



**Bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat de la
Communauté d'Agglomération d'Épinal
2020-2025**

Avec l'accompagnement de :

Sommaire

Introduction	4
Composition du Programme Local de l'Habitat	4
Rappel des objectifs du SCoT des Vosges Centrales.....	4
Traduction des objectifs du SCoT dans le PLH.....	5
Structuration et mise en application de la compétence habitat	7
L'évaluation à mi-parcours	7
Evolutions socio-démographique	8
Croissance démographique.....	8
Soldes naturels et migratoires.....	12
Taille et composition des ménages.....	13
Synthèse des évolutions constatées.....	18
Evolutions du parc de logements	19
Structuration du parc	19
Situation du marché de l'immobilier	20
Consommation foncière.....	23
Synthèse des évolutions constatées.....	26
Mise en œuvre des actions	27
Orientation n° 1 - Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins	28
Evolution de la vacance structurelle par secteur du PLH entre 2015 et 2021. Source : Lovac	36
Orientation n° 2 - Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social	37
Orientation n° 3 - Réemployer le parc privé existant pour faire face aux besoins des ménages	44
Orientation n° 4 - Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergents des publics spécifiques	54
Orientation n° 5 - Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire	63
Synthèse	65
Enjeux et perspectives	68
Objectifs de production de logements	68

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Suivi de la vacance	71
Territorialisation des nouveaux logements locatifs sociaux	73
Offre de logements séniors existant et besoins à développer	85
Annexes	94
Lexique	94
Evolution démographique des communes de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021	97
Activité du marché de l'immobilier sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2020 et 2022	100
Consommation d'espace pour de l'habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2022	101
Production neuve de logements par secteur sur la période 2020-2022	102
Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2019 et 2021	107
Localisation des structures d'hébergements et services pour personnes âgées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal	110
Exemples de logements séniors dans les Vosges	112

Introduction

Composition du Programme Local de l'Habitat

La Communauté d'Agglomération d'Epinal a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du 14 décembre 2020. Il s'agit du premier PLH élaboré à l'échelle des 78 communes de l'intercommunalité.

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

Celui-ci est établi sur une période de six ans (2020-2025) et répond à l'obligation de la loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion », dite loi MOLLE, de 2009.

Au-delà de l'obligation réglementaire, le PLH vise à :

- Prendre en compte les enjeux liés à la précarité énergétique : amplifier l'accompagnement des ménages dans la rénovation/amélioration de leurs logements ;
- répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population : accompagner les ménages vieillissants dans l'adaptation de leur logement et leur permettre ainsi de vieillir le plus longtemps possible à domicile ;
- requalifier le parc de logements vacants ;
- reconquérir les centralités (cœur de ville, centre-bourg, cœur de village) et faire ainsi du patrimoine existant, lorsque cela est possible, une alternative à la construction neuve et à l'étalement urbain.

Pour cela, et conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est composé de deux volets :

- un diagnostic ;
- un programme d'actions comprenant 5 orientations et 21 fiches-actions.

Rappel des objectifs du SCoT des Vosges Centrales

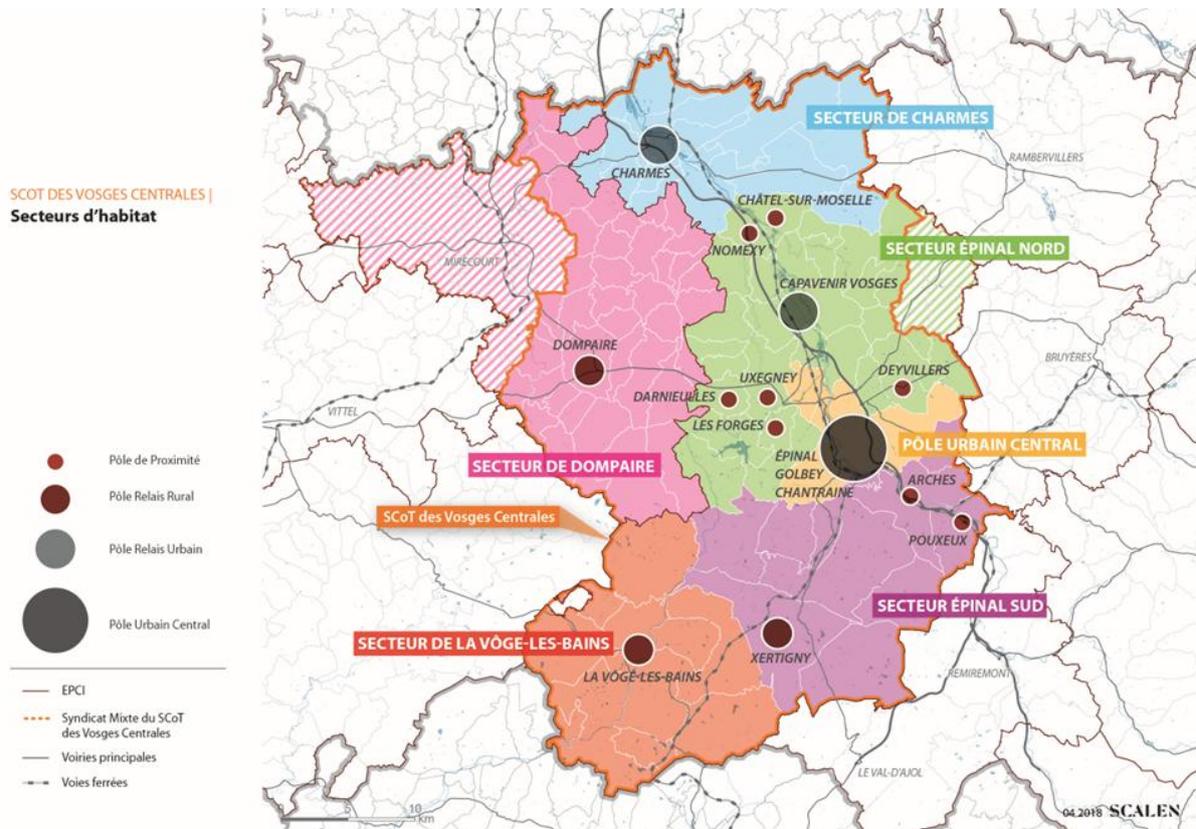
Le PLH est à la fois un document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat ayant pour objectif d'orienter et d'articuler les politiques de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, et un document de programmation de l'offre nouvelle en matière de logements. A ce titre, il s'inscrit dans une hiérarchie de documents de planification et doit être en cohérence avec les orientations du SCoT des Vosges Centrales.

L'hypothèse d'évolution démographique retenue par le SCoT des Vosges centrales, approuvé le 28 avril 2019, estime une croissance de la population de l'ordre de 0,059% en moyenne par an, soit + 1 134 habitants en 16 ans. De ces projections en découle un besoin à satisfaire de 5 200 logements sur la période 2014-2030 pour le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, dont 3 460 pour la période 2014-2023 et 1 740 pour la période 2024-2030.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Ces objectifs de besoins en logements du SCoT doivent être réalisés à 80% dans l'enveloppe urbaine (dont 30 % seront issus de la reconquête de la vacance) et 20% en extension de l'enveloppe urbaine. D'autre part, les besoins en logements sont localisés à 92 % dans l'armature urbaine du SCoT dont :

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



Armature urbaine du SCoT des Vosges Centrales. ©SCoT

Traduction des objectifs du SCoT dans le PLH

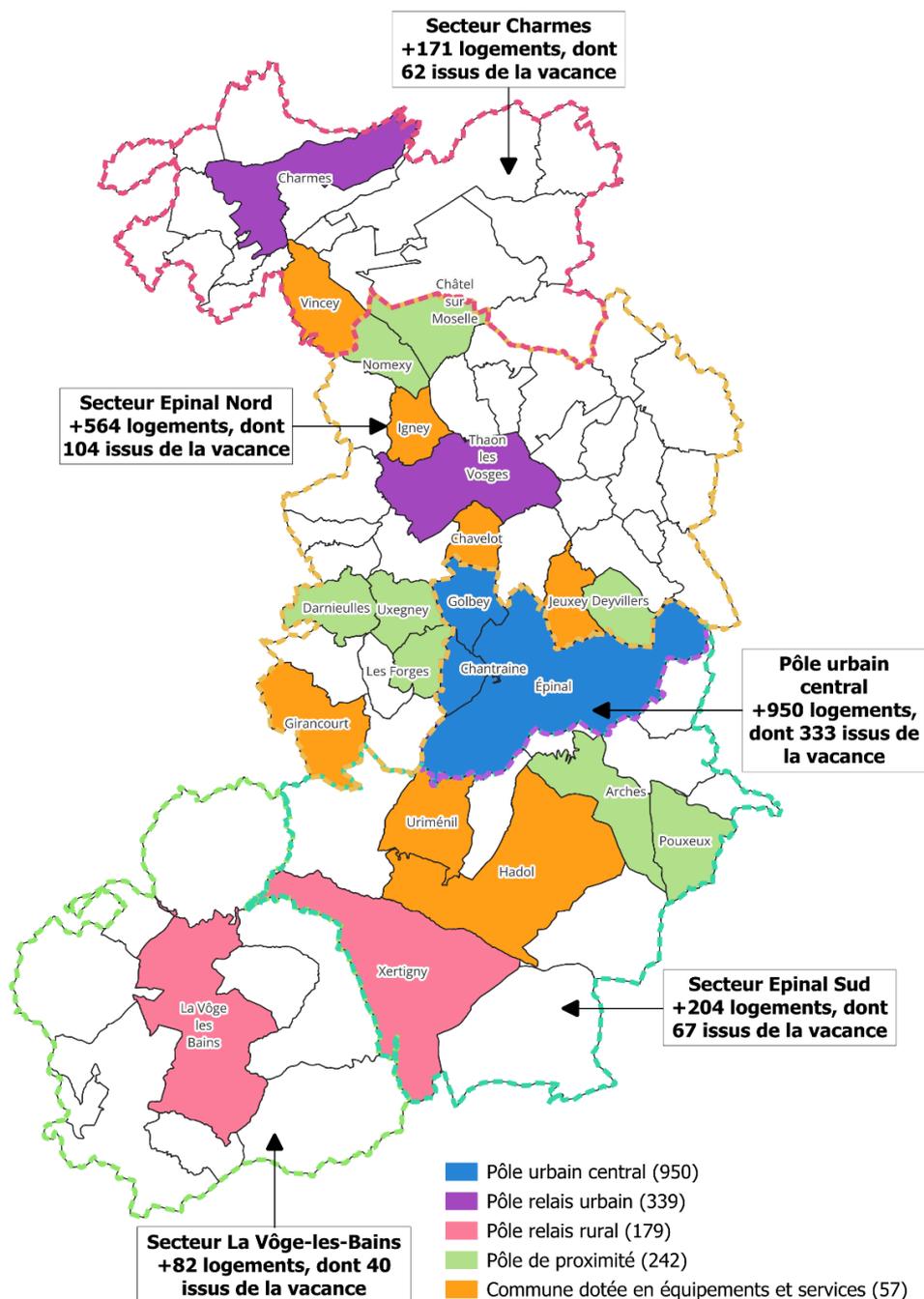
Le SCoT a défini deux rythmes de production de logements fondés sur les hypothèses différenciées de croissance démographique retenues durant la période 2014-2030 ; soit +0,079% par an entre 2014 et 2023 inclus et +0,059% par an entre 2024 et 2029 inclus. Le PLH étant à cheval sur ces deux périodes, le calcul des objectifs de production prend en compte quatre années de la période 2014-2023 et deux années de la période 2024-2030. Il en découle 2126 logements à produire pour la période 2020-2025, dont 1520 logements neufs et 606 logements vacants à récupérer.

Sur cette base, les objectifs du SCoT ont été adaptés dans le PLH au contexte socio-démographique lors de son élaboration. Ainsi, il a été fixé un objectif de 1971 logements à produire sur la période

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

2020-2025, dont 1366 neufs et 606 issus de la sortie de vacance. Par ailleurs, 25% de ces nouveaux logements doivent être des logements aidés.

Enfin, il a été décidé que cette production soit territorialisée de manière à limiter un double phénomène constaté sur le territoire de périurbanisation, et donc d'extensions urbaines, ainsi que de concurrence endogène entre les communes qui ont conduit à fragiliser certains pôles et à accentuer la vacance des logements.



Territorialisation des nouveaux logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal pour la période 2020-2025. Source : PLH ©CAE.N.NEY

Structuration et mise en application de la compétence habitat

La compétence en matière d'habitat de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est notamment exercée au travers d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) visant à améliorer le confort énergétique des logements privés, à les adapter au vieillissement de la population, et à lutter contre les logements indignes.

La mise en œuvre de la compétence habitat se traduit également par le biais de plusieurs dispositifs spécifiques :

- La lutte contre les logements vacants avec un accompagnement renforcé des communes dans le repérage de ces situations et une aide dédiée aux porteurs de projets ;
- La reconquête du bâti vacant et/ou dégradés par un accompagnement technique et administratif des communes ;
- Une aide financière dédiée à l'emploi d'isolants biosourcés destinées aux propriétaires occupants, bailleurs et aux copropriétés.

Enfin, la Communauté d'Agglomération d'Epinal s'est dotée d'une "Maison de l'Habitat", véritable guichet unique centralisant l'information et le conseil en matière d'amélioration de l'habitat à destination des administrés du territoire et des professionnels.

Pour mener à bien ses missions et ces dispositifs, une équipe de 10 personnes est mobilisée, dont notamment trois conseillers à la rénovation énergétique.

L'évaluation à mi-parcours

L'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fait obligation à l'établissement public de coopération intercommunale de dresser un bilan à mi-parcours, lors duquel le Conseil communautaire délibère sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation le cas échéant à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le bilan est ensuite communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Le bilan à mi-parcours permet de mesurer les écarts entre les objectifs affichés et les résultats enregistrés. Il produit des éléments de compréhension de ces éventuels décalages et est notamment composé :

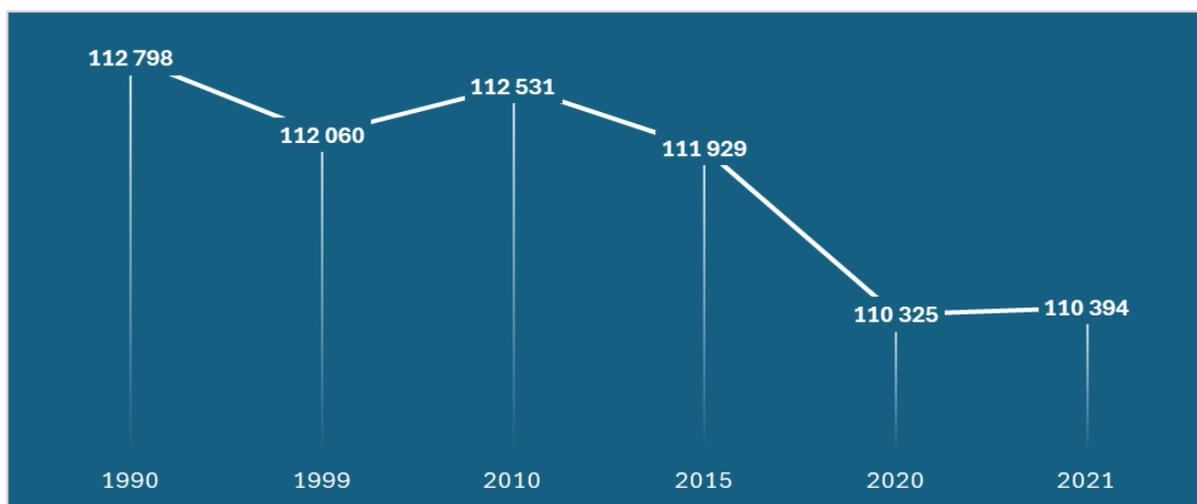
- d'une analyse des dynamiques territoriales récentes, et dresse un bilan de la réalisation à mi-parcours des objectifs de production de logements ;
- d'un état d'avancement des actions engagées et notamment d'un bilan de la réalisation à mi-parcours des objectifs de production de logement.

Les données chiffrées du présent rapport de bilan à mi-parcours du PLH de la Communauté d'Agglomération d'Epinal sont arrêtées au 31 décembre 2022 et couvrent la période du premier triennal, soit de 2020 à 2022.

Evolutions socio-démographique

Croissance démographique

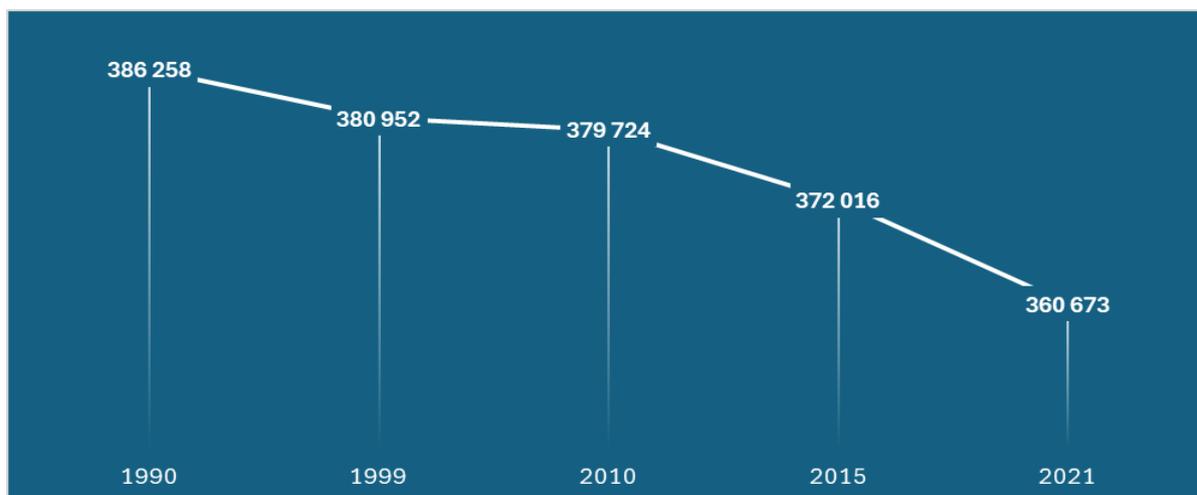
Les rythmes de croissance de la population s'inscrivent et s'analysent dans des dynamiques tendanciennes. Selon les dernières données de l'Insee, sur la période 2015-2021, la population du territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal a perdu 219 habitants par an passant de 111 929 à 110 394 habitants. En revanche durant le premier triennal du PLH, la population du territoire intercommunal tend à la stabilisation, et à même connue entre 2020 et 2021 une augmentation de 69 habitants, ce qui n'était plus arrivé depuis le début des années 2010.



Evolution de la population de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 1990 et 2021.

Source : Insee

A l'échelle départementale, la baisse de population est constante depuis les années soixante-dix. Par ailleurs, non seulement le rythme de décroissance de la population du département ne tend pas à se stabiliser, mais au contraire, il tend à s'accélérer. Ainsi, durant la période 2015-2021, le département des Vosges a perdu environ 1 620 habitants par an, passant de 372 016 à 360 673 habitants.



Evolution de la population du département des Vosges entre 1990 et 2021.

Source : Insee

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Au niveau de l'armature du PLH, hormis le pôle urbain central qui a connu une légère augmentation de sa population entre 2015 et 2021 (+1,4%), l'ensemble des secteurs a perdu des habitants durant cette période. Toutefois, au regard d'une évolution moyenne annuelle de la population de l'ordre -0,4%, la diminution de la population sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est à relativiser. En revanche, il est à noter que la baisse de population est accentuée sur le secteur de La Vôge-les-Bains qui a connu annuellement, durant cette même période, une perte de presque 1% de sa population, soit plus de 6% d'habitants en moins en sept ans sur ce territoire.

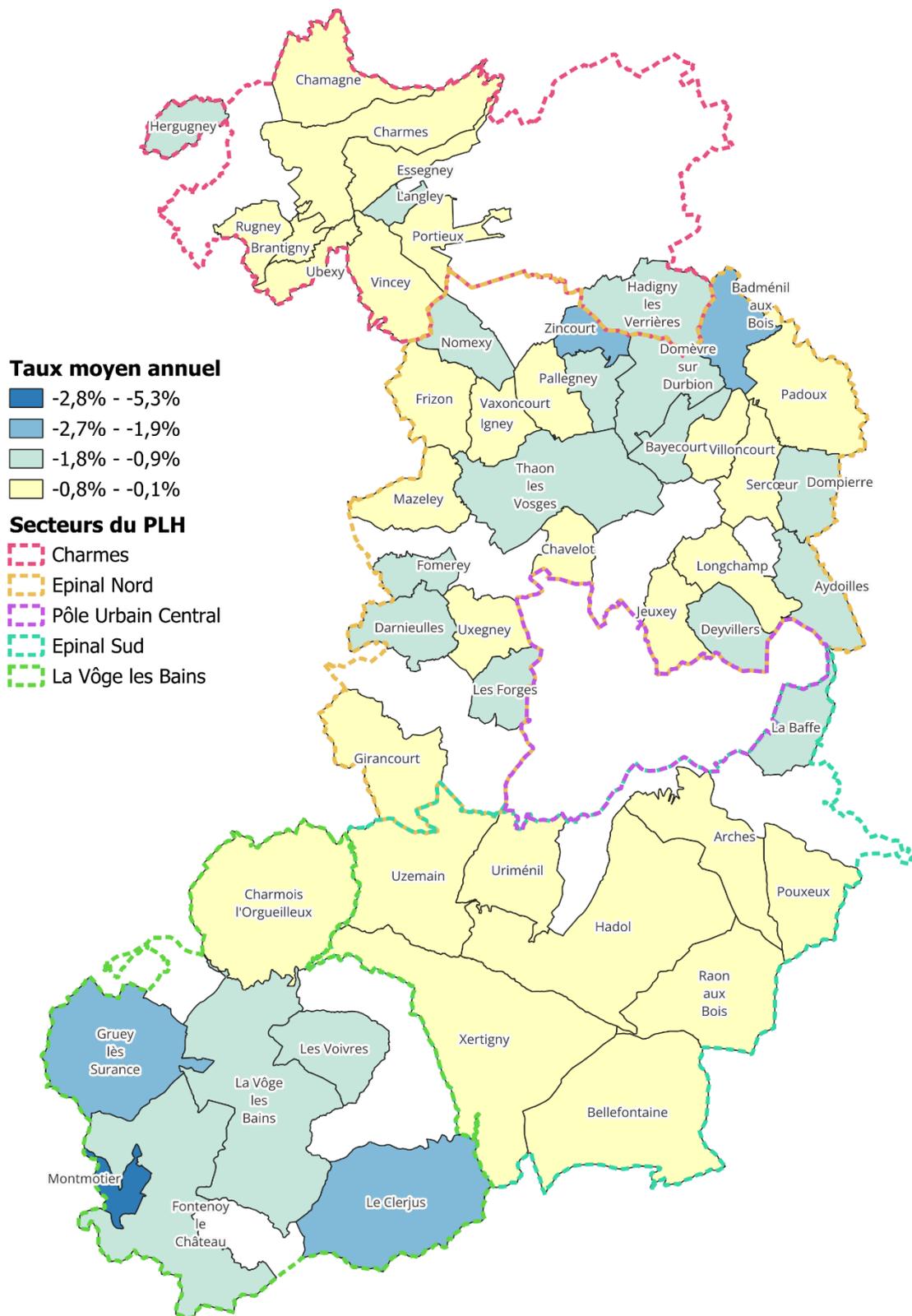
Secteurs	Population 2015	Population 2021	Evolution 2015-2021	Taux moyen annuel
Charmes	12 741	12 429	-312	-0,4%
Epinal Nord	33 433	32 185	-1 248	-0,5%
Pôle urbain central	43 688	44 311	623	0,2%
Epinal Sud	17 030	16 750	-280	-0,2%
La Vôge-les-Bains	5 037	4 719	-318	-0,9%
Total CAE	111 929	110 394	-1 535	-0,4%

Evolution par secteur de la population de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021.

Source : Insee

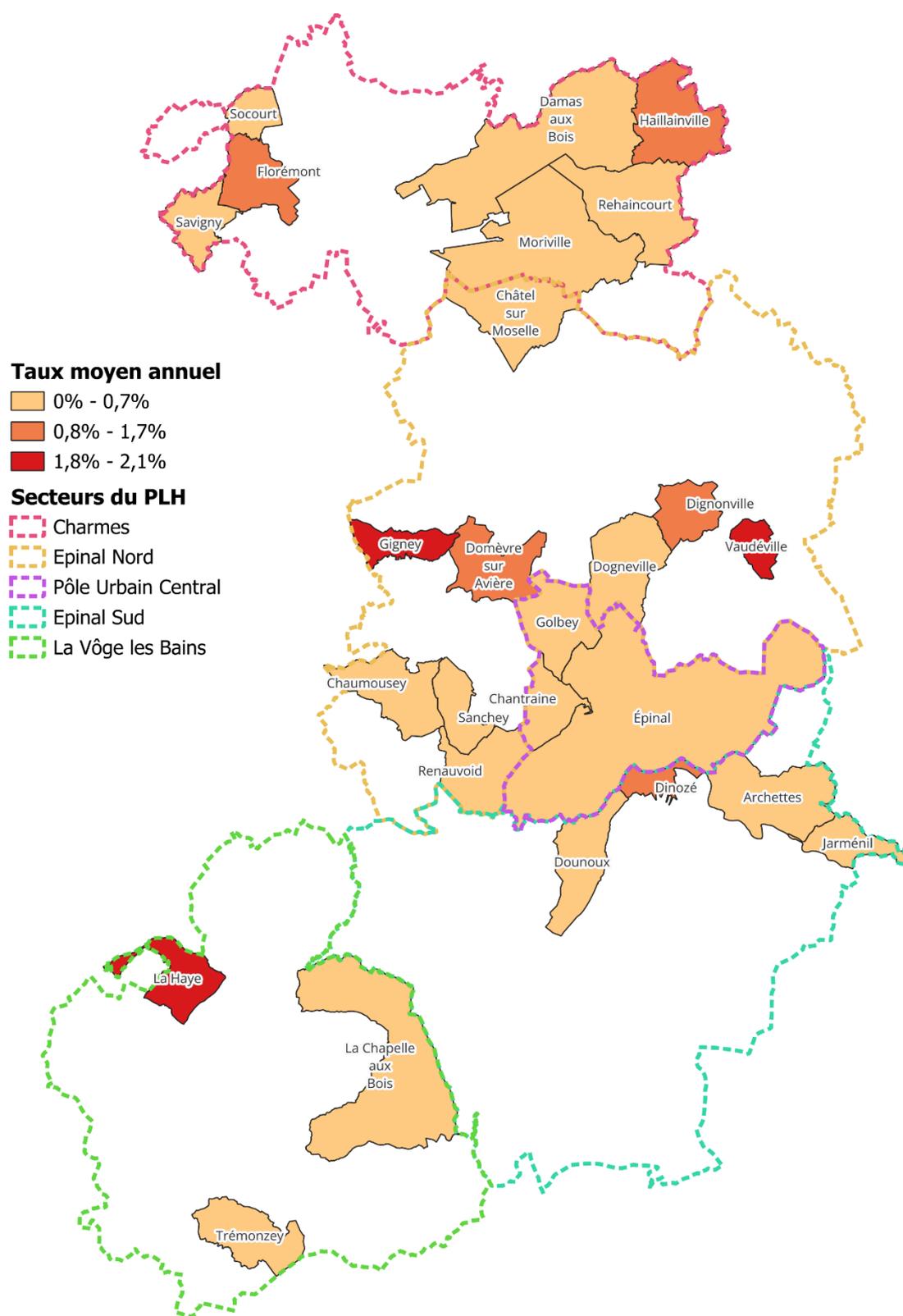
Géographiquement, et sur la période entre 2015 et 2021, on constate que le gain de population est uniquement concentré sur le pôle urbain central et ses communes périphériques bordant les principaux axes de communication, ainsi que sur les communes situées à l'Est et à l'Ouest du secteur de Charmes. A l'inverse, la perte de population est surtout constatée dans les communes du secteur de La Vôge-les-Bains et dans les communes du secteur d'Epinal Nord. Dans une moindre mesure, cette baisse est également visible dans la quasi-totalité des communes du secteur d'Epinal Sud. Il est à noter que dix communes de l'intercommunalité ont perdu plus de 10% de leurs habitants en sept ans et connaissent donc un phénomène de déprise démographique.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Evolution comparée de la croissance démographique des communes de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee - ©CAE.N.NEY

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

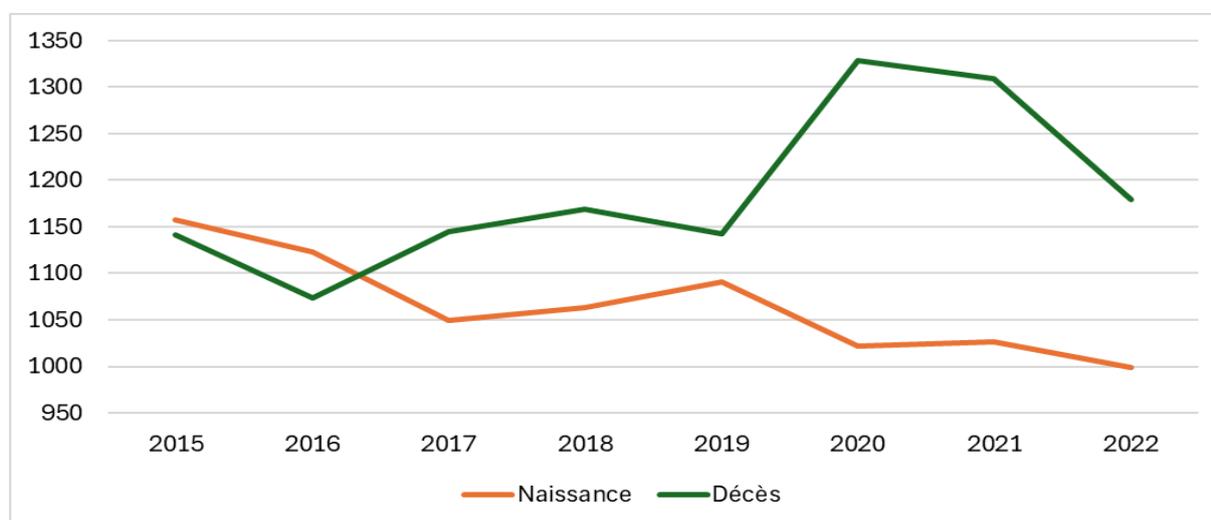


Evolution comparée de la croissance démographique des communes de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee - ©CAE.N.NEY

Soldes naturels et migratoires

Le ralentissement global de la croissance démographique du territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est lié à un solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) et un solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) tous les deux négatifs sur la période 2015-2021.

Ainsi, pour le solde naturel, celui-ci est en constante baisse sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal depuis les années soixante. En revanche, il est devenu négatif seulement depuis 2017, avec un solde annuel moyen entre 2015 et 2021 qui s'établit à -111. A noter, le déficit de solde naturel s'est fortement accru durant le premier triennal du PLH. Cette tendance devrait vraisemblablement se poursuivre compte-tenu de la structure de la pyramide des âges, en particulier avec l'arrivée au grand âge des générations nées entre 1946 et 1975 (les baby-boomers).



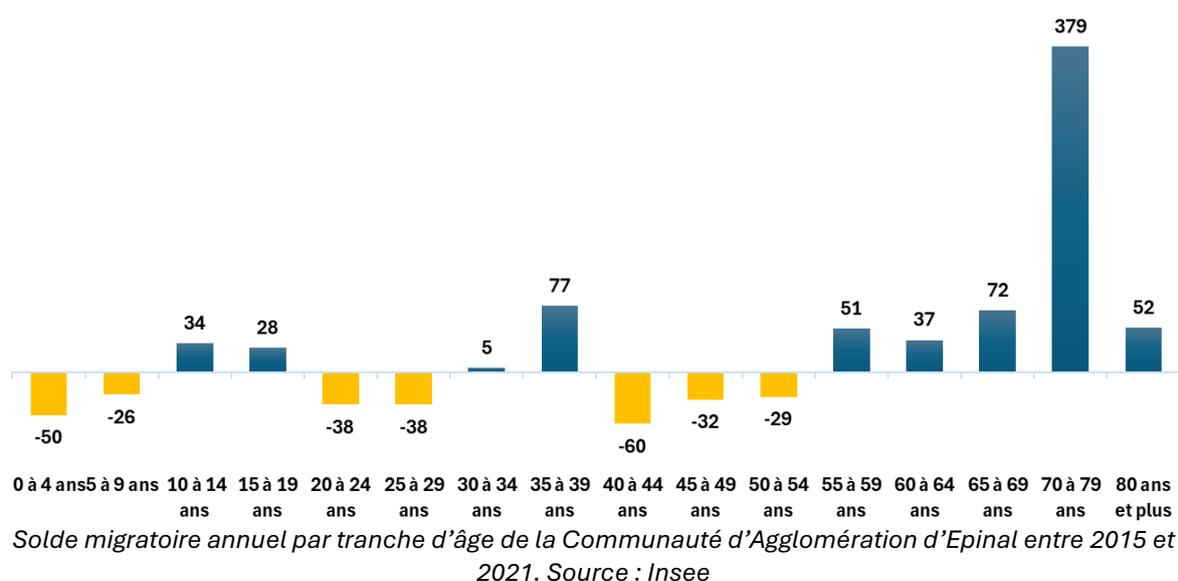
Evolution des naissances et des décès sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 1990 et 2022. Source : Insee et état civil

En ce qui concerne l'attractivité migratoire, celle-ci est globalement négative depuis les années soixante sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Malgré un bilan positif pour l'année 2018, le solde migratoire s'établit en moyenne à -148 par an sur la période 2015-2021.

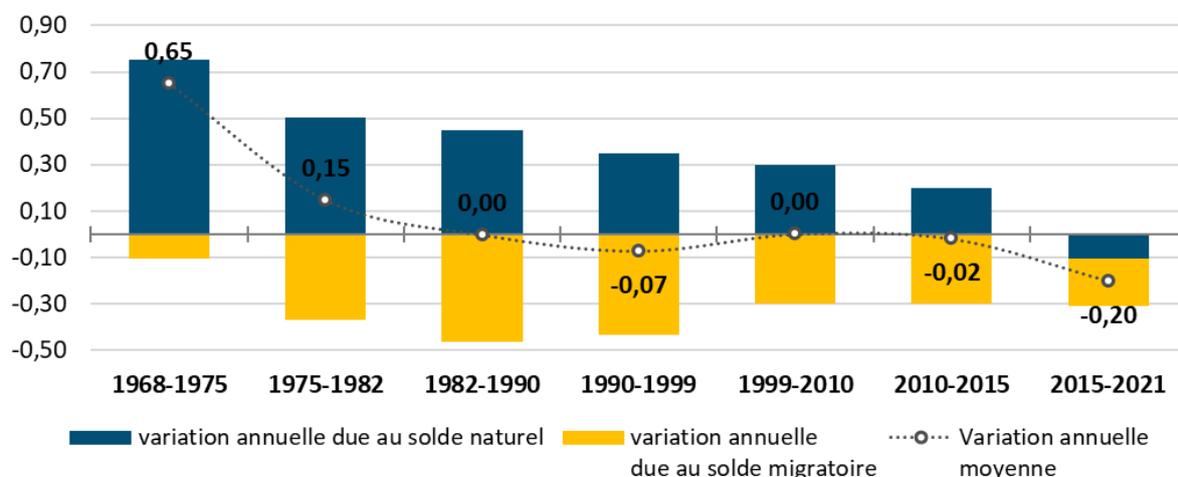
Le solde négatif du territoire est particulièrement marqué auprès des familles en âges d'avoir des enfants et/ou un emploi (entre 40 et 54 ans), et auprès des populations jeunes qui ont tendance à quitter le territoire intercommunal au moment de leurs études et/ou au début de leur vie active (entre 20 et 29 ans). A l'inverse, on observe que le territoire est très attractif auprès des populations âgées et notamment les plus de 70 ans.

Il est à noter que seulement quelques communes ont un bilan migratoire positif dans la majorité des classes d'âges : Charmes (13/16), Charmois-l'Orgueilleux (16/16), Epinal (14/16), Essegney (13/16), Golbey (12/16) et Xertigny (13/16). A l'inverse, plusieurs communes ont un déficit migratoire dans la plupart des classes d'âges et particulièrement : La Vôge-lès-Bains (12/16), Chaumousey (14/16), Darnieulles (12/16), Deyvillers (12/16), Les Forges (13/16), Savigny (15/16), Thaon-les-Vosges (12/16), Vincey (13/16).

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Ainsi, entre 2015 et 2021, le solde naturel devenu négatif pour la première fois, cumulé à un solde migratoire encore négatif, se traduit mécaniquement par une baisse significative de la population. La Communauté d'Agglomération d'Epinal a ainsi enregistré une diminution de population sur la dernière période intercensitaire (soit 1 535 habitants en moins contre 602 habitants en moins entre 2010 et 2015, c'est-à-dire, une baisse multipliée par 2,50).

