

Atelier thématique
Démographie et Habitat
Atelier du 16 octobre 2019
Senones – Salle des fêtes

Présents :

43 participants (voir liste d'émargement) accueillis par

M. Jean-Luc BÉVÉRINA, Vice-Président CASDDV, Délégué à l'urbanisme

M. Bernard MAETZ, Vice-Président, Délégué à l'habitat et au logement

M. Bernard CHRISTEN, bureau d'études PRAGMA-SCF

M. Yann BEAULOYE, bureau d'études NEGE

M. Joël GALMICHE, bureau d'études ACEIF

Heure de début : 19h05

Heure de fin : 21h20

Introduction

M. Bévérina salue les participants, les élus présents et les bureaux d'études.

Il précise que les ateliers thématiques, qui font suite aux premières réunions d'information élus/habitants, s'inscrivent en amont du « PADD » (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), document d'orientation et de stratégie du PLUiH. 4 ateliers ont déjà eu lieu, ils sont ouverts à tous, élus et habitants.

Le site internet de l'Agglomération permet de s'inscrire pour être tenu informé des avancées du PLUiH. Celui-ci sera mis en pause pendant les prochaines élections municipales. Les nouveaux élus seront intégrés à la suite de la démarche.

L'atelier de ce soir concerne la démographie et l'habitat. La démographie est un point important, vu le déclin de la population, vieillissante. Il faut savoir également qu'à la prochaine rentrée scolaire, il y aura 900 élèves de primaire en moins, contre 800 en moins depuis les deux dernières années.

Le territoire comptant plus de 50 000 habitants, un plan opérationnel d'actions pour l'habitat est rendu obligatoire. Il se greffe au PLU intercommunal.

Présentation par M. Galmiche, en charge du volet Habitat

(Voir support de présentation joint au compte rendu et disponible sur <http://pluih-ca-saint-die.fr/>)

1) Le contexte local

- Le territoire est accessible, bien desservi, bien doté en offres d'équipements.
- Il est fragilisé par la baisse d'emplois, donc d'actifs qui ont quitté le territoire.
- Il est ouvert, il accueille des travailleurs venus de l'extérieur, et des habitants du territoire travaillent à l'extérieur de celui-ci.
- Il est organisé selon un axe structurant, celui de la vallée de la Meurthe, avec une ville centre et des pôles secondaires.
- La baisse de population est généralisée, mais plus marquée à Saint-Dié-des-Vosges. Certains pôles sont cependant plus stables. Cette baisse se retrouve également dans les territoires voisins.
- Le nombre de ménages est stagnant, il se maintient malgré la baisse de population.
- L'évolution de la structure des ménages conditionne les besoins en logement : le nombre de personnes isolées a augmenté, ainsi que le nombre de couples sans enfants, le nombre de familles monoparentales est par contre stable. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,16.
- Toutes les tranches d'âge vont en diminuant (baisse des jeunes et par conséquent des effectifs scolaires), sauf les 60 ans et plus.
- Beaucoup de ménages aux ressources modestes.
- Un territoire attractif qui attire des habitants de l'Alsace et du Grand Nancy.

Temps d'échange

- Le territoire veut attirer des touristes, mais le plus important est l'emploi. Il y a beaucoup d'emplois dans les petites communes. 80 entreprises sont installées dans la vallée du Rabodeau. Mais 3000 emplois ont été perdus dans le Pays des Abbayes avec la fermeture de l'usine Boussac.
 - BE : En effet, plusieurs leviers peuvent influencer la démographie, dont l'économie et l'emploi bien sûr. Le tourisme contribue aussi à créer des emplois et faire vivre le territoire.
- Vu la fermeture des services publics, il sera difficile d'attirer des gens s'il n'y a plus de services.
 - Un atelier sur cette thématique a eu lieu la semaine dernière, et d'autres auront lieu.
- Nos vallées sont caractérisées par un habitat très ancien (plus que la moyenne nationale) avec des habitants aux revenus très modestes, des chômeurs : il faut développer des aides à la rénovation afin de proposer un habitat de qualité à ceux qui viennent y habiter et lutter contre le dépeuplement des centres-bourgs.
 - M. Maetz : Il faut faire en sorte que la population existante reste dans le territoire. Et vu le vieillissement de la population, il faut prévoir de l'habitat intergénérationnel. Une des priorités est également le bâti ancien à rénover. Il faut se poser la question aussi du comment construire. La typologie du bâti est importante.
 - BE : Le phénomène des jeunes qui quittent le territoire pour les études ou le travail s'équilibre dans les grandes villes, mais pas en territoire rural. Il faut inciter les jeunes à revenir, mais surtout attirer les habitants de l'extérieur, avec des emplois certes, mais aussi un cadre de vie.
 - M. Maetz : Beaucoup d'Alsaciens achètent et s'installent pour profiter de la qualité de vie de notre territoire.
- Il y a de l'emploi chez nous, mais pas de main-d'œuvre !
 - BE : C'est aussi un aspect important.

