



**Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal
Habitat**

L'agglo.



Saint-Dié^{des}
vosges

**ATELIER HABITAT
Volet PLH**

16 octobre 2019

3 temps de réflexion

I. Rappel du contexte local de l'habitat

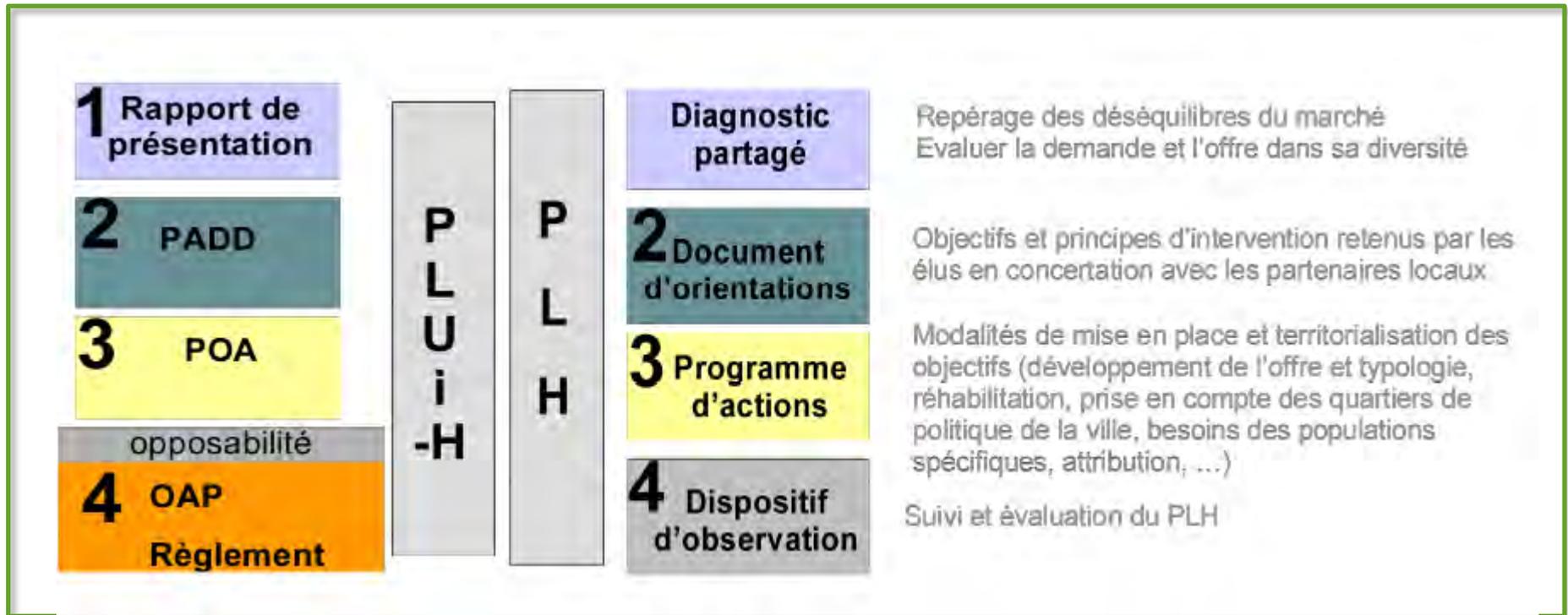
II. Présentation des évolutions récentes en matière d'habitat

III. Questionnements pour les années à venir ?

Le contexte de mise en œuvre du volet habitat du PLUI-H

Une démarche spécifique

Comparaison des contenus



Une articulation pertinente et adaptée

*Fil conducteur : Démographie
Cadre de vie
Bassin de vie
Qualité...*

PLH : UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE A INTEGRER DANS LE PLUI-H

Des principes de développement urbain et de l'habitat relevant des lois
« Grenelle 1 et 2 »

L'habitat, c'est complexe, des préconisations à prendre en compte:

- ❑ Lois « ALUR, SRU, Transition énergétique pour une croissance verte, Programmation pour la ville et la cohésion sociale, Egalité et Citoyenneté, ELAN...
- ❑ Schémas régionaux et départementaux : SRADDET, PDALHPD, PDH, Schémas autonomie, gens du voyage....

L'habitat, c'est surtout un projet de territoire

Axe d'attractivité majeur

- Capacité à offrir à chacun, un habitat de qualité et un parcours résidentiel
- Capacité à inciter à venir s'y installer et de trouver une offre moderne, innovante, dans un cadre de qualité

Axe stratégique interférant avec l'emploi, les mobilités, les services, l'écologie

Une double approche : PLUI-H « planification » et PLH « programmation »

Quelque soit la situation vécue, perçue, l'avenir est à tracer, les solutions à trouver

Premier temps : Le contexte local de l'habitat

Un territoire...

Très accessible, entre 2 grands couloirs de communication, proches de Métropoles

Bien desservi par les réseaux routiers et ferroviaires

Autonome au vu de son offre urbaine

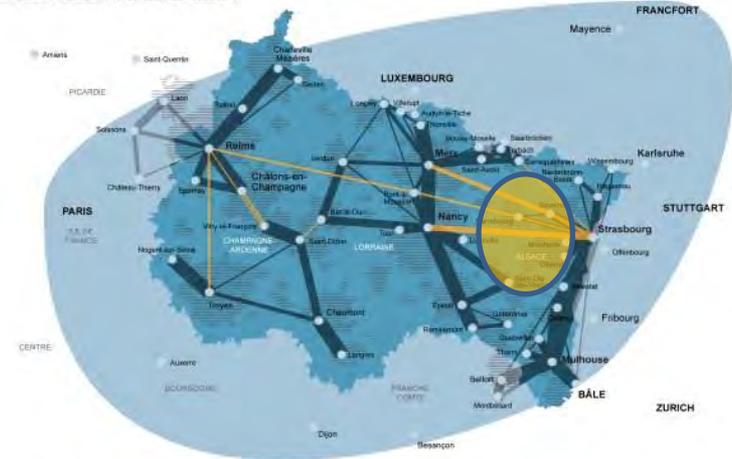
Fragilisé économiquement
2016 : 24 900 emplois, (27 200 en 2010)
et 33 400 actifs (34 760)

Qui fonctionne dans un espace élargi
2500 actifs viennent chaque jour

Un public exogène à capter

SCALEN COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-DIÉ-DES-VOGES
Liens entre systèmes urbains dans la Grande région Est

Synthèse d'indicateurs de liens diversifiés (migrations résidentielles, navettes domicile-travail, sièges d'établissement, ou publication scientifique, liens résidence principale-résidences secondaires...)

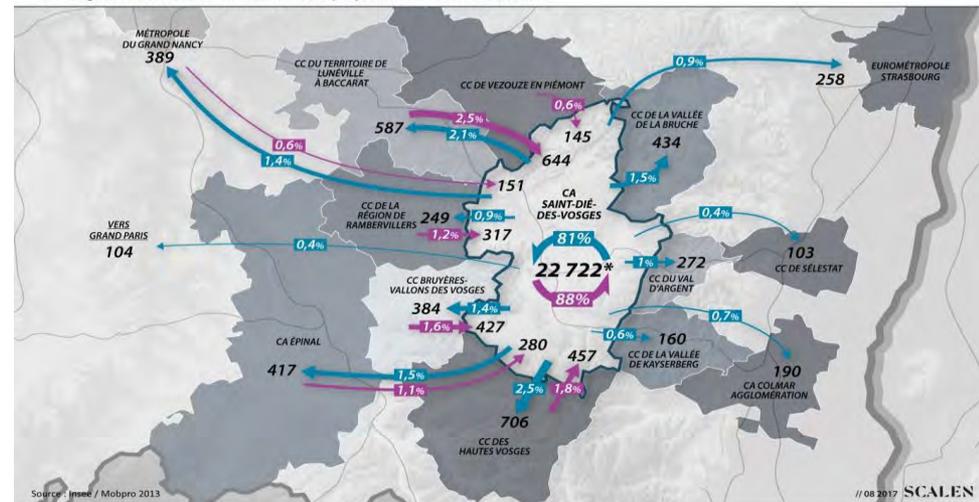


Sources : Nadine CATTAN, géographie-cités / CNRS / ADELIS

— Système urbain — Aire urbaine — Lien région Est entre systèmes (hors Paris)

// 09 2017 SCALEN

SCALEN COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-DIÉ-DES-VOGES
Migrations domicile-travail 2013 sur projection EPCI 2017 (flux > 100)



Source : Insee / Mobpro 2013

Note méthodologique :

249 actifs résidant dans la CA SDDV travaillent sur le territoire de Rambervillers, ils constituent 0,9% des actifs de la CA.