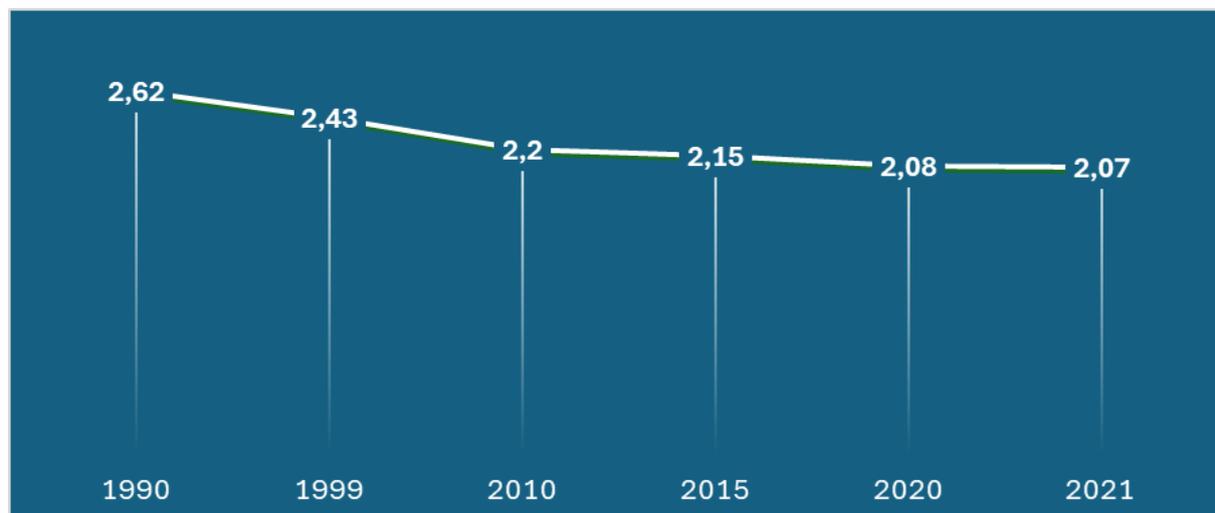


Taille et composition des ménages

Depuis une cinquantaine d'années, on remarque une baisse constante et concomitante de la taille des ménages sur les territoires de la Communauté d'Agglomération d'Epinal et du Département des Vosges. En 1968, les ménages du territoire intercommunal étaient composés de 3,14 personnes par ménage en moyenne, entre 1990 et 2021, les ménages sont passés de 2,62 à 2,07 personnes en moyenne, soit une baisse d'une demi-part en trente ans (-0,55). Toutefois, depuis quelques années, cette baisse a tendance à ralentir et à se stabiliser. Ainsi, sur la période récente, la baisse est très faible, presque stabilisée (2,07 personnes par ménage). Ceci

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

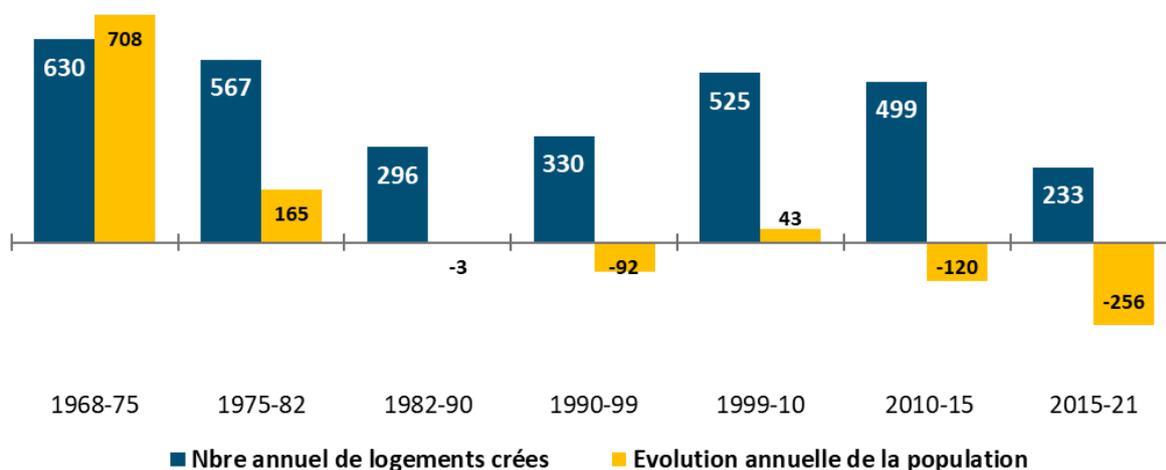
a un impact sur les besoins en logements (en nombre et en typologie) : pour loger 100 personnes, il faut dorénavant 48 logements, contre 42 en 2015 et 41 en 1990.



Evolution de la taille des ménages de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 1990 et 2021.

Source : Insee

Cependant, depuis 2010, la production de logements ne permet plus de gagner des habitants dans le territoire. En effet, sur la dernière période intercensitaire 2015-2021, une moyenne annuelle de 233 logements a été réalisée selon l'Insee, alors que le territoire a perdu 256 habitants chaque année durant cette période.



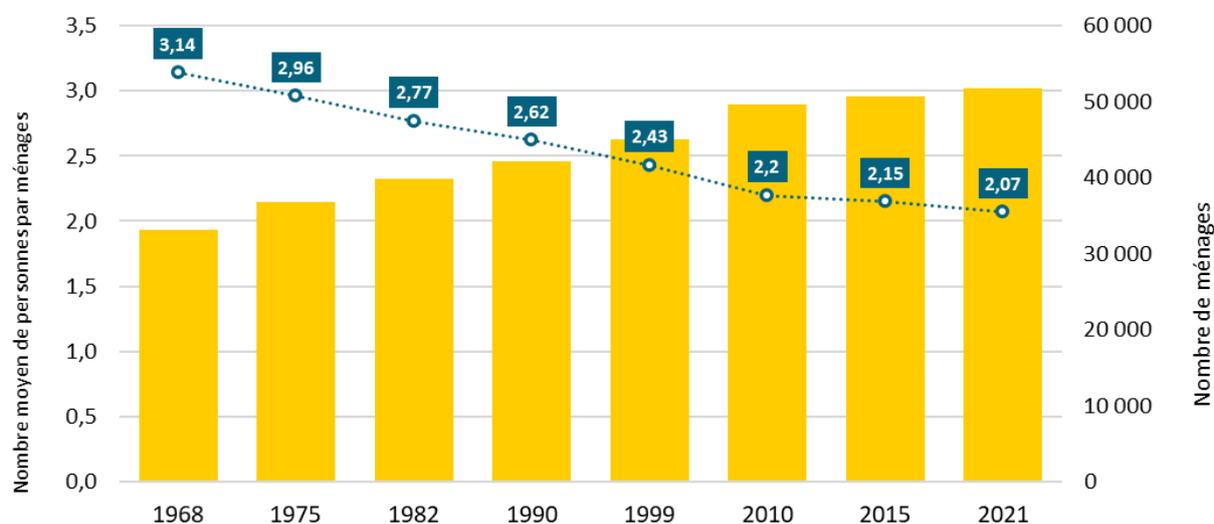
Evolution comparée de la population et du parc de logements.

Source : Insee. Traitement – Scalen

Aujourd'hui, la hausse du nombre de ménages, engendrée par la diminution du nombre de personnes par ménage est le principal moteur de la demande en logements sur le territoire. L'analyse statistiques montrent que les territoires qui connaissent une baisse continue de leur population sur une longue période, enregistrent à terme une baisse du nombre de ménages. Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, ce phénomène s'observe déjà sur le secteur de la Vôge-les-Bains. A l'échelle de la région Grand Est, les départements de la Haute

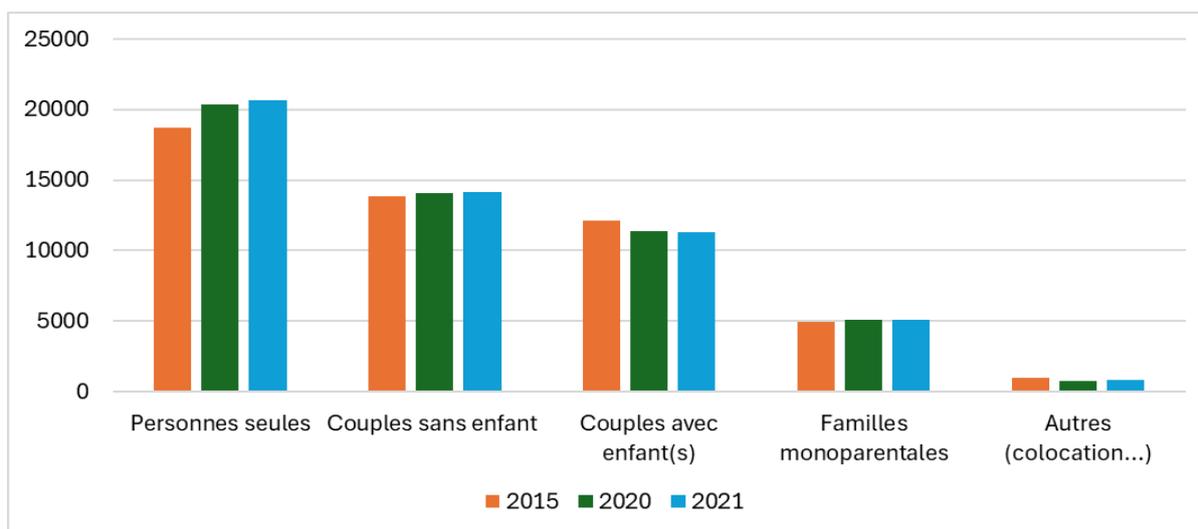
Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Marne et de la Meuse en décroissance démographique durable connaissent actuellement une baisse du nombre de ménages. Cette situation devrait entraîner statistiquement une diminution du volume des besoins en logement. Toutefois, la mauvaise qualité d'une partie du parc ou leur inadéquation à la demande pourrait encore inciter, par facilité, à construire de nouveaux logements au détriment des objectifs de réhabilitation et de lutte contre les logements vacants.



Evolution comparée de la taille et du nombre de ménages sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 1990 et 2021. Source : Insee – Traitement Scalén

On observe également entre 2015 et 2021 une évolution de la composition des ménages du territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal avec notamment une augmentation notable des personnes seules (+10,2%), dans une moindre mesure des familles monoparentales (+2,2%) et à l'inverse, une diminution du nombre de couples avec enfants (-6,7%).

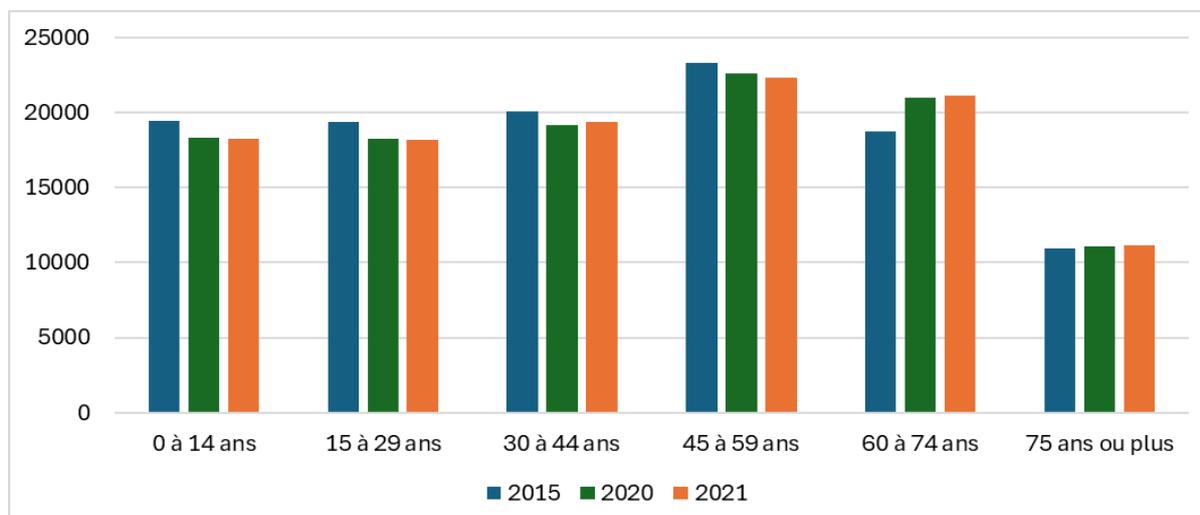


Evolution de la composition des ménages de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee

Cette évolution de la composition des ménages est liée étroitement avec la pyramide des âges du territoire communautaire qui tend à un vieillissement rapide de la population. Ainsi, entre 2015 et 2021, la population âgée de plus de 60 ans a progressé de presque 15%, passant de

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

29683 à 32 273 habitants (29% de la population), tandis que la population âgée de moins de 30 ans a diminué de 12,5% passant de 38 839 à 36 419 habitants (33% de la population).



Evolution de la population par tranches d'âges de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee

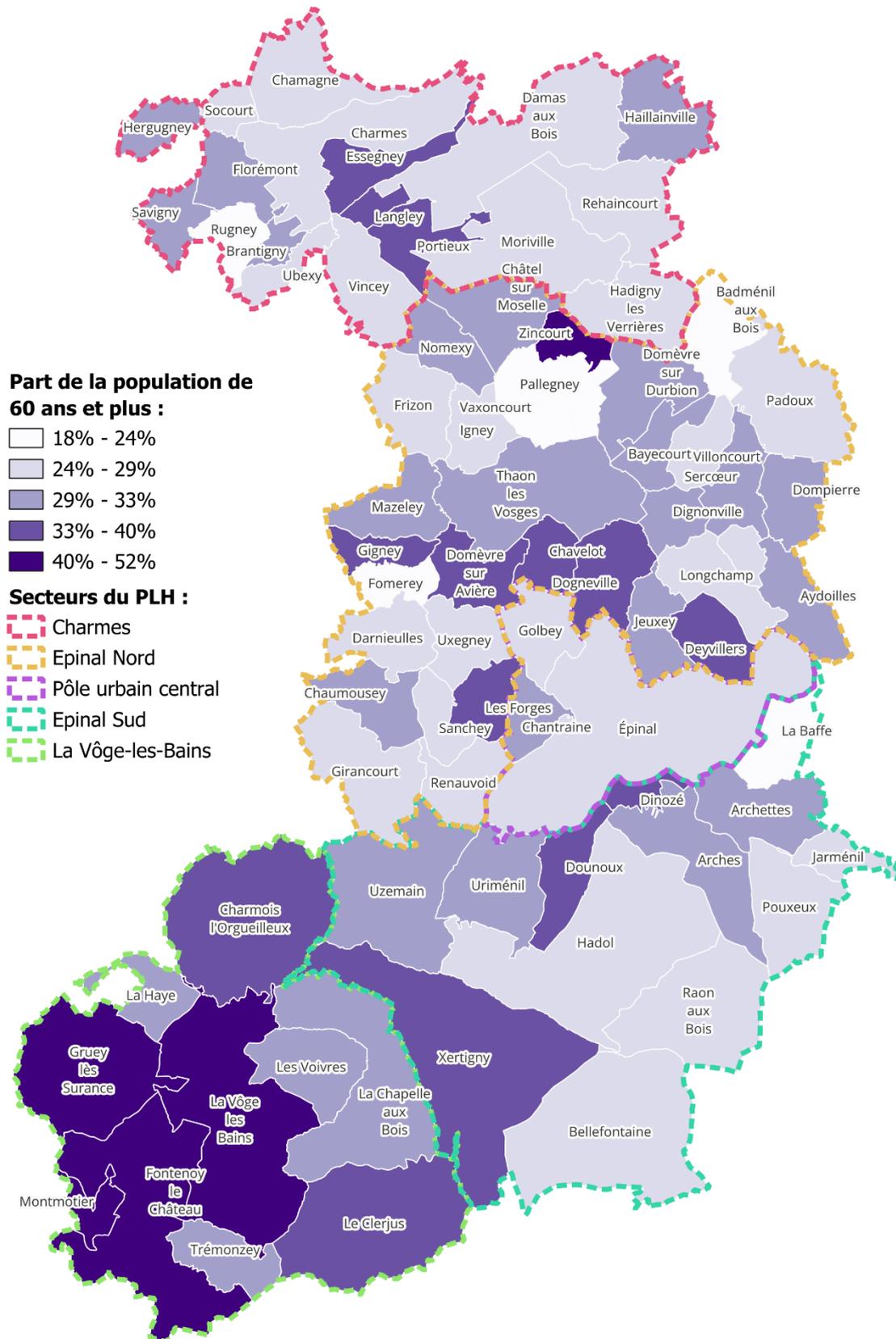
Ce phénomène de vieillissement de la population est quasi similaire dans les secteurs du PLH durant la période 2015-2021. Hormis dans le secteur d'Epinal Nord où la progression de la part des plus de 60 ans est plus de deux fois supérieure à la moyenne des autres secteurs (+4,5%). Par ailleurs, on note que la part de population âgée de plus de 60 ans est nettement supérieure dans le secteur de La Vôge-les-Bains (38%) que dans les autres secteurs (moyenne de 29%).

Secteurs	Part de population de 60 ans et plus 2015	Part de population de 60 ans et plus 2021	Evolution 2015-2021
Charmes	27%	29%	2,1%
Epinal Nord	26%	30%	4,5%
Pôle urbain central	26%	28%	1,6%
Epinal Sud	26%	28%	1,9%
La Vôge-les-Bains	36%	38%	2,2%
Total CAE	28%	31%	12,5%

Evolution par secteur de la part de population de 60 ans et plus sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee

A l'échelle communale, on constate que la part de population âgée de 60 ans et plus est particulièrement importante dans la quasi-totalité des communes du Secteur de la Vôge-les-Bains. Il est également intéressant de constater que certaines des communes situées en périphérie du pôle urbain central, et qui connaissent une certaine attractivité démographique, ont également une part plus importante de population âgées de plus de 60 ans que la moyenne des autres communes du territoire communautaire (Gigney, Domèvre-sur-Avière, Dogneville...).

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Part des 60 ans et plus sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal en 2021.

Source : Insee - ©CAE.N.NEY

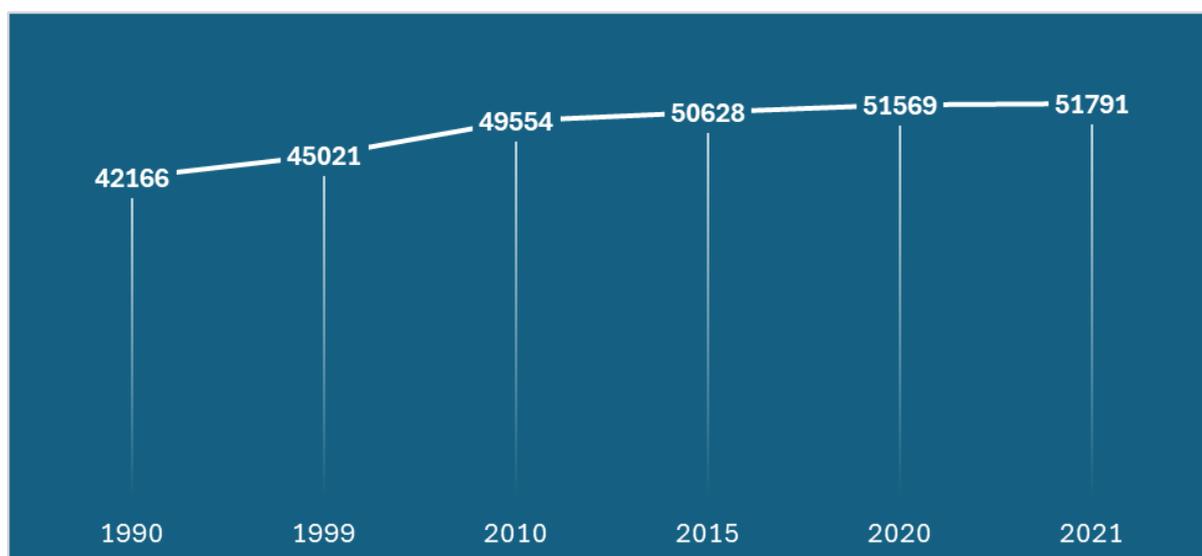
Synthèse des évolutions constatées

	Bilan de la période passée	Synthèse des enjeux
Croissance démographique	Une tendance à la stabilisation démographique, mais avec un risque de déprise dû à des soldes naturels et migratoires négatifs, déjà amorcée sur le secteur de La Vôge-lès-Bains. D'autant plus que le département connaît lui aussi une perte de population.	Renforcer l'attractivité migratoire, notamment celle des populations jeunes (actifs, en formation, couples et familles). Stabiliser/fixer la population présente sur le territoire.
Desserrement des ménages	Une taille des ménages qui tend à se stabiliser à 2 personnes et qui correspond à une évolution constatée au niveau départementale et national.	Mieux répondre à la diversité des besoins des ménages et accompagner les évolutions du parcours de vie.
Vieillessement de la population	Une augmentation sensible de la part des populations âgées, notamment sur le secteur de La Vôge-lès-Bains, accélérée par une baisse des populations les plus jeunes.	Adapter les services et diversifier l'offre de logements au sein des différents secteurs afin de faciliter les parcours résidentiels.

Evolutions du parc de logements

Structuration du parc

En 2021, donnée la plus récente de l'Insee, le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal comptabilise 60 298 logements, dont 51 791 résidences principales. Ces dernières sont occupées à 60% par des propriétaires (30 863) et à 39% par des locataires (20 130). Concomitamment avec l'augmentation du nombre des ménages, on observe sur le territoire communautaire une hausse du nombre des résidences principales de manière constante avec une certaine tendance à la stabilisation de ces dernières années.



Evolution du nombre de résidences principales sur le territoire de Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 1990 et 2021. Source : Insee

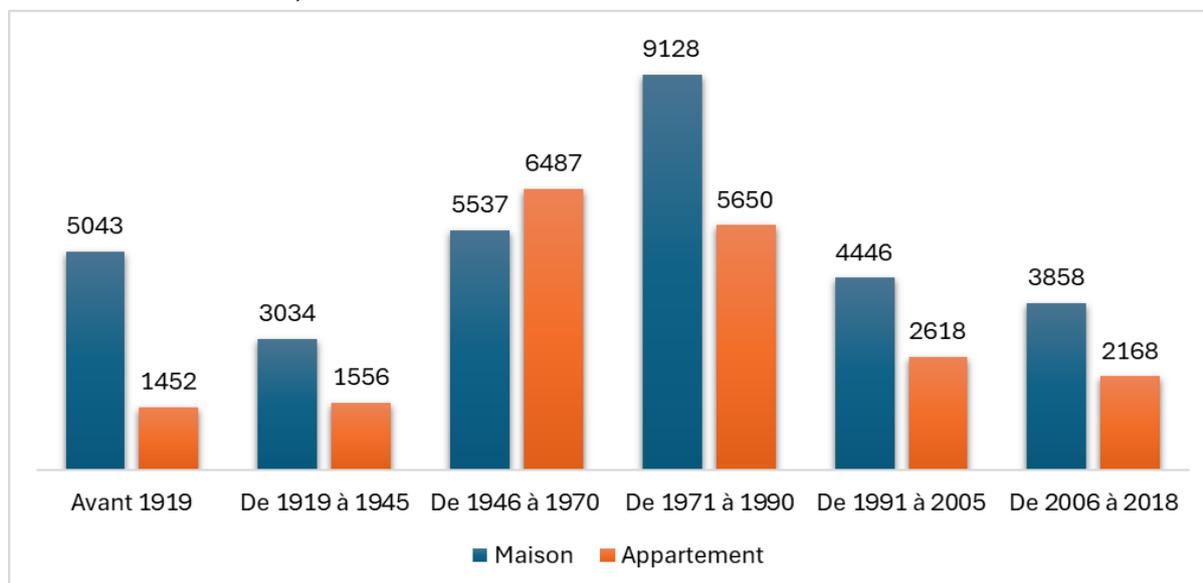
A l'échelle des secteurs du PLH, et durant la période 2015-2021, l'augmentation du nombre de résidences principales est peu perceptible. Hormis dans le pôle urbain central qui en moyenne en gagne plus que les autres secteurs, et dans le secteur de La Vôge-les-Bains qui, contrairement aux autres secteurs, est le seul du PLH à en perdre.

Secteurs	Nombre de résidences principales 2015	Nombre de résidences principales 2021	Evolution 2015-2021	Taux moyen annuel
Charmes	5365	5458	93	0,4%
Epinal Nord	14403	14671	258	0,3%
Pôle urbain central	21331	22018	687	0,6%
Epinal Sud	7261	7446	185	0,4%
La Vôge-les-Bains	2268	2198	-70	-0,2%
Total CAE	50528	51569	1163	0,3%

Evolution par secteur du nombre de résidences principales sur le territoire de Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Sur les 51 219 résidences principales du territoire, presque la moitié ont été construites avant 1971 (45%), et la majorité (61%) sont des maisons individuelles. A titre de comparaison, même si le parc de la Communauté d'Agglomération d'Epinal se révèle assez ancien et donc plutôt énergivore (première réglementation thermique instaurée en 1974), l'ancienneté moyenne des résidences principales dans le département des Vosges s'avère être encore plus élevée (à 49% construites avant 1971).



Résidences principales en 2021 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal selon le type de logement et la période d'achèvement. Source : Insee.

A noter, les résidences secondaires et occasionnelles ont fortement progressé entre 2015 et 2021 (+12% sur le territoire intercommunal et +32 % à Epinal). La hausse des résidences secondaires peut potentiellement s'expliquer par le développement sur le territoire d'hébergement meublé de type "Airbnb". Ces produits s'implantent indifféremment en milieu urbain comme dans les zones touristiques.

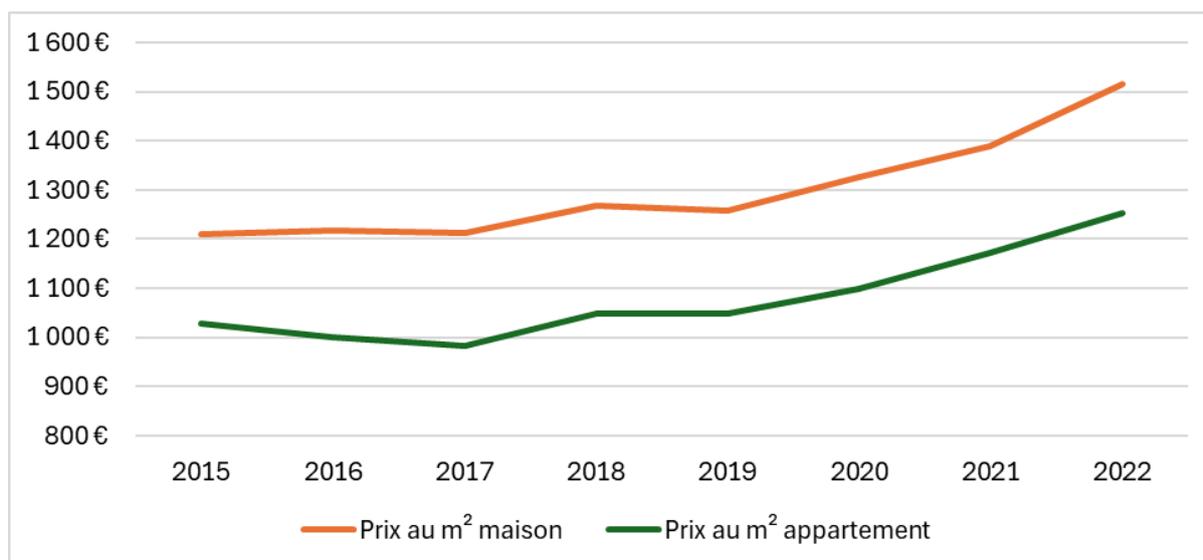
	CAE		Epinal		CAE hors Epinal	
	2021	Evo. 2015-2021	2021	Evo 2015-2021	2021	Evo. 2015-2021
Résidences principales	51 791	+2,3%	16 054	+2,4%	35 737	+2,3%
Résidences secondaires	2 094	+12,1%	417	+32,0%	1 677	+8,1%

Situation du marché de l'immobilier

Depuis 2017, le prix au m² d'un logement n'a cessé d'augmenter sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal pour atteindre en 2022 un prix moyen de 1515 € par m² pour une maison et de 1239 €/m² pour un appartement. Soit depuis 2015, une augmentation du prix moyen au m² de +25% pour une maison et +21% pour un appartement.

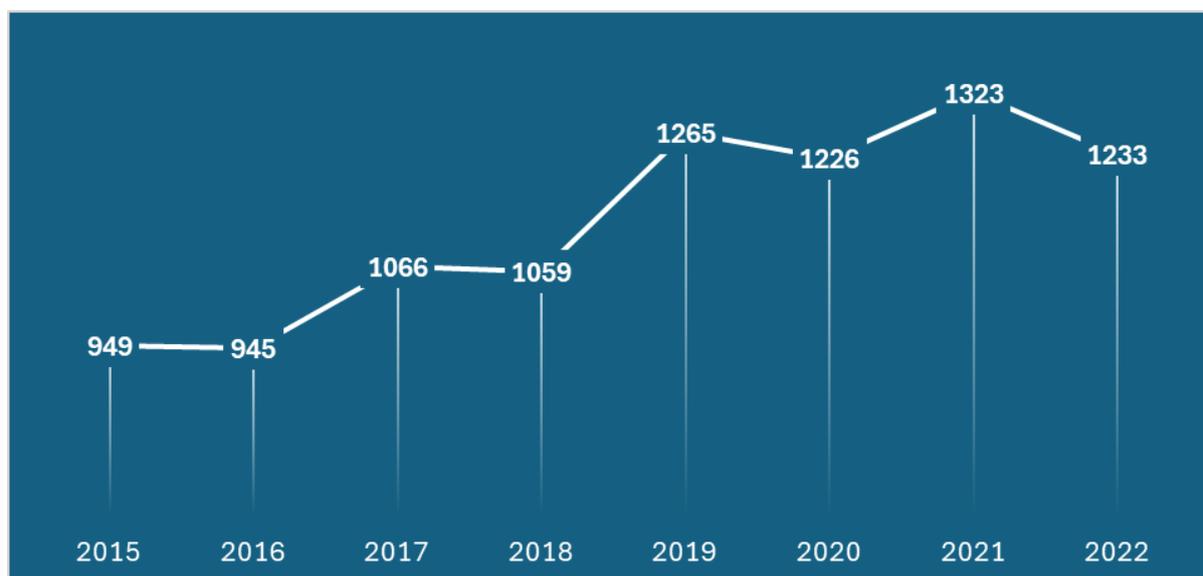
A titre de comparaison, les prix moyens au m² sont inférieurs à l'échelle du département des Vosges. En 2022, ils étaient de 1359 € (-10%) pour une maison et 1180 € (-5%) pour un appartement.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Evolution entre 2015 et 2021 du prix au m² d'un logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Source : DV3F

La hausse des prix au m² des logements n'a toutefois, et globalement, pas eu d'impact négatif sur l'activité du marché de l'immobilier entre 2015 et 2022. Celui-ci connaît en effet une augmentation moyenne annuelle du nombre de transactions réalisées de +4%, avec cependant des fluctuations à la baisse en 2020 et 2022. Il est à noter que plus de 70% de ces transactions concernent des maisons individuelles.



Nombre de transactions réalisées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2022. Source : DV3F

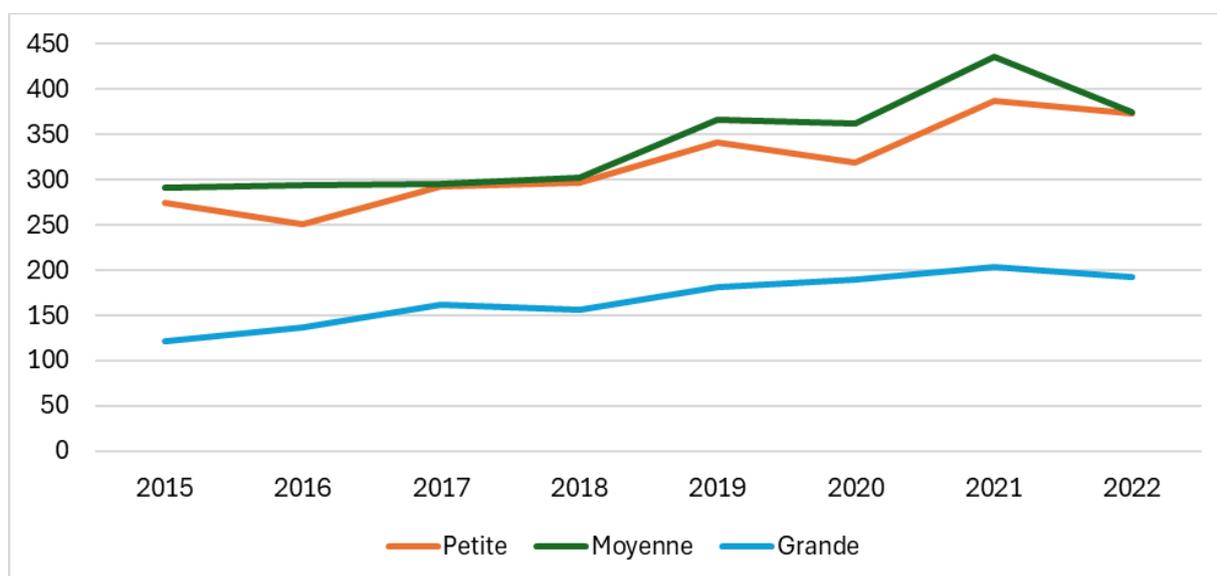
Sur le premier triennal du PLH, l'activité du marché de l'immobilier est particulièrement portée par le secteur du pôle urbain central. Cependant, au regard du volume total de logements, le secteur de La Vôge-les-Bains est lui aussi plutôt dynamique, soutenue par un prix moyen au m² très attractif.

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Secteurs	Prix moyen au m ² pour une maison 2020-2022	Nombre de transactions 2020-2022	Activité moyenne du marché (nbre de transactions au regard du volume de logements) 2020-2022
Charmes	1 259 €	1 816	8%
Epinal Nord	1 569 €	4 040	7%
Pôle urbain central	1 652 €	8 903	14%
Epinal Sud	1 297 €	2 197	9%
La Vôge-les-Bains	726 €	1 149	10%
Total CAE	1 372 €	18 105	8%

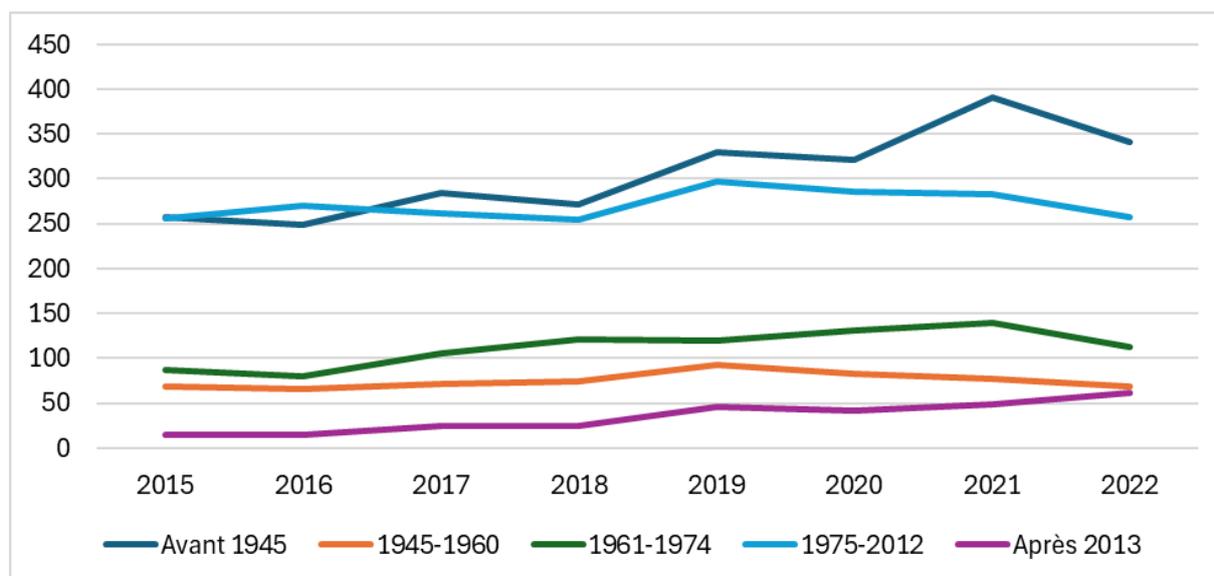
Prix moyen au m² pour une maison et nombre de transactions réalisées par secteur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2020 et 2022. Source : DV3F

Le marché de l'immobilier est également plutôt porté par les logements de petites (moins de 90 m²) et moyennes (entre 90 et 130 m²) tailles, dont les périodes de constructions se situent avant 1945 et entre 1975 et 2012. Cet état peut s'expliquer par un prix attractif pour les maisons construites avant 1945 (prix médian moyen de 94 000 €, contre 213 811 € par exemple pour une maison construite après 2013) et par un parc existant important et disponible pour la période entre 1975 et 2012 (l'ancienneté moyenne d'emménagement étant de 17 ans en 2021).



