments agricoles ou autres), logements plus modernes, écologiques,

- Rénovation de logements communaux,
- Aménagement des petits espaces publics en appui sur le patrimoine végétal,
- Création de cheminements piétons au sein des villages / déplacements sécurisés,
- Aménagement de la traversée des villages,
- Intégration des problématiques énergie : rénovation, réseaux de chaleur, photovoltaïque,
- Valorisation touristique.

L'affirmation de la qualité des communes doit permettre de renforcer **l'identité villageoise locale, d'impulser des démarches « communes innovantes, écologiques, en transition... »**.

ENJEU



Enjeu 10 : Assurer un développement équilibré, solidaire et de qualité du territoire

Le rôle du volet habitat du PLUi-H :

- Mener à bien l'OPAH-RU sur le cœur de ville de Saint-Dié-des-Vosges ;
- Organiser les conditions de réussite de la redynamisation urbaine et de l'habitat de Raon- l'Étape : cadre démarche centre bourg ;
- Définir les conditions de valorisation urbaine et résidentielle du réseau de bourgs centres;
- Assurer la qualité villageoise, l'accompagnement de démarches «villages innovants, écologiques » ;
- Organiser les moyens d'interventions communs à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (concession d'aménagement, dispositifs d'aides, plans guides...).



Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

Carte de synthèse - Enjeux habitat

SECTEUR DE RAON-L'ÉTAPE

Définir la réalité des besoins à venir et les types de réponses logements à développer.
Définir les sites prioritaires d'intervention et les conditions pour le faire.
Moderniser le parc ancien public et privé.
Traiter l'habitat indigne.
Proposer des types d'habitat innovants, alternatif au diffus.

Villages
Poursuivre la modernisation du parc ancien, privé et communal. Assurer la qualité villageoise. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

Raon-l'Étape
Opération centre bourg.
Définir les sites d'intervention au centre --> îlots + bâtis à récupérer. Développer des formes d'habitat innovantes, attractivité dans l'ancien. Traiter l'habitat délaissé, indigne. Valoriser la cité rue Stalingrad. Définir le devenir de l'ancien Hôpital. Moderniser le parc social et le parc de l'ancienne gendarmerie. Moderniser parc privé et communal.

Celles-sur-Plaine
Conforter la valorisation touristique et l'offre d'hébergement. Valoriser le parc ancien / traversée qualitative. Moderniser le parc social (1 immeuble) privé et communal.

Moyenmoutier
Opération bourg centre.
Mener à bien le projet d'EH PAD. Développer une petite offre d'habitat seniors / vocation communal + offre de services. Mener à bien le projet d'offre diversifiée vers Abbaye (services...). Traiter l'habitat délaissé notamment sur l'axe en cours de restructuration. Traiter 2 copropriétés privées.

Étival-Clairefontaine
Maintenir et renforcer l'offre urbaine économique et la diversité d'habitat. Moderniser le parc social privé et communal. Anticiper des formes d'accueil innovantes.

SECTEUR DE SAINT-DIÉ-DES-VOSGES

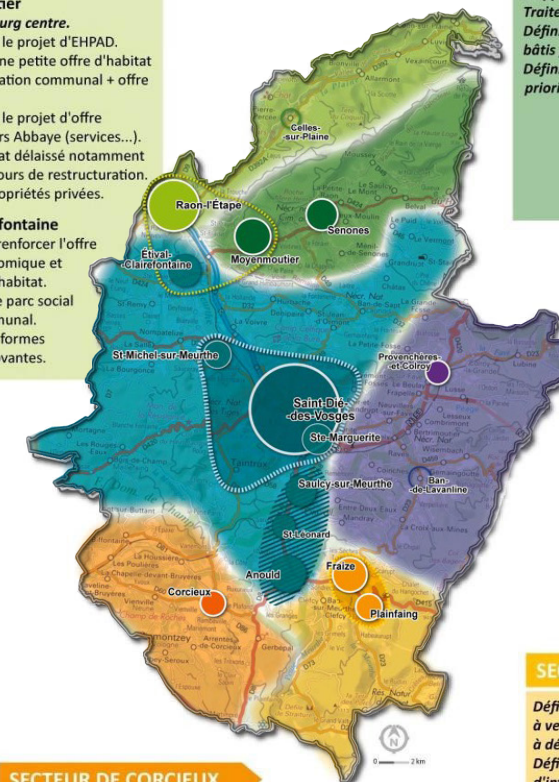
Définir la réalité des besoins à venir et les conditions de répartition territoriale des réponses "logement" à apporter.
Définir les sites prioritaires d'intervention.
Moderniser le parc ancien social, privé et communal.
Conforter l'attractivité de la ville centre et la qualité d'offre d'habitat innovante permettant d'être plus attractif et maintenir ses ménages.
Proposer une offre d'habitat alternative à l'individuel.

Villages
Poursuivre la modernisation du parc ancien privé et communal. Assurer la qualité villageoise.