317 actifs travaillant dans la CA SDDV habitent sur le territoire de Rambervillers, ils occupent 1,2% des emplois totaux de la CA.

*22 722 actifs résident ET travaillent sur la CA

// 08 2017 SCALEN

Un maillage urbain spécifique

Un axe structurant : la vallée de la Meurthe.

Un maillage urbain organisée selon :

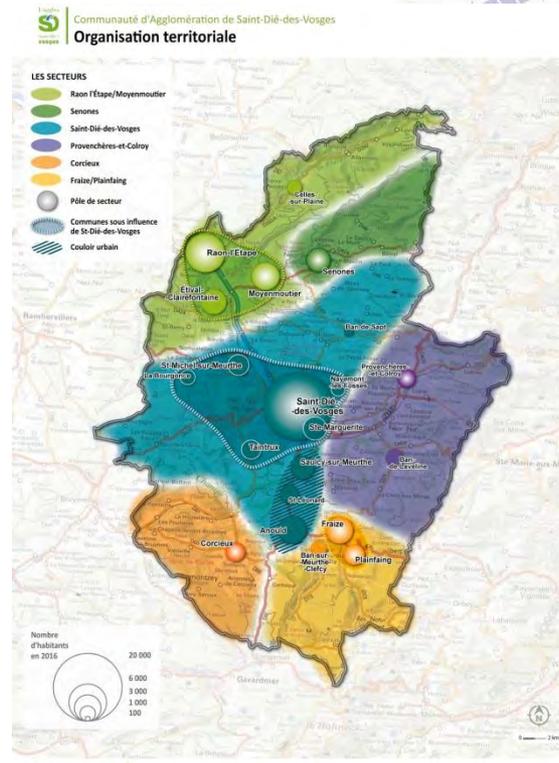
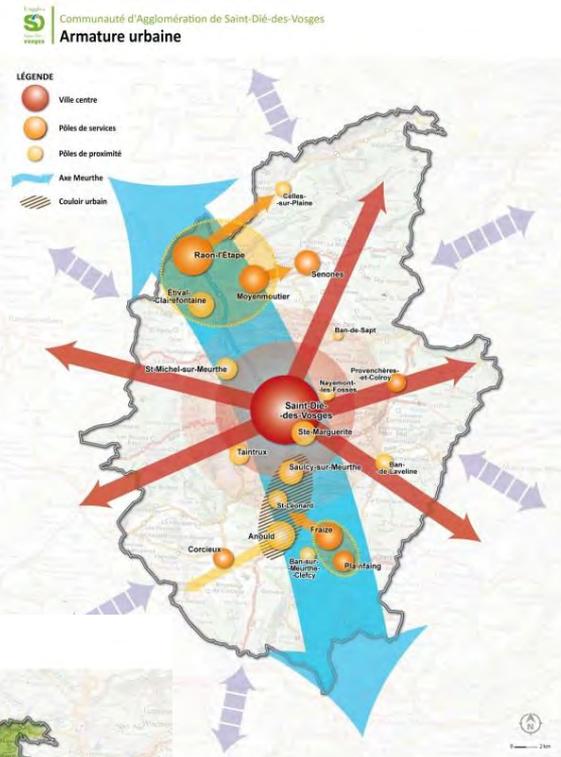
Une ville centre : St-Dié-des-Vosges
Qui rayonne sur l'ensemble du territoire

Organisée avec des communes périphériques devenues périurbaines... et un couloir urbain

Des pôles secondaires, d'emplois et de services : Raon-l'Étape / Moyenmoutier / Étival-Clairefontaine, Fraize / Plainfaing, Senones, Corcieux, Provenchères-et-Colroy.

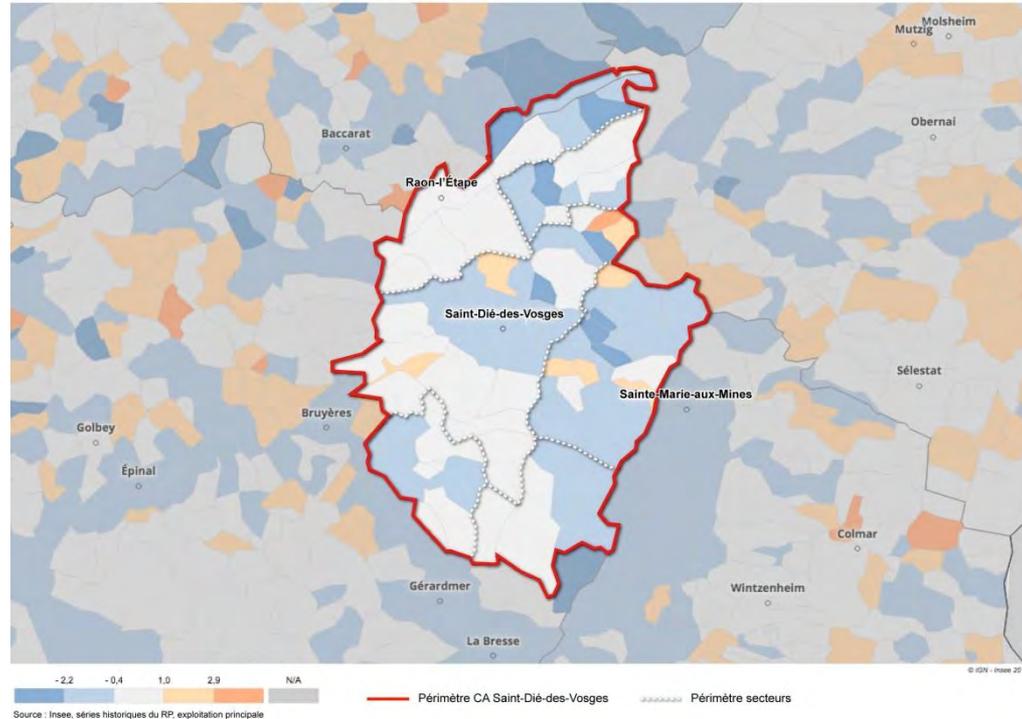
Qui rayonnent sur des petits territoires...
...Relayés par des pôles de proximité.