2) La typologie de l'habitat

- Il n'y a pas de SCOT qui s'applique sur le territoire, mais l'Agglomération a initié des projets de développement équilibrés.
- On constate un rythme dynamique de construction de maisons neuves sur tous les secteurs (secteur de Senones en produit le moins cependant).
- Le développement de l'habitat est diffus ; il n'y a pas de lotissement, que des maisons individuelles, en général sur de grandes parcelles.
- Augmentation du nombre de propriétaires, diminution des locataires.
- 70% de T4/T5, ce qui ne correspond pas à la structure des ménages.
- Diversité d'offres avec un parc locatif assez important et un parc social réparti entre le pôle centre et les pôles secondaires.
- Des logements communaux qui se rapprochent du parc social.

- Un parc ancien, dont 55% de logements construits avant les années 70, donc avant les normes thermiques.
- 800 logements « indignes ».
- Un marché de l'occasion actif avec au moins 1 agent immobilier par pôle.
- Un délaissement du parc ancien (11% de vacance, soit 5200 unités réparties dans toutes les communes, et affectant toutes les catégories de bâtis).
- Un nombre important de résidences secondaires (environ 5000), dont la moitié sur le secteur de Corcieux. Certaines deviennent des résidences principales, donc un indice d'attractivité.
- Des réhabilitations importantes à Saint-Dié-des-Vosges de la part de bailleurs sociaux et une volonté politique forte via les programmes « Habiter mieux » (1500 propriétaires ont profité d'une aide) + « Héberger mieux ».
- Une démarche nationale « Action cœur de ville » engagée, une réflexion « centre bourg » sur Raon L'Etape, ainsi que la revitalisation des bourgs-centres pôles secondaires.
- Toutes les communes ont des projets de valorisation.
- Une offre présente pour les personnes âgées, soit en structures, soit en logements autonomes, avec le développement de nouvelles offres publiques et privées.
- Existence d'un guichet unique pour les jeunes ; présence de 850 étudiants sur le territoire.
- De nombreuses associations qui viennent en aide au public à faibles ressources.
- 2 aires d'accueil des gens du voyage (à Raon L'Etape et à Saint-Dié, où les familles sont par contre sédentarisées) ; des aires de grand passage non réglementées.