Evolution du nombre de mutations des maisons par taille du bien sur le territoire de la Communauté d'Agglomération entre 2015 et 2022. Source : DV3F

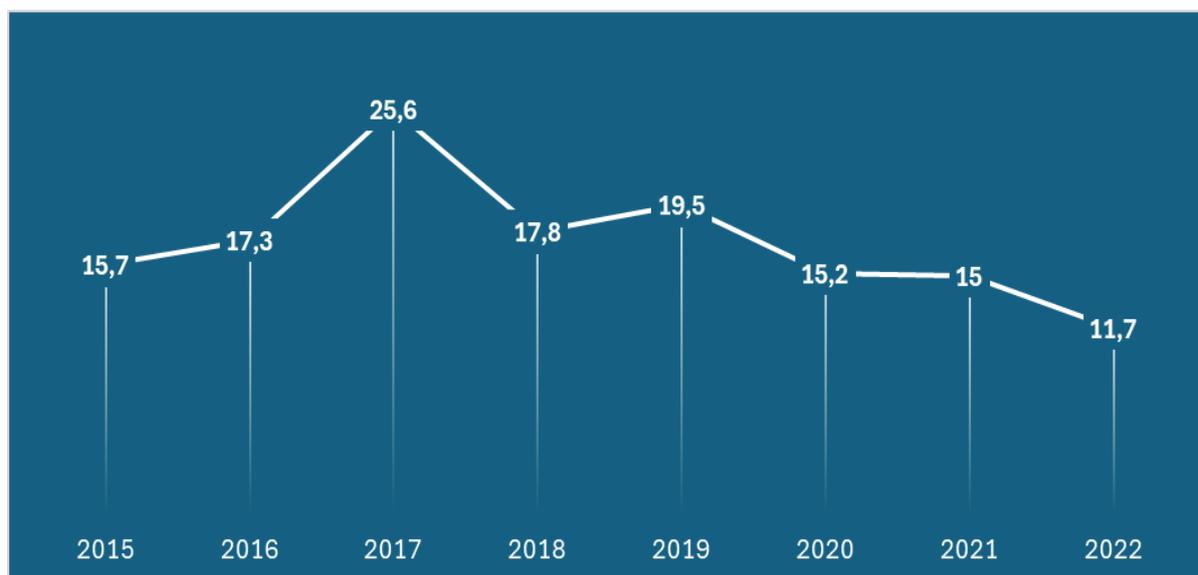
Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Evolution du nombre de mutations des maisons par période de construction sur le territoire de la Communauté d'Agglomération entre 2015 et 2022. Source : DV3F

Consommation foncière

Entre 2015 et 2022, près de 289 hectares de terres naturelles ou agricoles ont été consommés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, dont 138 hectares pour de l'habitat. Soit un rythme moyen annuel de consommation foncière de 36 hectares, dont 17 hectares pour de l'habitat. Pour le premier triennal du PLH, le rythme annuel moyen de consommation d'espace pour de l'habitat est cependant plus faible que sur le reste de la période, passant de 19 à 14 hectares.

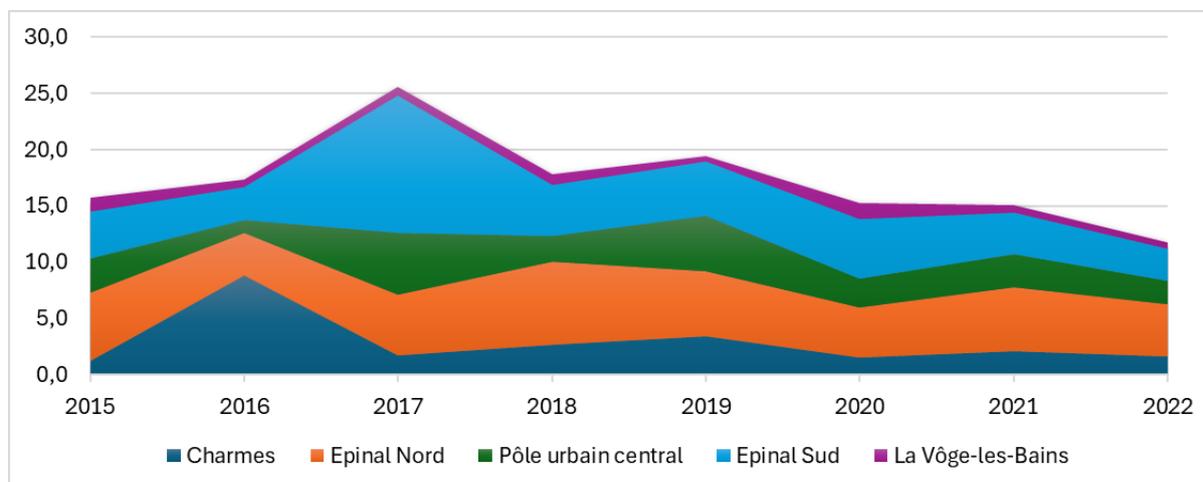


Evolution de la consommation d'espace pour de l'habitat sur le territoire la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2022. Source : DGFIP, fichiers MAJIC.

On constate également que le rythme annuel de consommation d'espace pour de l'habitat, entre 2015 et 2022, est deux fois plus important dans les secteurs d'Epinal Nord (5,1 ha) et d'Epinal Sud (5,1 ha) que la moyenne des trois autres secteurs du PLH (2,3 ha). Cette tendance est

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

renforcée sur la période 2020-2022, avec une consommation annuelle moyenne de 4,4 ha pour les secteurs d'Epinal Nord et d'Epinal Sud, alors qu'elle est de 1,7 ha en moyenne dans les autres secteurs.



Evolution comparée de la consommation d'espace pour de l'habitat dans les secteurs du PLH entre 2015 et 2022. Source : DGFIP, fichiers MAJIC.

Il est également intéressant d'observer que la consommation d'espace des différents secteurs n'est pas en lien avec le poids démographique de ces derniers. Ainsi, il apparaît que le secteur du pôle urbain central, le plus peuplé avec 43 890 habitants en moyenne, a, durant la période 2015-2021, consommé trois fois moins d'espace par habitant ($5,1 \text{ m}^2$) pour de l'habitat que la moyenne des autres secteurs ($15,9 \text{ m}^2$). A l'inverse, le secteur d'Epinal Sud a consommé près de deux fois plus d'espace par habitant que la moyenne des autres secteurs du PLH.

Secteurs	Conso. d'espaces pour de l'habitat 2015-2021 (ha)	Population moyenne 2015-2021	Surf.consumée rapportée à la population ($\text{m}^2/\text{hab.}$)
Charmes	21,6	12 650	17,1
Epinal Nord	38,5	32 762	11,8
Pôle urbain central	22,2	43 890	5,1
Epinal Sud	37,7	16 869	22,4
La Vôge-les-Bains	6,1	4 889	12,4
Total	126,2	111 059	13,7

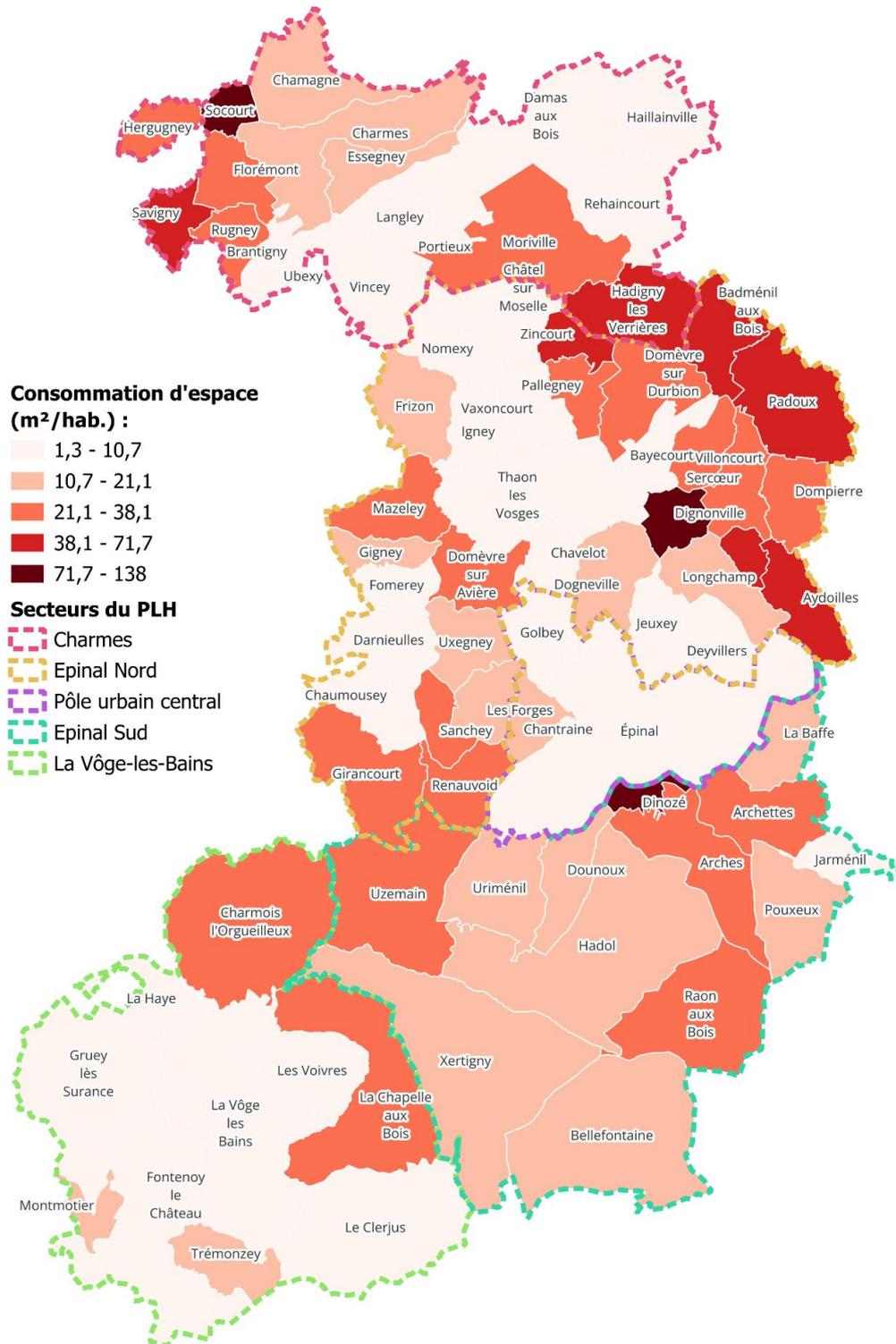
Rapport entre la consommation d'espaces pour de l'habitat et la taille de la population par secteur du PLH entre 2015 et 2021. Sources : DGFIP, fichiers MAJIC, Insee.

On observe durant la période 2015-2021, que la consommation d'espace pour de l'habitat est géographiquement concentrée sur les trois communes du pôle urbain central et les communes périphériques (hormis Jeuxey et Renauvoid), ainsi que sur la commune de Charmes et la quasi-totalité des communes du secteur d'Epinal Sud (cartographie en annexe).

On constate également que, par rapport à leurs poids démographiques, certaines communes ont eu une tendance à la surconsommation d'espace pour de l'habitat, notamment Zincourt, Vaudéville, Dignonville, Socourt et Dinozé, ainsi que la plupart des communes situées sur les franges Ouest des Communautés de Communes de la Région de Rambervillers et de Bruyères-

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Vallons des Vosges. Outre l'aspect quantitatif, l'une des explications réside notamment dans la taille des parcelles de maisons individuelles (typologie dominante en construction neuve) généralement plus importante en secteur rural qu'en milieu urbain et périurbains.



Comparaison entre le poids démographique et la consommation d'espace pour de l'habitat dans les communes de Communauté d'Agglomération d'Épinal entre 2015 et 2021.

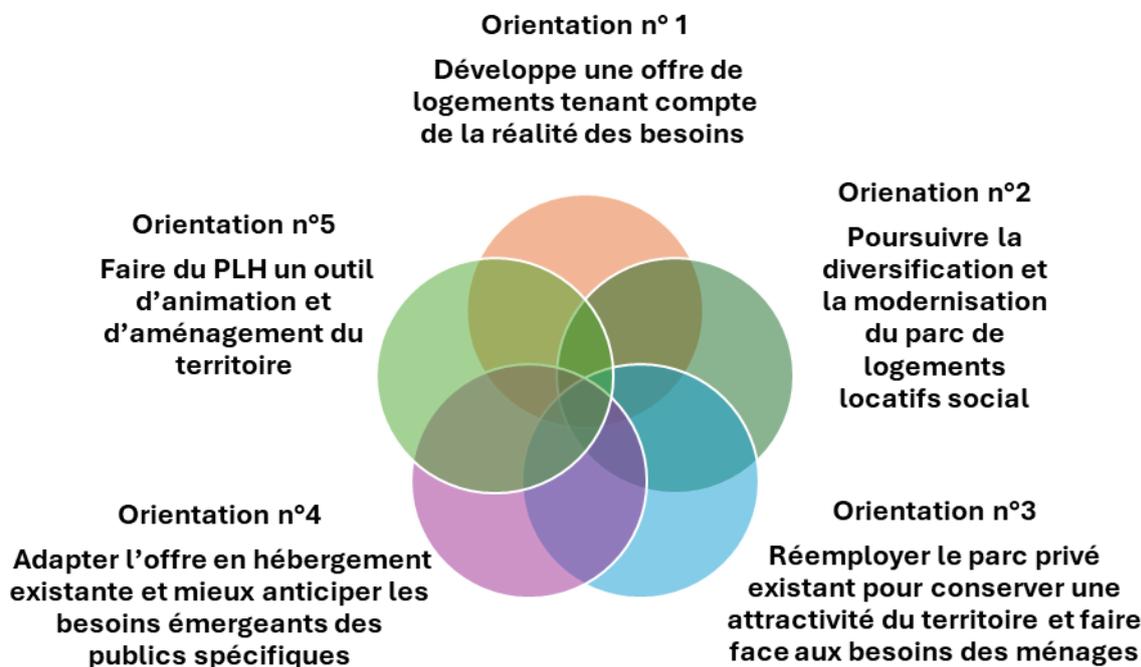
Source : DGFIP, fichiers MAJIC. ©CAE.N.NEY

Synthèse des évolutions constatées

	Bilan de la période passée	Synthèse des enjeux
Structure du parc	Une augmentation du nombre de résidences principales constatée, mais peu perceptible.	Une évolution du nombre de résidences principales qui tend à se stabiliser et qui est en corrélation avec l'évolution de la taille des ménages. Cette évolution pourrait à l'avenir faire diminuer le nombre de nouveaux logements et à l'inverse, augmenter les besoins en matière de rénovation et d'adaptation du parc.
Marché de l'immobilier	Un prix de l'immobilier en hausse mais restant attractif à l'échelle du département, dans un marché qui semble connaître un essor favorable.	Devenir propriétaire est de plus en plus onéreux. Cependant, et compte-tenu de la croissance démographique, les prix de l'immobilier pourraient se stabiliser malgré une conjoncture économique défavorable.
Consommation foncière	Une consommation d'espace en faveur de l'habitat importante au regard des autres activités mais en constante diminution.	La mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT et la trajectoire vers le ZAN aura des conséquences positives à venir sur la consommation d'espace pour de l'habitat.

Mise en œuvre des actions

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est structuré autour de 5 grandes orientations qui se déclinent en 21 actions.



La première période de mise en œuvre du PLH a permis de lancer ou de poursuivre de nombreuses actions. C'est pourquoi, ce bilan propose un zoom sur les projets et les actions marquantes de cette période.

Un bilan de l'ensemble des actions est également présenté sous la forme d'un tableau synthétique dont les codes couleurs sont les suivants :

Vert	Action réalisée / en phase d'application
Jaune	Action engagée / à conforter ou à développer
Orange	Action non engagée

L'engagement des actions dans le temps du PLH a été priorisé lors de son adoption selon les niveaux suivants :

1	Prioritaire immédiatement
2	Prioritaire, dans un second temps
3	Moins prioritaire
4	Tout au long du PLH

Orientation n° 1 - Développer une offre de logements tenant compte de la réalité des besoins

L'orientation n°1 se structure autour de trois actions à mettre en œuvre tout au long du PLH. D'une manière générale, le bilan de cette orientation est plutôt optimiste. En effet, durant les trois premières années du PLH :

- La production de logement, dans sa globalité, est conforme aux attendus.
- Une intercommunalité aux côtés des centres-bourgs et des pôles pour renforcer leur attractivité : assistance à maîtrise d'ouvrage, fonds de concours, coordination des dispositifs de revitalisation, portage de la mission de reconquête du bâti vacant et dégradé, etc.
- De nombreuses actions engagées pour renforcer et développer la filière bois sur le territoire communautaire : soutien aux entreprises du secteur, engagement dans le pacte bois, aide à l'utilisation d'isolants biosourcés, etc.

N°	Intitulé	Priorité	Etat d'avancement	Commentaire
1	Produire 1971 logements sur la durée du PLH dont 30% -606 logements- issus de la récupération de la vacance, pour répondre aux besoins du territoire	Tout au long du PLH	Action engagée / à conforter ou à développer	Cette action fait l'objet d'une évaluation détaillée ci-après. Il apparaît que le rythme de production de logements neufs constaté sur le premier triennal est très légèrement supérieur à l'objectif (+8 logements par an). Toutefois, une surproduction notable est à noter dans certains secteurs. De plus, les données statistiques montrent un infléchissement du nombre de logements vacants.
2	Prioriser l'action de l'Agglomération dans les centralités (action cœur de Ville, accompagnement des centres-bourgs, bourg-centres et cœurs de villages)	Tout au long du PLH	Action réalisée / en phase d'application	<p>Dans le cadre de cette action, la Communauté d'Agglomération d'Epinal accompagne les programmes Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) et porte la mission Reconquête du Bâti Vacant et Dégradé en Milieu Rural (RBMR).</p> <p>L'Agglomération d'Epinal coordonne la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en organisant notamment une fois par an un comité de pilotage entre les trois communes concernées par ce dispositif.</p> <p>Au total, pas moins de 18 communes du territoire communautaire sont engagées dans une stratégie de revitalisation à différentes échelles.</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>De plus, l'intercommunalité est dotée d'un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage au profit des communes, permettant à celles-ci d'être accompagnées dans leurs projets (recherche de financements, accompagnement à la passation de marchés, accompagnement en amont et durant les travaux...).</p> <p>Par ailleurs, en parallèle de la mission RBMR et en faveur de l'attractivité des communes, l'agglomération d'Épinal a mis en place un dispositif de lutte contre les logements vacants et du bâti dégradé qui se traduit par:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place en décembre 2021 d'une "aide à la pierre" en faveur des opérations communales (études et travaux) de requalification de bâti ancien ; - Une aide à la rénovation des logements du parc privé vacants depuis plus de 2ans (adossée à l'OPAH Cadre de Vie lancée en 2022) et conditionnée à la mise en place d'une aide communale complémentaire à celle de l'EPCI (au 31.12.2022 une quarantaine de commune sur les 78 du territoire ont mis en place cette aide); - Le recrutement d'une chargée de mission Lutte Logements Vacants (en février 2023) pour encourager et accompagner les communes dans l'identification et l'accompagnement des propriétaires et investisseurs à la remise sur le marché de ces logements.
3	S'appuyer sur la filière bois pour développer un habitat attractif correspondant aux besoins	Tout au long du PLH	Action engagée / à conforter ou à développer	<p>Cette action s'inscrit dans un contexte de développement de la filière bois et de son lien avec la société civile, notamment via le projet « Des Hommes et des Arbres : nos racines de demain ». Cette initiative vise, en partie, à renforcer l'attractivité de l'habitat durable sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épinal en s'appuyant sur les ressources et savoir-faire locaux de la filière bois. À mi-parcours du PLH, plusieurs initiatives significatives ont été mises en œuvre, contribuant à</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>l'objectif de transition écologique de la construction et de valorisation des essences locales et mis en exergue par l'achèvement en 2021 de l'Hôtel Innovation Bois accueillant en son sein un atelier partagé bois, une couveuse d'entreprises ainsi que des espaces de rencontres</p> <p>En matière économique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Accompagnement de la société SOGEBOS Vosges : acteur régional de la transformation du bois local. L'entreprise produit du bois thermotraité destiné aux terrasses et bardages, offrant une alternative écologique au bois exotique. Ce soutien s'est inscrit dans l'ambition de promouvoir et de permettre l'utilisation de matériaux locaux à moindre impact environnemental, dans la continuité de la dynamique Terres de Hêtre.- Dans une démarche d'économie circulaire, l'agglomération a mis en lien des entreprises en couveuse avec des chantiers de déconstruction. Ce partenariat a pour objectif de favoriser le réemploi du bois dans divers domaines (charpente, mobilier, aménagement intérieur) et de soutenir des entreprises telles que Môôôn la recyclerie, Traits d'Esprits, Atelier DARDAINE et Xylolab. Cette initiative encourage par ailleurs la réduction des déchets et la valorisation des ressources existantes.- Afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles et promouvoir des alternatives énergétiques renouvelables, l'agglomération d'Epinal a lancé une réflexion pour développer des réseaux de chaleur, à la fois publics ou mixtes, dans des communes non encore équipées. Ce projet vise à utiliser la biomasse locale, renforçant l'utilisation du bois énergie tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. <p>En matière économique avec impact notable sur l'amélioration de l'habitat :</p>
--	--	--	--	--

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<ul style="list-style-type: none">- Accompagnement de l'extension de PAVATEX : leader de l'isolation biosourcée, qui a installé sa troisième ligne de production sur l'écoparc. Cette nouvelle capacité répond à la demande croissante de solutions d'isolation durable, renforçant l'offre de produits écoresponsables pour les projets de construction et rénovation d'habitats sur le territoire.- Dans le cadre du programme "Des Hommes et des Arbres", l'intercommunalité collabore avec TH Groupe, spécialisé dans la préfabrication 3D d'habitats modulaires en bois. Cette implantation prévue sur le territoire contribuera à diversifier l'offre de logements attractifs, durables et adaptés aux besoins actuels, tout en stimulant l'innovation dans la construction bois.- Enfin, l'agglomération soutient activement le Forum Bois Construction, un événement professionnel majeur de la filière, en renforçant sa visibilité locale avec des éléments totems installés sur des places publiques et en ouvrant une après-midi gratuite pour sensibiliser le grand public. Cette initiative permet de promouvoir la construction bois auprès des habitants, créant une dynamique favorable à l'adoption de l'habitat bois. <p>En matière d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Cadre de Vie (OPAH-CV) signée en avril 2022, la Communauté d'Agglomération d'Epinal a mis en place une aide « tout public » à l'utilisation d'isolant en matériaux biosourcés couplé à un accompagnement obligatoire des conseillers rénovation de la Maison de l'Habitat.- L'agglomération d'Epinal s'est engagée en avril 2022 dans le Pacte Bois Biosourcés Grand Est 2022-2026 avec les objectifs suivants :<ul style="list-style-type: none">o Atteindre une proportion minimale de matériaux bois et isolants biosourcés dans les chantiers neufs et
--	--	--	--	---

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>réhabilitations menés sur le patrimoine communautaire (40% de la surface construite doit contenir 35 kg/m² de surface de plancher et 10% de la surface réhabilitée doit contenir 15 kg/m² de surface de plancher rénové).</p> <ul style="list-style-type: none">○ Encourager les communes à recourir à ces solutions via la cellule d'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'accompagnement dans le dispositif RBMR.○ Encourager les particuliers via le service rénovation. <p>A noter, l'action du bailleur social VOSGELIS lui aussi signataire du Pacte Bois Biosourcés Grand Est, qui s'est engagé à recourir de manière systématique aux isolants biosourcés pour ses chantiers en neuf et en réhabilitation (sauf impossibilité technique).</p> <p>À ce stade, les actions engagées ont permis de consolider un écosystème local autour de la filière bois, en intégrant des acteurs économiques diversifiés et en favorisant l'innovation et la durabilité dans l'habitat. L'agglomération a su mobiliser des partenaires locaux et nationaux pour répondre aux enjeux environnementaux et socio-économiques. Il reste toutefois à créer une dynamique globale pour la construction et la rénovation de l'habitat, notamment dans le cadre du Pacte Bois-Biosourcés. En effet, pour l'heure, les actions engagées sont pour la plupart orientées sur des activités qui ne sont pas directement en lien avec l'habitat privé.</p>
--	--	--	--	--

Zoom sur l'action n°1 - Produire 1971 logements sur la durée du PLH dont 30% (696 logements) issus de la récupération de la vacance, pour répondre aux besoins du territoire.

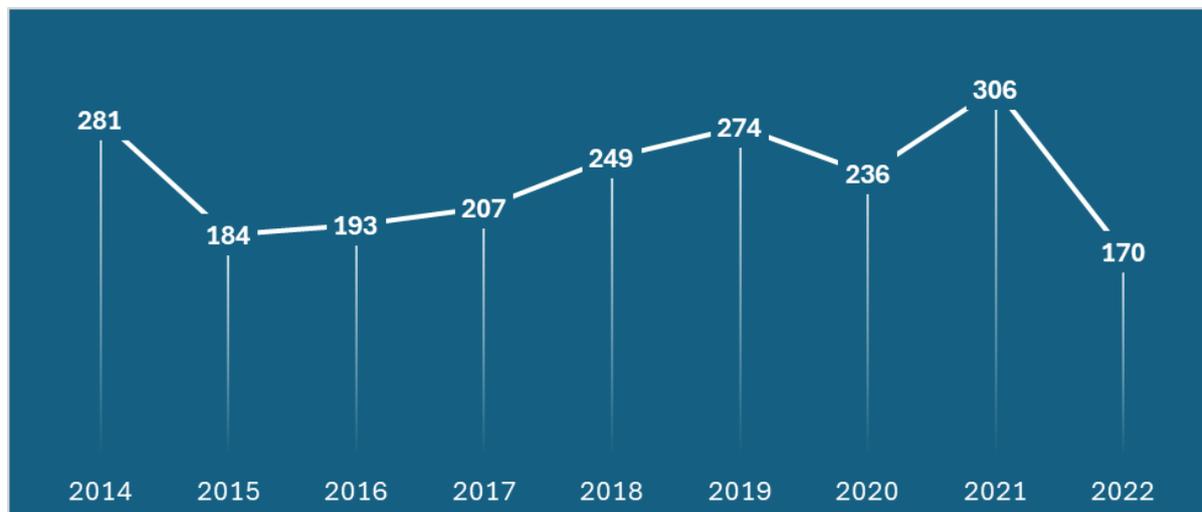
Un objectif de construction de 228 logements neufs par an

Pour répondre aux besoins en logements en lien avec l'objectif démographique du SCoT des Vosges Centrales, le PLH prévoit la production de 329 logements par an. Cet objectif se décompose comme suit :

- la construction de 228 logements neufs ;
- et la remise sur le marché de 101 logements vacants.

Le PLH décline les objectifs de production par secteur géographique et/ou par commune. A noter, cette déclinaison ne prend pas en compte une modulation progressive sur deux périodes triennales.

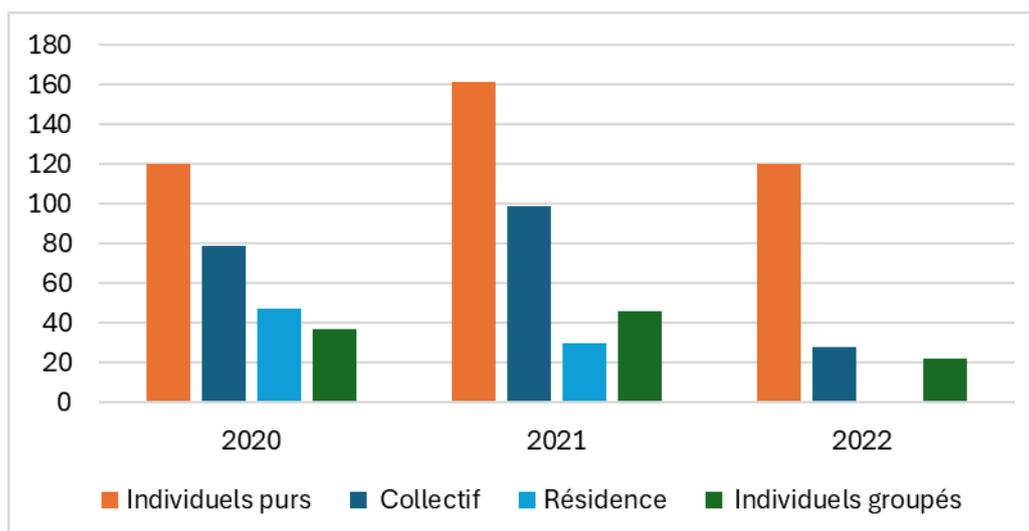
Les logements commencés sont restés à un niveau plutôt stable entre 2014 et 2022, entre 170 et 306 logements par an, avec cependant un pic en 2021 puis une chute brutale en 2022. Pour les trois premières années du PLH, on comptabilise 236 logements commencés en moyenne par an, soit légèrement plus que l'objectif annuel fixé (228 logements / +8 par an). Ainsi, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, et durant les trois premières années du PLH, un total de 712 logements ont été commencés, soit 52% de la production neuve de logements fixée jusqu'à 2026.



Evolution de la construction neuve par typologie sur la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2014 et 2022. Source : Sit@del 2 - Déclaration d'ouverture de chantier (en date réelle)

Sur le premier triennal, les logements mis en chantier correspondent pour l'essentiel aux maisons construites par des particuliers en diffus ou en lotissement. Les variations viennent principalement des autres catégories de logements : individuels groupés, collectifs et en résidence (logements collectifs avec un ou plusieurs services associés). Ces catégories correspondent à la production des promoteurs et des bailleurs sociaux.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Evolution de la construction neuve par typologie sur la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2020 et 2022. Source : Sit@del 2 - Déclaration d'ouverture de chantier (en date réelle)

Cependant, même si l'objectif global de production de logements est respecté, une surproduction se poursuit dans les communes rurales et périurbaines, notamment dans le secteur Epinal Sud (+178%). Ce qui n'est pas le cas pour le pôle urbain central (82%) où les objectifs sont respectés, et pour le secteur de La Vôge-les-Bains qui est en-deçà de la production annuelle attendue (43%). Par ailleurs, et globalement, le rythme annuel de la production de logements commencés durant les trois premières années du PLH est légèrement supérieur aux six années précédentes, de l'ordre de +2%.

Secteurs	Objectif annuel PLH	Moyenne annuelle 2014-2019	Moyenne annuelle 2020-2022	Atteinte objectif des 3 premières années
Secteur Charmes	18	20	25	128%
Secteur Epinal Nord	77	79	85	110%
Pôle urbain central	103	93	84	82%
Secteur Epinal Sud	23	34	41	178%
Secteur La Vôge les Bains	7	6	3	43%
Total CAE	228	231	236	108%

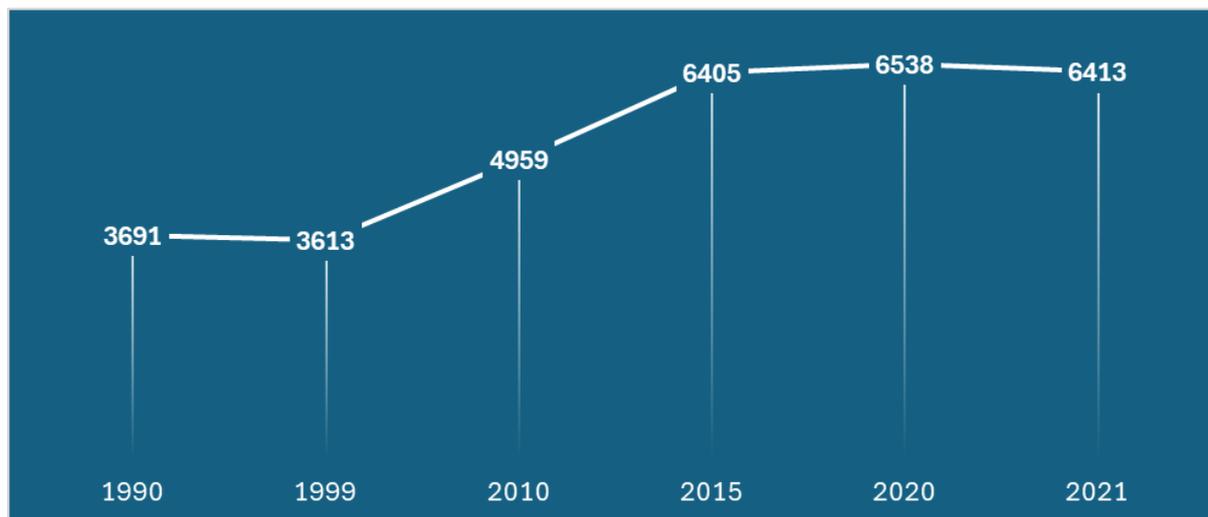
Source : Sit@del 2 - Déclaration d'ouverture de chantier (en date réelle)

101 logements vacants à remettre sur le marché chaque année

Compte-tenu de l'évolution récente des sources de données relatives à la vacance des logements, il est difficile de mesurer concrètement l'atteinte de cet objectif. Quelques données de cadrage peuvent cependant être analysées.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

A ce jour, les dernières données de l'Insee en la matière sont uniquement disponibles pour les années 2020 et 2021, ainsi que pour la période qui a précédé le PLH. Selon l'Insee, l'évolution de la part des logements vacants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est en très légère baisse passant de 10,9% en 2015 à 10,6% en 2021. Cependant, elle reste plus élevée que la moyenne nationale (8,1%), mais proche de la moyenne départementale (11%). En revanche, en valeur absolue, le nombre de logements vacants à l'échelle intercommunale s'est stabilisé, passant de 6 405 en 2015 à 6 413 en 2021.



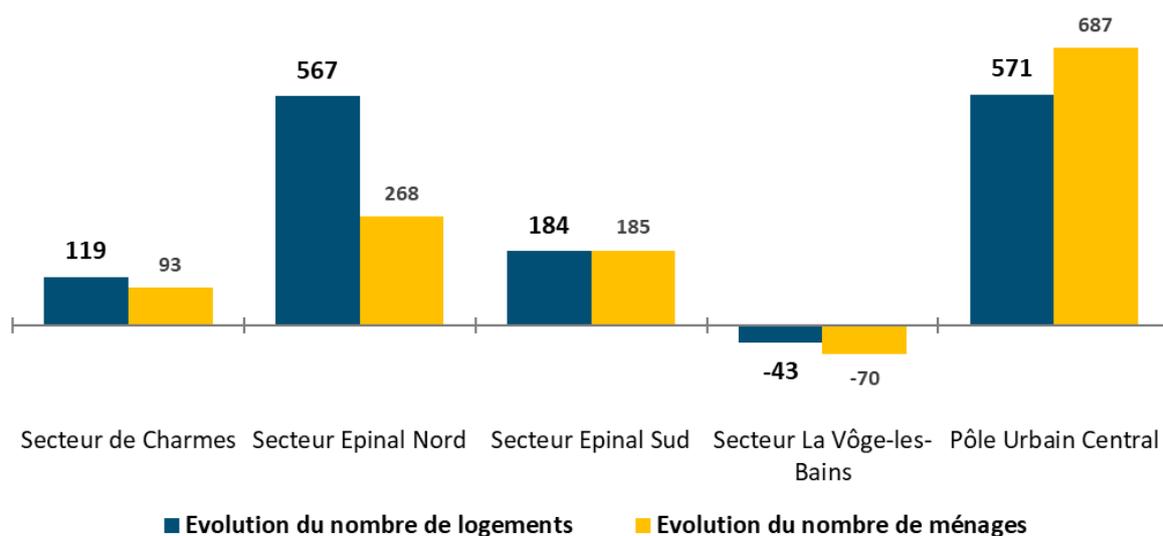
*Evolution de la vacance sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 1990 et 2021.
Source : Insee*

Par ailleurs, il s'avère que c'est le secteur du pôle urbain central qui porte l'essentiel de cette stabilisation, et qu'une progression de la vacance est notamment observée dans le secteur d'Epinal Nord (+194 unités, soit +18% par rapport à 2015). Cette évolution peut potentiellement s'expliquer par une surproduction de logements au regard de l'évolution du nombre des ménages (soit 567 logements produits pour 268 ménages créés).

Secteurs	2015		2021		Evolution annuelle 2015-2021	Objectif annuel PLH 2020-2025
	Nombre	Taux	Nombre	Taux		
Charmes	679	11,0%	708	11,3%	+4	-10
Epinal Nord	1 084	6,9%	1 278	7,8%	+28	-17
Pôle urbain central	3 279	13,1%	3 038	11,9%	-34	-55
Epinal Sud	754	9,1%	754	8,9%	0	-11
La Vôge les Bains	609	16,5%	635	17,4%	+4	-7
Total CAE	6 405	10,9%	6 413	10,6%	+1	-101

Evolution par secteur de la vacance sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre 2015 et 2021. Source : Insee

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025



Comparaison entre production de logements et évolution du nombre de ménages par secteur entre 2015 et 2021. Source : Insee – Traitement Scalen

Les données LOVAC établies par le CEREMA dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants permettent de comparer les données entre l'année 2020 et 2022. Comme la méthode de comptage est différente de celle de l'Insee, il est normal que les chiffres pour les années 2020 et 2021 diffèrent entre le tableau ci-dessus et le graphique précédent. L'objectif du tableau ci-après étant essentiellement de mesurer l'évolution des trois premières années du PLH.

Ainsi, entre 2020 et 2022, les données LOVAC montrent que la vacance sur le territoire a légèrement diminuée (-143). De fait, l'objectif ambitieux du PLH sur cette période n'est pas atteint (-303).

A noter que la vacance de plus de deux ans, dite « vacance structurelle », représente en 2022 un peu plus du tiers des logements vacants, soit 2 637 logements. C'est en particulier sur ce potentiel que se porteront les efforts de la collectivité dans le cadre de l'OPAH Cadre de Vie et le second triennal du PLH.

Secteurs	2020	2022			Evolution 2020-2022	
	Logts. vacants	Logts. vacants	dont vac. > 2 ans	% vac. > 2 ans	Logt. vacants	Logt vac. > 2 ans
Charmes	835	838	308	36,8%	3	-5
Epinal Nord	1 518	1 449	523	36,1%	-69	-44
Pôle urbain central	3 897	3 886	946	24,3%	-11	36
Epinal Sud	915	904	437	48,3%	-11	3
La Vôge les Bains	970	915	423	46,2%	-55	5
Total CAE	8 135	7 992	2 637	33,0%	-143	-5

Evolution de la vacance structurelle par secteur du PLH entre 2015 et 2021. Source : Lovac

Orientation n° 2 - Poursuivre la diversification et la modernisation du parc de logement locatif social

Cette orientation se structure autour de 4 actions. De façon générale, le bilan de cette orientation est positif. Ces trois années ont permis la définition de nouvelles feuilles de route :

- Le NPRU est en cours sur le quartier de Bitola avec une nette amélioration des logements et du cadre de vie par la démolition d'un immeuble et l'ajout d'ascenseurs et de balcons/
- La Commission Intercommunale du Logement (CIL) est en place et travaille, sous l'impulsion d'ARELOR, en partenariat avec l'ensemble des acteurs et les bailleurs sociaux, à la mise en oeuvre des différents axes de la réforme des attributions telle que l'instauration d'un système de cotation de la demande. Ce système de cotation est d'ores et déjà à l'essai depuis un an et connaîtra une finalisation à la fin de l'année 2024.
- Amélioration du parc social et privé avec des réhabilitations en habitats inclusifs et/ou adaptés au vieillissement de la population (ascenseurs / douches / ...).

