

2020
2025

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

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE

 COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
ÉPINAL





GLOSSAIRE

CAE	Communauté d'Agglomération d'Épinal
Loi ENE	Loi Engagement National pour l'Environnement
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PLS	Prêt Locatif Social
PCAET	Plan Climat Air Énergie Territorial
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAHGV	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires





ÉDITORIAL

Avec près de 60 000 logements, le territoire de la Communauté d'agglomération d'Épinal représente 30% du parc de logements du département des Vosges.

Notre territoire fait cependant face aujourd'hui à une perte d'habitants, à la fois en raison d'un nombre important de départs mais également, et cela est nouveau, un solde naturel négatif. Toutefois, cela ne doit pas être vécu comme une fatalité.

En effet, ce contexte doit être l'occasion pour la collectivité de reposer la question du rôle de l'habitat dans l'aménagement et l'attractivité du territoire à toutes les échelles : dans les communes urbaines, les bourgs ou encore les villages qui représentent la majorité de nos communes.

Les actions récentes menées en faveur des centralités représentent une première expérience dans l'accompagnement à la requalification des cœurs de villages, cœurs de bourgs et cœurs de villes.

La reconquête de l'habitat dégradé et vacant doit en effet être une priorité pour laquelle nous mobiliserons les moyens nécessaires au même titre que la lutte contre la précarité énergétique et le maintien à domicile des populations vieillissantes.

Ce nouveau programme local de l'habitat marque donc l'engagement de la collectivité dans une intensification de la rénovation de l'habitat permettant d'apporter une réponse à la limitation de l'étalement urbain.

Ce livret vous permettra de comprendre les éléments de diagnostics qui ont mené à la définition d'un programme d'actions que la Communauté d'Agglomération souhaite engagé et engageant pour le développement et l'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire et pour l'ensemble de ses habitants.

Michel HEINRICH

**Président de la Communauté
d'Agglomération d'Épinal**



L'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aux côtés d'autres piliers, tels que l'économie, l'emploi, la mobilité, l'environnement et le tourisme, **le Programme Local de l'Habitat** participe à la définition et à l'attractivité du territoire.



A ce titre, il est une composante essentielle de la politique menée sur le territoire en s'inscrivant dans une stratégie d'attractivité et de développement durable.

Il s'articule avec d'autres documents structurants tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vosges centrales et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand Est. [1]

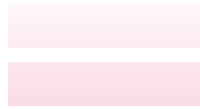
■ Le PLH, une obligation réglementaire

La loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion », dite loi MOLLE, de 2009, rend obligatoire l'élaboration d'un PLH pour les Communautés d'Agglomération et les Communautés Urbaines.

Au-delà de l'obligation réglementaire, ce premier PLH sur notre territoire composé de 78 communes, vise à :

- Apporter une lecture partagée du territoire en ce qui concerne la maîtrise et le développement de l'habitat sous ses différentes formes,
- Valoriser les dynamiques et particularités du territoire en s'appuyant sur ses atouts et en positionnant le territoire de façon innovante au service des habitants,
- Accroître les connaissances des élus sur les différents dispositifs d'intervention pour construire, rénover, améliorer le parc de logements.

■ La démarche d'élaboration du PLH



ANNÉE 2019



↓ DIAGNOSTIC

- analyse statistique et documentaire
- rencontres d'acteurs
- rencontres individuelles avec les 78 communes
- mise en place de 4 ateliers thématiques

↓ DÉFINITION DES ORIENTATIONS

- axes majeurs d'intervention
- territorialisation de la production (réunions de secteurs)

↓ DÉFINITION DU PROGRAMME D' ACTIONS

↓ FÉVRIER 2020 : ARRÊT DU PROJET FINAL PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE (après avis des communes, du SCOT et consultation du Conseil de Développement)