Temps d'échange

- Pour ce qui est de la taille des logements, il faut relativiser et prendre en compte la rénovation d'habitats anciens, en majorité de grosses bâtisses. Et si les jeunes partent, ils reviennent quand même en visite dans leur famille : les T4/T5 permettent de les accueillir. Nous sommes un territoire de montagne, et non une banlieue HLM de Paris : les gens souhaitent profiter de l'espace.
 - M. Maetz : Plusieurs anciennes fermes ont été réaménagées et converties en plusieurs appartements. Cela peut être une piste pour répondre aux attentes de la population.
 - BE : L'espérance de vie augmente, ce qui est une cause du nombre plus important de petits ménages, plus que le nombre de familles monoparentales, qui reste stable. Les gens âgés ne souhaitent pas forcément quitter leur maison ou veulent déménager dans des logements plus petits, plus faciles à gérer. Il faut se poser la question du devenir des grosses maisons habitées par 1 ou 2 personnes âgées.
- A une époque, les jeunes bénéficiaient d'aides plus importantes pour construire du neuf que rénover l'ancien. Est-ce encore le cas aujourd'hui ?
- Beaucoup de logements sont vacants parce que les propriétaires ne veulent pas vendre ! Ils attendent de meilleures conditions ou gardent le bien pour leurs vieux jours. Il y a eu des booms immobiliers dans certaines communes quand les élus mettaient en garde les propriétaires sur la possibilité que leur terrain devienne inconstructible !
 - BE : La vacance n'est pas également répartie ; elle affecte surtout certains types d'habitat, par exemple en cœur de village, sans jardin/garage/parking, les cités ouvrières, ce qu'on peut estimer à 80% du parc vacant. Elle n'affecte pas l'habitat individuel. La vraie question est comment rendre le parc vacant à nouveau attractif et ne pas serrer le robinet de l'offre attractive.
- Les taux d'intérêt bas expliquent peut-être le rythme de construction soutenu. Il faut songer à comment se projeter dans l'avenir.
 - BE : Quand les taux baissent, les prix augmentent !!
- L'occupation des résidences secondaires ne contribue pas à repeupler le territoire, car elles sont habitées par des gens âgés sans enfants (beaucoup d'Allemands ont acheté à fort prix à une époque). Trop de résidences secondaires risque de rendre les villages surpeuplés en été, et vides en hiver. Une solution serait d'accepter des migrants pour repeupler les maisons, augmenter la démographie, ce qui créerait un boom économique.

- M. Maetz : Un de nos villages comprend 75% de résidences secondaires. Il n'y a pas de vie la semaine, seulement les week-ends, mais ces résidences sont occupées par des gens avec des moyens, qui ont rénové et contribué à embellir le village, qui fournissent un apport économique. Ces maisons pourront être rachetées pour devenir des résidences principales, puisqu'elles sont en bon état. Cela se révèle un atout à long terme, et a aidé à conserver un patrimoine.
- M. Bévérina : Les gens de l'extérieur font redécouvrir la beauté de leur territoire aux locaux, qui n'y font plus attention ; ils en parlent positivement. D'autre part, mon nom de famille n'est pas Vosgien. Mon grand-père est venu d'Italie pour aider à la reconstruction. Je suis issu de l'immigration !
- M. Maetz : Il faut expliquer à la population que l'immigration est une chance.
- Il ne faut pas répéter la situation de Gérardmer, où beaucoup de logements sont réservés pour des locations saisonnières. Ces logements ne sont plus disponibles pour ceux qui cherchent de petits logements.

3) Une ambition pour le territoire

- Un parc neuf s'est développé mais sans véritables besoins, avec un délaissement du parc ancien : faut-il poursuivre cette tendance ? Maintenir le nombre de ménages ?
- Combien de logements viser ? Où ? Quelle qualité ? Cibler les besoins ?
- Renouvellement du parc ? Récupération de logements vacants ?
- Rendre plus attractif l'habitat dans les polarités ?

Temps d'échange

- Le taux de vacance important à Saint-Dié-des-Vosges s'explique peut-être par une fiscalité locale et un coût de l'eau important. Les gens viennent à Saint-Dié profiter des services mais pas y habiter !
 - Elue : La municipalité a travaillé sur la réduction du prix de l'eau ; aujourd'hui les choses se lissent et les familles reviennent dans la ville centre à cause des nombreux services. La ville mène une politique sur le logement social avec la mise à disposition de logements de qualité. Par contre, les propriétaires privés n'ont pas senti venir le courant, et on retrouve donc une disparité dans la qualité des logements ; il faudrait permettre maintenant à ces propriétaires d'investir.
 - Elu : La vacance concerne des appartements de la reconstruction qui ne sont plus adaptés (pas de garage ni de jardin).
 - BE : Le gros défi va être de réhabiliter ces habitats de ville. Le PLUi doit aussi donner une place à toutes les communes, ne pas déshabiller Pierre pour habiller Paul, mais trouver des solutions pour être fort ensemble.
- Il faut avoir une vision globale sur l'écologie : la démarche du « village en transition » en Alsace a porté ses fruits pour attirer du monde. Les jeunes ne veulent pas nécessairement habiter une maison accolée à Saint-Dié. L'habitat léger peut être une solution pour les revenus modestes, mais c'est compliqué d'obtenir une autorisation.
 - M. Maetz : La transition est au cœur de notre démarche. L'avenir de notre territoire ne peut passer que par l'exemplarité. A ce propos, le SRADDET est très ambitieux, et nous souhaitons être un territoire pilote dans cette démarche. L'atelier de la semaine prochaine sera consacré à ces questions, mais l'environnement est fortement intégré à notre démarche.
 - BE : Cela a été répété lors de tous les ateliers : l'environnement est un atout pour le territoire. Il est possible de valoriser l'habitat en phase avec la nature et l'écologie. Un des défis est de viser l'écoconstruction passive.
 - M. Maetz : Nous avons un bailleur social sur le territoire très en avance sur ces questions, qui travaille sur des bâtiments passifs à ossature bois et paille, à tel point qu'une délégation de la ville de Fribourg (depuis longtemps précurseur en développement durable) va venir en visite à Saint-Dié !
 - Maire de Gerbépal : La 1^{re} maison passive a été créée à Gerbépal, des seniors y habitent.