Saint-Dié-des-Vosges
Opération cœur de ville
Définir les sites prioritaires d'intervention et les conditions pour le faire - Ilots - Linéaire. Définir les types d'intervention à prévoir --> propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés et les formes d'habitat innovantes pour attirer un public cible --> OPAH-RU. Proposer une offre attractive / alternative à l'individuel. Poursuivre la modernisation des quartiers d'habitat sociaux. Réguler la sur-offre locative privée en modernisant le parc existant dans un premier temps. Traiter l'habitat indigne. Conforter les réponses spécifiques (jeunes, personnes âgées, défavorisées, nomades...).

Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges
Développer des réponses "logement" plus diversifiées. Limiter les effets de la périurbanisation. Définir les sites prioritaires d'intervention. Moderniser le parc ancien.

Couloir urbain
Maintenir et renforcer l'offre urbaine économique et la diversité d'habitat. Moderniser le parc social privé et communal. Anticiper des formes d'accueil innovantes / nouveaux besoins --> seniors, jeunes actifs...



SECTEUR DE CORCIEUX

Définir la réalité des besoins et les types de réponses à apporter.
Définir les sites d'interventions prioritaires.
Poursuivre la valorisation du parc ancien.
Développer une offre d'habitat innovante.

Villages
Poursuivre la modernisation du parc ancien, privé et communal. Traiter l'immeuble locatif social à Vanémont. Assurer la qualité villageoise. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

Corcieux
Cadre opération bourg centre
Requalifier le parc de la seconde reconstruction (cœur du bourg). Moderniser le parc social et définir le devenir du parc du Toit Vosgien (1 immeuble vacant...). Définir le devenir de l'ancienne maison de retraite. Proposer une offre en neuf / habitat innovant. Traiter l'habitat ancien privé et communal. Valoriser et développer l'habitat touristique. Réfléchir aux conditions de développement d'une petite offre innovante.

SECTEUR DE SENONES

Redéfinir la vocation de la vallée --> Touristique, culturelle, climatique...
Définir la réalité des besoins et les types de réponses logements à apporter.
Traiter l'habitat ancien.
Définir le devenir de certains bâtis privés et publics.
Définir les sites d'intervention prioritaires.

Senones
Opération bourg centre autour de 3 axes de réflexion :
> Centre :
Traitement 2 collectifs délaissés. Traitement îlot insalubre. Récupération vacant et valorisation du parc ancien.
> Modernisation parc social du quartier Princesse :
Quel devenir collectif (démolition / rénovation), individuel (vente). Lien avec projet éco-quartier.
> Récupération bâti ancien Hôpital et développement offre :
Habitat touristique / Services intergénérationnels.

Villages
Définir le devenir du parc social délaissé (le Saulcy / Moussey / La Petite Raon). Assurer la qualité villageoise. Traiter l'habitat ancien privé et communal. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

SECTEUR DE PROVENÇÈRES ET COLROY

Définir la réalité des besoins à venir et du type de réponses "logement" à apporter.
Définir les sites d'interventions prioritaires.
Poursuivre la modernisation du parc ancien social, privé et communal.
Développer une offre d'habitat spécifique (ex : seniors).
Renforcer le rôle du bourg --> services + gare.

Provençères et Colroy
Projet bourg centre
Mener à bien le projet liant commerce et habitat. Définir les conditions de récupération des grosses bâtisses vacantes le long de l'axe / diversification et habitat innovant. Définir le devenir du parc social à Colroy (démolition d'un immeuble, modernisation des autres). Moderniser le parc ancien privé et communal.

Ban de Laveline
Moderniser le parc ancien, privé et communal. Assurer un petit développement et la rénovation d'anciennes bâtisses.

Villages
Moderniser le parc ancien privé et communal. Assurer la qualité villageoise. Inciter la rénovation énergétique. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

SECTEUR DE FRAIZE/PLAINFAING

Définir la réalité des besoins à venir et le type d'offre à développer / évolutions.
Définir les sites prioritaires d'intervention et les conditions pour le faire.
Moderniser le parc ancien, social, privé et communal.
Valoriser les cités ouvrières.
Définir le type d'habitat spécifique à développer (ex : seniors...).

Bourgs
Assurer un petit développement en diffus. Poursuivre la rénovation du parc ancien et inciter à la valorisation des résidences secondaires. Développer une petite offre locative. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

Fraize
Cadre opération bourg centre
Traiter la traversée (démolition, rénovation avec habitat tourné sur jardin, création d'espace de respiration). Traiter l'habitat vacant, délaissé, indigne. Valoriser les cités ouvrières (espace éco-construction à réactiver). Poursuivre la rénovation du parc social. Anticiper des formes d'accueil, de rénovations innovantes --> produits / publics.

Plainfaing
Traiter la traversée et conforter la centralité. Mener à bien les projets sur 2-3 maisons de maître. Valoriser les cités ouvrières. Définir les bâtis intéressants à récupérer / projet habitat. Moderniser le parc social, privé et communal. Anticiper les formes d'accueil, de rénovation innovante. Conforter le rôle touristique et valoriser le parc de résidences secondaires.