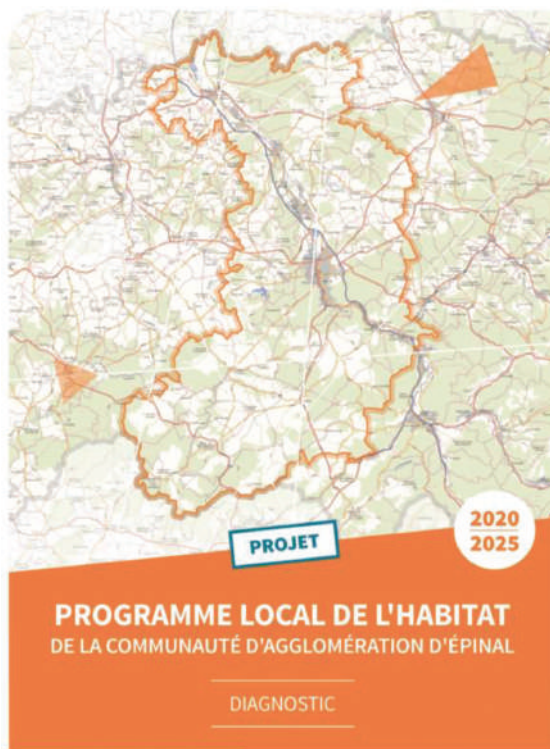
Un comité de pilotage réunissant les partenaires intervenant sur les problématiques d'habitat ainsi que des élus représentant différents secteurs de l'habitat de réflexion, a été constitué et a été réuni à chaque étape. Ce même comité de pilotage sera réuni annuellement afin de faire le point sur l'année écoulée.



■ Le contenu d'un PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération s'articule autour de deux documents :

UN DIAGNOSTIC ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS / PROGRAMME D'ACTIONS



- **LE DIAGNOSTIC** permet de rendre compte de la **diversité du territoire** et de comprendre les **mécanismes en action en matière d'habitat**. Il aborde différentes thématiques parmi lesquelles l'environnement socio-économique du territoire (évolutions démographiques, mobilité, emploi...), l'utilisation du foncier, le marché immobilier et foncier, le parc social, le parc privé existant, le logement des populations à besoins spécifiques et les besoins en logements. Il est rédigé en s'appuyant à la fois sur des données quantitatives et qualitatives (statistiques, rencontres d'acteurs du logement, rencontres individuelles avec les communes, groupes de travail thématiques...).



- **LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS** décline les outils à mettre en place pour atteindre les objectifs visés ; et établit des actions concrètes, réalisables, mesurées et mesurables, à l'échelle de l'agglomération et de chaque commune.

■ Pour combien de temps ?

Un Programme Local de l'Habitat est établi pour **six ans, soit de 2020 à 2025**.

Outre le bilan annuel, le PLH fait l'objet d'un **bilan intermédiaire** (à l'issue des 3 premières années). Il est alors possible de **procéder à des adaptations** que justifieraient l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Un **bilan final** est également dressé à l'issue des **6 années de vie du PLH**.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

■ Les principaux chiffres à l'échelle du territoire [2]



111 117 habitants en 2017
(2% de la population de la région Grand Est)



21,1% de la population est âgée de plus de 65 ans (19,4% à l'échelle de la région Grand Est)



50 947 ménages
(2% des ménages du Grand Est)



59 576 logements dont 85,5% sont des résidences principales (87,1% à l'échelle de région Grand Est)



Un parc de logements composé à 60% de maisons (56,4% au niveau de la région Grand Est)



60% des ménages sont propriétaires de leur logement (58,6% à l'échelle de la région GE)