4) Des questionnements

- Pour qui construire des logements ? Quels besoins ? 950 demandes logements sociaux pour 520 attributions ; 40 % de personnes seules ; 10% de personnes âgées ; penser au parcours résidentiel du retraité ; aux jeunes actifs...
- Améliorer la qualité du parc locatif ? Beaucoup de loyers peu élevés mais des logements de faible qualité ; sur-offre de grands logements peu attractifs.
- Du foncier peu cher mais pas toujours accessible financièrement aux ménages modestes.
- Un marché de la maison d'occasion actif et des prix accessibles ; des opportunités offertes par les appartements anciens.

Temps d'échange

- Un artisan menuisier qui habite à l'extérieur de notre commune ne peut s'y installer car on lui a refusé un permis de construire.
 - BE : Il faut une vision stratégique pour l'ensemble de l'agglomération, mais un travail fin commune par commune sera réalisé pour identifier les pièges. L'urbanisme ne doit pas être punitif, mais doit viser à tirer le territoire vers le haut, ce qui implique par contre d'assumer certaines situations.
 - M. Bévérina : Ces remarques peuvent être consignées sur les registres pour leur prise en compte.
- Il n'est plus possible de créer des lotissements ; il ne reste que les dents creuses, mais il faut venir voir sur le terrain et non décider arbitrairement depuis un bureau.
 - BE : Le droit actuel, que ce soit les communes en RNU ou certaines cartes communales, est très restrictif. Le PLUi permet d'être outillé pour être juste dans les arbitrages, intelligent par rapport aux situations, car il ne s'agit plus d'une seule commune face à l'administration.
- Plusieurs communes ont pris l'initiative de se doter d'un document d'urbanisme, et sont maintenant sous le régime du RNU : nous comptons beaucoup sur le PLUi pour ne pas se laisser faire, et avoir des terrains à construire. Tous doivent y mettre du leur et trouver leur compte, y compris la SAFER et son emprise sur les terrains agricoles.
 - BE : Il y aura encore un cycle de restitution des ateliers en décembre/janvier/février pour arriver à une première version du projet de territoire avant les élections. Après, le projet de territoire sera mené jusqu'à son terme, ce sera à ce moment que l'on pourra aller au fond des choses.
- Nous comprenons bien que le PLUiH est imposé par l'Etat afin de réduire les zones constructibles et éviter l'étalement urbain. Mais quels sont les critères pour attribuer les zones constructibles ? En ce qui concerne l'artisanat ou l'habitat léger, sera-t-il possible pour certains types d'habitat « vertueux » (participatif, etc.) de s'établir en dehors des bourgs ?
 - BE : Ces pistes doivent être étudiées lors des phases concrètes.
- Les jeunes ménages qui achètent des maisons individuelles souvent s'endettent sur 30 ans. Pourquoi ne pas proposer un concours d'architecte pour créer des bâtiments semi-collectifs qui donnent l'impression d'habiter une maison individuelle, mais avec une emprise moindre sur le territoire ?
 - M. Maetz : L'idée est intéressante, et la CA travaille régulièrement avec les écoles d'architecture. Elle est à l'affût d'idées et de pistes réelles pour un habitat d'avenir.

Mot de la fin

Bonne soirée à tous !

Et merci de votre participation.