N°	Intitulé	Priorité	Etat	Commentaire
4	Mettre en œuvre le renouvellement urbain des Quartiers Politiques de la Ville	Moins prioritaire	Action réalisée / en phase d'application	<p>La Communauté d'Agglomération d'Epinal a délégué à la Ville d'Epinal la mise en œuvre du NPRU signé en 2021. Le coût de ce dispositif est évalué à 75,4 M€ HT (60% bailleur Epinal Habitat / 40 % Ville d'Epinal) et a pour ambition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • valoriser la trame paysagère et naturelle du quartier, • développer une offre de logements, • renforcer les mobilités douces, • améliorer la trame des espaces publics, • renforcer et pérenniser les polarités et permettre aux structures sociales de mener des actions. <p>De nombreuses actions ont été engagées sur le premier triennal du PLH telles que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concertation/études et mise en travaux de plusieurs aménagements urbain (réfection du quai Michelet, requalification du parvis Bragard et du site de l'île,...)

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de relogement et déconstruction de 70 logements / mise en chantier du programme de réhabilitation du 2-4 Bitola et livraison de 16 logements locatifs sociaux. - Diagnostic portant sur le fonctionnement et l'amélioration de deux grandes copropriétés privées (Le Panoramic – 38 logements et la Résidence du Parc – 183 logements) - Création de 4 résidences privées intégrant un projet de colocation étudiante, - Accompagnement et installation au sein du quartier d'une maison médicale, d'une pharmacie, d'une micro-crèche, d'un brasseur et d'un atelier de création de textiles professionnels.
5	Favoriser la production de logements locatifs sociaux	Prioritaire, dans un second temps	Action réalisée / en phase d'application	<p>Les bailleurs sociaux du territoire sont fortement engagés dans cette action et poursuivent leurs investissements dans la production de logements locatifs sociaux.</p> <p>Pour adapter l'offre à la demande, les typologies construites sont très majoritairement des T2 et des T3, avec des douches. Une large partie correspond également à du logement adapté PMR ou à destination des séniors (volets électriques, espace bain adapté, barres de maintien, cheminements accessibles, etc...)</p> <p>Le contexte de crise sanitaire et la crise liée au contexte international qui a suivie n'a cependant pas permis d'engager l'ensemble des opérations programmées. En effet les contraintes liées à l'approvisionnement et au renchérissement des matériaux ont mis à mal les projets voire compromis leurs équilibres financiers ce qui a conduit à différer leur mise en œuvre et à</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>reconsidérer certaines opérations (révision du programme, annulation).</p> <p>En quelques chiffres, le parc social du territoire de l'agglomération d'Epinal était constitué en 2020, d'après les données transmises par l'Etat, de 10 325 logements, dont 698 dans le parc privé. En 2023, le parc social est passé à 10 382 logements, dont 769 dans le parc privé, soit une évolution de +1%. A l'échelle des deux principaux bailleurs du territoire, 93 nouveaux logements sociaux ont été produits sur le territoire entre 2020 et 2022.</p> <p>A noter, les bailleurs ont également entrepris sur la période du premier triennal la démolition, ou des études préalables à la démolition, d'une centaine de logements. Par exemple, Epinal Habitat a préparé la démolition de 60 logements sur le quartier de la Magdeleine et une cinquantaine de logements sur le quartier de la Méline (en cours de finalisation pour retenir le scénario final), soit environ 110 logements dont les déconstructions sont projetées. Pour le bailleur Vosgelis, ce dernier a réalisé la déconstruction de 22 logements sur la période.</p>
6	Développer l'attractivité du parc LLS en poursuivant son amélioration et sa modernisation	Tout au long du PLH	Action réalisée / en phase d'application	<p>Cette action fait l'objet d'une évaluation détaillée ci-après. Durant la période 2020 et 2022, et malgré les effets de la crise sanitaire, les bailleurs sociaux ont rendu le parc résidentiel de plus en plus attractif et adapté aux besoins de ses occupants, notamment les plus âgés.</p>
7	Mettre en œuvre la politique de peuplement définie dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement	Prioritaire immédiatement	Action engagée / à conforter ou à développer	<p>La Communauté d'Agglomération d'Epinal a initié, en collaboration avec les acteurs concernés, un travail autour du Plan Partenarial de la Gestion des Demandes et d'Information des demandeurs (PPGDID).</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>En parallèle, avec le soutien de l'association ARELOR HLM, l'Agglomération s'est dotée de deux plaquettes d'information à l'attention des demandeurs et potentiels bénéficiaires de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- La première relative à la répartition du parc sur le territoire et à la typologie des logements ;- La seconde relative à la procédure de demande de logement, aux critères et modalités d'attribution. <p>Ces plaquettes sont mises à jour annuellement. Elles sont disponibles sur le site internet de la CAE et mises à disposition des mairies.</p> <p>Également sous l'impulsion d'ARELOR, un groupe de travail sur le sujet de la mise en place d'un dispositif de cotation de la demande a été mis en place en 2021. Cette démarche a abouti fin 2022 et une phase test a été menée avec les bailleurs sociaux pour évaluer la pertinence des critères retenus. Une évaluation de cette phase test, en vue de l'adoption du dispositif de cotation avant le 31.12.2023, sera menée au cours de l'année 2023.</p> <p>L'actualisation du PPGDID et de la convention intercommunale d'attribution seront finalisés au cours du 2nd triennal.</p>
--	--	--	--	---

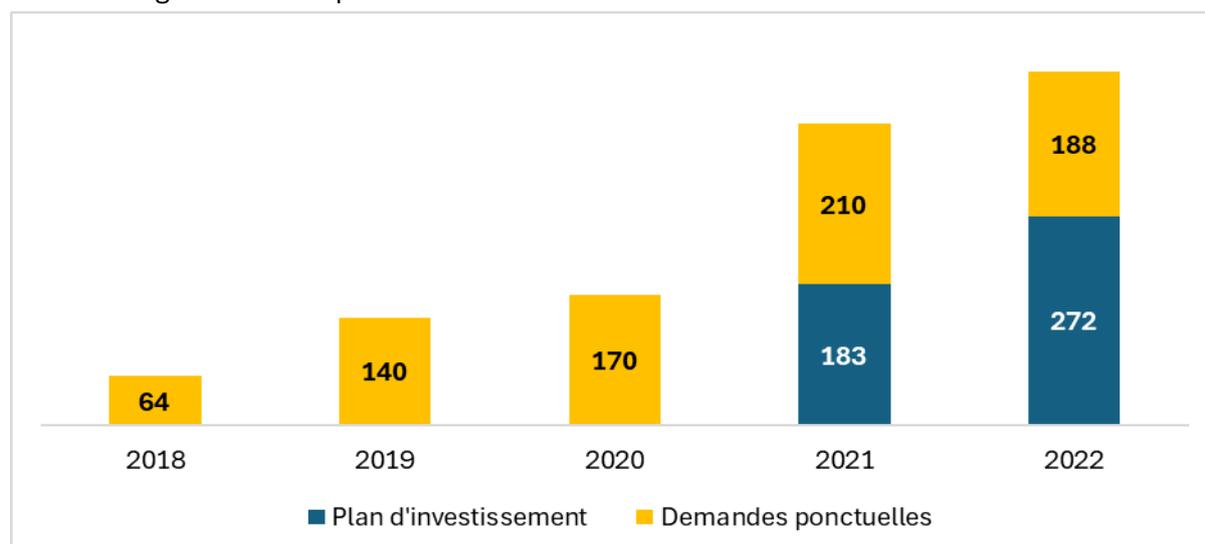
Zoom sur l'action n° 6 - Développer l'attractivité du parc LLS en poursuivant son amélioration et sa modernisation

Le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal compte 4 bailleurs sociaux dont les deux principaux sont Vosgelis et Epinal Habitat. Entre 2020 et 2022, ces deux bailleurs ont entrepris la réhabilitation d'environ 323 logements. A noter, durant cette période, le coût de réhabilitation par logement a été en moyenne de 31 500 € pour le bailleur Vosgelis.

29% du parc social en présence au 1er janvier 2023 a été construit avant les années 1970, tandis que 48 % a été édifié entre les années 1970 et 1980 durant une période de forte croissance démographique et de besoin urgent en logements. Ainsi, l'âge moyen du parc social de la Communauté d'Agglomération d'Epinal est de 44 ans. Seulement 2% de l'ensemble du parc social a moins de 5 ans. Cette situation implique un besoin important de modernisation des logements en particulier sur le plan énergétique. Des engagements ambitieux ont à ce titre été programmés dans les Plan Stratégique de Patrimoine des deux principaux bailleurs. Parallèlement à ce besoin de réduction des consommations énergétique la crise sanitaire de 2020 a encouragé les bailleurs à intégrer dans leur programme des actions en faveur de l'amélioration de la qualité résidentielle des logements tel que l'ajout de balcons, le réaménagement des pieds d'immeubles, l'intégration d'ascenseur etc.

Dans ce contexte, depuis 2018 Vosgelis poursuit sa stratégie de maintien à domicile, par la labellisation de 160 logements Habitat Senior Services® (HSS®) par an au niveau du département. Au 31 décembre 2022, le parc de Vosgelis comptait 782 logements labellisés. A ce jour le chiffre dépasse les 1 000 logements (dont 493 sur le territoire de l'agglomération d'Epinal). Pour répondre à la demande croissante des seniors et des personnes en situation de handicap, Vosgelis a passé des accords-cadres pour permettre la création de 500 douches supplémentaires par an sur le département des Vosges. A noter la présence de douches dans 1501 logements du parc Vosgelis sur l'agglomération d'Epinal (soit 33%) à ce jour.

Sur la même période, le bailleur Epinal Habitat a réalisé l'adaptation PMR de 143 salles de bains dans des logements occupés.



Adaptation des salles de bains au vieillissement des ménages dans le parc Vosgelis.

Source : Vosgelis

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Les bailleurs sociaux du territoire sont fortement engagés dans la rénovation énergétique de leur patrimoine, et respectent, voir dépassent, le calendrier réglementaire en vigueur. Ainsi, pour le bailleur Vosgelis, le programme d'amélioration thermique concerne principalement des travaux d'isolation du bâti : façades, menuiseries extérieures, combles, sous-sol, toitures terrasses. Ils sont accompagnés de travaux d'amélioration des systèmes de chauffage, production d'eau chaude sanitaire ainsi que d'amélioration de la ventilation. Ces travaux permettent de diminuer les consommations énergétiques de chauffage des logements de 30 à 40%. 94% du parc Vosgelis est en étiquette A-B-C-D et à ce jour restent sur le l'agglomération d'Épinal 21 logements (hors démolition) en F-G soit 0.5% du parc concerné. A noter, l'utilisation de la fibre de bois en isolation des murs est devenue régulière.

Pour Epinal Habitat, le bailleur a initié ou réhabilité durant la période 296 logements et à horizon fin 2025, il ne devrait plus y avoir d'étiquette F ou G dans le parc d'Épinal Habitat.

Quelques exemples de chantiers réalisés durant le premier triennal du PLH :



Installation de balcons dans les bâtiments HLM du Haut du Gras à Golbey



Remise des clés en 2022 d'une résidence de 18 logements labellisés Habitat Senior Services® à Charmes avec parking et ascenseur.



Réhabilitation en 2021 par Epinal Habitat d'un immeuble situé Rue de la Maix à Epinal



Livraison en 2020 par Epinal Habitat d'une résidence seniors de 58 logements sur le site de Courcy à Epinal

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Concernant l'attractivité du parc on peut constater que le prix des loyers reste inférieur à la moyenne du Grand Est. Au 1^{er} janvier 2023, le loyer moyen dans l'ensemble du parc social s'élève à 5,11 €/m², enregistrant une augmentation de +0,54 €/m² par rapport à 2013. Malgré cette progression, ils restent inférieurs à la moyenne régionale du Grand Est (5,74 €/m²). Ce qui permet au plus grand nombre de pouvoir accéder à un logement décent.

En parallèle, le parc résidentiel est de plus en plus attractif grâce aux efforts des bailleurs concernant le mieux vivre ensemble. Dans les QPV par exemple, l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties permet de développer de nombreuses actions auprès des habitants. A titre d'exemple, en 2021, une fresque a été réalisée par l'artiste Romain FROQUET sur un pignon du quartier du Haut du Gras à Golbey. En lien avec le Centre Social, de nombreuses actions ont été organisées autour de ce projet avec la participation des habitants du quartier.



Fresque réalisée en 2021 par l'artiste Romain Froquet sur un immeuble Vogelis situé dans le quartier du Haut-du-Gras à Golbey. Source : Romain Froquet

Orientation n° 3 - Réemployer le parc privé existant pour faire face aux besoins des ménages

Cette orientation se structure autour de 6 actions. De façon générale, le bilan de cette orientation est plutôt positif. Ces trois années ont notamment permis la :

- Création d'un guichet unique pour informer, conseiller et orienter les administrés en matière d'amélioration de l'habitat.
- La structuration de la politique et du service d'accompagnement à la rénovation énergétique.
- La mise en place d'une mission dédiée à la lutte contre les logements vacants.
- La mise en œuvre d'un accompagnement en faveur des copropriétés.

N°	Titre	Priorité	Etat	Commentaire
8	Créer un guichet unique et unifié pour accompagner les habitants, artisans et organismes partenaires	Prioritaire, dans un second temps	Action réalisée / en phase d'application	<p>Cette action fait l'objet d'une évaluation détaillée ci-après. Le 1^{er} juin 2022, l'Agglomération d'Epinal a ouvert au public la Maison de l'Habitat et du Territoire – Espace Conseil France Renov'. Pour permettre une plus grande proximité du service aux habitants, des permanences décentralisées des conseillers rénovation ont été mises en place début 2023 au sein des Maisons France Services du territoire communautaire (service étendu à la Communauté de Communes de Mirecourt-Dompaire).</p> <p>Des animations périodiques sont organisées à la Maison de l'Habitat (café/apéro de la réno' - exposition-conférences), en priorité à destination des professionnels de l'immobilier et de la rénovation, afin de mobiliser l'ensemble de la filière.</p>
9	Identifier les « zones d'habitat dites homogènes » pour mieux connaître leur potentiel de mutabilité	Moins prioritaire	Action non engagée	<p>Par le biais de l'animation opérée dans le cadre du Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), il a été constaté une forte hétérogénéité des logements issus des quartiers "d'habitat dits homogènes". En effet, sur ces secteurs âgés de plus d'une quarantaine d'années, de nombreuses habitations ont fait l'objet de rénovation, souvent partielles, mais compromettant la mise en place de "scenario de rénovation type" reproductible et</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				susceptible de bénéficier d'une économie d'échelle. Sur la base de ce constat, l'opportunité de mise en œuvre de cette action apparaît compromise.
10	Réfléchir à la mise en place de dispositifs adaptés aux enjeux et besoins identifiés dans les centralités	Prioritaire, dans un second temps	Action engagée / à conforter ou à développer	<p>En premier lieu, pour répondre au besoin de conforter l'armature urbaine du territoire, l'agglomération d'Epinal soutient et accompagne les communes engagées dans la définition et la mise en œuvre d'un programme de revitalisation nationale (Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain). A ce titre, la Communauté d'Epinal soutient financièrement l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain portant sur le centre historique d'Epinal (OPAH-RU Epinal au Cœur).</p> <p>En parallèle, l'agglomération a mené en 2021 une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat portant sur l'ensemble du territoire (hors OPAH-RU). Cette étude a conduit en avril 2022 à la mise place d'une OPAH « Cadre de Vie » avec l'ANAH, la Région Grand Est, le Département des Vosges, ainsi que les communes de Xertigny et de La Vôge-les-Bains dotée notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un programme d'aides différencié pour décliner les stratégies Habitat issues des études Bourgs-centres / Petites Villes de Demain, - d'un volet dédié à la lutte contre le logement vacant comprenant : <ul style="list-style-type: none"> o une ingénierie et aide financière spécifiques. o un partenariat avec le SCOT des Vosges Centrales et Villes Vivantes (opération Bunti) pour accompagner le traitement des situations complexes. o la mobilisation de l'ensemble des communes par la mise en place d'une aide complémentaire permettant le déclenchement de l'aide de

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>l'agglomération : jusqu'à 20.000 € d'aide par logement vacant rénové en complément des dispositifs existants (42 communes engagées au 31.12.2022).</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'étude Petites Ville de Demain conduite en 2022 sur la ville de Charmes conduira logiquement à la mise en œuvre d'une action ciblée sur cette commune au même titre que Xertigny et La Vôge-les-Bains. <p>Enfin, dans le cadre de l'expérimentation "Reconquête du Bâti en Milieu Rural" lancée en 2020, le territoire accompagne les communes de moins de 1000 habitants dans le traitement des situations de bâti dégradé et s'appuie sur ces opportunités d'intervention pour encourager les communes à définir une stratégie de revitalisation à l'échelle de l'îlot, du quartier voir de la commune.</p>
11	Réfléchir à une politique globale en matière de rénovation énergétique	Prioritaire immédiatement	Action réalisée / en phase d'application	<p>La structuration de la politique globale et du service d'accompagnement à la rénovation énergétique s'est construite par étape, au gré de la déclinaison des dispositifs opérationnels, avec pour ligne de mire une coordination de l'ensemble des programmes à travers la création d'un guichet unifié qui sera incarné à l'été 2022 par l'ouverture de la Maison de l'Habitat et du Territoire.</p> <p>> 1er janvier 2021 : Déploiement du programme SARE avec le Région Grand Est > 2021 : mobilisation d'un opérateur dédié à l'animation du volet copropriété de l'OPAH-RU d'Epinal > Octobre 2021 : déclinaison du dispositif copro Grand Est sur le territoire de la CAE avec la SEM Oktave et la FNAIM > 2022 : Lancement de l'OPAH Cadre de Vie avec des aides locales et Régionales renforcées en faveur des rénovations énergétiques performantes.</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>Ainsi, à compter du printemps 2022, l'ensemble du territoire est couvert par un dispositif d'accompagnement (technique et financier) à la rénovation énergétique. Ces dispositifs sont structurés autour de la Maison de l'Habitat et du Territoire – Espace Conseil France Rénov' et décliné plus localement par des permanences de proximité au sein du réseau France Services.</p>
12	<p>Travailler l'attractivité du parc privé vacant existant et en faire une alternative à la construction neuve</p>	<p>Prioritaire immédiatement</p>	<p>Action réalisée / en phase d'application</p>	<p>En parallèle au lancement d'une étude pré-opérationnelle intégrant un volet spécifique sur la quantification et la qualification du parc vacant sur le territoire, la Communauté d'Agglomération d'Epinal a répondu en février 2021 à l'appel à candidature pour le déploiement accéléré du plan national de lutte contre les logements vacants. Elle a dans ce cadre bénéficié d'un accès prioritaire aux données LOVAC et participe dès lors au réseau national des territoires engagés dans la lutte contre les logements vacants.</p> <p>L'étude pré-opérationnelle menée sur l'année 2021 a débouchée sur le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Cadre de Vie couvrant la période 2022-2024.</p> <p>Cette OPAH inclut un volet dédié à la lutte contre les logements vacants traduit par la mobilisation des communes intéressées par ce sujet, la mise en place d'une aide à la rénovation des logements vacants (sans conditions de ressources) suivi du recrutement, au printemps 2023, d'une chargée de mission lutte logement vacant dont l'objectif prioritaire consiste en l'exploitation de la base de données LOVAC et l'accompagnement des communes pour mobiliser les propriétaires identifiés et remettre sur le marché les logements concernés.</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

13	Accompagner et rénover les copropriétés	Prioritaire, dans un second temps	Action engagée / à conforter ou à développer	<p>Cette action fait l'objet d'une évaluation détaillée ci-après. En lien avec l'action n°11, dans le cadre de sa candidature au programme SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique) porté par la Région Grand Est, la Communauté d'Agglomération d'Epinal a souhaité tirer profit de l'expérience acquise par la SEM Oktave dans l'accompagnement des copropriétés pour mettre en œuvre un programme d'action spécifique sur ce segment du parc de logement privé.</p> <p>Ce programme, dénommé Copro Grand Est, consiste en le financement d'un service d'accompagnement dédié pour mener gratuitement les étapes préalables à la définition et au vote d'un programme de travaux de rénovation énergétique.</p> <p>En parallèle, la ville d'Epinal a mené des actions proactives en QPV (POPAC) et sur le centre ancien d'Epinal dans le cadre de son OPAH Renouvellement Urbain</p>
----	--	-----------------------------------	--	---

Zoom sur l'action n° 8 - Créer un guichet unique et unifié pour accompagner les habitants, artisans et organismes partenaires

Rénover annuellement 2,9% du parc de logement

L'accompagnement à la rénovation du parc de logement ancien relève à la fois d'un enjeu social et environnemental ; Le parc privé de la CAE se compose de près de 41 900 logements en 2020, dont près des 2/3 ont été construits avant 1970. Ce parc majoritairement ancien conjugué à de faibles revenus (médiane de niveau de vie 4,6% inférieur à la moyenne régionale et 12% inférieur à la moyenne nationale) implique un besoin d'accompagnement renforcé des ménages sur les plans techniques et financiers.

Dans ce contexte, les élus de la Communauté d'Agglomération d'Epinal ont, dès la phase d'élaboration de ce premier PLH (2018) acté la création de la Maison de l'Habitat dont l'ouverture effective au public, en juin 2022, constitue la pierre angulaire du guichet unique et unifié d'accompagnement des habitants et de mobilisation de la filière de la rénovation.

La création de ce bâtiment a permis de mettre en place une campagne de communication de promotion du guichet unique, Espace Conseil France Renov', et de participer activement à l'essor des dispositifs déployés sur le territoire pour accompagner la rénovation de l'Habitat dont le détail est

Quatre dispositifs : une seule porte d'entrée

En cohérence avec l'intention de constituer un véritable guichet unique, un numéro unique est communiqué pour les dispositifs présentés ci-dessus. Les conseillers rénovation de la Maison de l'Habitat, lors du premier contact, évaluent la situation du ménage et transmettent ses coordonnées à l'opérateur du programme correspondant

Le bilan chiffré des objectifs atteints sur le premier triennal est présenté ci-après.

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain portant sur le cœur de ville d'Epinal (OPAH-RU Epinal au Cœur) 2018-2023 :

Cible	Travaux	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Total 2020-2022		
PO	Energie	4	12	2	18	29	70
	Autonomie	0	7	1	8		
	Indigne / Très dégradé	1	0	2	3		
PB	Energie	0	1	1	2	41	
	LD	6	6	0	12		

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

	Indigne / Très dégradé	10	13	4	27		
	TU	0	2	0	2		

- Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE) mis en place en janvier 2021 sous la coordination financière et avec le soutien de la Région Grand Est.

Cibles	Travaux	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Total 2020-2022
Tout public	Acte A1 (information 1er niveau)	932	1014	1946
	Acte A2 (conseil personnalisé)	389	521	910
	Acte A4 (AMO phase amont chantier)	57	65	122
	Acte Equivalent A2 (évaluation de l'activité globale)	1062	1684	2746
	Dont nouveaux dossiers	906	1090	1996

Eléments d'interprétations :

-> L'évolution des résultats entre 2021 et 2022 s'est accompagné par une augmentation significative des effectifs passant d'une moyenne de 2,1ETP en 2021 à 3,7 ETP en 2022.

-> en moyenne, près de 1000 nouveaux ménages sont accompagnés chaque année par les conseillers rénovations. L'enquête réalisée par l'ADEME auprès des bénéficiaires du service fait état d'un taux de passage à l'acte (travaux de rénovation engagés immédiatement ou à court terme) de l'ordre de 70% des ménages après avoir bénéficié d'un conseil. Sur cette base, le nombre de rénovations soutenues par le programme est évaluée à 700/an.

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Cadre de Vie (OPAH-CV) 2022-2024 portant sur les 78 communes de la Communauté d'Agglomération d'Epinal.

Cibles	Travaux	PIG 2018-2021		OPAH-CV 2022-2024	Total 2020-2022		
		Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022 (8mois)			
Propriétaire occupant	Energie	100	95	22	217	436	436
	Autonomie	40	66	49	155		
	Couplés	22	27	8	57		
	Indigne / TD	3	3	1	7		
Propriétaire bailleur	Energie	0	0	0	0	0	
	LD	0	0	0	0		
	Indigne / TD	0	0	0	0		

Il est intéressant de noter qu'aucun dossier "propriétaire bailleur" n'a été déposé sur ce premier triennal hors périmètre OPAH-RU. Cela tend à s'expliquer par un niveau d'aide moindre que pour

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

les propriétaires occupants, cumulé a des coûts de travaux en augmentation et des plafonds de loyers /m² de surface ne permettant pas d'équilibrer les opérations. En dépit de la mise en place d'aides locales renforcées sur cette cible au titre de l'OPAH Cadre de Vie, ce contexte s'est encore aggravé en 2022 avec la mise en place du dispositif Loc Avantages qui a conduit à des plafonds de loyer inférieur au précédent dispositif sur les secteurs en zone C dont les trois communes "Petites Villes de Demain" sur lesquels se concentrent les objectifs.

En dépit d'un contexte marqué par un infléchissement important du nombre de rénovations engagées (cf. tableaux bilan 2020-2022 OPAH-CV et OPAH-RU) l'année 2022 a constitué une année charnière dans la mise en œuvre de cette action 8 (équipe SARE renforcée / nouveau dispositif d'aides / ouverture de la Maison de l'Habitat etc.) et a permis de poser les bases qui permettront de proposer une offre de service consolidée et étoffée aux habitants du territoire à partir de 2023 et pour la suite du PLH.

L'activité 2022 du service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) témoigne a contrario d'une forte dynamique de progression contrastant avec les résultats en baisse des dispositifs d'aide sur cette même année. Cela traduit que le sujet de l'amélioration de l'habitat reste une préoccupation majeure des ménages du territoire malgré une plus grande complexité (technique et financière), liée au contexte, à mettre en œuvre les projets.

Tous dispositifs confondus, ce sont chaque année près de 900 projets de rénovation soutenus et engagés identifiés sur le territoire de la CA d'Epinal ce qui représente près de 2,1% des résidences principales du parc privé, soit plus des 2/3 de l'objectif SCOT de rénover 2,9% du parc privé par an.

Afin de promouvoir le service auprès des particuliers, artisans et professionnels de l'immobilier, plusieurs actions de communications ont été menées au cours de ce premier triennal :

- Médias / presse :
 - Encart dans l'annuaire de la CAPEB 88 ;
 - Articles dans différents magazines : "Débrief", Vivre ma Maison, 100% Vosges, Sweet H, Proches (= magazine communautaire) ;
 - Actualisation site internet et post périodiques sur les réseaux sociaux (Facebook / LinkedIn).
- Organisation-participations à de nombreux évènements :
 - Salons Habitat et Bois et Planète et Energie (salons annuels) ;
 - Les "jeudis du bâtiment durable" (2021) = visites de bâtiments exemplaires et conférences thématiques à destination des professionnels ;
 - Formation des agents France Services ;
 - Réunions publiques à l'attention des particuliers ;
 - Réunions de secteurs à l'attention des élus ;
 - Lancement des "cafés/apéros de la réno" en 2022 en lien avec l'ouverture de la Maison de l'Habitat = temps d'échange avec les professionnels de l'immobilier sur différents sujets d'actualité en lien avec l'amélioration de l'habitat. Deux évènements en 2022 :
 - Présentation du service France Rénov' et des dispositifs d'aides locaux aux artisans CAPEB 88 ;
 - Session de sensibilisation sur le label RGE animée par Qualibat Grand Est.



Zoom sur l'action n° 13 - Accompagner et rénover les copropriétés

Le diagnostic du PLH a mis en exergue le fait que le segment des copropriétés constitue un sujet à part entier qui nécessite le déploiement d'une ingénierie spécifique pour accompagner son amélioration.

A la suite du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) mené de mars 2016 à mars 2020, la Ville d'Épinal a poursuivi ses réflexions en menant une étude urbaine et architecturale portant sur le devenir de trois copropriétés identifiées dans le cadre du POPAC et situées en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) :

- La résidence du Parc (sur le quartier Bitola).
- La copropriété le Panoramic (sur le quartier Bitola également).
- La copropriété des Mésanges (sur le Plateau de la justice).

Cette étude détaillée des trois copropriétés, a permis de conforter/mettre en exergue la situation préoccupante de la copropriété des Mésanges qui conjugue problématique de gestion / problématique urbaine (enclavement de la place formant parvis aux entrées et sur laquelle se développent des activités illicites) / cohabitation complexe avec la galerie marchande située en rez-de-chaussée.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

La ville d'Épinal a ainsi souhaité concentrer ses efforts sur le redressement de cette copropriété. Dans cette optique, elle a confié en 2022 une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à un bureau d'étude spécialisé pour poser un diagnostic technique et administratif approfondi de la copropriété et engager les mesures utiles. Dans ce contexte, face aux difficultés de gestion et à un taux d'impayé record (supérieur à 60%), fin 2022, la copropriété s'est vue placée sous administration juridique. Des scénarii techniques et financiers sont à l'étude sur le 2^{ème} triennal pour aboutir au redressement de la copropriété.

En parallèle à cette action, dans le cadre de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain 2018-2023 et face à la difficulté à atteindre et mobiliser la cible des copropriétés (objectif initial de 200 logements en copropriété à rénover) la Ville a recruté en janvier 2021 un bureau d'étude dédié. En dépit de nombreux contacts et actions de sensibilisation/mobilisation effectuées en 2021 et 2022, aucune copropriété n'a engagé de projet de travaux à l'issue du 1^{er} triennal.

De son côté, la Communauté d'Agglomération d'Épinal a saisi l'opportunité du déploiement du Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE) et la proposition de la SEM OKTAVE d'animer le programme "Copros Grand Est " pour répondre au besoin d'accompagnement des copropriétés.

Cet engagement s'est traduit par la signature d'une convention financière triennale (aout 2021 à juillet 2024) en vue de financer une quote-part de 40% d'équivalent temps plein d'un agent spécialement recruté pour :

1. Stimuler le marché de la rénovation performante des logements collectifs privés auprès des professionnels de l'immobilier (syndics professionnels de copropriété, gestionnaires de biens) ;
2. Accompagner les projets identifiés par des conseils apportés en amont de la prise de décision puis dans le cadre d'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Ce programme s'est vu complété en décembre 2022 par la candidature conjointe CAE / SEM Oktave au programme CEE Récif+, porté par l'association Ile de France Energie, visant à financer et mettre en œuvre des actions ciblées pour sensibiliser et informer plus largement les copropriétés du territoire aux enjeux de la rénovation. Dans ce cadre, plusieurs actions ciblées ont été programmées sur l'année 2023 (et feront ainsi l'objet d'une valorisation sur le 2^{ème} triennal du PLH).

Au terme du premier triennal, un accompagnement a été initié auprès de 8 copropriétés représentant 213 logements. Sur ces 8 copropriétés, au 31.12.2022, 6 étaient en phase étude (199 logements) et 2 projets avaient été abandonnés (14 logements).



Copropriété de l'Arlequin à Thaon-les-Vosges.

Orientation n° 4 - Adapter l'offre en hébergement existante et mieux anticiper les besoins émergents des publics spécifiques

Cette orientation se structure autour de 6 actions. De façon générale, le bilan de cette orientation est en demi-teinte, toutefois, les actions ont été engagées :

- Des analyses des besoins des publics spécifiques ont été réalisées sur le public jeune, étudiants, seniors, et citoyens français itinérants.
- De nouvelles typologies de logements sont à étudier : FJT, Habitat adapté, logements adaptés
- Proposition de logements avec des espaces de convivialité : logements seniors

N°	Titre	Priorité	Etat	Commentaire
14	Définir une offre équilibrée de logements dédiés aux seniors	Prioritaire immédiatement	Action non engagée	<p>En dehors du pôle urbain central et des pôles relais urbains et ruraux, l'offre en matière de logements adaptés au public senior (tant publique que privée) apparaît très faible voire inexistante sur certains secteurs. Pour pallier cette situation, de nombreuses communes rurales se sont saisies de l'opportunité de requalification de bâtis anciens pour développer une offre de logements dédiés aux personnes âgées. C'est notamment le cas des communes d'Ubexy, Morville, Fontenoy-le-Château, La Baffe ou encore Chamagne.</p> <p>En dépit des nombreuses études et réflexions lancées il apparaît que peu de projets pourront être effectivement menés à terme faute d'équilibre financier lié, notamment, à des coûts de réhabilitation élevée qui ont connus une nouvelle hausse au cours de l'année 2022 du fait du contexte géopolitique et de la flambée des cours des énergies.</p> <p>Ce contexte immobilier peu favorable a en outre participé à modérer l'initiative privée sur une offre de logements neufs ce qui, dans le contexte territorial d'un faible besoin en offre nouvelles, peut s'avérer un élément positif.</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>Toutefois, les tendances socio-démographiques à l'œuvre et le vieillissement accéléré de la population sur ce premier triennal n'ont fait que renforcer le besoin de mener une étude/analyse approfondie de la situation de l'offre réelle et des besoins complémentaires à développer de manière territorialisée. Cette étude devra figurée parmi les priorités du second triennal du PLH.</p>
15	<p>Favoriser le maintien à domicile des ménages vieillissants à travers un dispositif financier</p>	<p>Prioritaire immédiatement</p>	<p>Action réalisée / en phase d'application</p>	<p>Cette action fait l'objet d'une évaluation détaillée ci-après. L'action de maintien à domicile des ménages vieillissants s'est focalisée sur l'inscription d'objectifs ambitieux et la mise en place d'une aide financière à l'adaptation des logements liée à la perte d'autonomie au titre des programmes d'amélioration de l'habitat.</p> <p>Ainsi, sur le premier triennal du PLH 212 logements ont bénéficiés de travaux d'adaptation dont 57 en complément de travaux de rénovation énergétiques propices à la diminution des charges énergétiques ; soit une moyenne de 70 logements/an dont 19 "couplés" autonomie-énergie.</p>
16	<p>Veiller à un équilibre de l'offre de logements étudiants sur le territoire</p>	<p>Moins prioritaire</p>	<p>Action engagée / à conforter ou à développer</p>	<p>A l'initiative de la CA d'Epinal, un premier groupe technique réunissant les représentants de la Maison de l'Etudiant, de la Faculté des sciences, de l'IUT, de l'ESAL, de l'ENSTIB ainsi qu'Epinal Habitat et la Ville d'Epinal s'est déroulé en mars 2022 afin de dresser un premier état des lieux de l'offre de logements étudiant sur le territoire de la CAE.</p> <p>Les principaux constats dressés au cours de cette première rencontre sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux d'équipement du territoire en logement étudiant apparait d'un bon niveau (environ 270 logements pour 2700 étudiants en moyenne sur la période 2017-2022 soit un taux d'équipement proche de la moyenne nationale qui est de 12% des étudiants logés en chambre universitaire). - L'offre actuelle ne prend cependant pas en compte (ou de manière partielle) les nouveaux besoins des « étudiants »

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>(collocation / sanitaires privés, accès à un niveau de services élevé, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est constaté des difficultés ponctuelles de “remplissage” inhérentes à la saisonnalité des formations. <p>Deux pistes seraient à étudier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement d’une offre d’hébergement mixte permettant d’accueillir une plus grande diversité de public (lien avec les FJT ? ou autres ?) - Coordination de la mise en place d’un campus nouvelle génération : permettant d’avoir une marque propre au territoire (favorisant son attractivité étudiante) et renforcerait la cohésion entre tout le monde étudiant. <p>Pour poursuivre sur la mise en œuvre de cette action, une étude approfondie sur l’opportunité de création d’une structure mixte FJT/ Résidence étudiante sera notamment menée en 2023.</p>
17	Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des publics jeunes	Moins prioritaire	Action engagée / à conforter ou à développer	<p>En 2021-2022, l’agglomération établi en interne avec l’aide d’une stagiaire, un premier diagnostic portant sur la situation de l’hébergement des jeunes sur le territoire. À la suite des différentes rencontres avec les partenaires associés à cette thématique, il en ressort un besoin en logement adapté aux situations précaires des jeunes sur le territoire. Depuis 2022, l’agglomération s’attache à travailler avec ses partenaires sur une offre adaptée et territorialisée selon les besoins.</p>
18	Participer à la mise en œuvre du Plan Départemental d’Actions pour le Logement et l’Hébergement des	Tout au long du PLH	Action réalisée / en phase d’application	<p>Le Plan départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées a été adopté en 2019 et prendra fin en 2024. Piloté par le Conseil départemental, l’agglomération participe aux différentes instances de pilotage et aux différentes actions mises en œuvre.</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

	Personnes Défavorisées - PDALHPD			<ul style="list-style-type: none">- Prévention des expulsions : activité, fonctionnement des- Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives des Vosges (CCAPEX). <p>Référence : article 59 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p> <p>L'objectif est de prévenir les expulsions locatives. Cette commission est principalement compétente pour les impayés locatifs et peut traiter les dossiers de tous les locataires. Elles sont présidées par l'Etat et le Conseil Départemental. En 2020 et 2021, 7% des motifs de saisine étaient un défaut d'assurance, et respectivement 54% et 52 % pour des loyers impayés.</p> <p>En 2022 était acté une création de l'ADIL (pour fin 2023) et que l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) serait porté par le Renouveau.</p> <ul style="list-style-type: none">- Intermédiation locative : 176 places d'IML étaient ouvertes fin 2022, avec 6 opérateurs différents (l'Abri, Adali, Le Renouveau, Coallia, Soliha et l'AVSEA)- Les pensions de famille : 176 places fin 2022 dont 18 nouvelles à Charmes (le Belvédère)
--	----------------------------------	--	--	--

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				
19	Contribuer à répondre aux objectifs du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).	Prioritaire, dans un second temps	Action réalisée / en phase d'application	<p>Le SDAHGV préconisait une assistance à maîtrise d'ouvrage pour lutter contre la sédentarisation des familles sur les aires d'accueil. Un diagnostic social par le cabinet CATHS mandaté par la CAE a été réalisé durant la période 2020-2022. Il en ressort des préconisations concernant le devenir des sites, les points à améliorer, le souhait des familles et les besoins en places permanentes c'est à dire sur les aires d'accueil permanentes des gens du voyage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aire de Razimont : aire surdimensionnée dont la capacité est trop importante (40 places soit 20 emplacements). 8 à 10 familles ont le souhait de sédentarisation dans un habitat adapté à leur culture. Soit habitat adapté soit terrain familial. <p>Une réflexion est en cours avec le prochain schéma : en faire une aire de grands passages.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aire de Golbey (10 emplacements) : aire vouée à fermer, 8 familles ancrées bien intégrée dans la cité et la vie

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

				<p>locale. Sédentarisation à prévoir sur des terrains familiaux de petite taille.</p> <ul style="list-style-type: none">- Aire de Thaon (14 emplacements), aire correspondant parfaitement aux normes de la loi Besson. Des travaux de réfection et réhabilitation ont été réalisés en 2021, 2022.
--	--	--	--	--

Zoom sur l'action n° 15 - Favoriser le maintien à domicile des ménages vieillissants à travers un dispositif financier

Le vieillissement démographique est un fait inéluctable. Toutes les communes de la CAE sont concernées par ce phénomène, à des degrés divers tel que nous avons pu le constater dans la présentation du contexte et des évolutions démographiques présentés en première partie de ce bilan à mi-parcours.