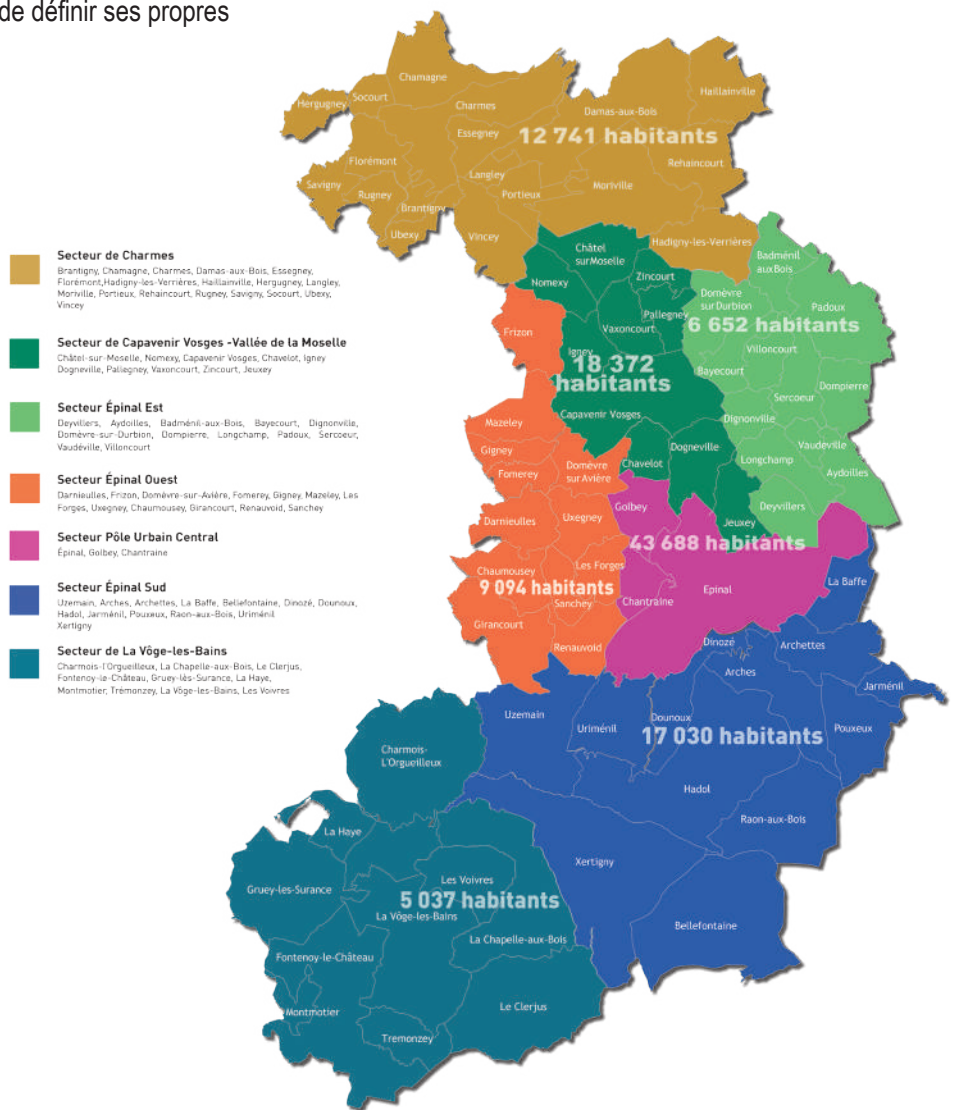


Un taux de vacance qui s'établit à 11,2%
(soit un volume global de 6 671 logements vacants) (9,1% à l'échelle de la région Grand Est)



Un découpage du territoire en secteurs habitat

La collectivité s'est appuyée sur les secteur habitat du SCOT afin de définir ses propres secteurs de réflexion



Issu du SCOT, ce découpage du territoire permet, dans le cadre du diagnostic, de mettre en évidence les particularités locales.

D'autres données détaillées à l'échelle des secteurs d'habitat sont disponibles à la lecture dans le diagnostic complet du Programme Local de l'Habitat ; des monographies communales ont également été éditées.