Une lecture « démographie et habitat » autour de 6 secteurs



Comme beaucoup d'autres territoires, la CASDV connaît une inversion marquée de sa croissance démographique

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



CASDV :

77 700 habitants en 2000

78 860 en 2011

75 700 en 2016

Forte baisse depuis 2010

2000 et 2010 : + 1200 habitants (+1,5%)

2011 et 2016 : - 3200 habitants (-3,5%)

Vosges : -2,4%

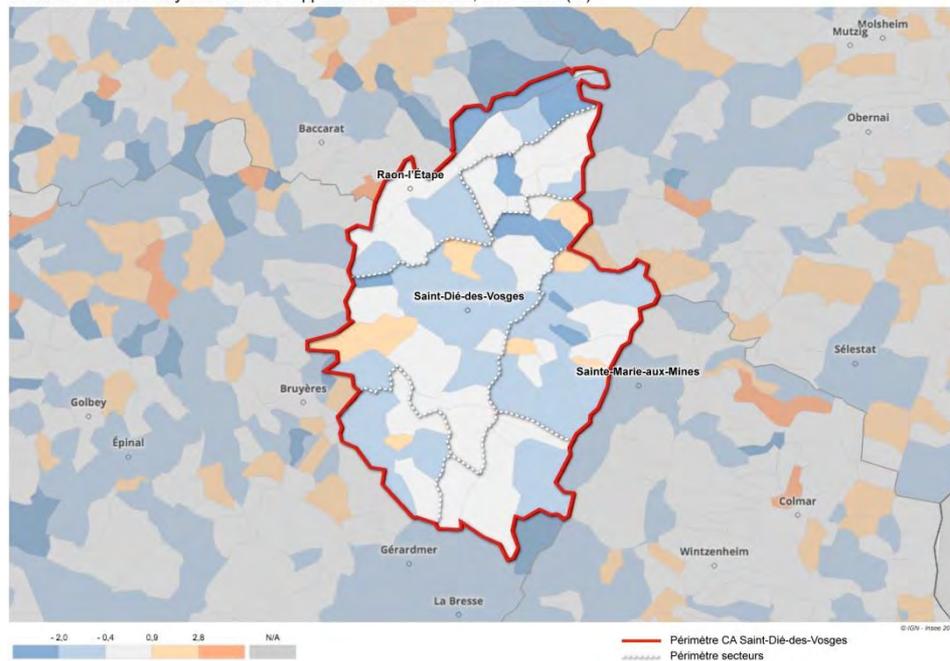
Une situation résultant d'un solde migratoire négatif plus couvert par un solde naturel positif

2006/2011 : 0,0% (solde naturel : +0,1% / solde migratoire : -0,1%)

2011/2016 : -0,8% Dont solde naturel : -0,1% et solde migratoire : -0,7%

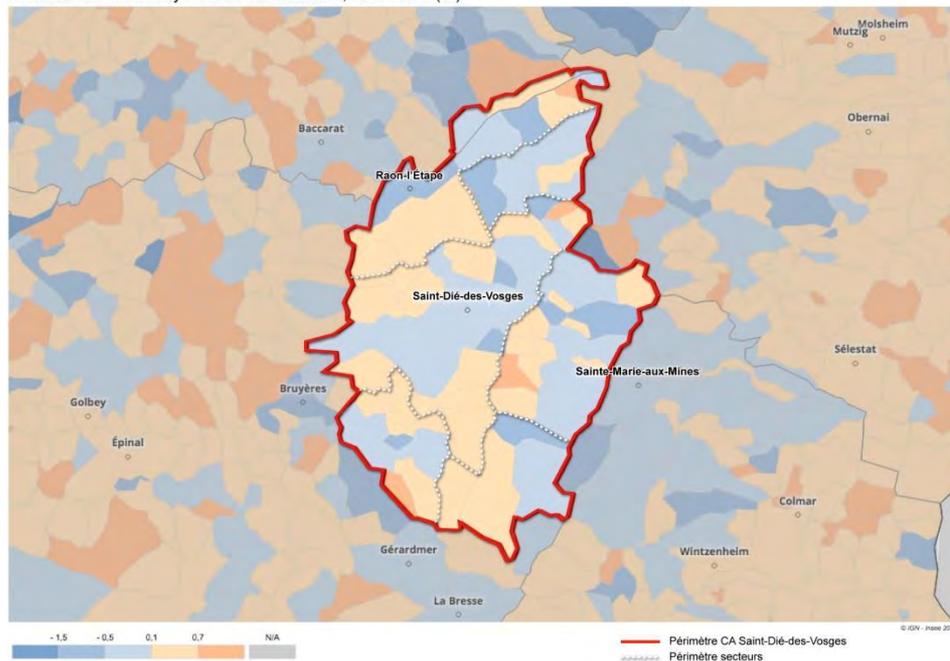
Vosges : -0,5 / -0,1% et - 0,4%

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



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

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



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale

Une situation qui touche tous les secteurs

Secteur St-Dié-Des-Vosges : - 1820
-0,4% par an – Solde migratoire : -0,4%

Secteur Raon-l'Étape : -120
-1,3% par an – Solde migratoire : -1,5%

Secteur Fraize/Plainfaing : -150
-0,2% par an – Solde naturel : -0,2%

Secteur Senones : -280
-0,5% par an – Solde migratoire : -0,2%
Solde naturel : -0,2%

Secteur Corcieux : - 140
-0,2% par an – Solde migratoire : -0,4%

Secteur Provençères-et-Colroy : -250
0,6% par an – Solde migratoire : -0,5%
Solde naturel : -0,1%

Une tendance qui caractérise les polarités du territoire

Une ville centre la plus touchée

- 2800 habitants depuis 2000 - 1,3% par an
- 1200 entre 2000 et 2010
- 1600 depuis 2010

2006/2010 2011/2016

Solde migratoire :

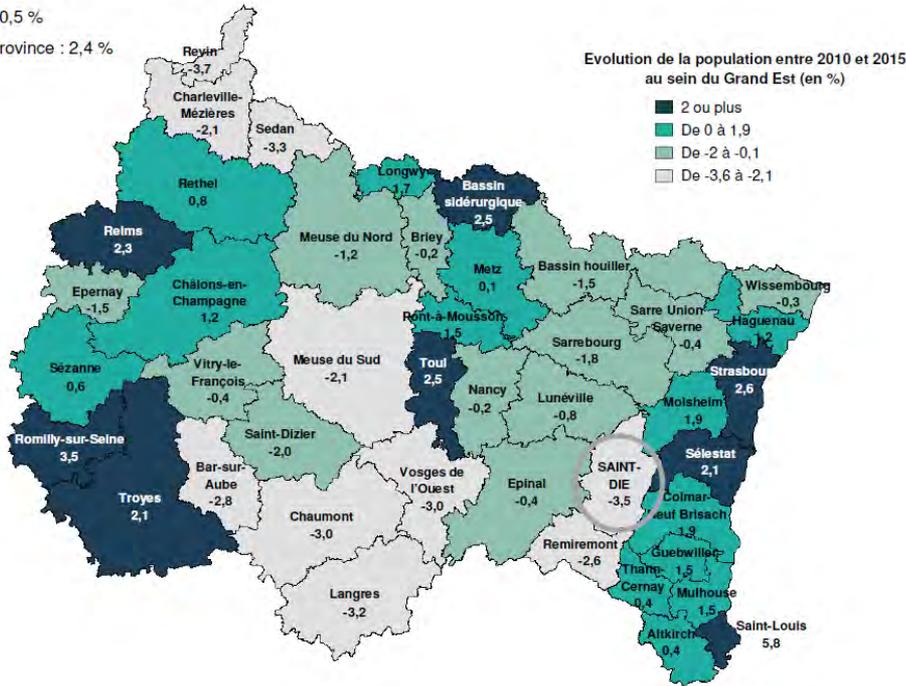
CASDV	- 0,1 %	- 0,7 %
St Dié des Vosges	- 0,5 %	- 1,5 %

Solde naturel :

CASVD	+ 0,1 %	- 0,1 %
St Dié des Vosges	- 0,2 %	- 0,1 %

Evolution de la population entre 2010 et 2015

- Grand Est : 0,5 %
- France de province : 2,4 %



Une armature urbaine fragilisée

Diminution...

...dans les Pôles secondaires...

Raon-l'Étape, Fraize, Moyenmoutier
Corcieux, Plainfaing, Provenchères-et-Colroy

...les communes périurbaines, le couloir urbain, :

Anould, Saulcy-sur-Meurthe Saint-Léonard Sainte-Marguerite, Nayemont-les-Fosses, Ban-de-Laveline, Taintrux, Saint-Michel-sur-Meurthe

Quelques pôles de proximité plus stables :

Étival-Clairefontaine, Ban-de-Sapt La Bourgonce, Ban-sur-Meurthe-Clefcy, Celles sur-Plaine....

Les villages : baisse...