Si certains publics font le choix d'intégrer une résidence autonomie, ou des logements dits « seniors », une grande majorité des habitants souhaitent vieillir dans leur logement, en particulier en zone rurale (conservation des repères et habitudes de vie, relations d'entraide, réseau amical et familial...) tel que l'a confirmé la [recherche-action](#) menée en 2021 par une équipe du [POPSU Territoires](#) sur la commune de Xertigny.

Afin de favoriser le maintien à domicile et l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie, la Communauté d'Agglomération d'Epinal a, chaque année depuis 2018, renforcée ses objectifs et moyens alloués. Tout d'abord au titre du Programme d'intérêt Général 2018-2021 puis par la suite, au titre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Cadre de Vie 2022-2024.

Comme le montre le tableau ci-dessous, en dépit d'une légère inflexion constatée en 2022 imputable aux incertitudes liées au contexte économique et social et au fait que le programme n'a couvert que les 8 derniers mois de l'année, les résultats atteints sur ce premier triennal dépassent de près de 40% l'objectif prévisionnel.

Année	2020	2021	2022 (8 mois)	Total
Objectif / Dont dossiers couplés autonomie/énergie	38 / 8	62 / 22	55 / 8	155 / 38
Réalisé / Dont dossiers couplés autonomie/énergie	62 / 22	93 / 27	57 / 8	212 / 57
Moyenne travaux engagés (travaux autonomie seul / couplés autonomie-énergie)	10.300 € / 23.700 €	10.000 € / 22.100€	9.650 € / 26.500 €	9.975 € / 23.335 €
Taux moyen d'aide (dossier autonomie seul / couplés autonomie-énergie)	64% / 73%	71% / 75%	63% / 68%	67% / 73%

Zoom sur l'action n° 17 - Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des publics jeunes

À l'été 2021, les services de la Préfecture et la Direction Départementale de l'Emploi et du travail des Solidarités et de la Protection de la Population des Vosges ont lancé un appel à projet pour la création d'un foyer de jeunes travailleurs sur le territoire des Vosges.

A l'appui des actions fléchées au PDALHPD et au Programme Local de l'Habitat de la CA d'Epinal et d'une opportunité immobilière identifiée sur le quartier de la Magdeleine à Epinal (bâtiment de l'horloge), une rencontre a été provoquée avec les partenaires intéressés pour se déterminer sur la possibilité de porter un projet de création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur ce site propriété d'Epinal Habitat.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Deux préalables à la réalisation de ce programme se devaient d'être validés :

- La possibilité d'obtenir de nouveaux financements de l'Etat sur un bâtiment déjà conventionné ;
- La confirmation et la volumétrie des besoins en logement de type FJT sur la CA d'Epinal.

Concernant le 1er préalable, les services de la DDT ont conclu à une impossibilité de mobiliser de nouveaux financements sur un bâtiment déjà conventionné. L'hypothèse de déconventionner le bâtiment en question et de solliciter un nouveau conventionnement par la suite étant apparu hautement improbable à faire aboutir. Parallèlement, un rapport de l'ANCOLS recommandant à Epinal Habitat de procéder à la déconstruction de ce bâtiment enterrait définitivement cette hypothèse.

Concernant le 2nd préalable, la CA d'Epinal a menée sur la fin d'année 2021 et le début d'année 2022 une étude en régie avec l'aide d'une stagiaire pour établir un 1er diagnostic de la situation des jeunes sur le territoire et des besoins en hébergements.

Ce diagnostic fait apparaître les éléments suivants :

- Plus de 80% des jeunes de 15 et 19 ans continuent d'étudier. Sur les 20% en activités, plus de la moitié sont en apprentissage ou en stage rémunéré.
- Entre 20 et 24 ans, deux tiers des jeunes sont actifs : près de la moitié exerce un emploi, 13% sont au chômage et 30% étudient.
- Entre 25 ans et 29 ans, les trois quarts ont un emploi, 10% sont au chômage et un peu moins de 15% d'entre eux font encore des études.

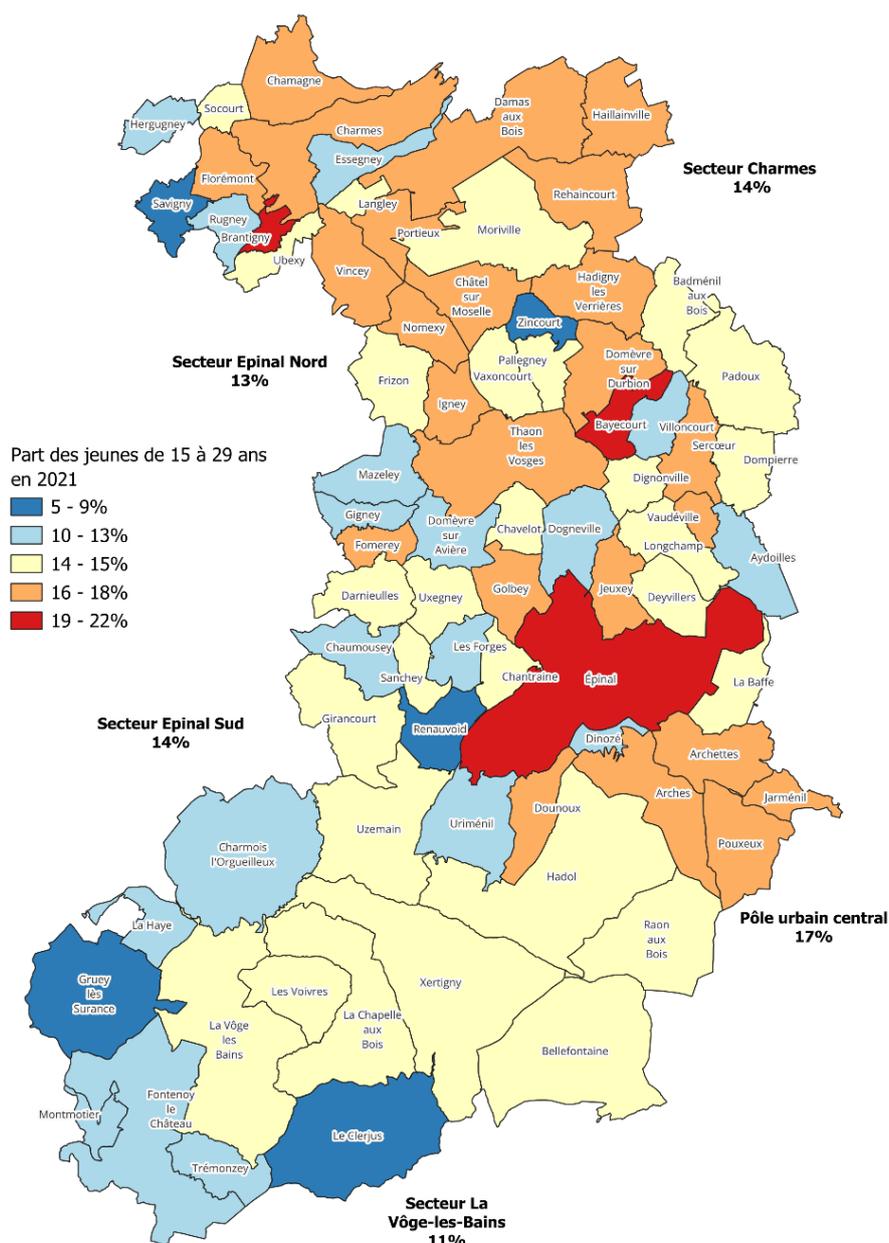
Il est important de noter que près d'un jeune sur cinq de 15 à 29 ans, 17,3%, sont des Ni-Ni en 2021 (ni en emploi, ni en études, ni en formation). A l'échelle du Département des Vosges, ce taux est identique avec 17,4%, mais il est moins élevé dans la Région Grand Est avec 15,3%. Ces situations sont principalement concentrées sur le pôle urbain et le secteur de la Vôge-les Bains.

Secteurs	Part moyenne des jeunes de 15 à 29 ans non insérés en 2021
Charmes	11.8
Epinal Nord	13.7
Pôle urbain central	17,7
Epinal Sud	11,6
La Vôge les Bains	15.4

Source : ANCT

Pour compléter les données statistiques, différents partenaires ont été rencontrés : Association Reval Prest, Mission Locale, Pôle des métiers, SIAO, ADALI Habitat... Il est ressorti de ces entretiens une prise en charge globalement efficace des différents publics jeunes sur le territoire. Quelques situations/besoins en hébergements spécifiques sont cependant pointés tels que l'absence de structure pour les Mineurs Non Accompagnés en sortie de dispositif.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Part de la population âgée de 15 à 29 ans en 2021 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épinal. Source : ANCT ©CAE.N.NEY

L'absence de FJT est également pointée par plusieurs acteurs mais les publics accompagnés ayant un profil adapté pour entrer en FJT apparaît en définitive mesurée et correspondant à un besoin estimé aux alentours de 50-60 logements.

Ces besoins seraient à articuler étroitement avec une réflexion sur l'offre de logement étudiant dont la typologie et niveau de service attendus apparaissent globalement similaires.

Outre l'aspect quantitatif, une réflexion sur la répartition géographique mérite également d'être explorée compte tenu des différents pôles d'emploi et de formation présents sur le territoire de l'agglomération (Épinal, Golbey, Thaon-les-Vosges et Charmes notamment).

Orientation n° 5 - Faire du PLH un outil d'animation et d'aménagement du territoire

N°	Titre	Priorité	Etat	Commentaire
20	Accompagner les communes dans leur projets respectifs	Tout au long du PLH	Action réalisée / en phase d'application	<p>En premier lieu, la communauté d'Agglomération d'Epinal a poursuivie sur ce premier triennal la déclinaison de sa stratégie à travers l'élaboration et la mise en œuvre de plusieurs document-cadre : Programme Local de l'Habitat, Plan Climat Air Energie, Programme Cit'ergie, Plan de Mobilité Intercommunal, Projet de Territoire. L'élaboration de ces documents offre la possibilité à ses communes membres d'en décliner les orientations à l'échelle locale.</p> <p>En second lieu, l'agglomération a poursuivi le développement des services d'aide à l'ingénierie à destination des communes tels que le service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) technique coordonné par la Direction des Services Techniques (53 communes adhérentes à fin 2022) ou les services d'AMO Marché Public, AMO Subvention, AMO Energie ou encore le dispositif Reconquête du Bâti en Milieu Rural spécifiquement dédié aux communes de moins de 1000 habitants.</p> <p>A travers son service d'instruction du droit des sols, la Communauté d'Agglomération d'Epinal accompagne également les communes membres dans leur procédure de mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec les documents de rang supérieurs (SCOT, PLH, ...) ou autres procédures d'évolutions</p>
21	Observer, animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	Tout au long du PLH	Action engagée / à conforter ou à développer	<p>Chaque année, la Communauté d'Agglomération d'Epinal met à disposition de ses communes une série d'indicateurs / statistiques portant sur l'exercice de ses missions. En parallèle, avec le soutien de l'Agence de développement SCALEN, l'EPCI s'est doté d'un tableau de suivi des principaux indicateurs socio-démographiques et données relatives à l'évolution du parc de logement. Ce document mis à jour annuellement permet l'édition de monographies permettant d'observer les tendances / évolutions des principaux indicateurs à la commune et de les comparer au secteur géographique d'appartenance (secteurs PLH) ou vis à vis de l'EPCI.</p>

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

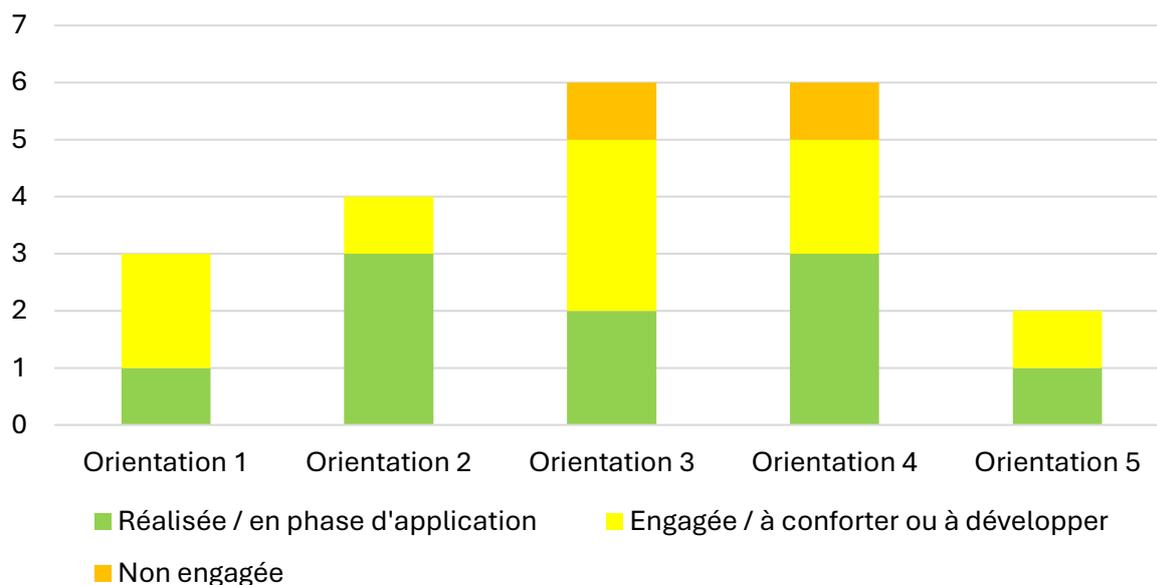
				<p>L'animation de la politique Habitat, outre la comitologie spécifiquement mise en place sur les différents programmes/dispositifs portés par la CAE, s'effectue également par la tenue régulière de commissions dédiées à travers lesquelles sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soumises à l'approbation des membres les bilans/ propositions d'évolutions portants sur les dispositifs en cours.- Proposés au débat les sujets d'actualité.- Soumises à l'avis de la commission les orientations à prendre sur les futurs programmes / actions à conduire. <p>Sur le 1er triennal du PLH, 11 commissions Habitat ont été organisées auxquelles s'ajoute 10 réunions de secteurs (secteurs d'habitat définis au PLH)</p>
--	--	--	--	--

Synthèse

Synthèse opérationnelle

Le bilan du premier triennal du PLH est le suivant :

- Des actions pour la plupart réalisées ou en voie de l'être (10 / 48%).
- Plusieurs actions restantes à conforter ou à développer (9 / 43%).
- Une minorité d'actions non engagées (2 / 10%).



Concernant les actions non engagées, il convient de s'interroger sur le maintien et la pertinence de celles-ci :

- Action n°9 - Identifier les « zones d'habitat dites homogènes » pour mieux connaître leur potentiel de mutabilité.
 - Rappel des objectifs :
 - Avoir une meilleure connaissance des zones d'habitat homogènes, de leurs caractéristiques et de leurs occupants.
 - Repérer les atouts et les dysfonctionnements.
 - Mesurer les potentiels d'amélioration et de mutabilité de cette typologie d'habitat.
 - Favoriser une dynamique de rénovation pour mieux les positionner sur le marché immobilier.
 - Rappel du schéma de mise en œuvre de l'action :
 - Procéder à un recensement exhaustif de ces zones d'habitat dites homogènes.
 - Lancer une étude expérimentale sur quelques sites démonstrateurs.
 - Proposition d'évolution :
 - Abandon de l'action lié au constat d'une forte hétérogénéité des logements au sein de "ses ensembles homogènes" limitant la capacité à proposer un schéma d'intervention reproductible. En outre, l'étude pré-

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

opérationnelle à l'OPAH Cadre de vie menée sur l'année 2021 a fait état d'une attractivité relativement élevée de ses secteurs qui dont la typologie de logement répond assez efficacement aux besoins des ménages (logement de taille petite à moyenne / présence d'un extérieur et d'un local annexe / facilités de stationnement et proximité des services, équipement et principaux axes de mobilités (voie expresse et voie ferrée). En revanche, ce parc demeure ancien et globalement énergivore. Aussi, l'enjeu de sensibiliser et d'accompagner les occupants dans l'amélioration énergétique de leur bien reste entier. Dans cette optique une action innovante a été expérimentée en 2022 avec le concours de GRDF destinée à identifier les ménages en situation de précarité et à les mobiliser par l'adressage d'un courrier personnalisé. Cette expérimentation a conduit à la mise sur pied fin 2023 de l'action "Foyer Confort" qui sera menée sur le 1er semestre 2024 et détaillée dans le bilan final du Programme Local de l'Habitat.

- Action n°14 - Définir une offre équilibrée de logements dédiés aux séniors.
 - Rappel de l'objectif :
 - Favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées dans un environnement favorable au vieillissement.
 - Réaliser une étude-action permettant d'apporter une aide à la décision, en cernant mieux les besoins territorialisés de création d'habitat adapté aux personnes autonomes.
 - Rappel du schéma de mise en œuvre de l'action :
 - Réaliser une étude-action permettant d'apporter une aide à la décision, en cernant mieux les besoins territorialisés de création d'habitat adapté aux personnes autonomes.
 - Proposition d'évolution :
 - Il est proposé de maintenir cette action et de réaliser l'étude prévue afin d'établir un diagnostic exhaustif de l'existant et définir une offre de logements adaptée à ce public.

Synthèse financière

Actions	Objet	Budget prévisionnel annuel estimé à l'adoption du PLH (hors étude)	Dépenses réalisées				
			2020	2021	2022	Moyenne annuelle	Total
Prioriser l'action de l'Agglomération dans les centralités (accompagnement des centre-bourgs, bourg-centres et cœurs de villages)	Ingénierie dédiée à la reconquête du bâti dégradé et vacant en milieu rural	0 €	67,000 €	67,000 €	86,167 €	73,389 €	220,167 €
	Aide à la pierre aux communes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Réfléchir à une politique globale en matière de rénovation énergétique	Financement du Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (lancement au 1er janvier 2021 - montant 2020 = quote-part cotisation ALEC Centre Vosges)	0 €	58,000 €	122,015 €	194,720 €	124,912 €	374,735 €
	Financement opérateur PIG pour l'année 2020	220,000 €	227,501 €	239,721 €	0 €	155,741 €	467,223 €
	Financement opérateur OPAH Cadre de vie (8 mois sur 2022)	0 €	0 €	0 €	186,812 €	62,271 €	186,812 €
	Participation financière à l'ingénierie de l'OPAH-RU porté sous maîtrise d'ouvrage délégué par la Ville d'Epinal	0 €	20,000 €	20,000 €	20,000 €	20,000 €	60,000 €
	Réalisation d'une étude pré-opérationnelle au courant de l'année 2021	0 €	0 €	50,848 €	0 €	16,949 €	50,848 €
	Aide financière à la rénovation énergétique du PIG 2018-2021	0 €	105,932 €	133,700 €	0 €	79,877 €	239,632 €
	Aide financière à la rénovation énergétique OPAH Cadre de vie 2022-2024 (8 mois sur 2022)	250,000 €			85,474 €	85,474 €	85,474 €
	Aide financière à la rénovation énergétique de l'OPAH-RU	85,000 €	14,324 €	19,548 €	20,311 €	18,061 €	54,183 €
	Aide financière à l'emploi d'isolants biosourcés	30,000 €	1,500 €	2,200 €	26,434 €	10,045 €	30,134 €
Favoriser le maintien à domicile des ménages vieillissants à travers un dispositif financier	Aide financière à l'adaptation au vieillissement (ou au handicap)	30,000 €	11,500 €	20,950 €	35,637 €	22,696 €	68,087 €
Travailler l'attractivité du parc vacant existant pour en faire une alternative à la construction neuve	Ingénierie dédiée à la lutte contre les logements vacants	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aide financière en faveur de la réhabilitation des logements vacants de plus de deux ans	0 €	0 €	0 €	5,688 €	1,896 €	5,688 €
		615,000 €	505,758 €	675,982 €	661,244 €	614,328 €	1,842,984 €

Enjeux et perspectives

Les évolutions socio-démographiques et les tendances observées sur l'évolution du parc de logement nous invitent à nous interroger dans le cadre de ce bilan à mi-parcours autour de quatre principaux enjeux :

- Les besoins / objectifs de production de logements pour les années à venir ;
- Les indicateurs et modalités adaptés au suivi de l'évolution du parc de logement vacant ;
- Les besoins futurs et la territorialisation en matière de logement social ;
- Les besoins et la répartition de l'offre de logement seniors.

Pour alimenter les réflexions sur ces thématiques, la Communauté d'Agglomération d'Epinal a sollicité l'expertise de l'agence SCALEN.

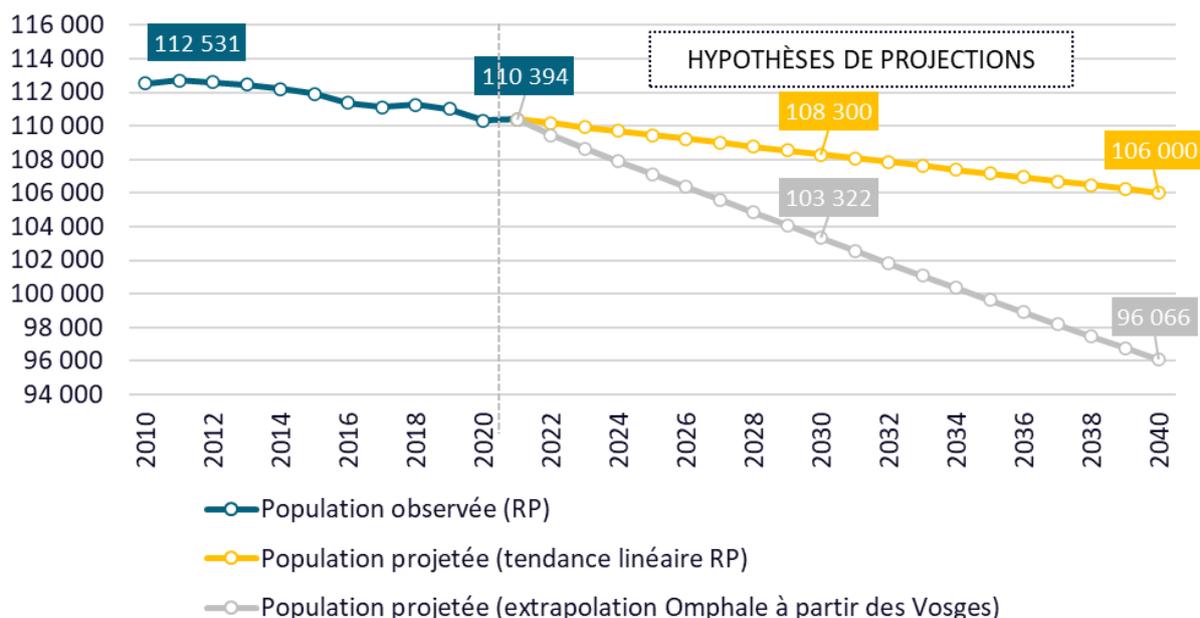
Objectifs de production de logements

Les projections de population basées sur le modèle Omphale de l'Insee (permet de réaliser des projections démographiques à moyen/long terme à l'horizon 2070 sur tout territoire de plus de 50 000 habitants) ont été modifiées à plusieurs reprises. Le dernier millésime, Omphale 2022, a été élaboré à partir du recensement de 2018, mais il apparaît que des écarts sont déjà notables entre les projections des premières années et le recensement de 2021 publié en 2024 : la diminution réelle était nettement moins forte qu'attendue. Pour la présente démarche projectionnelle, le modèle Omphale a donc été redressé avec les fichiers détails du recensement 2021.

Rappelons que ces projections ne peuvent s'assimiler à des prévisions : elles illustrent uniquement comment la population de l'intercommunalité évolueraient à l'avenir si les hypothèses démographiques du modèle étaient vérifiées. Les informations pour les années à venir sont donc à prendre avec beaucoup de précautions.

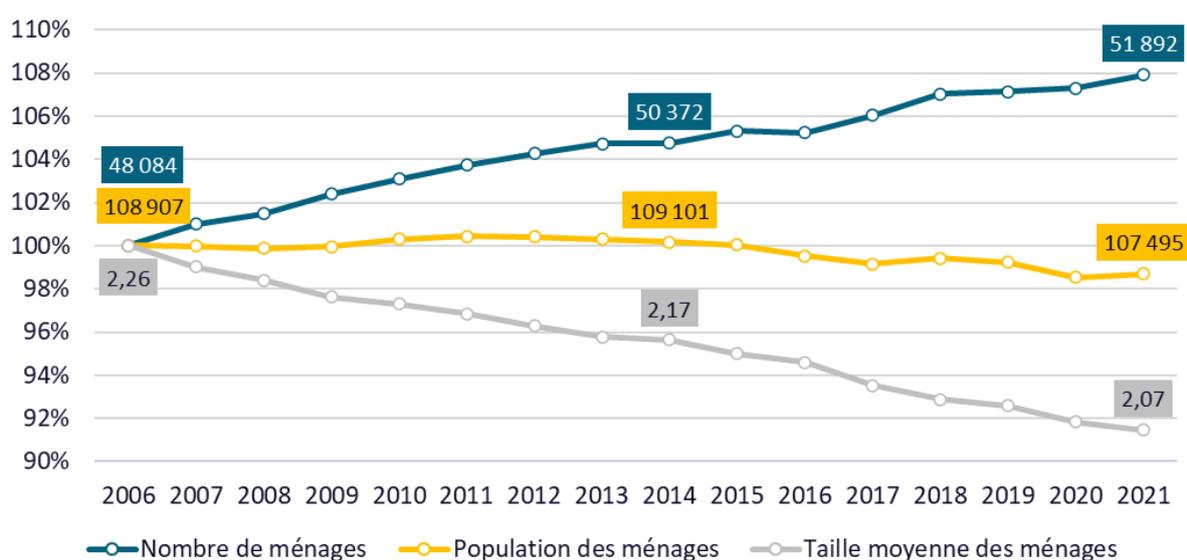
En 2021, l'Insee recense 110 400 personnes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, cela correspond à 2 140 habitants de moins par rapport au recensement de 2010. Les projections Omphale extrapolées à l'échelle de l'agglomération semblent indiquer un repli de 7000 habitants entre 2021 et 2030, et de 7260 entre 2030 et 2040. Ainsi, sur des périodes comparables, le rythme de décroissance démographique triplerait par rapport à ce qui a été connu durant la dernière décennie. Une évolution linéaire (prolongement de la tendance 2010-2021) indiquerait une diminution de 2 100 personnes entre 2021 et 2030 et de 2 250 entre 2030 et 2040 et semble plus cohérente avec les chiffres qui avaient été retenus par le SCoT.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Population observée et projections Omphale 2022 extrapolées à l'horizon 2040 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Sources : Insee RP, Insee Omphale 2022 - Traitement Scalen

Cependant, les besoins en logements sont soutenus par les ménages et non pas par l'évolution de la population. Ainsi, malgré le repli démographique observé et projeté à l'horizon 2040, la diminution du nombre moyen de personnes vivant sous le même toit présenté également au début du présent rapport (décohabitations, séparations, familles monoparentales, veuves, personnes vivant seules...) se traduit inévitablement par un besoin de logements. Cela s'illustre par une augmentation du nombre de ménages sur le territoire, malgré une baisse du nombre d'habitants.



Évolution comparée de la population des ménages, du nombre de ménages et de la taille moyenne des ménages de la Communauté d'Agglomération d'Epinal (en base 100 en 2010).

Source : Insee - Traitement Scalen

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

Ces tendances récentes concernant l'évolution des ménages sont dans la continuité de celles qui avaient présidé à la définition des objectifs du SCoT. Ainsi, il convient de conserver les mêmes objectifs pour la deuxième moitié du programme. L'enjeu portant plus sur le respect de la territorialisation des besoins en logements qui avait été définie.

Il convient de rappeler qu'au moment de l'élaboration du PLH, les communes hors armature urbaine avaient déjà dépassé les objectifs de production fixés par le SCoT. Pour éviter une situation de blocage, il avait été décidé que les communes de l'armature diminuent leurs potentiels de production neuve pour compenser à la fois la surproduction passée des villages, et leur redonner une capacité supplémentaire pour les six années du PLH. Cette péréquation avait été définie au sein des cinq secteurs d'habitat.

Le bilan de la production neuve montre que les villages ont à nouveau dépassé le niveau maximal de construction qu'ils pouvaient réaliser pour l'intégralité de la période du PLH (soit six années), ce qui se concrétise par 71% de la production neuve sous forme de maisons individuelles et très peu de petit collectif hors des communes de l'armature urbaine.

L'enjeu pour la Communauté d'Agglomération d'Epinal est de réussir à maîtriser ce développement mettant en œuvre des mesures permettant de limiter la construction de logements neuf (par exemple fermeture de zones à urbaniser pour éviter de nouveaux lotissements), continuer de mobiliser les nombreuses dents creuses, et de mettre l'accent sur la reconquête du bâti ancien. Cette démarche pourrait passer par la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

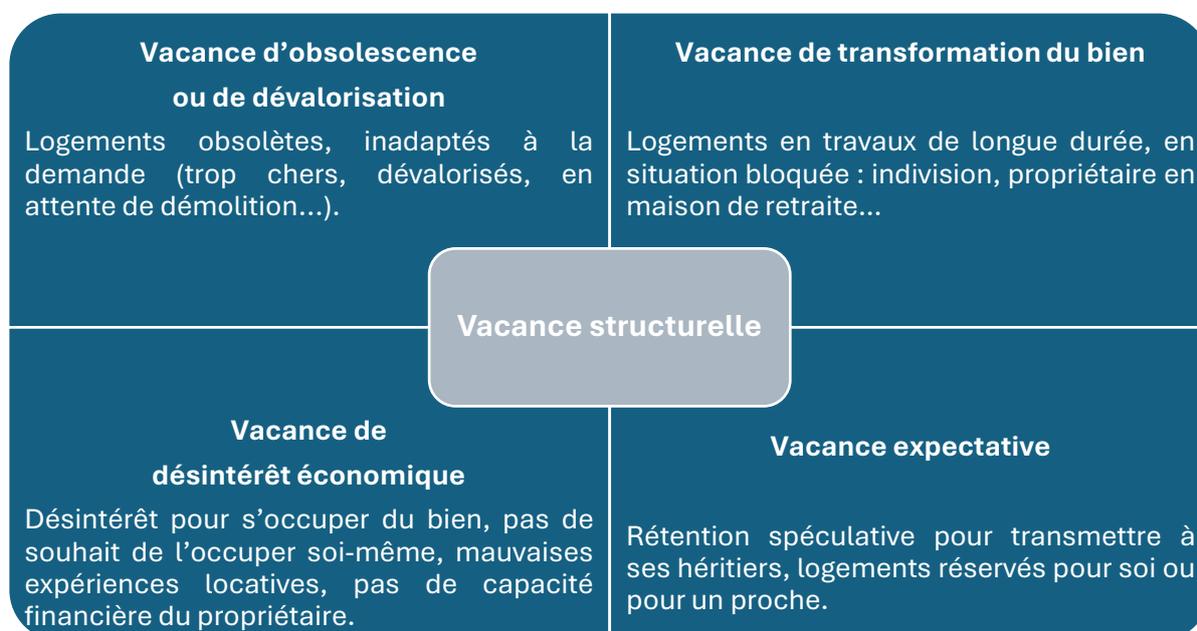
Par ailleurs il faudrait diversifier le parc pour disposer de quelques logements locatifs dans les villages qui permettraient une mobilité résidentielle et à certains habitants de continuer de résider dans ces communes.

Suivi de la vacance

Il convient dans les perspectives de dresser un panorama des différentes sources existantes ou à venir permettant le suivi de la vacance sur le territoire, et de s'interroger sur leurs finalités, leurs atouts et faiblesses. Ceci, dans l'optique d'en mesurer efficacement les effets au regard des objectifs poursuivis, notamment vis-à-vis de l'action n°1.

Les sources disponibles

Pour rappel, les logements vacants proposés à la location ou à la vente, ou déjà attribués relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Les autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ». C'est son analyse qui est intéressante dans le cadre d'une politique de lutte contre la vacance et celle-ci revêt plusieurs origines :



Comparaison des sources à l'échelle de l'agglomération

Pour cette comparaison, quatre sources de données ont été utilisées, dont deux ont fait l'objet préalablement d'une analyse dans le zoom de l'action n°1 (Insee et Lovac).

2021	Insee		Filocom		Magic		Lovac	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Vacance totale	6413	-	7290	-	7057	-	7992	-
Vacance ≥ 2 ans	X	X	3494	47,9%	3438	48,7%	2637	33,0%
Vacance ≥ 5 ans	X	X	2011	27,6%	1952	27,7%	1541	19,3%

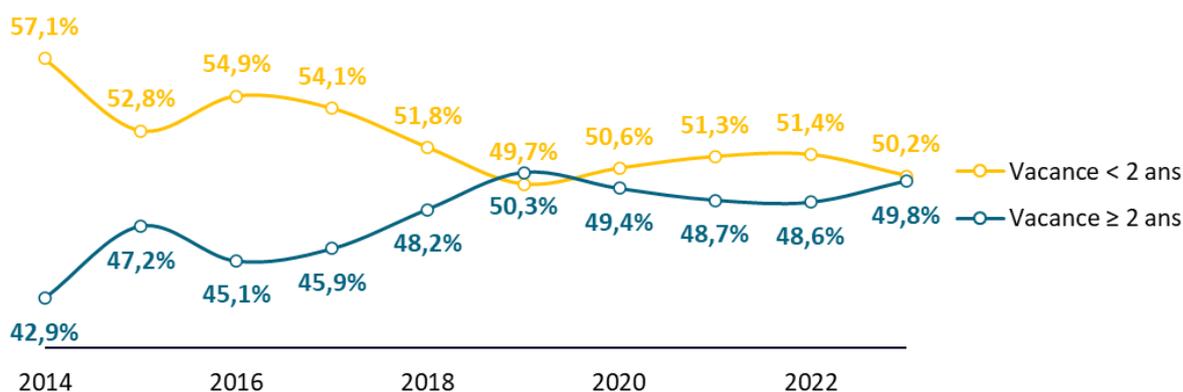
FILOCOM

Sur les 7 290 logements vacants identifiés dans les données FILOCOM, 48% seraient vacants depuis plus de 2 ans et 27 % depuis plus de 5 ans. 80 % des logements vacants ont été construits

avant la première réglementation thermique de 1974 (avec une forte surreprésentation des logements d'avant 1915), ce qui ne permet néanmoins pas d'affirmer une absence de réhabilitation depuis leur édification. L'âge moyen des propriétaires (personnes physiques uniquement) est de 63 ans.

MAJIC

Sur les logements vacants identifiés dans les données fichiers fonciers enrichis, la moitié le serait depuis au moins deux ans (et au sein de cette catégorie plus de la moitié le serait depuis 5 ans ou plus).



Sources : Fichiers fonciers enrichis MAGIC 2014 à 2023 – Traitement Scalen

Synthèse et perspectives

Pour l'heure, il n'existe pas de base de données disponibles absolument fiable, mise à jour simultanément, et très récentes. De plus, aucune des bases ne permettent d'identifier les causes de la vacance.