	Secteur de CHARMES	Secteur ÉPINAL NORD*	PÔLE URBAIN CENTRAL	Secteur ÉPINAL SUD	Secteur LA VÔGE-les-BAINS
nombre d'habitants	12 709	32 967	43 575	16 900	4 966
nombre de ménages (= résidences principales)	5 423	14 624	21 348	7 308	2 241
nombre de logements	6 225	16 149	25 166	8 357	3 674

* Le secteur Epinal Nord comprend les secteurs : Epinal Ouest, Capavenir vosges-Vallée de la Moselle et Epinal Est

LES DIFFÉRENTES ORIENTATIONS

ORIENTATION N°1

■ Développer une offre de logements en tenant compte de la réalité des besoins

À retenir

UN RYTHME DE CONSTRUCTION 2,5 FOIS SUPÉRIEUR A CELUI DU NOMBRE DE MÉNAGES CRÉÉS ENTRE 2011 ET 2016

Le diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLH a mis en lumière un phénomène de sur-production de logements ayant pour principale conséquence la génération de logements vacants supplémentaires.

Dans les faits, 350 nouveaux logements ont vu le jour annuellement entre 2011 et 2016 lorsque ne se créaient que 138 nouveaux ménages chaque année.

UNE ACCENTUATION DU PHÉNOMÈNE DE PÉRIURBANISATION

Une analyse plus fine souligne le caractère périurbain de cette production. En effet, entre 2014 et 2017, les villages ont consommé 80 % de la surface nouvellement créée dédiée à l'habitat.

3 ACTIONS

- Produire 1 971 logements sur la durée du PLH dont 30% issus de la récupération de la vacance, pour répondre aux besoins du territoire
- Prioriser l'action de l'Agglomération dans les centralités (action cœur de ville, accompagnement des centres-bourgs, bourgs-centres et cœurs de villages)
- S'appuyer sur la filière bois pour développer un habitat attractif correspondant aux besoins

Notion repère : Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. La notion de ménage est équivalente à celle de résidence principale.

Elle est à ne pas confondre avec celle de population. Une augmentation du nombre de ménages ne s'explique pas toujours par une hausse de la population, mais peut être favorisée par un desserrement des ménages (décohabitation, décès, séparation...).

■ Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logements locatifs sociaux

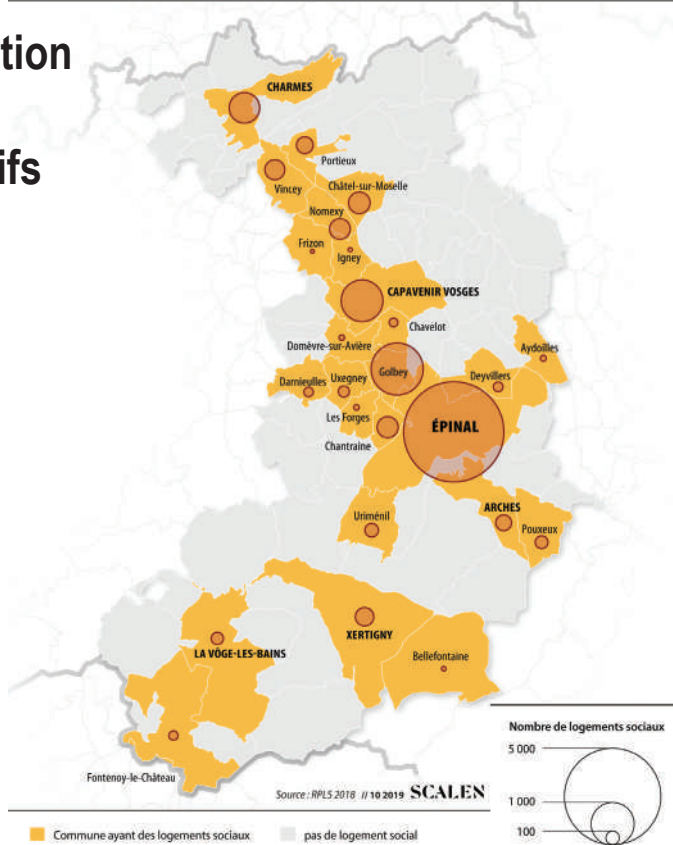
À retenir

20,26 %

DES LOGEMENTS RELÈVENT DU PARC LOCATIF SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE LA CAE

Ces 10 215 logements locatifs sociaux se répartissent sur 25 communes, avec une concentration importante (près de 70%) sur les seules communes d'Épinal, Golbey et Capavenir Vosges.