Des situations similaires sur les territoires proches

Des évolutions à prendre en compte

Des ménages moins nombreux, des besoins qui diminuent

Depuis 2010 : CASDV : **-30 ménages soit -0,1%** Vosges : **+0,8%**
1990/1999 : +2000 2000/2010 : +3000

Secteur St-Dié-Des-Vosges : - 210 (-1,1%)

Dont St-Dié-Des-Vosges : -404 (-3,9%)

Secteur Raon-l'Étape : +130(+2,1%)

Dont Raon-l'Étape, Moyemoutier et
Étival-Clairefontaine : +50/55 chacun (+1,9%)

Secteur Provenchères-et-Colroy : +100 (+2,5%)

Dont Provenchères-et-Colroy : +21 (+1,1%)

Secteur Fraize/Plainfaing : +20 (+0,8%)

Dont Fraize/Plainfaing : -11 (-0,48%)

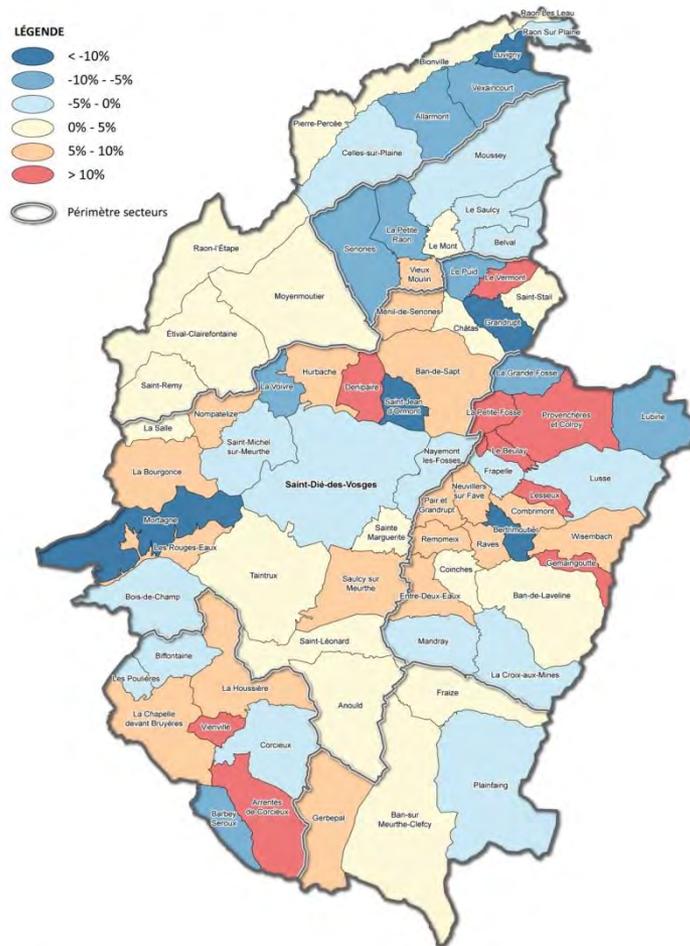
Secteur Corcieux : +30 (+1,9%)

Dont Corcieux : -16 (-0,5%)

Secteur Senones : -100 (-4,5%)

Dont Senones : -64 (-5%)

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



Une évolution des caractéristiques des ménages qui vont conditionner les besoins à satisfaire demain

- ❑ **Une évolution des personnes seules et des ménages de petite taille**
65% de ménages de petites tailles (2 personnes)

Personnes isolées : 36% / + 6,7% (+820)

St-Dié-des-Vosges : 45% (-0,6%)

Raon-l'Étape : 40% (+11%)

Senones : 43% (-3%) **Vosges** : 35,7%

Couples sans enfants : 29% / +2% (+210)

- ❑ **Une baisse des familles**

23% / -12% (-1100)

St-Dié-des-Vosges : 17% mais -17%

Vosges : -10%

- ❑ **Une stabilité des familles monoparentales**

9,3% / +0,1% **St-Dié-des-Vosges** : 12% / +8%

Vosges : 8,9% / +8%

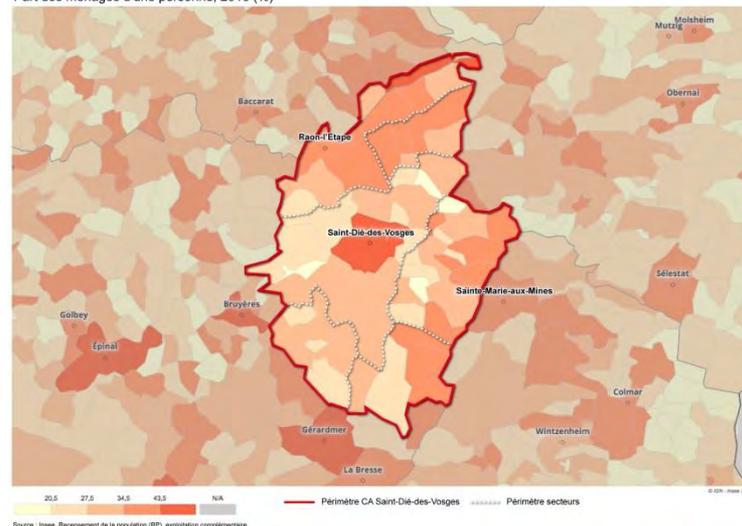
Taille moyenne des ménages :

2,16 en 2016 (2,25 en 2011)

Saint-Dié-des-Vosges : 2,06

Vosges : 2,19

Part des ménages d'une personne, 2016 (%)



	Evolution 2011/2016
Personnes isolées	+ 820
Couple sans enfant	+ 210
Familles	-1120
Monoparentales	-8
Autre	+ 77
CASDV	-30

❑ **Une baisse des jeunes**

Les moins de 15 ans

CASDV : 16,5% **-12% (-1780)** Vosges : 17%
 St-Dié-des-Vosges : **-11%**

Les personnes de 16 à 29 ans

CASDV 15,9% **-10% (-1320)** Vosges : 15,2%
 St-Dié-des-Vosges : **-17%**

❑ **Une évolution marquée du phénomène du vieillissement**

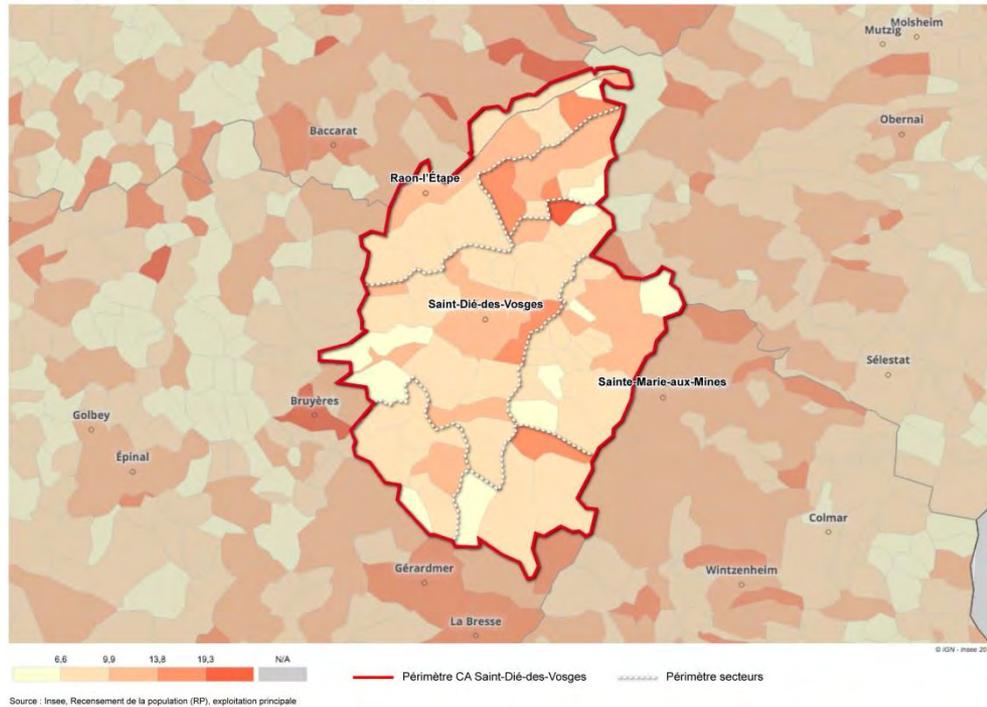
Les personnes âgées de + 60 ans

30% +10,2% (+2100)
 St-Dié-des-Vosges : 30% Vosges : 29%

Les personnes de + 75 ans :