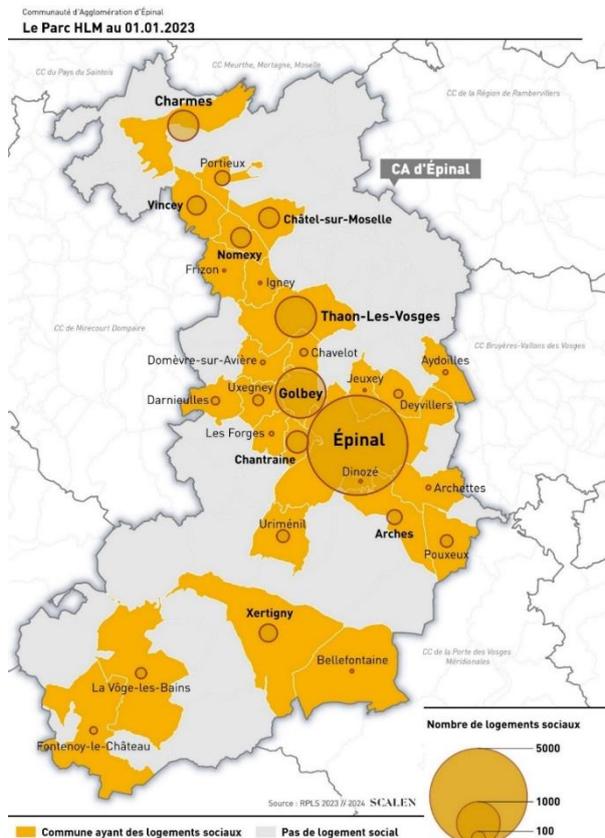
Chacune des bases peut avoir un intérêt, en fonction de la finalité recherchée : disposer d'un chiffre rapidement comparable à l'échelle départementale ou nationale et le suivre dans le temps, identifier les caractéristiques des logements vacants ou des propriétaires, servir de base pour un travail plus fin de terrain en vue de résorber la vacance au cas par cas.

Pour le suivi des objectifs globaux, les données de l'Insee sont donc pour le moment à privilégier. De plus leurs fiabilités vont s'accroître lors des prochains recensements car elles seront consolidées avec les informations de la DGFIP. En effet les propriétaires sont désormais tenus de déclarer si leur(s) logement(s) est/sont occupé(s) ou non.

Pour aller plus loin dans la caractérisation de la vacance, il est nécessaire de mener des enquêtes auprès des propriétaires, par exemple à partir des données LOVAC pour vérifier que le logement est bien vacant (l'information étant erronée, une part importante n'est en réalité pas mobilisable), en comprendre la raison, savoir si le propriétaire compte le relouer ou non, et in fine, l'accompagner ce dernier dans la remobilisation du logement. C'est dans cette stratégie que la Communauté d'Agglomération d'Epinal s'est engagée, aux côtés des communes, avec le recrutement d'une chargée de mission logements vacants et la mise en place d'une aide aux travaux spécifique.

Territorialisation des nouveaux logements locatifs sociaux

Localisation du parc social



Au 1^{er} janvier 2023, le parc social locatif des bailleurs sociaux de la Communauté d'Agglomération d'Épinal comptabilise au total 9 821 logements. Le parc social représente 19 % des résidences principales du territoire et se concentre principalement dans les villes de Charmes, Épinal, Golbey et Thaon-les-Vosges. A noter, parmi ce parc, 16 logements appartiennent à des Sociétés d'économie mixte non conventionnées. Ces logements ne sont pas comptabilisés dans les prochains indicateurs. Ainsi, les **logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire communautaire représentent 9 805 unités au 1^{er} janvier 2023.**

Le parc social du territoire est réparti sur 28 communes de l'agglomération. La Ville d'Épinal est la commune qui en compte le plus, avec 5 324 logements, soit 54 % de l'ensemble du parc HLM. À titre de comparaison, Golbey en dénombre 1 344, Thaon-les-Vosges 888 et Charmes 497. **Ces**

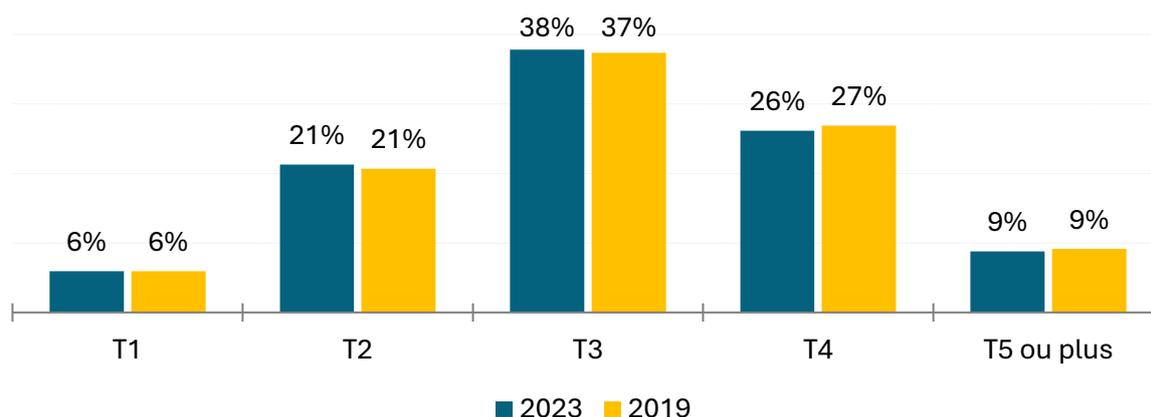
quatre communes concentrent ainsi à elles seules 82 % du parc HLM du territoire. Par ailleurs, 2 842 logements HLM se situent dans l'un des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) de l'agglomération, soit 29 % de l'ensemble du parc.

Caractéristiques du parc

Une majorité d'appartements constitués de T3 et T4

Le parc de logements HLM de la Communauté d'Agglomération d'Épinal est constitué à 86% de logements collectifs et à 64% de logements de trois ou quatre pièces. Les T3 et T4 restent largement majoritaires dans le parc global malgré une très légère évolution de la structure (+3 % de T2 sur les cinq dernières années).

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



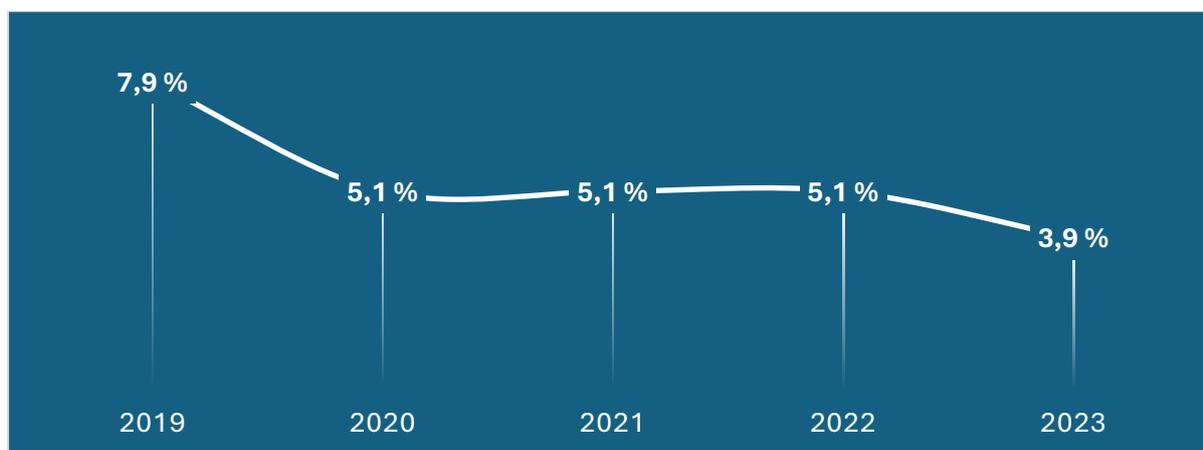
Evolution du parc selon la typologie de logement.

Source : RPLS – Traitement Scalen

Une vacance commerciale en large baisse, restant surtout localisée à Épinal

Au 1^{er} janvier 2023, 353 logements étaient proposés à la location mais non loués, ce qui correspond à un taux de vacance commerciale de 3,9%, contre 7,9% en 2019. Cela reste néanmoins supérieur à la moyenne régionale (3,1%) et départementale (2,4%). Avec un taux de 6,9% **la ville d'Épinal concentre à elle seule, 93% de la vacance commerciale intercommunale.**

Par ailleurs on compte 304 logements vides dans la territoire communautaire (3%), dont 190 se localisent à Épinal. Ils ne sont pas proposés à la location car ils sont l'objet de travaux ou de démolitions à venir dans le cadre du dispositif des QPV.

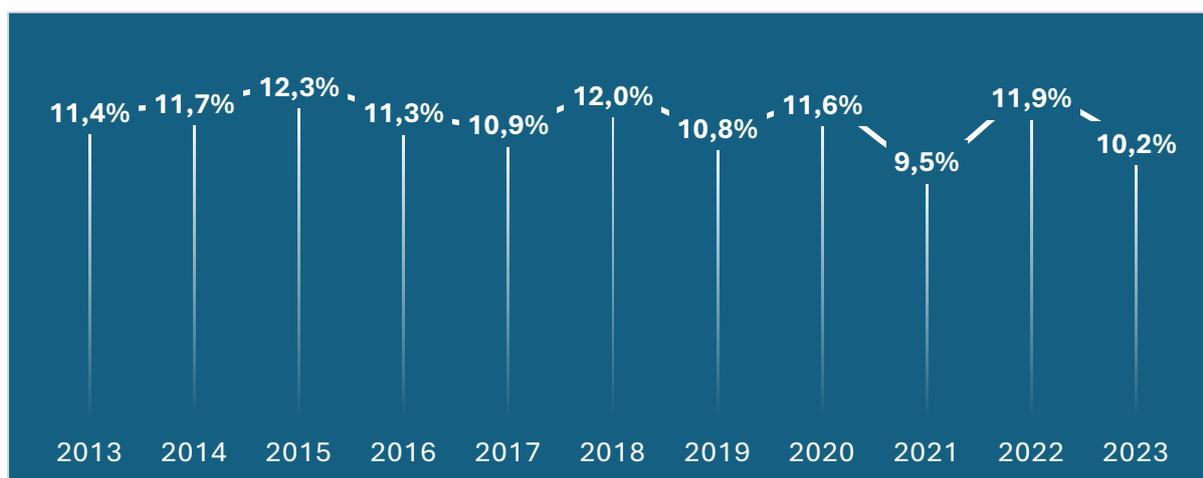


Evolution de la vacance commerciale depuis 2019.

Source : RLPS – Traitement Scalen

Au 1^{er} janvier 2023, 10,2% des logements ont fait l'objet d'un changement de bail. Ce taux de mobilité reste stable sur les cinq dernières années, puisqu'il s'élevait à 10,8% en 2019. Toutefois, on observe une légère tendance à la baisse sur les dix dernières années, avec des taux supérieurs à 11% jusqu'en 2018. Cette situation n'est pas propre au territoire de l'agglomération d'Épinal. En effet, des tendances similaires sont constatées au niveau du département des Vosges et de la Région Grand Est, où les locataires du parc social sont de moins en moins mobiles.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

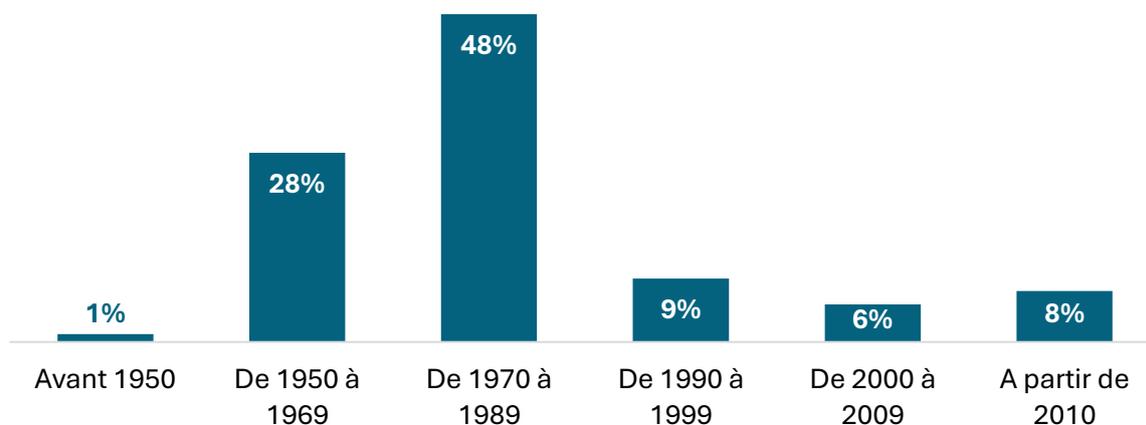


Evolution du taux de mobilité depuis 2013.

Source : RLPS – Traitement Scalen

Un parc ancien construit essentiellement dans les années 70

Au 1^{er} janvier 2023, 29 % du parc social a été construit avant les années 1970, tandis que 48 % a été édifié entre les années 1970 et 1980 durant une période de forte croissance démographique et de besoin urgent en logements. L'âge moyen du parc social de la CAE est de 44 ans. Seulement 2 % de l'ensemble du parc social a moins de 5 ans.



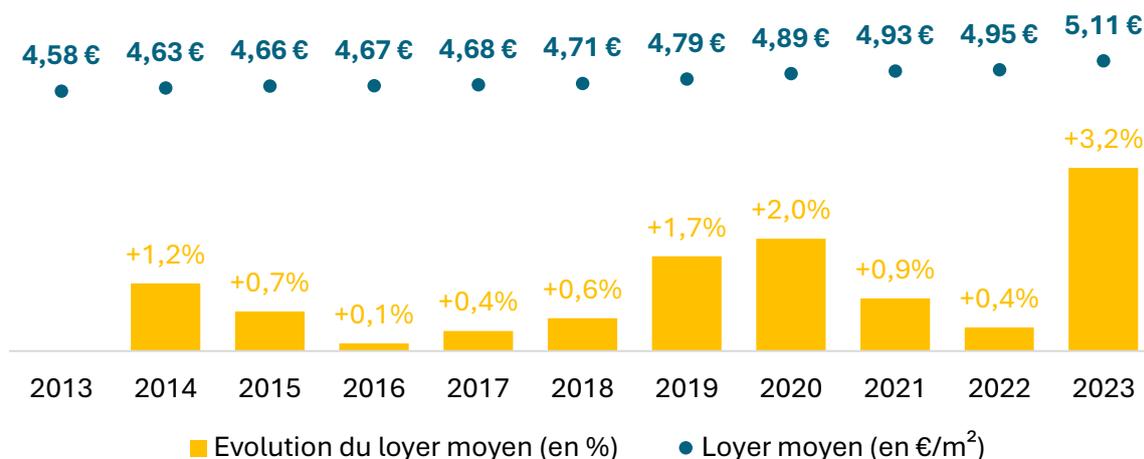
Répartition du parc période de construction

Source : RLPS – Traitement Scalen

Des loyers qui restent faibles mais en légère hausse

Au 1^{er} janvier 2023, le loyer moyen dans l'ensemble du parc social s'élève à 5,11 €/m², enregistrant une augmentation de +0,54 €/m² par rapport à 2013. Malgré cette progression, il reste inférieur à la moyenne régionale du Grand Est (5,74 €/m²).

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

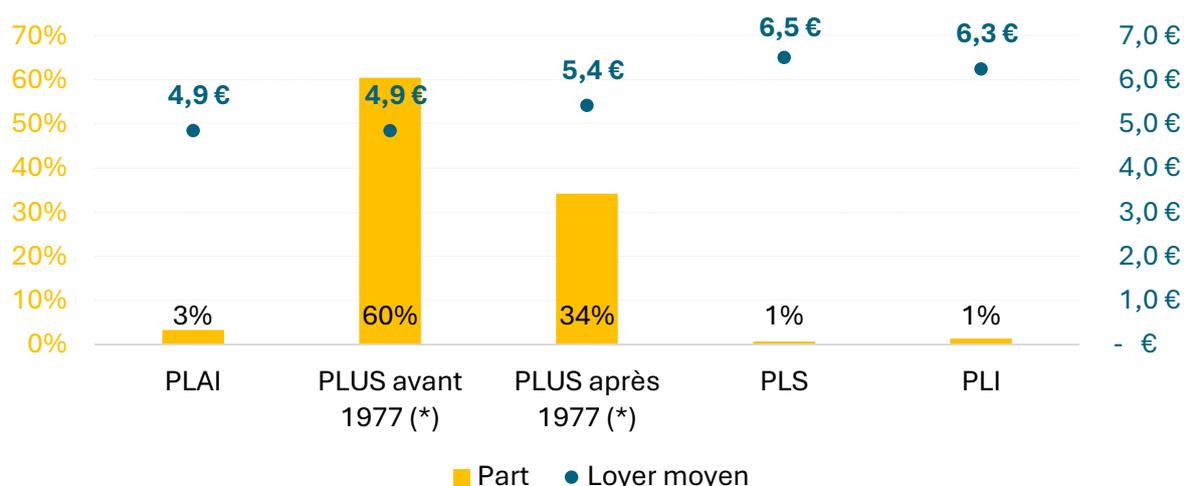


*Evolution des loyers pour l'ensemble du parc social
Source : RLPS – Traitement Scalen*

Au 1^{er} janvier 2023 les logements récents de moins de 5 ans ou moins affichent des loyers supérieurs à la moyenne du territoire communautaire, atteignant 5,59 €/m².

Le parc financé avant 1977 représente 60% des logements et, souvent de qualité inférieure, présente des loyers plus bas, avec une moyenne de 4,85 €/m². À l'inverse, les logements financés en PLUS après 1977 représentent 34% de l'offre HLM. Ils se distinguent par une meilleure qualité architecturale et de construction. Le loyer moyen de ces logements est plus élevé que celui des anciens programmes d'avant 1977, atteignant environ 5,4 €/m².

Les logements financés en PLAI ou assimilés, disponibles depuis 1998 et destinés aux ménages les plus fragiles, ne constituent que 3% du parc. Ils affichent les loyers les plus bas du marché social de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, avec un loyer moyen de 4,9 €/m².



*Loyer moyen par type de financement d'origine
Source : RLPS – Traitement Scalen*

La performance énergétique du parc social : des efforts à poursuivre

A noter, les données présentées et analysées ci-dessous doivent être interprétées avec prudence car elle ne reflètent pas entièrement la réalité. En effet, 7 % des logements du parc social, soit 640 logements, ne disposent pas de DPE. De plus, une nouvelle réglementation concernant les DPE est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 et seulement 20 % des logements sociaux ayant un DPE ont été évalués selon cette nouvelle méthode de calcul.

1872 logements ont fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) depuis juillet 2021 : 2% d'entre eux sont considérés comme des passoires énergétiques et 8,4% sont classés en étiquette « E ».

Pour les logements dont le DPE n'a pas encore été refait depuis l'évolution de 2021, les passoires énergétiques représentaient 1,4 % du parc et les classes « E » représentaient 11,7 %. A cela s'ajoutaient plus de 8% de logements aux DPE non renseignés. Une fois l'analyse faite via les nouveaux systèmes de notation, il est possible que le nombre de logements considérés comme passoires énergétiques augmente par rapport à ce qui était connu auparavant.

Toutefois à ce jour et par comparaison avec le département ou la région Grand Est, il semblerait que le parc énergivore de la Communauté d'Agglomération d'Épinal est proportionnellement moins présent. Les bailleurs sociaux doivent toujours poursuivre leurs efforts : le nombre de logements qui restent à améliorer thermiquement est relativement faible et en cours de traitement. A horizon fin 2025, il ne devrait plus y avoir d'étiquette F ou G dans le parc d'Épinal Habitat.

Classe énergétique	Nouveau DPE (avant 07/2021)		Nouveau DPE (après 07/2021)	
	Nombre	Nombre	Nombre	Part
A	4	0,2%	95	1,2%
B	11	0,6%	442	5,6%
C	984	52,6%	2177	27,4%
D	679	36,3%	3543	44,7%
E	158	8,4%	930	11,7%
F	21	1,1%	85	1,1%
G	15	0,8%	21	0,3%
Non renseigné	0	0,0%	640	8,1%
Total général	1872	0,2%	7933	100,0%

Répartition du parc social selon la classe énergétique du logement

Source : RPLS 2023

La tension sur le parc social

Un marché peu tendu, mais le niveau de tension augmente en raison d'une hausse des demandes renforcée par une diminution des attributions

En 2023, le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épinal totalise 2 380 demandes de logements sociaux, soit une augmentation de 322 demandes par rapport à 2019, marquant ainsi une hausse sur les cinq dernières années de 16%. Les demandes de mutation représentent 43%

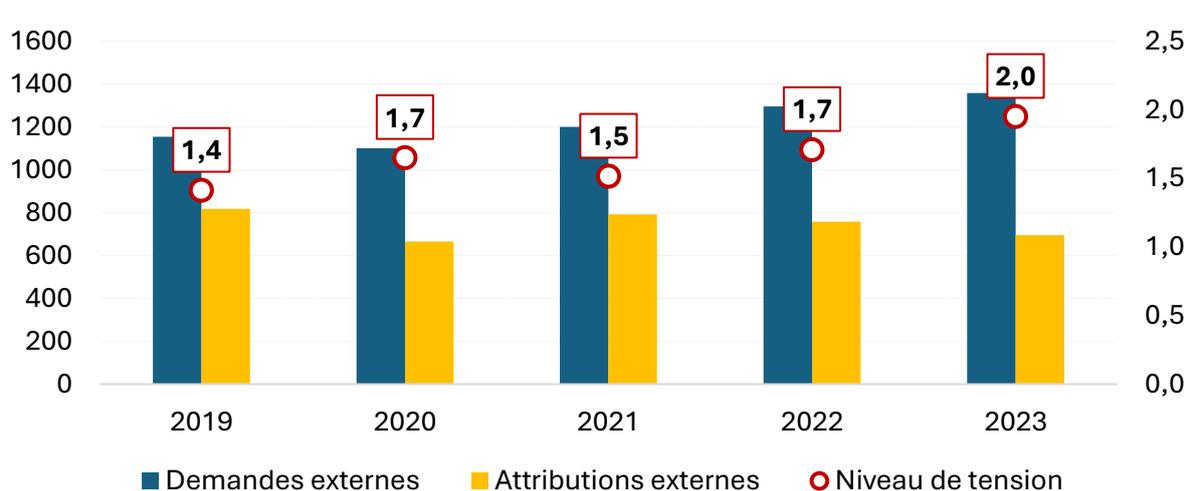
Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

de l'ensemble des demandes, soit 1 022 demandes, tandis que les demandes externes s'élèvent à 1 358, ce qui correspond à 57% des demandeurs n'habitant pas dans le parc social.

Si les demandes tendent à croître depuis 5 ans, le nombre d'attributions, en revanche, diminue depuis 2019. En effet, 928 attributions ont été réalisées en 2023 contre 1 164 en 2019, ce qui représente une baisse de 20% sur cette période. Les attributions externes constituent 75 % des attributions, contre 70 % en 2019.

Le marché du parc locatif social de la Communauté d'Agglomération d'Épinal n'est pas encore véritablement sous tension, mais il le devient progressivement (rappelons qu'à l'échelle nationale la conjoncture a été défavorable en 2023, entraînant une augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux). En effet, un territoire est considéré comme sous tension lorsqu'il y a plus de 2 demandes pour une attribution, selon le décret du 27 juin de la loi SRU.

Par ailleurs, les demandes de mutation jouent un rôle significatif sur ce marché, d'autant plus qu'elles augmentent également. Cela exerce une pression supplémentaire sur le parc, avec une tension de 2,6 demandes pour une attribution en 2023, contre 1,8 en 2019.



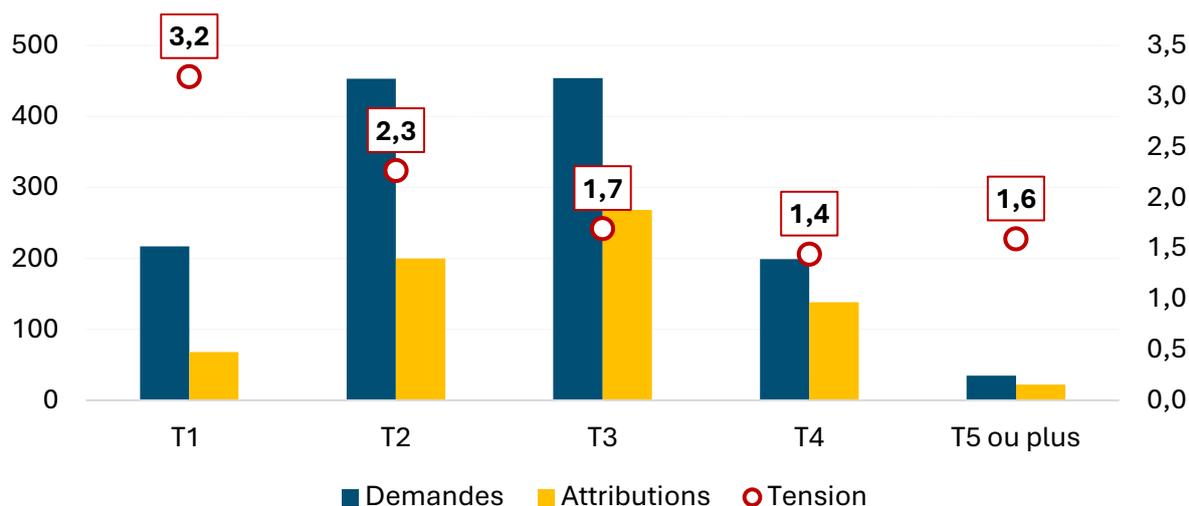
Évolution de la tension du parc social.

Source : SNE (demandes hors mutation) – Traitement Scalen

Dans le détail, le **niveau de tension varie en fonction de la typologie des logements** recherchés. Les petits logements de type **T1 ou T2 sont particulièrement demandés**, avec 670 demandes externes pour 268 attributions (tension de 2,5). Pour les T1, ce niveau atteint même 3,2 demandes pour une attribution.

Cette **demande est évidemment liée à la structure du parc** puisque les T1 et T2 représentent seulement 27 % du parc social de l'agglomération, alors que la moitié des demandes concerne ce type de logement. Il convient de rappeler que la taille moyenne des ménages du territoire diminue en raison du vieillissement de la population, du fait que les familles ont moins d'enfants, et que de plus en plus de personnes vivent seules.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



*Niveau de tension selon la typologie des logements.
Source : SNE (demandes hors mutation) – Traitement Scalen*

Un parc social qui joue pleinement son rôle

En 2023, l'âge moyen des demandeurs d'un logement social est de 45 ans, un chiffre proche de la moyenne du département des Vosges (46 ans) tandis que celui des nouveaux emménagés est de 40 ans.

Dans le détail, l'analyse du profil des nouveaux emménagés révèle que 20% d'entre eux ont moins de 25 ans (+4 points en 4 ans), alors que cette tranche d'âge ne constitue que 10% de l'ensemble des demandeurs, et 4% des référents de ménages dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Cela indique l'attention particulière portée par les bailleurs sociaux à ce public, particulièrement précaire. Pour rappel, 27% des moins de 30 ans se trouvent en situation de pauvreté sur le territoire.

A l'inverse les séniors ne représentent que 10% des attributions, contre 15% des demandes (tendance stable), et 31% des référents de ménages dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Cela s'explique notamment par le fait que cette tranche d'âge est souvent propriétaire, tend à rester dans son logement, et est moins précaire. Néanmoins, certaines personnes souhaitent rejoindre le parc social par besoin et/ou praticité. Par ailleurs, l'âge moyen des occupants du parc tend à augmenter et témoigne du vieillissement des occupants.

Tranches d'âges	Ménages de l'ensemble de la CAE	Demandeurs de logements sociaux dans la CAE	Nouveaux emménagés de logements sociaux dans la CAE
Moins de 40 ans	23 %	43 %	57 %
<i>Dont moins de 25 ans</i>	4 %	10 %	20 %
<i>Dont 25 à 39 ans</i>	19 %	33 %	37 %
De 40 à 64 ans	46 %	42 %	33 %
65 ans et plus	31 %	15 %	10 %

Comparaison des tranches d'âges des personnes référentes des ménages dans la CAE

Sources : INSEE, SNE – Traitement Scalen

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Les nouveaux emménagés résident majoritairement seuls (53%, +4 points en 4 ans) : ils étaient déjà majoritaires dans les demandeurs (52%), alors que dans l'ensemble des ménages de l'agglomération, ils ne représentent « que » 40% du total. Cela s'explique notamment par une précarité plus importante des personnes seules, couplé en partie avec la surreprésentation des jeunes. Par ailleurs, les familles monoparentales représentent 27% des attributions (tendance stable sur 4 ans), contre 24 % des demandeurs et 10% du total des ménages du territoire communautaire.

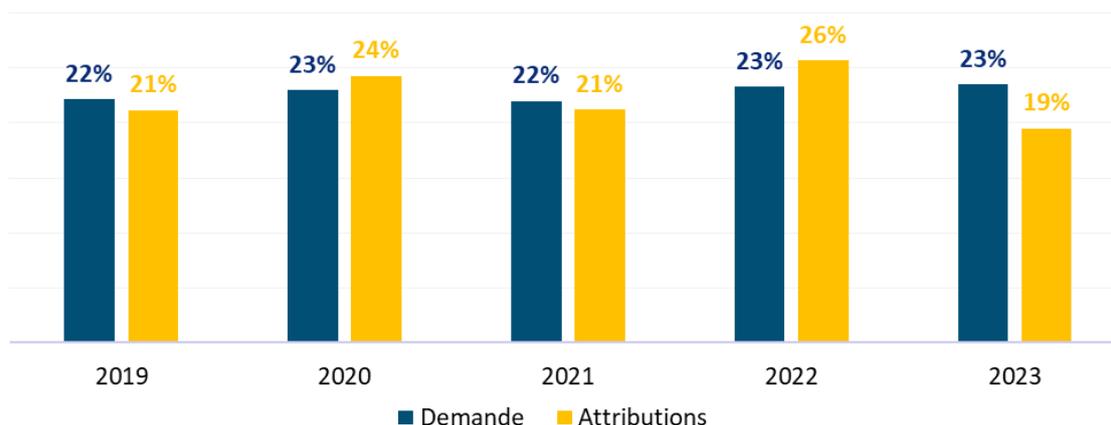
Composition des ménages	Ménages de la CAE	Demandeurs de logts sociaux dans la CAE	Nouveaux emménagés de logts sociaux dans la CAE
Ménages d'une personne	40 %	52 % (+3 pts en 4 ans)	53 % (+4 pts en 4 ans)
Couple sans enfant	28 %	11 % (stable en 4 ans)	9 % (stable en 4 ans)
Couple avec enfant(s)	22 %	13 % (-3 pts en 4 ans)	11 % (-3 pts en 4 ans)
Famille monoparentale	10 %	24 % (stable en 4 ans)	27 % (stable en 4 ans)
Autres	1 %	-	-

En 2023, sur l'ensemble des demandeurs, près d'un ménage sur quatre (23,5%) dispose de revenu inférieur au seuil de référence du 1^{er} quartile de référence du territoire qui est de 831 €/mois. Par ailleurs, plus de 75 % des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources PLAI (12 032 €/an, soit 1 002 €/mois pour une personne seule). En moyenne, les ménages déclarent percevoir 1 123 €/mois par unité de consommation.

Les tendances récentes montrent une certaine précarisation des demandeurs du territoire. En 2023, 48% des demandeurs avaient des ressources inférieures ou égales au 2^{ème} quartile de référence contre 44% en 2019. Près de la moitié des demandes émanent de ménages qui résident déjà dans le parc social, tandis que 27% sont sans logement « ordinaire », et 28 % des ménages qui vivent dans le parc privé jugent leur loyer trop élevé.

Sur les cinq dernières années, en moyenne, 22% des attributions étaient destinées à des ménages dont les ressources étaient inférieures au seuil de référence du premier quartile de la CAE. L'année 2023 se distingue par une baisse des attributions pour ce public (19 % contre 26 % en 2022). Néanmoins 77% des ménages ayant emménagé récemment (avec un bail signé en 2023) disposent de ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources PLAI, une proportion similaire à celle d'il y a quatre ans.

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025



Comparaison de la part des demandes et attributions des ménages du 1er quartile. Source : SNE

Catégorie de ménages	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
1	21 878 €	12 032 €
2	29 217 €	17 531 €
3	35 135 €	21 082 €
4	42 417 €	23 457 €
5	49 898 €	27 445 €
6	56 236 €	30 930 €
Par personne supplémentaire	+ 6 273 €	+ 3 449 €

Plafonds de revenus annuels 2023. Source : SNE – Traitement Scalen

Le marché social du territoire est principalement local, car 80 % des ménages ayant obtenu un logement en 2023 résidaient déjà dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Cette tendance s'observe également dans les années antérieures.

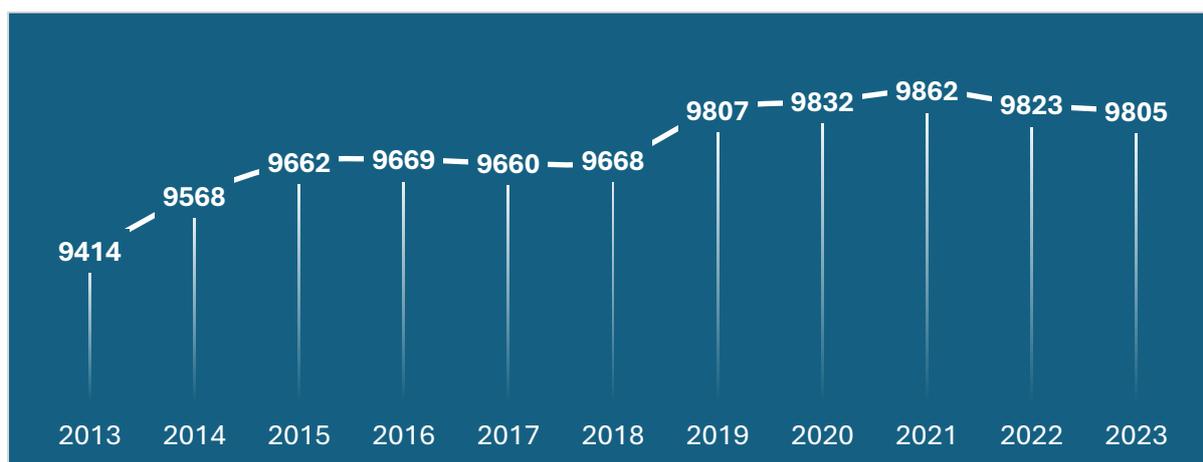
L'évolution du parc social

Avec 391 logements supplémentaires, le parc HLM n'a augmenté que de 4 % au cours de ces 10 dernières années et est resté relativement stable depuis 2019. Ce total résulte de la transformation du parc existant (vente de logements, changements d'usages et des démolitions) et des nouvelles constructions

Aux 1^{er} janvier 2021, 2022 et 2023, 140 logements ont été mis en service dans 10 communes. Ces livraisons sont la résultante d'un processus de plusieurs années. Mais simultanément 167 logements sont sortis du parc. Ils se répartissent ainsi : 96 démolitions, 51 ventes et 10 ventes à l'occupant, 6 changements d'usage, et 4 autres cas.

Par ailleurs 113 logements ont fait l'objet de transactions entre bailleurs sociaux et restent donc dans le parc social. Le bailleur Epinal Habitat réalise notamment de l'acquisition-amélioration dans le cœur de la Ville d'Epinal : 5 projets sont en cours dont 3 engagés et 2 en étude.

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

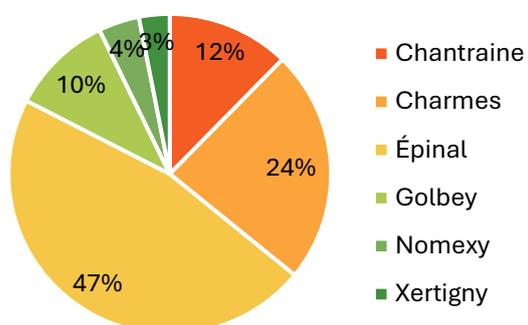


Evolution du parc social de la Communauté d'Agglomération d'Epinal.
Source : RPLS – Traitement Scalen

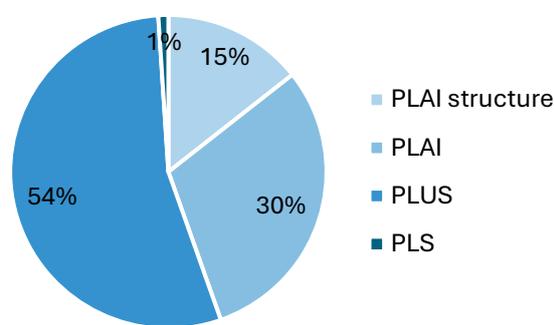


Composante de l'évolution du parc social de la Communauté d'Agglomération d'Epinal entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023 (3 ans). Source : RPLS – Traitement Scalen

La projection de l'activité future est en réalité à observer au regard des agréments. Ainsi **durant les trois premières années du PLH 195 logements locatifs sociaux ont été agréés (65/an)** dans les principales communes de l'armature urbaine.



Agréments de logements locatifs sociaux 2020-2022 par commune de l'opération
Source : DDT88



Agréments de logements locatifs sociaux 2020-2022 par type de financement
Source : DDT88

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Par ailleurs 34 agréments de PSLA ont été accordés durant cette période : 22 à Épinal et 12 à Thaon-les-Vosges.