Trois quartiers classés en Politique de la Ville : Bitola-Champbeauvert, La Justice et le Haut du Gras à Golbey, pour un total de 2 899 logements et 6 126 personnes logées.



Les principaux bailleurs présents sur le territoire

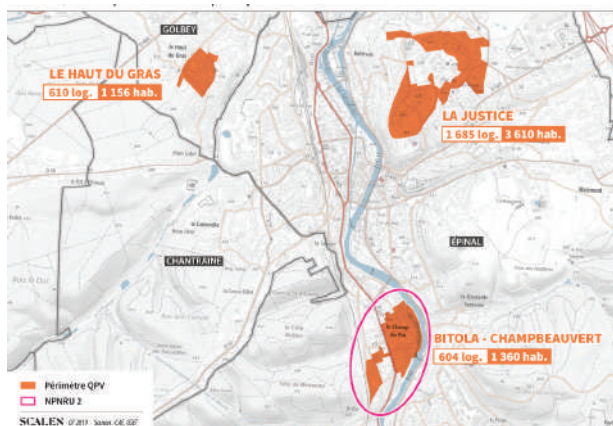


▶ **5 000**
logements



▶ **4 300**
logements

Notion repère : La Politique de la Ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers des quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle se déploie sur des territoires infra-urbains appelés « Quartiers Politique de la Ville », caractérisés par un écart de développement économique et social important par rapport à un territoire donné.



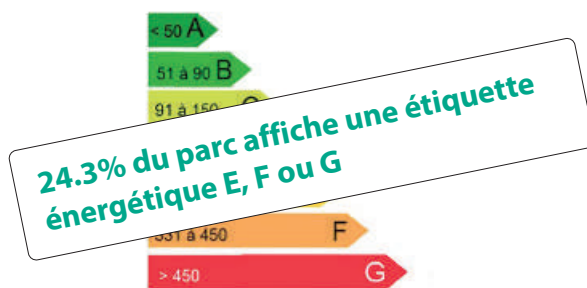
À retenir

UN PARC PARTIELLEMENT INADAPTÉ DEVANT ÉVOLUER AU REGARD DU PROFIL DES MÉNAGES QUI Y SONT LOGÉS (précarité, vieillissement, denserement)

Moyenne d'âge des nouveaux emménagés 44 ans en 2018 contre 38 ans en 2015.

67% des attributaires ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Un parc qui se caractérise par une part importante de grands logements.



4 ACTIONS

- Mettre en œuvre le renouvellement urbain des Quartiers Politique de la Ville
- Favoriser la production de logements locatifs sociaux
- Développer l'attractivité du parc social en poursuivant son amélioration et sa modernisation
- Mettre en œuvre la politique de peuplement définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

Notion repère : Le logement social est, en France, un logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, et destiné à loger des personnes à faibles ressources. Il est réglementé, tant au niveau de son financement, que de son attribution et de sa gestion par les organismes HLM.

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes, lors de la construction de l'immeuble. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont.

	Plafond de ressources	
	Nb de personnes par ménage	
	1 personne	2 personnes
Prêt Locatif Aidé d'Intégration	11 478€	16 723€
Prêt Locatif à Usage Social	20 870€	27 870€
Prêt Locatif Social	27 131€	36 231€