11% +6,7% (+530)
 St-Dié-des-Vosges : 13% **+10%**
Senones : 17% -6,5%
 Vosges : 11%

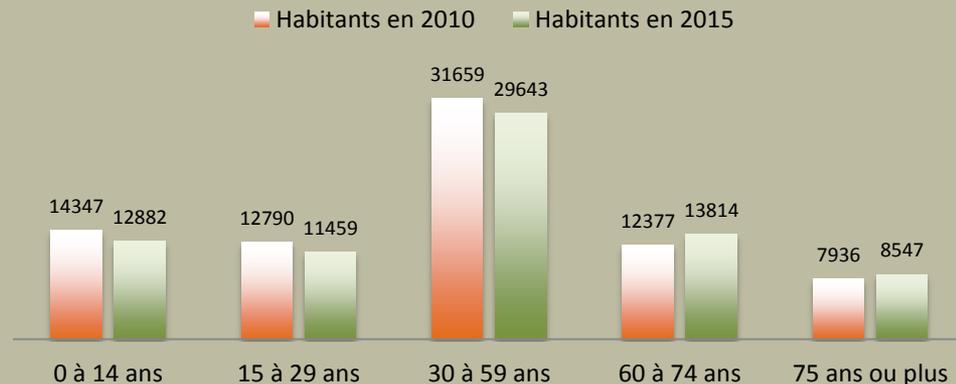
Dont les plus de 90 ans : 980 (1,2%)



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale

CA Saint-Dié-des-Vosges, toutes les classes d'âge baissent, à l'exception de celle des plus de 60 ans.

Population par grandes tranches d'âges



❑ Une présence de ménages avec des niveaux de ressources modestes...

Revenus médian : 18 873 € Vosges : 19 126 €
St-Dié-des-Vosges : 16 715€

Des disparités territoriales de 16 000 € à 35 000 € pour la couronne autour de St-Dié-des-Vosges et quelques communes au sud

59% d'ouvriers et d'employés Vosges : 56%
35% de retraités Vosges : 35%

64% des ménages en dessous du plafond HLM
Vosges : 62%

... ou très modestes : présence de publics en difficulté, concentrés sur les villes

Un taux de pauvreté : 18% (Locataires : 35%) / Vosges : 16%

Taux de chômage 2016 : 19% Vosges 16%

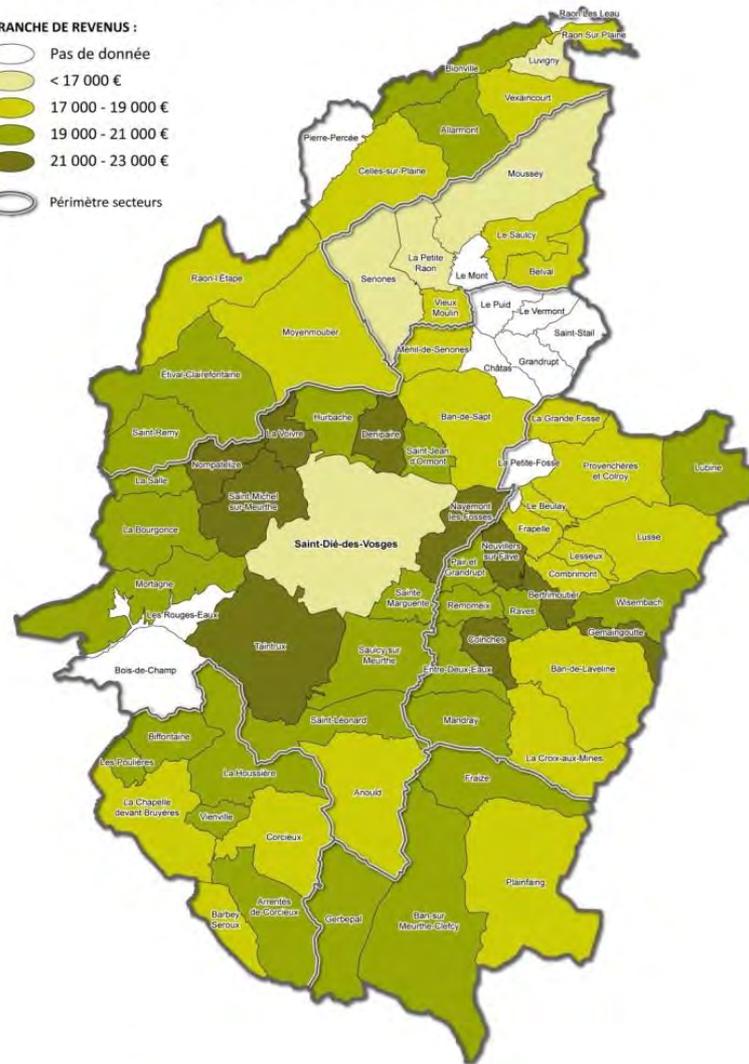
950 demandeurs logements sociaux (840 en 2018)

70% avec des ressources niveau PLAI

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Revenu médian par unité de consommation en 2015

TRANCHE DE REVENUS :

- Pas de donnée
- < 17 000 €
- 17 000 - 19 000 €
- 19 000 - 21 000 €
- 21 000 - 23 000 €
- Périôme secteurs



Une attractivité résidentielle pour des ménages extérieurs

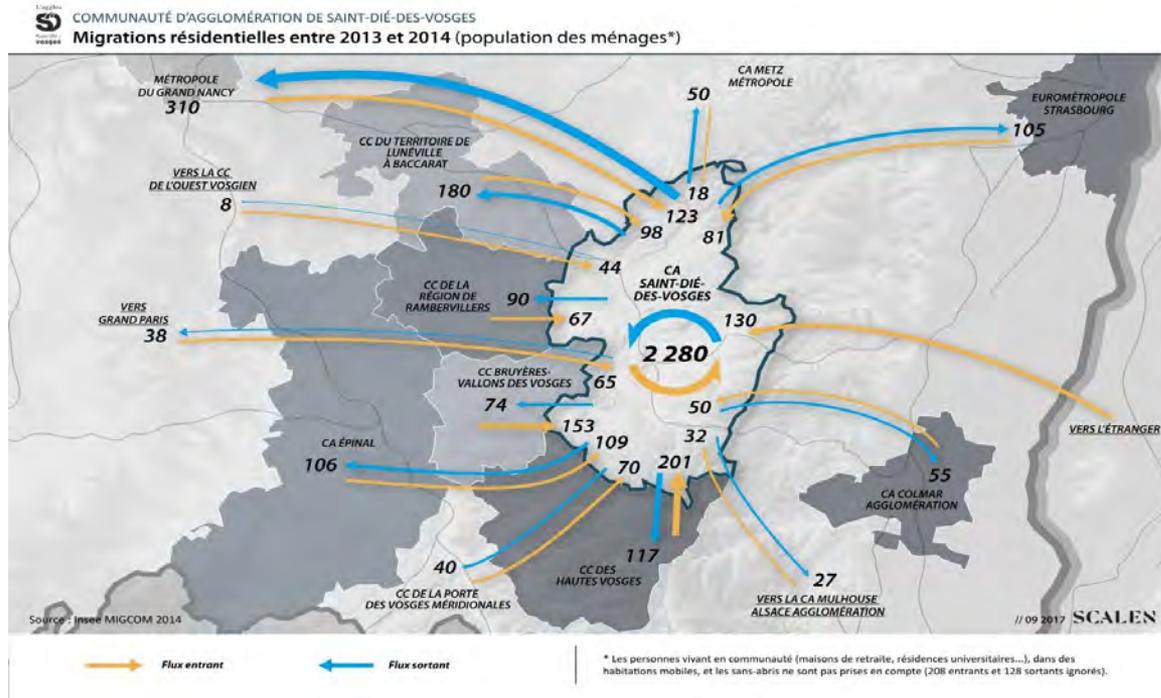
Données Scalen entre 2013 et 2014

- 2000 départs
- 1200 arrivées

Entre 2015 et 2016, sur les 75 300 habitants
90% n'ont pas changé de domicile
3% ont déménagé dans la même commune
6% ont déménagé dans une autre commune

Des Echanges avec :

- Communautés de Communes voisines, côté lorrain dont le Grand Nancy,
- Alsace : plus limité : 300 ménages entrants, mais 180 sortants



Ne faut-il pas être davantage attractif?