Communes	Nbre de logts au 1 ^{er} janvier 2023	Répartition des logts	Mises en service au 1 ^{er} janvier 2021, 2022 et 2023	Logts agréés en 2020, 2021, 2022	Loyer moyen au 1 ^{er} janvier 2023	Tension* au 1 ^{er} janvier 2023
Arches	115	1,2%	0	0	5,0 €	3,3
Archettes	11	0,1%	0	0	5,5 €	NC
Aydoilles	12	0,1%	0	0	4,2 €	NC
Bellefontaine	6	0,1%	0	0	4,9 €	NC
Chantraine	255	2,6%	20	24	NC	5,9
Charmes	497	5,1%	38	46	5,7 €	1,7
Châtel-sur-Moselle	220	2,2%	0	0	4,7 €	0,5
Chavelot	30	0,3%	0	0	4,0 €	NC
Darnieulles	34	0,3%	0	0	4,4 €	NC
Deyvillers	39	0,4%	0	0	5,3 €	NC
Dinozé	5	0,1%	0	0	5,9 €	NC
Domèvre-sur-Avière	10	0,1%	0	0	NC	NC
Épinal	5324	54,3%	44	91	NC	2,0
Fontenoy-le-Château	28	0,3%	0	0	5,2 €	NC
Frizon	4	0,0%	0	0	3,5 €	NC
Golbey	1344	13,7%	0	20	NC	2,9
Igney	5	0,1%	0	0	NC	NC
Jeuxy	4	0,0%	4	0	5,2 €	NC
La Vôge-les-Bains	62	0,6%	2	0	NC	NC
Les Forges	10	0,1%	0	0	NC	NC
Nomexy	213	2,2%	4	8	4,8 €	2,2
Portieux	115	1,2%	1	0	5,0 €	NC
Pouxieux	81	0,8%	0	0	5,3 €	1,8
Thaon-les-Vosges	888	9,1%	12	0	5,0 €	1,3
Uriménil	82	0,8%	0	0	4,1 €	NC
Uxegney	60	0,6%	8	0	5,1 €	NC
Vincey	184	1,9%	0	0	4,7 €	0,5
Xertigny	167	1,7%	8	6	4,9 €	1,3
Ensemble CAE	9805	100,0%	141 (47/an)	195	5,1 €	2,0

*Tableau de synthèse - Traitement Scalen. *Tension pour les demandes et attributions hors mutation et pour les communes ayant au moins 10 demandes*

Les objectifs pour les années à venir

	HLM	Accession aidée (dont PSLA et récupération parc vacant)
Objectifs de logements aidés 2020-2025	40 / an	22 / an
Agréés 2020-2022	65 / an	11 / an PSLA

Comparaison des objectifs et des résultats à mi-parcours du PLH. Sources : PLH CAE, DDT88 – Traitement Scalen

Les objectifs fixés dans le PLH en termes de production sont atteignables au regard des trois premières années et de l'activité programmée pour les années à venir. Dépasser les seuils dans neuf ne pose pas de problème puisqu'une partie du parc existant disparaît dans le même temps (à l'échelle de l'EPCI et des Vosges le parc social va même légèrement diminuer) et que cela permet de créer de nouvelles typologies de logements qui manquent sur le territoire.

L'une des sous-actions consiste pour les bailleurs sociaux à contribuer à dynamiser les centres anciens des polarités et des communes dotées d'équipements dans le cadre des opérations de démolition / rénovation / reconstruction, et de répondre à des besoins spécifiques (notamment les personnes âgées ou porteuses de handicap). Les bailleurs soulignent leur implication et leur appui en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée, ce qui permet le recours à une première ingénierie pour monter des projets (gabarits/possibilités, étude de faisabilité, dimensionnement, mode opératoire, choix d'un opérateur...), notamment dans le cadre du programme « Bourgs-centres, Petites Villes de Demain » ou du dispositif « Reconquête du Bâti en Milieu Rural » à Xertigny, Fontenoy-le-Château, Ubexy, La Vôge-les-Bains.

Toutefois du fait du zonage 1-2-3, du modèle de subvention, mais aussi des coûts de construction / réhabilitation / rénovation, le modèle économique permet rarement d'équilibrer milieu rural pour créer du logement social, ce qui bloque certains projets. Cela pose des difficultés pour renouveler le parc dans les communes rurales et créer de petits logements locatifs qui permettraient davantage de mobilités résidentielles en répondant aux besoins des populations du territoire. Ces problématiques sont liées et se cumulent à l'enjeu plus global de la revitalisation des centres-bourgs.

Les signaux concernant la précarité se renforcent et cela s'illustre par des demandeurs de plus en plus fragiles, souvent aux minimas sociaux. Le parc social a toujours un rôle à jouer dans le territoire. Par ailleurs émergent quelques recours au DALO (non géré par le PLH et dépendant du contingent préfectoral) durant ces derniers mois alors que des solutions étaient trouvées jusqu'alors avant d'arriver à une procédure.

Ainsi, les enjeux concernant les logements locatifs sociaux dans la CAE sont plus qualitatifs que quantitatifs :

- Continuer d'adapter le parc pour mieux répondre aux besoins des ménages, notamment en portant une attention particulière aux publics dont les sollicitations augmentent, à savoir les ménages seuls, les familles monoparentales, les personnes âgées, les personnes porteuses de handicap.
- Poursuivre les réhabilitations thermiques mais aussi les adaptations et les aménagements.
- Produire quand c'est possible de petits programmes dans les principales communes rurales.

Offre de logements séniors existant et besoins à développer

Un doublement du nombre de personnes d'au moins 75 ans d'ici 2040

Comme déjà évoqué au début du présent rapport, les personnes de 60 ans et plus représentent 29,2% de la population intercommunale au dernier recensement de l'Insee. Les 75 ans et plus correspondent à 10 % de la population (+1 point en 10 ans, comme dans les Vosges ou le Grand Est), dont 3,5 % pour les 85 ans et plus.

Ce phénomène de vieillissement de la population touche particulièrement les secteurs du Pôle urbain central et de La Vôge-les-Bains et pose des enjeux différenciés : de nombreux besoins d'adaptation de logements au vieillissement dans les plus grandes communes (quantitatif), et des réflexions à mener sur les manières de bien vieillir dans les zones rurales ayant moins de services (quantitatif + qualitatif).

Les projections de la population du département des Vosges appliquées à la Communauté d'Agglomération d'Epinal à horizon 2040 dessinent une évolution faible du nombre de séniors, mais une progression d'environ 6 500 personnes de 75 ans et plus. L'enjeu porte donc essentiellement sur les efforts d'adaptation des logements existants, sur la création de logements autonomes rapidement connectés aux services, et sur les structures d'hébergement.

Tranche d'âge	2021	2030	2040
65-74 ans	13400	13274	12457
	12,1%	12,8%	13,0%
75-84 ans	7 215	11 027	11 482
	6,5%	10,7%	12,0%
85 ans et plus	3 865	3 925	6 077
	3,5%	3,8%	6,3%
65 et plus	24 480	28 227	30 016
	22,2%	27,3%	31,2%

Sources : Omphale 2018-2070, Insee RP2021 – Traitement Scalen

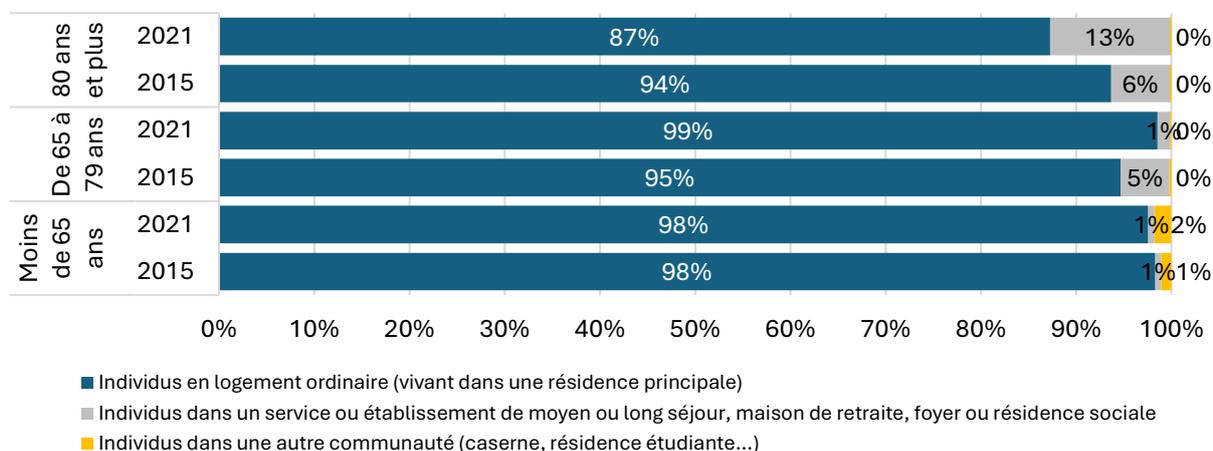
Une majorité de personnes âgées qui réside dans son propre logement

En fonction de leur âge, les personnes adoptent des trajectoires résidentielles différentes.

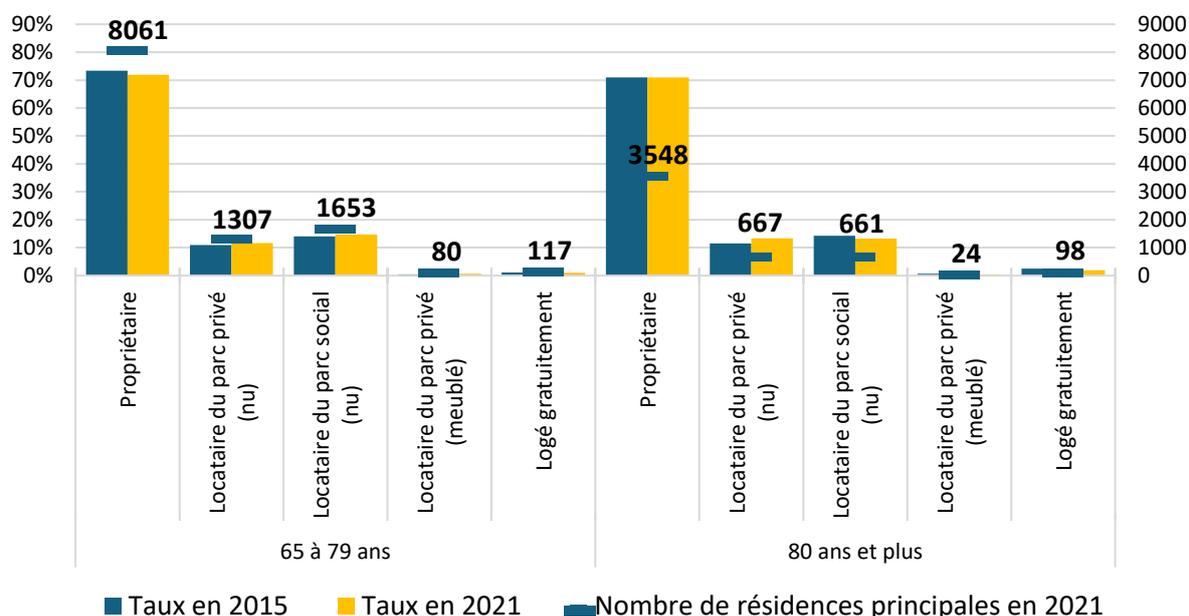
- Ainsi, si les 65 à 74 ans tendent à rester dans leur logement, une partie d'entre eux anticipent leur vieillissement et cherchent un logement (par exemple une maison de plain-pied, ou un appartement plus petit) qui leur permettra de rester autonomes plusieurs années. Les 75-84 ans connaissent souvent une situation plus contrainte du fait de l'accroissement de leur dépendance : ils ont davantage recours à l'adaptation de leur logement ou à la recherche d'un habitat correspondant à leurs nouveaux besoins. Globalement sur le territoire communautaire 99% des 65 à 79 ans vivent dans un logement classique, et la proportion de leur statut d'occupation varie peu en 6 ans : la majorité sont propriétaires (72%) et les autres se répartissent majoritairement dans le parc locatif social (15%) ou privé (12%).

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

- Les 85 ans et plus connaissent une dépendance plus marquée, et ce seuil marque l'âge moyen d'entrée en structure spécialisée. Environ 890 personnes de 80 ans et plus vivent dans un service ou un établissement de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résidence sociale (13 % de la population de cette tranche d'âge, et en augmentation rapide en 6 ans).



*Catégorie de population âgée dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal.
Source : Insee RP2015, RP2021 – Traitement Scalen*



Statut d'occupation des résidences principales par âge de la personne de référence dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Source : Insee RP2015, RP2021 – Traitement Scalen

Evaluation des besoins en résidences séniors à l'horizon 2030

Comme exposé précédemment, la quasi-intégralité des personnes âgées entre 65 et 79 ans vivent chez eux tout comme près de neuf personnes sur dix de plus de 80 ans. **L'enjeu pour la grande majorité des personnes âgées consiste donc à adapter leur domicile.**

Dans les plus grandes agglomérations, les besoins en résidences services seniors sont estimés par les opérateurs à 9-10 % de la population de 75 à 84 ans. Un autre ratio utilisé, est un taux d'offre maximale de 3 % de la population de plus de 75 ans. Ces ratios reposent sur l'observation du marché des résidences seniors dans des régions où l'offre de ces produits est aujourd'hui à maturité.

A l'instar du marché résidentiel dans son ensemble, les résidences services seniors souffrent de la situation économique actuelle : hausse conjointe des coûts de construction et des taux d'emprunt. Aussi, le dispositif de défiscalisation qui permet de financer ces types d'hébergement a été supprimé fin 2022 (dispositif Censi-Bouvard). Ces facteurs ont quelque peu freiné la dynamique de ce marché.

Il est important de diminuer le potentiel théorique estimé par les opérateurs en tenant compte des populations qui ne pourraient pas être touchées par ce marché (personnes dépendantes, personnes à revenus insuffisants et toutes celles que ce mode d'hébergement n'attire pas). Finalement les résidences services pour seniors ne concerneraient 1 à 2 % des plus de 75 ans.

Ainsi, sur la base d'un ratio de 1 à 2 % des plus de 75 ans, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, **les besoins en résidences seniors seraient estimés pour 2030 aux alentours de 150 à 300 logements.**

Les seniors ne souhaitant pas vivre dans ces structures sont également nombreux à acheter des appartements neufs ou anciens à Epinal ou Nancy. Les estimations des besoins futurs proposées dans cette analyse sont fondées sur des projections démographiques. Il serait nécessaire de regarder les données réelles de la population âgées vers 2030 afin de les réajuster si les écarts importants sont observés. L'offre en résidence senior est un marché naissant sur l'agglomération d'Epinal, d'où la nécessité d'observer son fonctionnement (volume de l'offre, taux de remplissage, turn-over des locataires...). Pour les raisons expliquées plus loin dans le document, les opérateurs nationaux semblent privilégier les agglomérations de grande taille pour implanter leurs produits, mais **les bailleurs sociaux locaux sont bien positionnés pour répondre aux besoins de logements adaptés.**

La **réalisation de « l'habitat inclusif »** à destination de personnes âgées serait une nouvelle réponse à destination de cette population. Il est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux et des conditions d'orientation vers les logements-foyers, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des Personnes handicapées et du Logement. Un « forfait habitat inclusif » financé par la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) permet une participation du Conseil Départemental au fonctionnement de ces résidences.

Equipement en hébergement en faveur des personnes âgées

Au 1er janvier 2024, l'agglomération d'Epinal présente un ratio de 97,5 places en EHPAD/EHPA pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus (1 087 places au total). C'est un bon niveau

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

d'équipement, supérieur au niveau régional (95 pour 1000), mais inférieur au niveau départemental (126 pour 1000) qui est particulièrement élevé à l'échelle nationale. A cela s'ajoutent 211 places en résidence autonomie ; et des structures de soins à domicile.

		Nbre de structures	Capacité d'accueil	Taux d'équipements
Grand Est	EHPAD	602	49 792	94,9%
	EHPA	20	434	
	Résidence autonomie	191	10 904	20,6%
	Services de soins à domicile (SSIAD. SPASAD)	175	9 517	18,0%
Vosges	EHPAD	59	5 165	125,9%
	EHPA	1	34	
	Résidence autonomie	7	397	9,6%
	Services de soins à domicile (SSIAD. SPASAD)	18	787	19,1%
CA d'Epinal	EHPAD	14	1 087	97,5%
	EHPA	0	0	
	Résidence autonomie	3	211	18,9%
	Services de soins à domicile (SSIAD. SPASAD)	4	176	15,8%

Equipements pour personnes âgées. Sources : Drees, Finess (traitement Atlasanté) - 2024-03-05, Insee RP21 | Traitements Scalen.

Note : Les taux d'équipement ne se calculent pas à tous les niveaux géographiques. L'absence d'équipement sur une commune n'implique pas que la population n'a pas accès pas à ce type d'équipement d'où un affichage à un niveau géographique étendu (région, département).

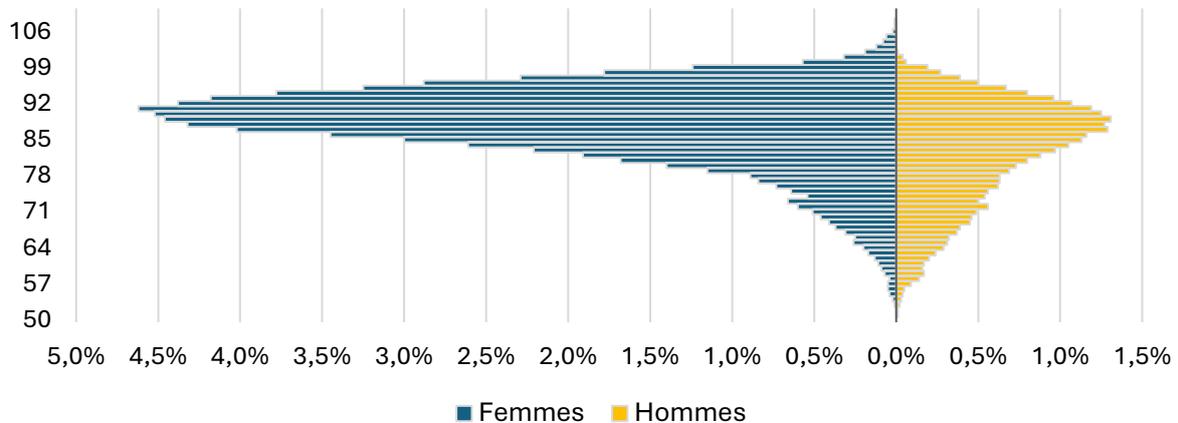
En se basant sur les hypothèses démographiques exposées précédemment, 360 places supplémentaires en EHPA-EHPAD seraient nécessaires à l'échelle intercommunale en 2030 et 630 en 2040 pour garder le même taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus qu'aujourd'hui.

Le taux serait en diminution principalement en raison de la croissance du nombre de personnes entre 75 et 79 ans dans les années 2030 ; et surtout des plus de 80 ans en 2040. Pour rappel, **l'âge moyen d'entrée en EHPAD est actuellement de 85 ans et 11 mois** (25 % des hébergés en EHPAD ont moins de 82 ans ; 50 % moins de 89 ans et 75 % moins de 93 ans).

Par ailleurs le modèle des EHPAD subit des secousses liées aux scandales de gestion et de mauvais traitement de leurs résidents. A l'échelle nationale, la Cour des comptes souligne notamment un manque de personnes qualifiés, des démarches de qualité insuffisantes, et une structuration administrative de la filière trop hétérogène ; mais dessine des recommandations

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

qu'elle juge nécessaire. En l'attente de changements de fonds, il est possible que certaines familles trouvent d'autres solutions ou retardent l'entrée de leur proche en hébergement.



Structure par âge et par sexe des résidents accueillis en EHPAD à l'échelle nationale en 2019, avant la pandémie de covid-19. Source : DREES, enquête EHPA 2019.

Note de lecture : les femmes de 91 ans représentent 4,6% de la population accueillie en EHPAD.

Les différents produits pour personnes autonomes

Une **première génération de résidences seniors** a été bâtie des années 1970 jusqu'au milieu des années 2010 **sous la forme de copropriétés classiques gérées par un simple syndic**. Elles comprennent des services insécables, qui ont pour conséquence des charges élevées et obligatoires. Si les premiers occupants avaient choisi de vivre dans ces résidences, ce n'est pas le cas de la génération de leurs ayants droits qui remettent en question le fonctionnement. Le modèle se dégrade au fil des successions, mettant en danger les copropriétés.

Une **seconde génération de résidences seniors** apparaît au milieu des années 2010 avec la prépondérance de la figure de l'exploitant comme acteur principal ; la fin du principe de mutualisation des charges et simultanément la facturation de prestations facultatives. Ce modèle n'est donc plus centré sur le résident-copropriétaire, mais sur le **propriétaire-investisseur qui a une logique d'investissement locatif**. Les investissements ont été dopés par les dispositifs de défiscalisation Censi Bouvard (jusqu'au 31 décembre 2022) et Pinel, qui peuvent sous condition être cumulés avec le statut location en meublé non professionnel LMNP. A ces investisseurs particuliers s'ajoutent les investisseurs institutionnels (compagnies d'assurances vie, mutuelles, fonds de pension...) en quête de diversification de leur portefeuille d'actifs et qui placent les capitaux que leur confient leurs clients à la recherche de rendement. Les redevances sont donc élevées dans ce type de structure, comptant généralement entre 100 et 150 places.

La financiarisation induit une sélectivité des territoires. Effectivement ces résidences s'implantent dans les grandes agglomérations dont la profondeur de segments de marché concernant certains publics-cibles (étudiants dans les villes universitaires, mais ici les seniors dans un contexte de vieillissement de la population) assure une sécurisation du loyer pour le propriétaire. A l'échelle nationale, les résidences services seniors se sont historiquement

Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2025

développées le long de la façade atlantique, sur le pourtour méditerranéen, dans la région Parisienne et dans de grandes agglomérations et de bassins d'habitat densément peuplés.

Après avoir saturé ces territoires, les promoteurs de ces produits orientent leurs investissements vers des agglomérations de plus petites tailles dès lors que la ville centre dispose de services nécessaires à l'accueil des séniors. Actuellement, la Communauté d'Agglomération d'Epinal n'est pas concernée par ce type de résidence service.

Dans les zones détendues au marché plus restreint, les grands opérateurs ne se positionnent pas. Les programmes sont donc essentiellement portés par les bailleurs sociaux (ex : Épinal Habitat ou Vosgelis dans les Vosges, MMH en Meurthe-et-Moselle...) voire les communes. Les logements sont mis en location avec ou sans services, à des prix plus abordables pour les résidents que dans les résidences services privées. Ces produits pour séniors **se localisent prioritairement dans les villes qui disposent de services**, de commerces et de solutions de mobilité (transports en communs, et/ou stationnement à proximité). Dans les petites agglomérations et en milieu rural, la groupe Korian devenu Clariane propose un concept de colocation senior dénommé « Âges et vie » dans des petites unités d'habitation avec services, parties privatives et espaces mutualisés.

L'accessibilité financière des logements séniors et des hébergements

Dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal, le revenu médian des retraités de 75 ans ou plus est d'environ 1 800 €/mois par unité de consommation, ce qui est proche du revenu médian de l'ensemble des ménages fiscaux de l'intercommunalité.

	D1	D2	D3	D4	D5*	D6	D7	D8	D9
Pop. Totale									
Vosges	1009 €	1261 €	1463 €	1635 €	1796 €	1973 €	2176 €	2451 €	2931 €
CAE	991 €	1252 €	1468 €	1648 €	1822 €	2010 €	2227 €	2517 €	3022 €
Epinal	832 €	1064 €	1258 €	1464 €	1678 €	1909 €	2164 €	2525 €	3164 €
75 ans et +									
Vosges	1149 €	1331 €	1481 €	1614 €	1747 €	1898 €	2084 €	2357 €	2798 €
CAE	1169 €	1359 €	1525 €	1649 €	1789 €	1958 €	2148 €	2451 €	2918 €
Epinal	1106 €	1348 €	1544 €	1697 €	1872 €	2071 €	2323 €	2608 €	3121 €

*Revenus disponibles en 2021, par mois et par unité de consommation, dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal (en euro par mois par unité de consommation). * 5 décile = Médiane*

Source : Insee FiLoSoFi 2023.

A titre d'exemple, pour résider dans les résidences séniors "Pays'âges" créées ces dernières années dans le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, les ménages de doivent supporter des taux d'efforts importants, ce qui grève leur reste à vivre. Pour les revenus inférieurs au 6e décile, le taux d'effort varie entre 50 et 75 %. Pour les 6 et 7e déciles ces ménages doivent consacrer entre 40 et 50 % de leurs revenus pour y vivre. Le taux d'effort est modéré pour les ménages les plus aisés (8e et 9e déciles). Ainsi, la grande majorité de cette population doit dépenser plus de 33% de son revenu pour payer le loyer et les charges locatives, or ce taux d'effort est considéré comme un seuil maximum dans le parc ordinaire.

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

La comparaison doit néanmoins être relativisée car les résidents bénéficient de services, en l'occurrence ceux du Groupe SOS Connect qui comprennent des activités culturelles/sportives et des animations, un accompagnement aux tâches administratives et une aide informatique.

	Rappel des revenus disponibles en 2021 des ménages de 75 ans et plus dans la CAE	Résidence Sénior Pays'âges à la ZAC de Courcy (Épinal) : A partir de 876 €/mois (750 €/mois de loyer + 126 €/mois de charges) pour un 2 pièces. Aides au logement possibles.	Résidence Sénior Pays'âges à la ZAC Port et Plage (Thaon-les-Vosges) : A partir de 800 € (680 €/mois de loyer + 120 €/mois de charges) pour un 2 pièces. Aides au logement possibles.
1e décile de revenu (10%)	1 169 €	75%	68%
2e décile de revenu (20%)	1 359 €	64%	59%
3e décile de revenu (30%)	1 525 €	57%	52%
4e décile de revenu (40%)	1 649 €	53%	49%
5e décile de revenu (50%)	1 789 €	49%	45%
6e décile de revenu (60%)	1 958 €	45%	41%
7e décile de revenu (70%)	2 148 €	41%	37%
8e décile de revenu (80%)	2 451 €	36%	33%
9e décile de revenu (90%)	2 918 €	30%	27%

Part théorique du revenu des ménages fiscaux (par UC) dont le référent fiscal a au moins 75 ans, et qui serait consacré à la location d'un logement de 2 pièces (loyer+charges) dans les résidences existantes sur le territoire de la CAE. Sources : Constructeurs du bois, FiLoSoFi 2023 - Traitements Scalen.

Note de lecture : 50% des ménages de 75 ans ou plus habitant dans la CAE doivent consacrer 49% de leurs revenus pour louer un T2 (loyer et charges) dans la résidence Séniors Pays'âges à la ZAC de Courcy d'Épinal.

La moitié des foyers fiscaux de 75 ans et plus devraient consacrer l'intégralité de leurs revenus plus leurs économies, pour pouvoir résider en EHPAD dans les Vosges. Ainsi, le tarif redressé des EHPAD dans les Vosges présenté dans le tableur ci-après comprend les dépenses d'entretien et d'administration, la restauration, et les activités d'animation. Si l'établissement est habilité à l'aide sociale, le tarif est fixé par le président du conseil départemental.

Dans le cas contraire, c'est le gestionnaire de l'EHPAD qui le fixe, dans la limite du taux maximum fixé chaque année par arrêté par la DGCRF. Ce tarif représente la principale composante du reste à charge du résident. Calcul de la moyenne pondérée :

- prix moyen global d'une chambre seule (CS) pondéré par les places totales,
- prix moyen d'une CS habilitée à l'ASH pondéré par les places habilitées à l'ASH,
- prix moyen d'une CS non habilitée à l'ASH pondéré par les places non habilitées à l'ASH.

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Année	Prix moyen global en hébergement permanent d'une chambre seule		Prix moyen pondéré en hébergement permanent d'une chambre seule habilitée à l'ASH		Prix moyen pondéré en hébergement permanent d'une chambre seule non habilitée à l'ASH	
	Jour	Mois	Jour	Mois	Jour	Mois
2016	50,1€	1 502 €	48,3 €	1 450 €	68,8 €	2 064 €
2017	50,9 €	1 527 €	49,1 €	1 474 €	70,0 €	2 099 €
2018	51,8 €	1 554 €	50,1 €	1 503 €	69,8 €	2 093 €
2019	52,7 €	1 582 €	51,0 €	1 530 €	71,3 €	2 140 €
2020	53,9 €	1 616 €	52,2 €	1 565 €	72,0 €	2 161 €
2021	54,7 €	1 642 €	53,2 €	1 596 €	71,1 €	2 133 €
2022	56,4 €	1 691 €	54,8 €	1 645 €	73,1 €	2 194 €
2023	60 €	1 801 €	58,6 €	1 758 €	75,8 €	2 273 €
Nbre de places (2021)	5 131		4 694		437	

Tarif redressé des EHPAD dans les Vosges. Source : CNSA 2023 – Traitement Scalen

Taux d'effort pour un hébergement	Chambre seule	Chambre seule habilitée à l'ASH	Chambre seule non habilitée à l'ASH
1e décile de revenu (10%)	154%	150%	194%
2e décile de revenu (20%)	133%	129%	167%
3e décile de revenu (30%)	118%	115%	149%
4e décile de revenu (40%)	109%	107%	138%
5e décile de revenu (50%)	101%	98%	127%
6e décile de revenu (60%)	92%	90%	116%
7e décile de revenu (70%)	84%	82%	106%
8e décile de revenu (80%)	73%	72%	93%
9e décile de revenu (90%)	62%	60%	78%

Taux d'effort théorique mensuel des ménages fiscaux de la Communauté d'Agglomération d'Epinal, par unité de consommation, dont le référent fiscal a 75 ans ou plus, en vue d'un hébergement permanent en EHPAD dans les Vosges. Source : CNSA 2023, Insee – Traitement Scalen

Note de lecture : Pour les 50% de ménages fiscaux aux revenus les plus faibles et dont le référent a 75 ans ou plus, au moins 101% de leurs revenus seraient consacrés à l'hébergement permanent d'une chambre seule habilitée à l'ASH en EHPAD. Ainsi l'entrée en EHPAD pour la majorité des personnes n'est possible qu'à condition d'avoir des économies ou un patrimoine préalable à disposition pour aider au financement, ou bien des aides financières.

Commune	Nom de la résidence	Prix mensuel à partir de *
Charmes	EHPAD Maison de retraite Saint-Martin	1 907,40 €
Charmois-l'Orgueilleux	EHPAD Saint-Jean	2 160,00 €
Châtel-sur-Moselle	EHPAD de Châtel-sur-Moselle	1 971,30 €
Corcieux	EHPAD Forfelet	2 091,00 €

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Dinozé	EHPAD Anne et Jean-Marie Compas	2 313,90 €
Eloyes	EHPAD Maison de retraite d'Eloyes	1 863,30 €
Epinal	EHPAD Résidence Notre-Dame	2 203,80 €
Epinal	EHPAD Les Bruyères	2 363,10 €
Epinal	EHPAD Villa Spinale	2 996,70 €
Essegney	FMS EHPAD Jean Martin Moye	2 039,70 €
Golbey	EHPAD du Centre hospitalier Émile Durkheim	1 962,90 €
La Vôge-les-Bains	EHPAD Sentiers d'Automne	2 170,80 €
Portieux	Maison de retraite Saint-Jean	2 160,00 €
Thaon-les-Vosges	EHPAD Le cèdre bleu	1 906,80 €
Thaon-les-Vosges	Les jardins des cuvières	2 791,20 €
Xertigny	EHPAD Saint-André	2 291,10 €

Prix mensuel (plancher bas) des EHPAD sur le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Epinal en 2023. Source : Ministère.

** prix fixés par les départements qui s'appliquent aux bénéficiaires de l'ASH (aide sociale à l'hébergement). Certains EHPAD proposent ce tarif encadré à des personnes non bénéficiaires de l'ASH. Ce prix est calculé sur la base du prix pour une chambre seule, hors aides publiques (Aide sociale à l'hébergement, aides au logement et APA).*

Annexes

Lexique

Date réelle et en date de prise en compte (Sitadel)

Les données dites « en date réelle » rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois pendant lequel il s'est effectivement produit. Alors que dans les données en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois d'enregistrement de l'information.

Logement social (Insee)

Un logement social ou une habitation à loyer modéré (HLM) est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Logement vacant (Insee)

Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

On peut distinguer deux grands types de vacance :

- Celle de courte durée (inférieure à 1 ou 2 ans) dite conjoncturelle : temps nécessaire pour rechercher un nouvel occupant, réaliser des travaux, mettre en vente etc.
- Celle de longue durée (au-delà de 2 ans) dite structurelle : typologie qui regroupe des situations très différentes et les plus dures à traiter : succession, impossibilité de réaliser des travaux, désintérêt, etc.

Logement vacant à usage d'habitation (DGFIP)

Logement ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais qui est vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.

Ménage (Insee)

Désigne, au sens du recensement, l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

Ménage fiscal

Constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Son existence, une année donnée, tient au fait que coïncident une déclaration indépendante de revenus et l'occupation d'un logement connu à la taxe d'habitation (TH).

Population des ménages (Insee)

Recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, ...) sont considérées comme vivant hors ménage. Ainsi la population des ménages est légèrement inférieure à la population totale (différence de 3% dans la Communauté d'Agglomération d'Epinal).

Résidence principale (Insee)

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence séniors

Solution intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD, les résidences services séniors sont des hébergements pour des personnes autonomes, seules ou en couple. Elles ne nécessitent aucune autorisation pour leur implantation. Elles proposent une gamme de services sous forme de « packs » avec des prestations de base auxquelles peuvent être ajoutées des services « à la carte » en fonction des besoins de chacun. Les publicités annoncent généralement que ces résidences accueillent des personnes à partir de 60 ans, mais dans la réalité, elles sont occupées par des personnes de plus de 75 ans.

Revenu disponible

Il s'agit du revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Ces derniers incluent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée – CSG –, contribution à la réduction de la dette sociale – CRDS – et les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Il comprend une partie du solde des transferts inter ménages.

Taille moyenne d'un ménage (Insee)

Correspond au nombre d'occupants de la résidence principale (population des ménages) divisé par le nombre de résidences principale.