ORIENTATION N°3

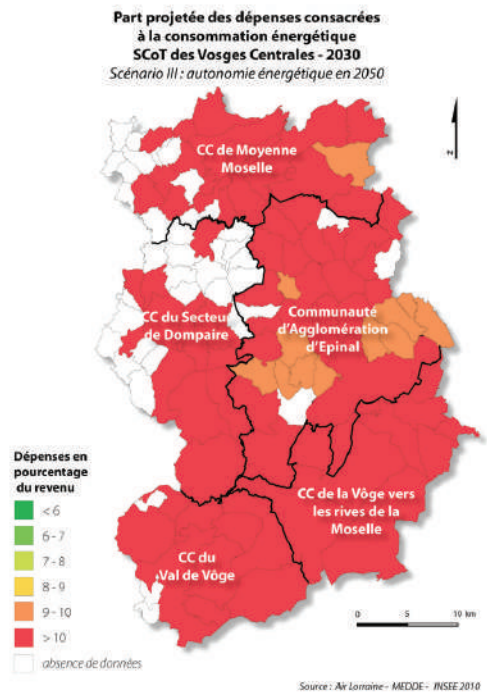
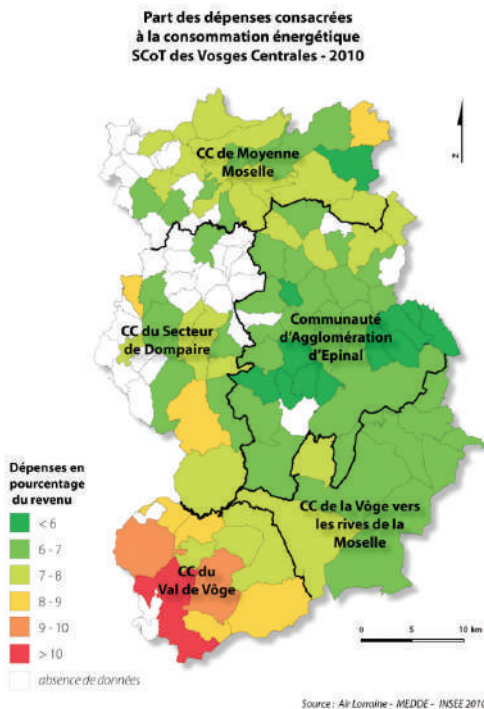
■ Réemployer le parc privé existant pour conserver une attractivité de territoire et faire face aux besoins des ménages

À retenir

LA VACANCE, LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, LA HAUSSE DU COÛT DES ÉNERGIES MAIS ÉGALEMENT UN DÉCALAGE AVEC LES BESOINS ACTUELS, IMPACTENT DE MANIÈRE NÉGATIVE LE PARC PRIVÉ EXISTANT



► La menace d'une précarité énergétique généralisée à l'ensemble du territoire. **Demain, tous précaires ?**



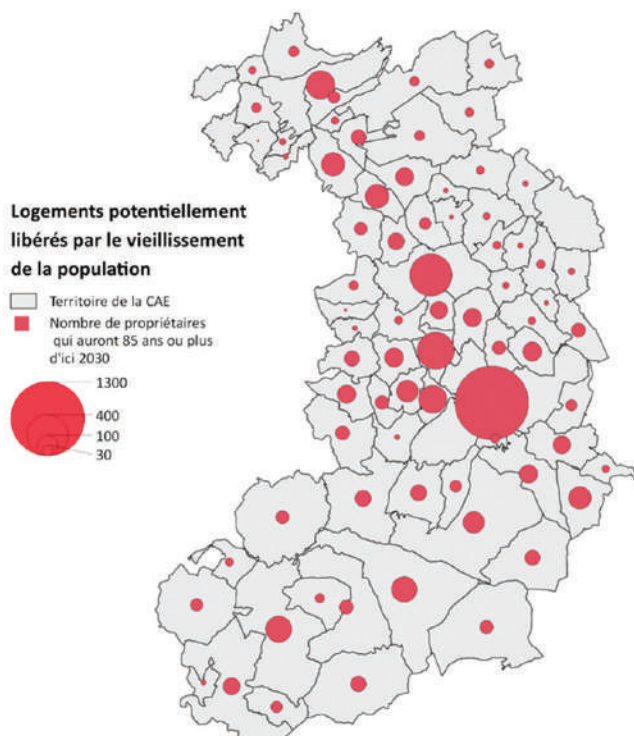
Les travaux du SCOT ont mis en évidence un phénomène de fragilisation du territoire en matière de précarité énergétique.