Premier temps d'échanges

*Tendances démographiques marquées, à atténuer, comme
pour beaucoup d'autres territoires*

*Evolutions des caractéristiques des ménages et besoin
d'adaptation des réponses habitat*

Capacité d'accueil d'un public exogène

Autres?....

2^{ème} temps : Les évolutions en matière d'habitat

Une absence de SCOT, mais des perspectives définies dans le projet de développement équilibré de la Communauté : un cap habitat qui se précise

Assurer l'attractivité et le rayonnement de la CA en faisant valoir ses atouts

« Action Cœur de ville »

Politique : mobilité, résidentielle, économique et touristique

Renforcer l'attractivité résidentielle et assurer les équilibres territoriaux

Diversité d'offre et parcours résidentiels

Mobilisation du potentiel foncier et territorialisation de l'offre nouvelle

Equilibre entre offre locative et en accession

Qualité de vie (traiter logements indignes, lutter contre la vacance, les copropriétés fragiles)

Accompagnement du vieillissement

Relever les défis environnementaux et les liens entre villes et campagnes

Maîtrise de l'urbanisation / consommation foncière réfléchie

Affirmation de l'armature urbaine

Transition énergétique

Santé dans le logement

Une Charte Architecturale et des Plans Paysagers

Un niveau de construction neuve, en baisse mais encore soutenu

INSEE

Nombre de logements en plus

2011-2016 : + 1280, soit 220 par an

Mais, résidences principales

- 30, soit -5 par an

SITADEL

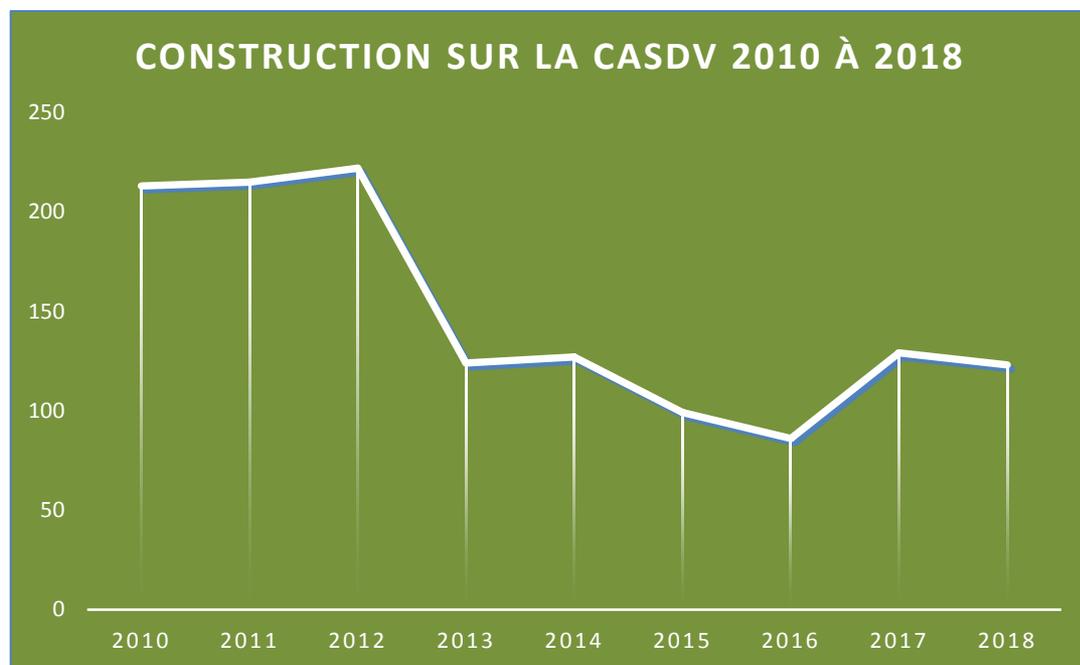
1086 entre 2010 et 2016 / 180 par an

2010–2012 : 210/220 par an

2013–2016 : 100/110 par an

Permis de construire 2017 et 2018

(données CASDV) : 120/130 par an



Une construction diffuse sur l'ensemble du territoire

Secteur St Dié des Vosges : 45% / 80 à 90 par an

**Secteur Raon-l'Étape,
17% : 30 par an**

**Secteur Provençères-et-Colroy
11% : 20/25 par an**

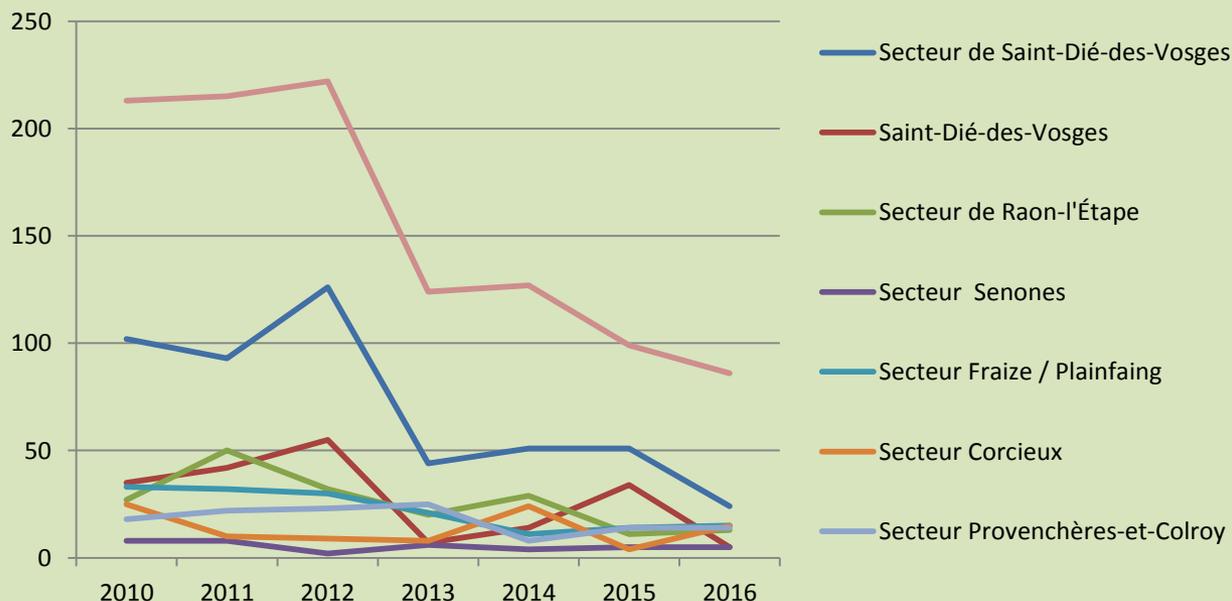
**Secteur Fraize/Plainfaing,
14% : 25/30 par an**

Secteur Senones : 3%, 5/10 par an

**Secteur Corcieux,
9% : 15/16 par an**

Ville Centre : 30/35 par an
Pôles secondaires: 40/45
Couloir urbain : 20/22
**Communes sous
influence : 18/20**
Pôle de proximité : 10/15
Villages : 50/55

CASDV : le niveau de construction par secteurs



Un développement en diffus ...