Unité de consommation (Insee)

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

**Evolution démographique des communes de la Communauté d'Agglomération
d'Epinal entre 2015 et 2021**

Commune	Pop. 2015	Pop. 2021	Evolution Nbre	Evolution %	Rythme annuel
Montmotier	48	35	-13	-37,1%	-5,3%
Le Clerjus	561	472	-89	-18,9%	-2,7%
Zincourt	89	76	-13	-17,1%	-2,4%
Gruey-lès-Surance	254	217	-37	-17,1%	-2,4%
Badménil-aux-Bois	158	139	-19	-13,7%	-2,0%
Dompierre	270	242	-28	-11,6%	-1,7%
Hergugney	140	126	-14	-11,1%	-1,6%
Les Voivres	320	290	-30	-10,3%	-1,5%
Langley	163	148	-15	-10,1%	-1,4%
Bayecourt	262	238	-24	-10,1%	-1,4%
Fontenoy-le-Château	547	498	-49	-9,8%	-1,4%
Fomerey	157	143	-14	-9,8%	-1,4%
Darnieulles	1496	1370	-126	-9,2%	-1,3%
Nomexy	2128	1951	-177	-9,1%	-1,3%
Pallegney	180	166	-14	-8,4%	-1,2%
La Baffe	663	612	-51	-8,3%	-1,2%
La Vôge-les-Bains	1700	1572	-128	-8,1%	-1,2%
Deyvillers	1447	1353	-94	-6,9%	-1,0%
Domèvre-sur-Durbion	283	265	-18	-6,8%	-1,0%
Les Forges	1912	1792	-120	-6,7%	-1,0%
Hadigny-les-Verrières	405	380	-25	-6,6%	-0,9%
Aydoilles	1060	995	-65	-6,5%	-0,9%
Thaon-les-Vosges	9042	8513	-529	-6,2%	-0,9%
Ubexy	176	167	-9	-5,4%	-0,8%
Sercoeur	237	225	-12	-5,3%	-0,8%
Chavelot	1434	1368	-66	-4,8%	-0,7%
Vincey	2209	2112	-97	-4,6%	-0,7%
Uzemain	1088	1045	-43	-4,1%	-0,6%
Padoux	512	494	-18	-3,6%	-0,5%
Portieux	1265	1222	-43	-3,5%	-0,5%
Essegney	768	742	-26	-3,5%	-0,5%
Rugney	134	130	-4	-3,1%	-0,4%
Charmes	4695	4557	-138	-3,0%	-0,4%
Bellefontaine	997	968	-29	-3,0%	-0,4%

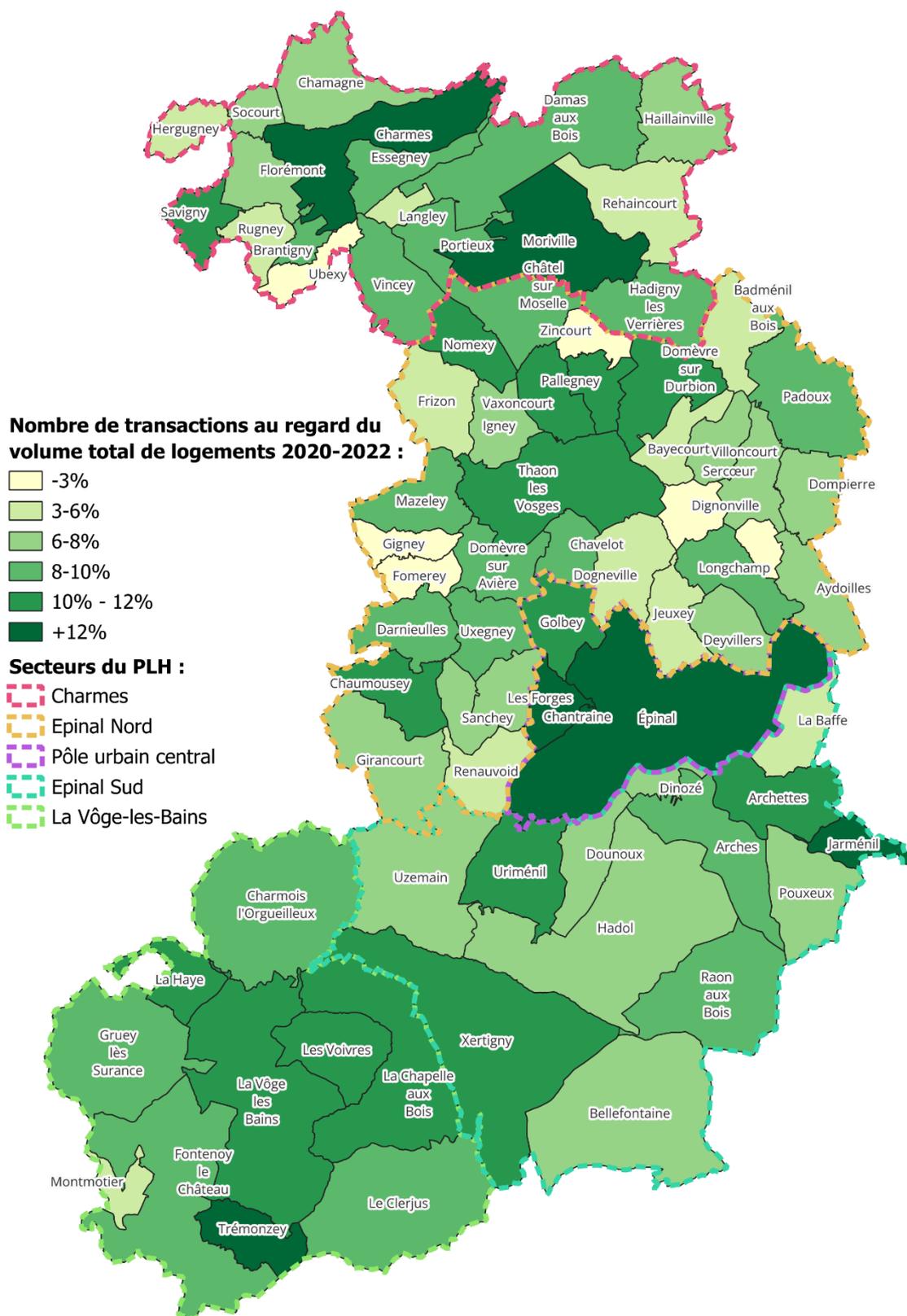
Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Raon-aux-Bois	1250	1214	-36	-3,0%	-0,4%
Villoncourt	107	104	-3	-2,9%	-0,4%
Girancourt	902	882	-20	-2,3%	-0,3%
Chamagne	460	450	-10	-2,2%	-0,3%
Uriménil	1356	1328	-28	-2,1%	-0,3%
Jeuxy	685	671	-14	-2,1%	-0,3%
Xertigny	2631	2579	-52	-2,0%	-0,3%
Brantigny	208	204	-4	-2,0%	-0,3%
Frizon	505	496	-9	-1,8%	-0,3%
Hadol	2391	2349	-42	-1,8%	-0,3%
Pouxieux	1994	1959	-35	-1,8%	-0,3%
Longchamp	469	461	-8	-1,7%	-0,2%
Arches	1642	1621	-21	-1,3%	-0,2%
Uxegney	2291	2265	-26	-1,1%	-0,2%
Mazeley	266	263	-3	-1,1%	-0,2%
Igney	1165	1152	-13	-1,1%	-0,2%
Charmois-l'Orgueilleux	591	585	-6	-1,0%	-0,1%
Vaxoncourt	485	482	-3	-0,6%	-0,1%
Moriville	429	428	-1	-0,2%	0,0%
Dounoux	863	866	3	0,3%	0,0%
Archettes	1103	1107	4	0,4%	0,1%
Jarménil	456	459	3	0,7%	0,1%
Chantraine	3153	3177	24	0,8%	0,1%
Épinal	31938	32285	347	1,1%	0,2%
La Chapelle-aux-Bois	666	674	8	1,2%	0,2%
Châtel-sur-Moselle	1706	1727	21	1,2%	0,2%
Sanchez	931	943	12	1,3%	0,2%
Damas-aux-Bois	268	272	4	1,5%	0,2%
Savigny	192	195	3	1,5%	0,2%
Chaumousey	889	903	14	1,6%	0,2%
Trémonzey	237	243	6	2,5%	0,4%
Renauvoid	117	120	3	2,5%	0,4%
Golbey	8597	8849	252	2,8%	0,4%
Dogneville	1458	1503	45	3,0%	0,4%
Rehaincourt	347	359	12	3,3%	0,5%
Socourt	272	283	11	3,9%	0,6%
Haillainville	169	179	10	5,6%	0,8%
Florémont	441	475	34	7,2%	1,0%
Dinozé	596	643	47	7,3%	1,0%

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

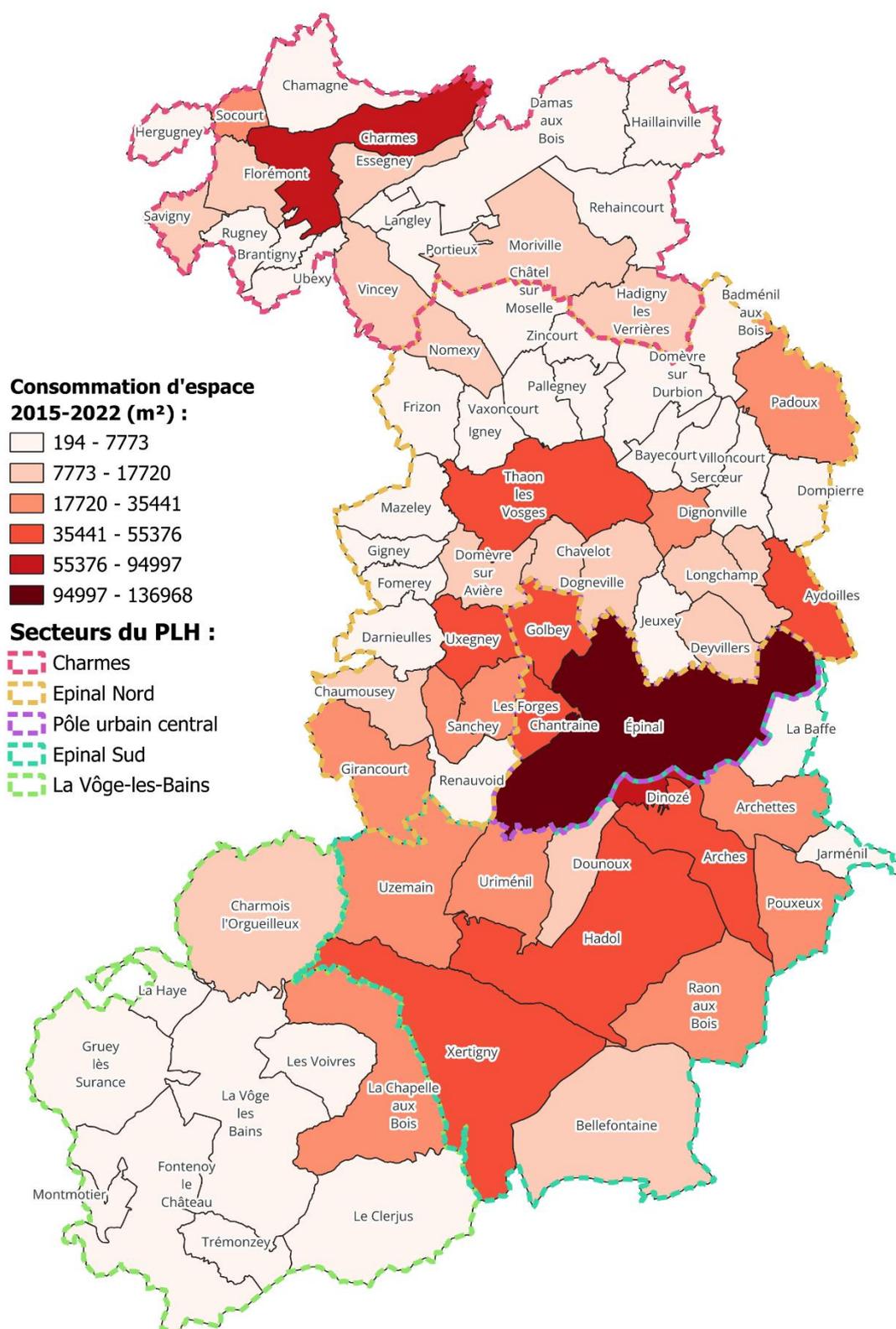
Domèvre-sur-Avière	390	426	36	8,5%	1,2%
Dignonville	187	209	22	10,5%	1,5%
Gigney	49	56	7	12,5%	1,8%
Vaudéville	164	192	28	14,6%	2,1%
La Haye	113	133	20	15,0%	2,1%

**Activité du marché de l'immobilier sur le territoire de la Communauté
d'Agglomération d'Epinal entre 2020 et 2022**



Source : DV3F - ©CAE.N.NEY

Consommation d'espace pour de l'habitat sur le territoire de la Communauté
d'Agglomération d'Épinal entre 2015 et 2022



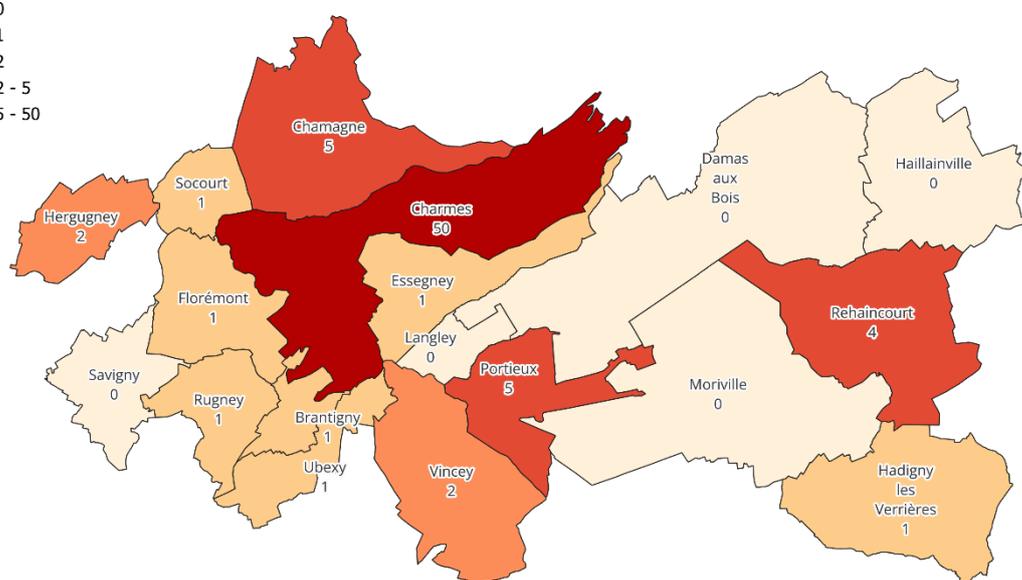
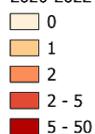
Sources : DGFIP, MAJIC - ©CAE.N.NEY

Production neuve de logements par secteur sur la période 2020-2022

Secteur Charmes	Objectif 2020-2025	Production réalisée 2020-2022	Production résiduelle 2023-2025
		109	75
Charmes	67	50	17
Autres communes	42	25	17

Pour le secteur de Charmes 69 % des objectifs de production fixés durant l'ensemble du PLH ont été réalisés en seulement 50 % du temps. Pour ne pas dépasser les objectifs, la production des 3 ans à venir doit diminuer de moitié.

Logements mis en chantier
2020-2022

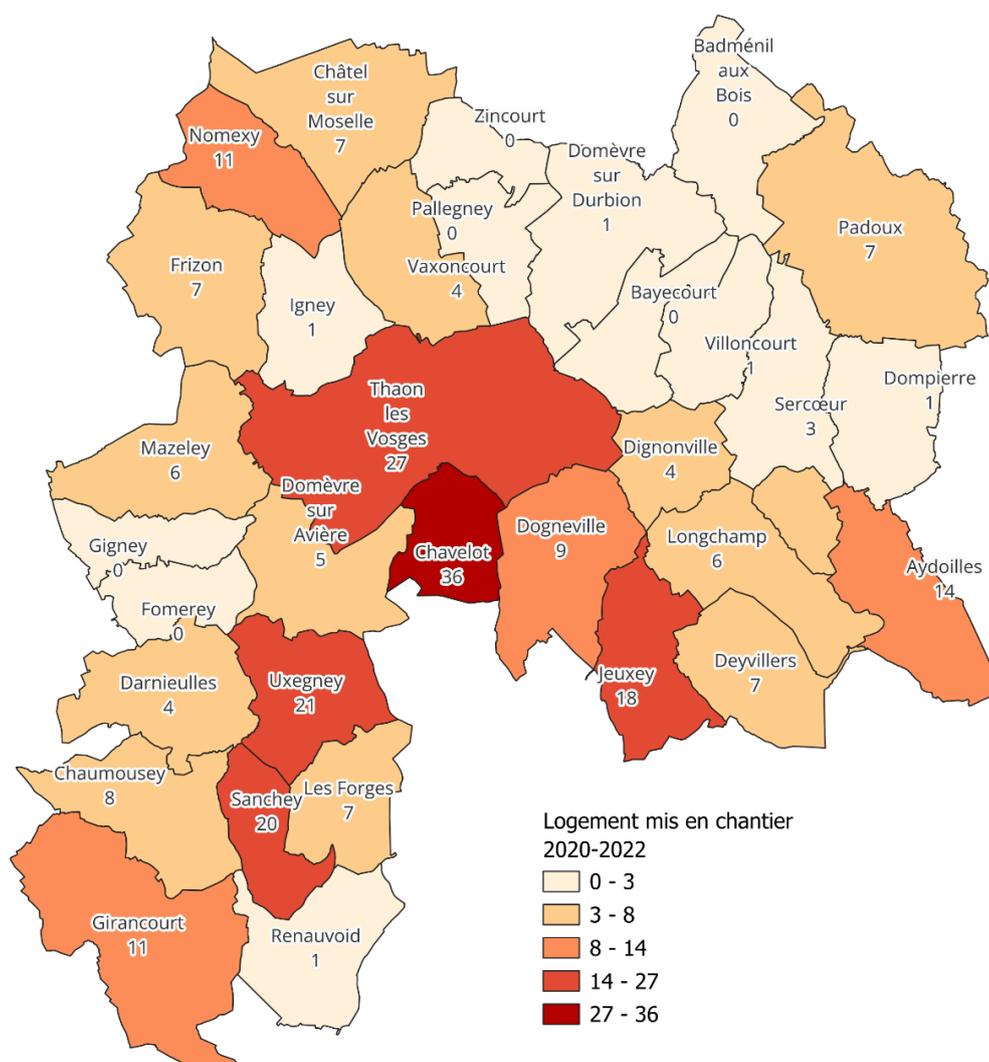


Source : Sitadel2 - ©CAE.N.NEY

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Secteur Epinal Nord	Objectif 2020-2025	Production réalisée 2020-2022	Production résiduelle 2023-2025
		461	254
Thaon-les-Vosges	175	27	148
Châtel-sur-Moselle	16	7	9
Nomexy	63	11	52
Darnieulles	22	4	18
Uxegney	30	21	9
Les Forges	37	7	30
Deyvillers	26	7	19
Autres communes	92	170	-78

Dans le secteur Épinal Nord, 55 % de la production neuve réalisable durant l'ensemble du PLH a été réalisée en 50 % du temps. Cela masque en réalité une faible production à Thaon-les-Vosges et Nomexy, alors que les villages ont mis en chantier presque 2 fois plus de logements neufs que le volume qui leur était attribué pour l'ensemble des 6 années du PLH. Pour ne pas dépasser les objectifs, la production des 3 ans à venir doit se limiter dans les communes rurales et se concentrer comme souhaité dans l'armature urbaine.

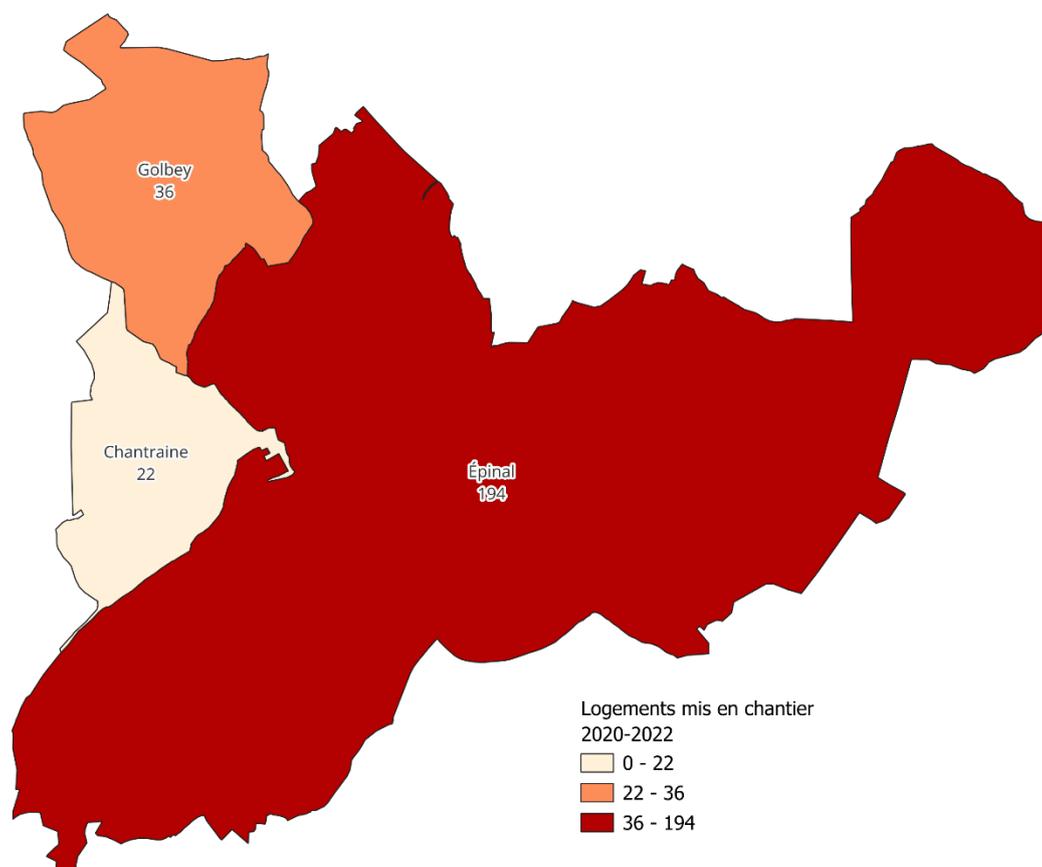


Source : Sitadel2 - ©CAE.N.NEY

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Secteur Pôle urbain centrale	Objectif 2020-2025	Production réalisée 2020-2022	Production résiduelle 2023-2025
		617	252
Chantraine	60	22	38
Epinal	417	194	223
Golbey	140	36	104

Dans le secteur Pôle Urbain Central 41 % de l'objectif défini durant toute la durée du PLH a été réalisé en 50 % du temps. Cela s'explique notamment par des mises en chantier peu nombreuses à Golbey mais qui est à mettre en regard avec la très forte production qui avait eu lieu avant le lancement du présent PLH.



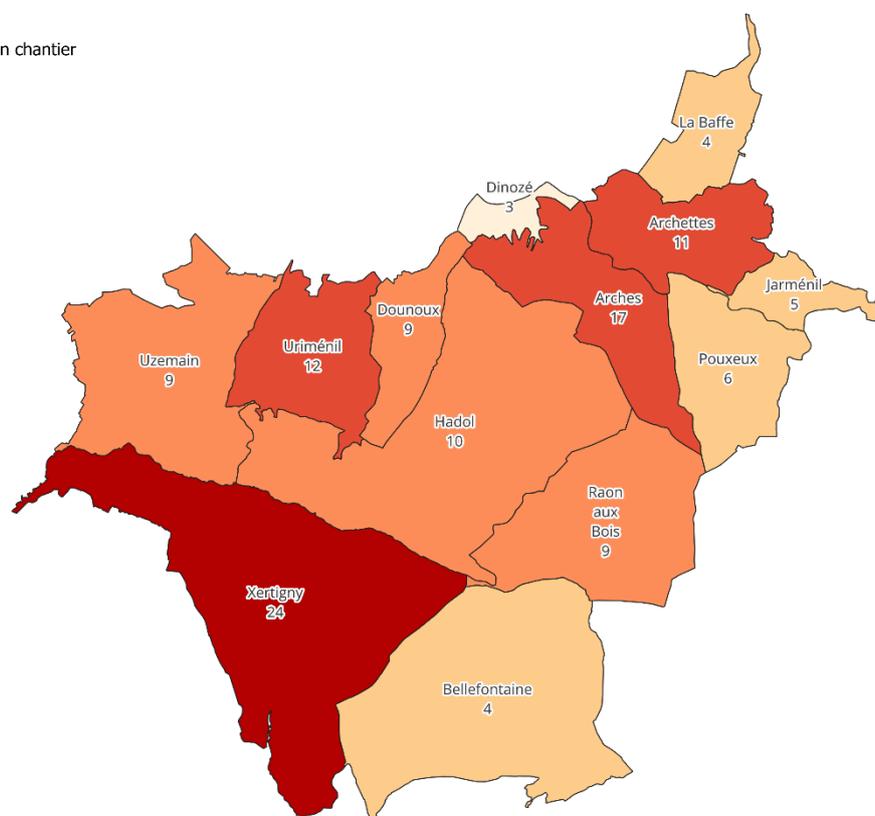
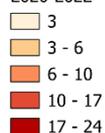
Source : Sitadel2 - ©CAE.N.NEY

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Secteur Epinal Sud	Objectif 2020-2025	Production réalisée 2020-2022	Production résiduelle 2023-2025
		137	123
Xertigny	84	24	60
Arches	11	17	-6
Pouxieux	15	6	9
Autres communes	27	76	-49

Dans le secteur Épinal Sud, 90 % de l'objectif défini durant toute la durée du PLH a été réalisé en 50 % du temps. Cela s'explique par le fait que les villages ont mis en chantier presque 3 fois plus de logements neufs que le volume qui leur était attribué. Pour ne pas dépasser les objectifs, la production des 3 ans à venir doit se limiter dans les communes rurales et se concentrer comme souhaité dans l'armature urbaine.

Logements mis en chantier
2020-2022

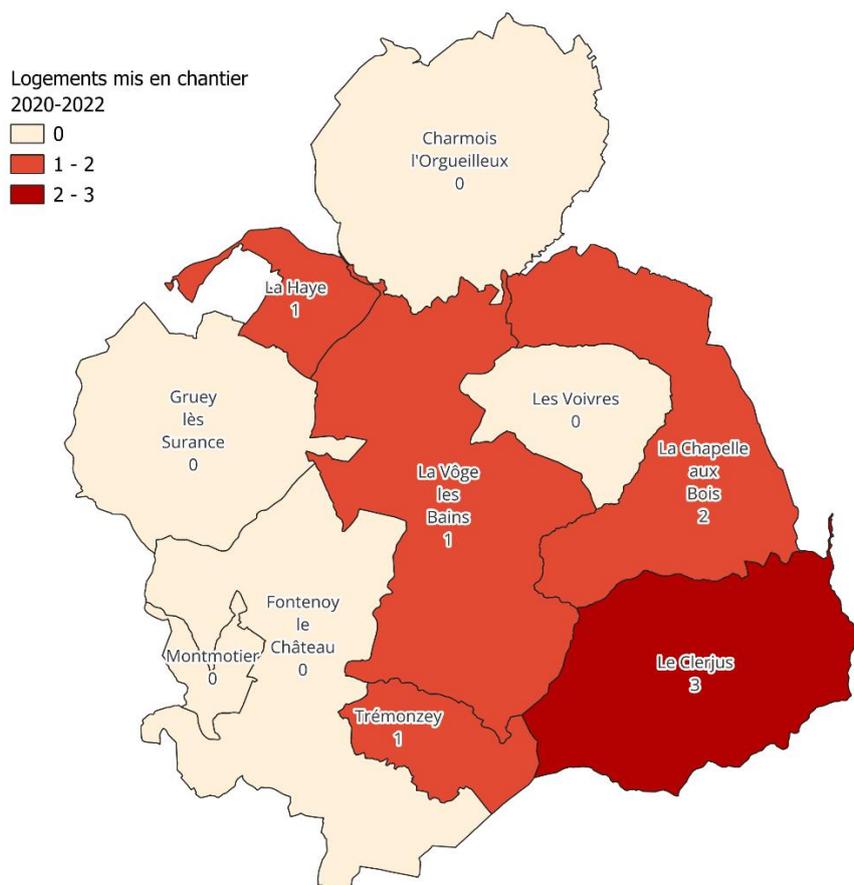


Source : Sitadel2 - ©CAE.N.NEY

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Secteur La Vôge-les-Bains	Objectif 2020-2025	Production réalisée 2020-2022	Production résiduelle 2023-2025
		41	8
La Vôge-les-Bains	33	1	32
Autres communes	8	7	1

Dans le secteur de La Vôge-les-Bains, 20 % de l'objectif défini durant toute la durée du PLH a été réalisé en 50% du temps. Cependant, on observe une sous-production sur la commune de La Vôge-les-Bains et à l'inverse, une production qui a quasiment atteint son maximum dans les autres communes du secteur.



Source : Sitadel2 - ©CAE.N.NEY

**Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire de la Communauté
d'Agglomération d'Epinal entre 2019 et 2021**

Source : Insee

Catégorisation	Territoires	Logts vacants 2019	Logts vacants 2020	Logts vacants 2021	Diff. depuis le début du PLH	Évo. depuis le début du PLH
Total de la CAE	C.A. d'Epinal	6611	6538	6413	-198	-3,0%
Secteurs du PLH	Pôle Urbain Central	3248	3161	3038	-210	-6,5%
	Charmes	672	702	708	36	5,3%
	Epinal Nord	1275	1288	1278	2	0,2%
	Epinal Sud	747	751	754	6	0,9%
	La Vôge-les-Bains	668	636	635	-33	-5,0%
Armature SCoT	Autre commune	1676	1672	1658	-18	-1,1%
	Pôle de proximité	492	519	522	29	6,0%
	Pôle relais rural	398	364	364	-34	-8,6%
	Pôle relais urbain	797	823	831	34	4,2%
	Pôle urbain central	3248	3161	3038	-210	-6,5%

Communes	Secteurs du PLH	Logts vac. 2019	Logts vac. 2020	Logts vac. 2021	Diff. depuis le début du PLH	Évo. depuis le début du PLH
Arches	Epinal Sud	77	92	98	21	27,6%
Archettes	Epinal Sud	58	59	57	-2	-2,7%
Aydoilles	Epinal Nord	36	36	36	0	0,4%
Badménil-aux-Bois	Epinal Nord	3	3	3	0	0,0%
La Baffe	Epinal Sud	18	18	19	0	2,0%
La Vôge-les-Bains	La Vôge-les-Bains	248	214	212	-35	-14,2%
Bayecourt	Epinal Nord	9	9	9	0	-1,6%
Bellefontaine	Epinal Sud	65	64	64	-1	-1,5%
Brantigny	Charmes	2	4	4	2	116,8%
Chamagne	Charmes	11	19	21	10	87,6%
Chantraine	Pôle Urbain Central	145	136	136	-9	-6,2%
La Chapelle-aux-Bois	La Vôge-les-Bains	61	61	61	0	-0,2%
Charmes	Charmes	350	374	381	31	8,8%
Charmois-l'Orgueilleux	La Vôge-les-Bains	42	42	41	-1	-1,7%
Châtel-sur-Moselle	Epinal Nord	80	81	81	1	0,9%
Chaumousey	Epinal Nord	25	25	15	-10	-39,1%
Chavelot	Epinal Nord	56	56	59	3	4,5%
Le Clerjus	La Vôge-les-Bains	63	64	64	2	2,6%
Damas-aux-Bois	Charmes	21	21	19	-2	-7,8%
Darnieulles	Epinal Nord	40	41	36	-4	-9,9%
Deyvillers	Epinal Nord	48	49	49	1	1,9%
Dignonville	Epinal Nord	4	4	4	0	7,8%
Dinozé	Epinal Sud	27	23	19	-8	-29,8%

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Dogneville	Epinal Nord	73	74	74	1	1,6%
Domèvre-sur-Avière	Epinal Nord	10	11	11	1	5,2%
Domèvre-sur-Durbion	Epinal Nord	18	18	15	-4	-19,5%
Dompierre	Epinal Nord	7	7	9	2	22,4%
Dounoux	Epinal Sud	17	11	11	-7	-37,9%
Épinal	Pôle Urbain Central	2780	2738	2615	-165	-5,9%
Essegney	Charmes	20	20	20	0	0,6%
Florémont	Charmes	10	10	10	0	4,6%
Fomerey	Epinal Nord	2	2	2	0	-1,5%
Fontenoy-le-Château	La Vôge-les-Bains	110	113	113	3	2,5%
Les Forges	Epinal Nord	34	34	34	0	0,5%
Frizon	Epinal Nord	24	29	30	6	25,5%
Gigney	Epinal Nord	7	6	6	-1	-8,7%
Girancourt	Epinal Nord	29	33	35	6	19,7%
Golbey	Pôle Urbain Central	322	287	287	-35	-10,9%
Gruey-lès-Surance	La Vôge-les-Bains	60	55	55	-5	-8,6%
Hadigny-les-Verrières	Charmes	8	9	9	1	19,6%
Hadol	Epinal Sud	80	81	81	0	0,5%
Hailainville	Charmes	11	10	10	0	-4,6%
La Haye	La Vôge-les-Bains	26	27	27	1	2,8%
Hergugney	Charmes	5	5	5	0	-2,7%
Igney	Epinal Nord	42	39	39	-3	-7,4%
Jarménil	Epinal Sud	15	15	17	2	12,0%
Jeuxy	Epinal Nord	24	24	24	0	-1,5%
Langley	Charmes	5	5	5	0	1,3%
Longchamp	Epinal Nord	12	12	13	0	2,5%
Mazeley	Epinal Nord	14	14	14	0	0,2%
Montmotier	La Vôge-les-Bains	5	5	5	0	2,8%
Moriville	Charmes	15	15	14	-1	-3,6%
Nomexy	Epinal Nord	106	118	119	13	12,0%
Padoux	Epinal Nord	16	17	17	1	5,9%
Pallegney	Epinal Nord	4	4	4	0	3,6%
Portieux	Charmes	74	74	74	0	-0,3%
Pouxoux	Epinal Sud	71	73	73	2	3,4%
Raon-aux-Bois	Epinal Sud	34	39	38	3	10,0%
Rehaincourt	Charmes	3	3	3	0	5,4%
Renauvoid	Epinal Nord	8	8	8	0	1,3%
Rugney	Charmes	5	5	5	0	9,1%
Sanchey	Epinal Nord	13	13	13	0	1,6%
Savigny	Charmes	15	16	15	-1	-5,3%
Sercoeur	Epinal Nord	17	18	18	1	3,8%
Socourt	Charmes	9	9	11	2	17,4%
Thaon-les-Vosges	Epinal Nord	447	449	450	3	0,7%
Trémonzey	La Vôge-les-Bains	21	21	21	0	-2,3%
Ubexy	Charmes	3	3	3	0	2,6%
Uriménil	Epinal Sud	58	59	66	7	12,8%
Uxegney	Epinal Nord	35	31	30	-5	-13,6%
Uzemain	Epinal Sud	76	67	61	-15	-19,5%
Vaudéville	Epinal Nord	3	3	3	0	-3,3%

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

Vaxoncourt	Epinal Nord	22	15	12	-10	-45,1%
Villoncourt	Epinal Nord	3	3	3	0	-5,1%
Vincey	Charmes	105	99	98	-8	-7,4%
Les Voivres	La Vôge-les-Bains	32	35	35	3	10,4%
Xertigny	Epinal Sud	150	151	151	1	0,8%
Zincourt	Epinal Nord	0	0	1	1	

**Localisation des structures d'hébergements et services pour personnes âgées sur
le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épinal**

Structure	Commune	Nom
EHPAD	Bains-les-Bains	EHPAD Sentiers d'Automne
	Charmois-l'Orgueilleux	EHPAD Saint-Jean
	Châtel-sur-Moselle	EHPAD du Centre Hospitalier Les Trois Rivières
	Dinozé	Maison de Retraite Anne et Jean-Marie Compas
	Épinal	EHPAD Laufromont
	Épinal	EHPAD Les Bruyères
	Épinal	EHPAD Résidence Notre-Dame
	Épinal	Villa Spinale
	Essegney	EHPAD Jean Martin Moye
	Golbey	EHPAD Centre Hospitalier Emile Durkheim
	Portieux	Maison de Retraite Saint-Jean
	Thaon-les-Vosges	EHPAD Le Cèdre Bleu
	Thaon-les-Vosges	EHPAD Les Jardins des Cuvières
	Xertigny	EHPAD Saint-André
Résidences autonomie	Arches	Résidence Autonomie Saint-Antoine
	Épinal	Résidence Autonomie Bon Repos
	Épinal	Résidence Autonomie Le Chapitre
Maison de retraite non médicalisée	Épinal	Maison de Retraite Résidence Sans Souci
ULSD	Golbey	Centre Hospitalier Inter-Communal
Service de soins infirmiers à domicile	Châtel-sur-Moselle	SSIAD de Châtel-sur-Moselle Hôpital
	Épinal	SSIAD-ESAD-UTML Mutualité française Lorraine
	Épinal	SSIAD du CCAS d'Épinal Centre communal d'action sociale
	Vincey	SSIAD du Bassin de la Moyenne Moselle - Vincey
Service d'aide et d'accompagnement à domicile	Bellefontaine	SAAD ADMR Plombières les Bains
	Épinal	AXEO Services Épinal
	Épinal	SAAD Adavie
	Épinal	SAAD ADMR
	Épinal	SAAD ADMR
	Épinal	SAAD ADMR
	Épinal	SAAD Autonomie à domicile - Coviva
	Épinal	SAAD Domidom services
	Épinal	SAAD O2
	Golbey	SAAD Aidia Épinal
	Golbey	SAAD Confiez-nous
	Nomexy	SAAD ADMR de Vaxoncourt
	Pouxeux	SAAD ADMR d'Archettes

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025

	Uriménil	SAAD ADMR
	Xertigny	SAAD ADMR
MDA (mission CLIC)	Golbey	MDA – mission CLIC Centre

Exemples de logements séniors dans les Vosges

Epinal :

- Résidences Séniors Pays'âges, par Les constructeurs du bois (2019), ZAC Courcy.
- 58 logements dont 17 en location pour Épinal Habitat (T2).
- Services à la personne compris, extérieur privé, piscine.
- Coût global de l'opération non connu. Achat de la résidence Courcy par Épinal habitat (17 logements + parties comm
- unes type salon sur les paliers) à 1,6 M€ TTC.
- SDP habitat : 2 996 m², surface de terrain : 4 159 m².



Pour les logements privés	T2	T3
Surface	30 à 35 m ²	45 à 63 m ²
Prix	A partir de 108 000 €	A partir de 134 600 €

Thaon-les-Vosges :

- Résidences Séniors Pays'âges, par Les constructeurs du bois (2021), ZAC Port&Plage.
- 37 logements séniors dont : 24 individuels et 13 collectifs et une salle commune (>2 M€ pour 1 260 m² = >1 587 €/m²).
- Total théorique de l'opération SDP habitat : 2 404 m² + 470 m² de locaux.
- Surface de terrain : 12 891 m².
- Note : difficultés de commercialisation, Vosgélis a racheté un lot de 9 logements dans le bâtiment collectif à 850 000 €.



Pour les logements privés	33 T2	2 T3	2 TA
13 collectifs (tranche 1)	45 à 51 m ²	/	/
24 maisons (tranche 2, non lancée)	76 m ²	/	/

Nomexy :

- 4 appartements séniors par Vosgélis (2021), impasse Morosi.
- Opération à 0,475 M
- €, SDP habitat : 265 m² = estimé à 1 792 €/m² de SDP.
- Surface de terrain : 2 777 m².
- Label HSS (Habitat Senior Services®).

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025



Pour les logements privés	3 T3
Surface	65 m ²

Chantraine :

- Dans la ZAC de l'Arsenal, par Vosgélis (2019).
- 24 logements labellisés Habitat Senior Services®.
- Opération à environ 2,8 M€, SDP habitat : 1 824 m² = estimé à 1535 €/m² de SDP.
- Surface de terrain : 5 700 m².



Pour les logements privés	12 T2	12 T3
Surface	50 m ²	65 m ²

Girancourt :

- Logements Séniors, par Les constructeurs du bois (à venir - 2023).
- 8 logements individuels en 3 bâtiments traversants de plain-pied.
- Des services d'aide à la personne sont également proposés à la carte/
- Opération estimée à environ 1,7 M€.



Pour les logements privés	2 T2	6 T3
Surface	45 m ²	64 m ²
Prix	159 000 €	222 000 €

Dommartin-lès-Remiremont :

- 17 pavillons locatifs séniors par Commune de Dommartin-lès-Remiremont (2013), lotissement « Les Blés d'Or ».
- Opération à 3,2 M€, SDP habitat : 1060 m² = estimé à 3 018 €/m² de SDP.

Bilan à mi-parcours du PLH
2020-2025



Pour les logements privés	12 T2	5 T3
Surface	50 m ²	70 m ²



Réalisation

Direction de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et du Tourisme

Rédaction : Nicolas NEY, Adrien LAROQUE et Virginie MARCHAL

Partie enjeux et perspectives réalisée par l'agence SCALEN