► 2 000 logements potentiellement remis sur le marché à l'horizon 2025

5 500 logements pourraient être libérés par des personnes de 85 ans ou plus, d'ici 2030 (dont 2 000 logements sur la durée du PLH, parmi ces biens, 79% sont des maisons et 21% sont des appartements).

► Une progression de la part de logements vacants en 2011 et 2016

Au cours des dernières années, le territoire a vu « s'envoler » son nombre de logements vacants. Ainsi, selon l'INSEE, le parc vacant représenterait 11,2% du parc total en 2017, un taux proche de la moyenne départementale observée (11,3%) mais un taux plus élevé qu'à l'échelle de la région Grand Est.



6 ACTIONS

- Créer un guichet unique et unifié pour accompagner les habitants, artisans et organismes partenaires au sein de la Maison de l'Habitat et du Développement Durable
- Identifier les zones d'habitat dites homogènes pour mieux connaître leur potentiel de mutabilité
- Réfléchir à la mise en place de dispositifs adaptés aux enjeux et besoins identifiés dans les centralités
- Travailler à une politique globale en matière de rénovation énergétique
- Travailler l'attractivité du parc privé vacant existant et en faire une alternative à la construction neuve
- Accompagner et rénover les copropriétés

Notion repère : La définition de la **précarité énergétique** est inscrite dans la loi du 12 juillet 2010 dite loi ENE « Engagement National pour l'Environnement » : est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources et de ses conditions d'habitat.

Les ressources sont aujourd'hui considérées comme inadaptées lorsqu'un foyer consacre plus de 8 % de son revenu à payer la facture d'énergie de son logement (chauffage, éclairage, etc...).

ORIENTATION N°4

■ Adapter l'offre en hébergements existante et mieux anticiper les besoins émergents des publics aux besoins spécifiques

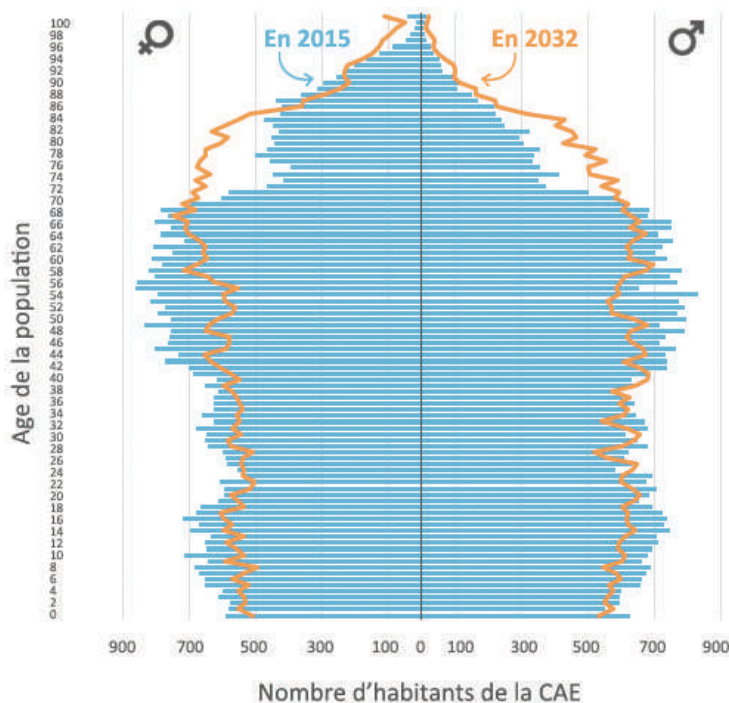
À retenir

UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE PERSONNES AGÉES DE 65 ANS PARMIS LA POPULATION DU TERRITOIRE, SYNONYME DE BESOINS EN ADAPTATION DES LOGEMENTS



Accompagner la mutation du parc privé nécessite également de prendre en compte les besoins en adaptation des publics vieillissants, en leur offrant ainsi la possibilité de vieillir le plus longtemps possible à leur domicile.