...qui reste favorable à des formes peu denses

Individuel : 71% des constructions neuves
Individuel groupé : 18%

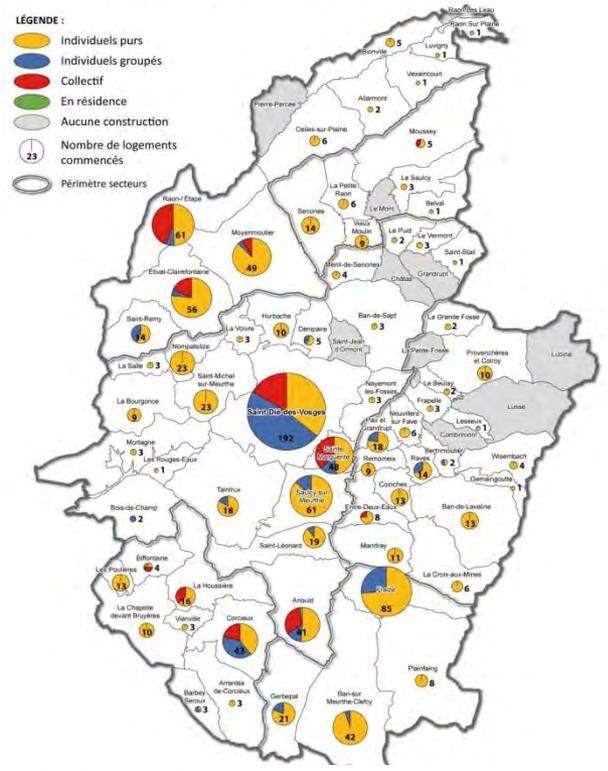
...Qui conforte la part des propriétaires et de la maison individuelle

Propriétaires : 63% des ménages Vosges : 61% + 2% depuis 2010
Locataires : -2,7%

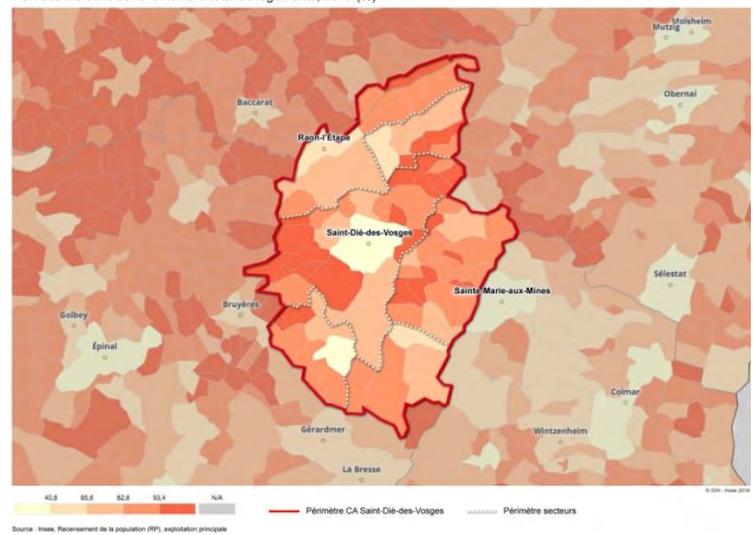
Maisons individuelles : 65 % en 2015 +5% depuis 2010
(Appartements : 35% / +1,5%)

Un niveau de consommation foncière

Important Moyenne parcelle : 800 -1000 m2, voire 1200 et +
2010 et 2016 environ 80 ha mobilisés



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



Un parc composé de grandes typologies...

...des évolutions qui atténuent peu le décalage entre offre et besoin

Evolution du Parc

T1-T2 : 9% du parc en 2016 / -0,5%

T3 : 18% → + 3%.

T4 : 26% → +2%

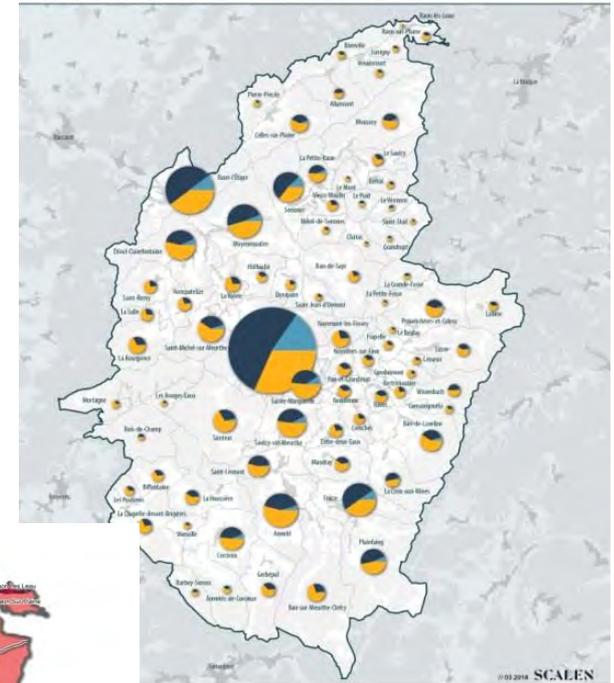
T5 et + : 47% → -1,9%

T4 et + : 73%

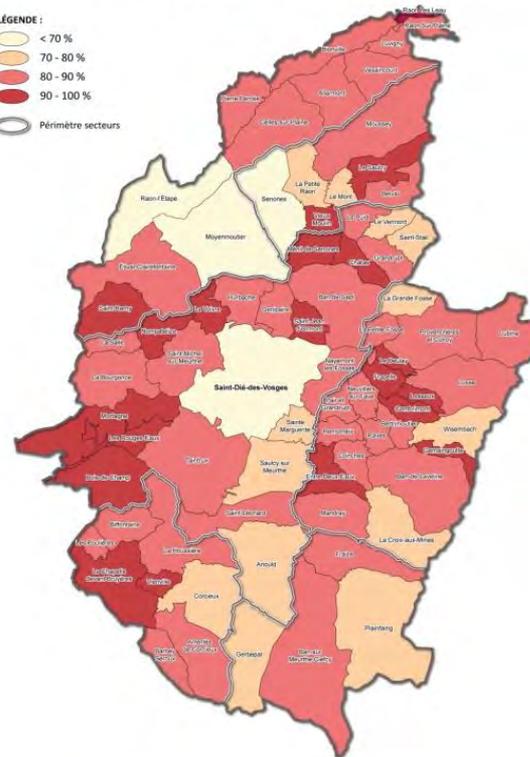
Evolution des Ménages

De 2 personnes : 65% +4%

Familles : 26% -11%



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



Une réelle diversité d'offre

Un parc locatif non négligeable

12 300 logements 36% des résidences principales

Un parc social présent ...

5000 logements 13% des résidences principales
86% sur St Dié des Vosges, Anould, Raon-l'Étape, Senones et Fraize
26 autres communes

... Qui s'est peu développé

5/6 logements sociaux/an depuis 2010,

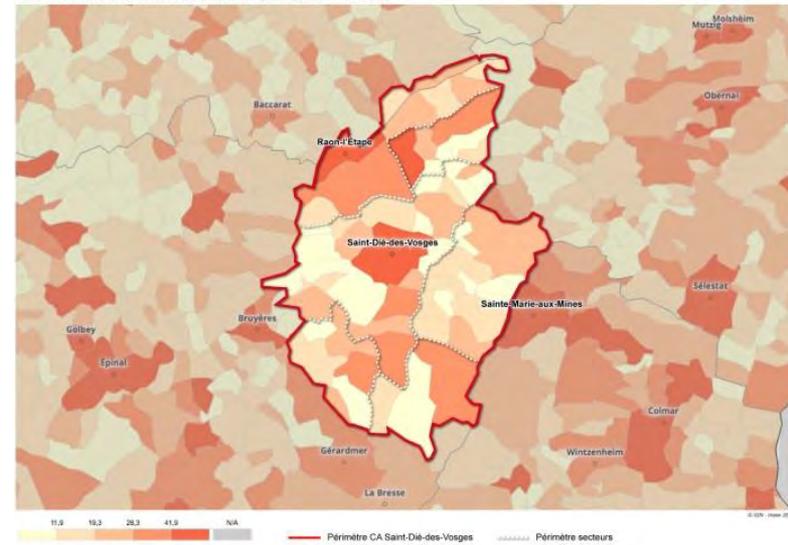
Un parc locatif privé présent...