Pyramide des âges en 2015, et projection en 2032



L'indice de vieillissement sur le territoire de la CAE :

90,8 soit le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

► Des projets d'habitat sénior sur plusieurs communes de l'agglomération

Les rencontres individuelles avec les communes ont permis de constater la prise de conscience du phénomène par les élus, qui pour certains se traduit par des projets d'habitats dédiés aux séniors.

► Une offre suffisante de logements à destination de la population étudiante

Le diagnostic n'a pas mis en évidence de tension particulière sur ce segment, l'offre de logements étant suffisante. Cependant, une attention particulière devra être portée sur les nouveaux projets afin d'éviter une surproduction.

Des actions à mener en synergie avec d'autres acteurs

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'un tissu local de partenaires intervenant en faveur de publics dont les besoins en habitat et hébergement peuvent être spécifiques ; des acteurs avec lesquels la collectivité aura à travailler, d'où la nécessité d'une meilleure connaissance de ces acteurs, de leurs champs de compétences et d'intervention.



CFA
Pôle des Métiers



ActionLogement



Un enjeu de sédentarisation pour les gens du voyage

Le territoire compte trois aires d'accueil, réparties sur les communes d'Épinal, Golbey et Capavenir Vosges, pour une capacité totale d'une soixantaine d'emplacements. La problématique à laquelle la Communauté d'Agglomération d'Épinal est aujourd'hui confrontée concerne la création d'habitats adaptés pour des familles désormais ancrées sur le territoire.

Notion repère :

La loi du 28 décembre 2015, dite loi d'Adaptation de la Société au Vieillessement a introduit la définition de la **résidence-service** comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. [...] Les services spécifiques individualisables peuvent être souscrits par les occupants auprès de prestataires. [...] (Art. L.631-13 du code de la construction et de l'habitation).

6 ACTIONS

- Définir une offre équilibrée de logements dédiés aux séniors
- Favoriser le maintien à domicile des ménages vieillissants à travers un dispositif financier
- Veiller à un équilibre de l'offre de logements étudiants sur le territoire
- Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des publics jeunes
- Participer à la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Contribuer à répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

ORIENTATION N°5

■ Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire

À retenir

CE PREMIER PLH À L'ÉCHELLE DES 78 COMMUNES INTERVIENT DANS UN CONTEXTE DE STRUCTURATION GÉNÉRALE DE LA COLLECTIVITÉ AUTOUR DE DIFFÉRENTES POLITIQUES (PROJET DE TERRITOIRE, PLAN DE MOBILITÉ, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE...).

Un programme intercommunal pour accompagner des projets communaux

La collectivité intervient maintenant depuis plusieurs années en faveur de la rénovation énergétique des logements et de leur adaptation face au vieillissement.

Avec ce PLH (2020-2025), elle entend amplifier cette intervention, notamment en faveur du parc privé (rénovation, lutte contre la vacance, reconquête des centralités).

La réussite de cette politique reposera également sur l'accompagnement en matière d'ingénierie technique et financière.

Observer, former et informer

Au-delà de la gouvernance, le Programme Local de l'Habitat comporte **un enjeu important d'animation et de pédagogie** à mener auprès des élus et plus généralement de tous les acteurs locaux.

D'où la volonté de la collectivité de s'engager dans un **cycle d'ateliers thématiques** (à raison de 3 ateliers par an autour de sujets d'actualité ou de thèmes à enjeux identifiés dans le PLH).

Un suivi des actions engagées dans le cadre du PLH doit se mettre en place progressivement afin **d'en mesurer les impacts**, et caractériser les éventuelles marges de progression.

Un observatoire local dédié à l'habitat sera développé afin de mesurer la marge de progression atteinte.

2 ACTIONS

- Accompagner les communes dans leurs projets respectifs
- Observer, animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Communauté d'Agglomération d'Épinal
4, rue Louis Meyer - 88190 GOLBEY
03 29 37 54 60
agglo-epinal.fr |  @caepinal