7880 logements 23% des résidences principales
58% sur St Dié des Vosges
10 à 20% des RP en moyenne ailleurs

Complétée d'une offre communale : 400/450

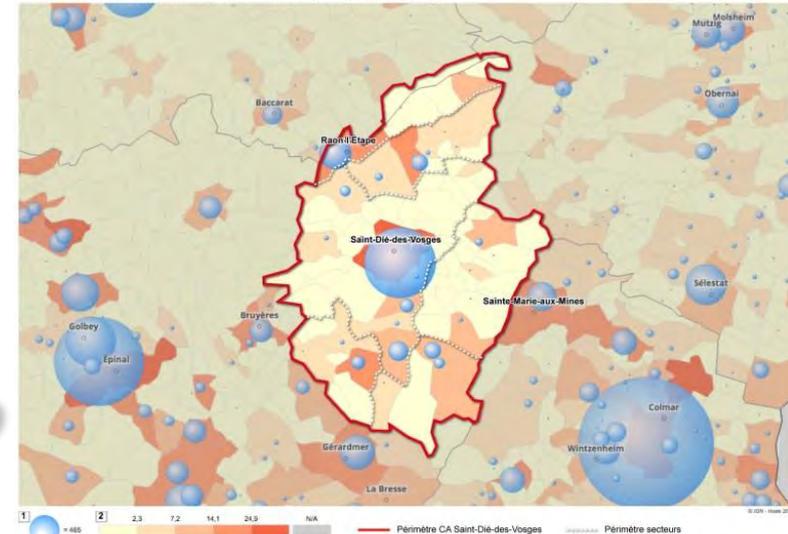
Une offre locative et collective présente dans les polarités

Part des locataires dans les résidences principales, 2016 (%)



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale

- 1 - Nombre de résidences principales HLM loué vide, 2016
- 2 - Part des locataires HLM dans les résidences principales, 2016 (%)



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale

Une offre qui ne se développe plus...

Une importante du parc ancien, plus toujours attractif

Un besoin de rattrapage en matière de mise aux normes de confort actuelles du parc de logements

26,2 % du parc construit avant 1946 (9100 logements)

28% des logements construits entre 1945 et 1970 (seconde reconstruction) / 9600

Un parc de faible qualité, très présent

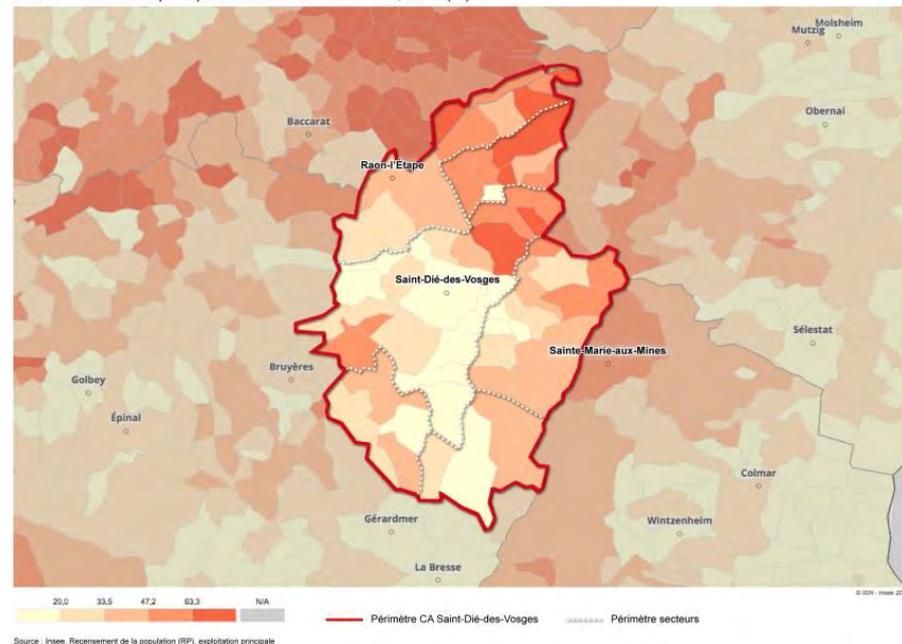
Dans les polarités

Environ 800 potentiellement Indignes, soit 2,3%, dont :

- ❑ Environ 383 logements locatifs
- ❑ Environ 130 propriétaires âgés

3,1% des logements /confort partiel (1 300)

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



Une présence de copropriétés fragiles, principalement sur St-Dié-des-Vosges

500 petites copropriétés, dont 137 classées D, soit 20% et 137 classées C

280 inscrites au registre / 83% sur St-Dié-des-Vosges / 72% ont moins de 10 logements

75 classées D (25%) 680 logements vacants

Un marché de l'occasion très actif

2300 DIA entre 2016 et 2018 - 34% sur Saint-Dié-des-Vosges

1000 DIA par an ces 2 dernières années

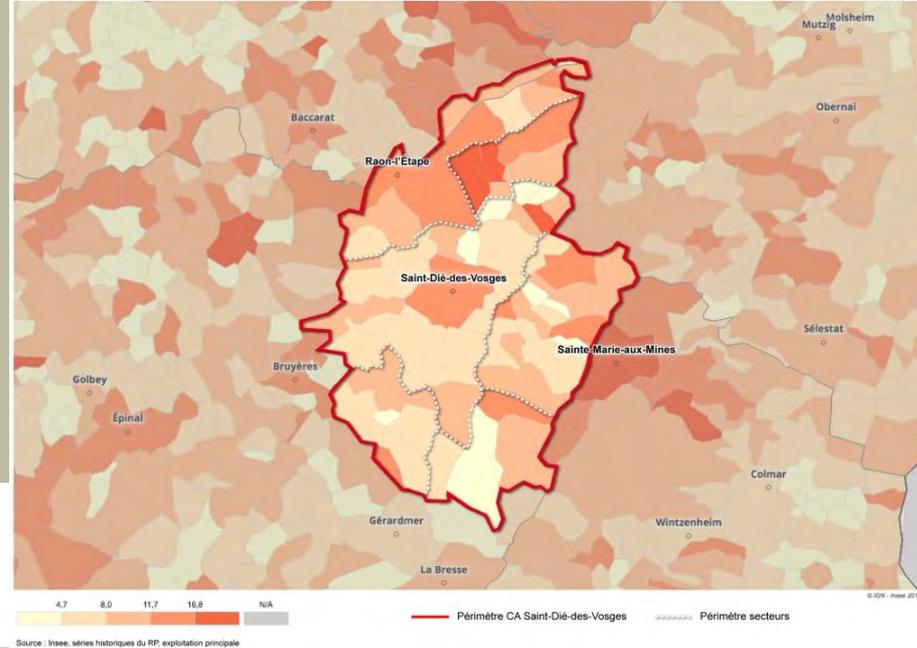
Un niveau de vacance important et en augmentation

CASDV : 2016 : 5236 (11,6%) → +16,7% depuis 2010 (+760, soit + 120 par an)

Une vacance centrée dans les polarités...

St Dié des Vosges : 1800 soit 16% + 36%
Raon-l'Étape : 440 soit 13% -13%
Senones : 270 soit 18% +12%
Moyenmoutier : 260 soit 14% +2%
Plainfaing : 150 soit 12% +34%
Fraize : 160 soit 9% +38%
Provenchères-et-Colroy : 100 soit 13% +34%
Celles sur Plaine : 70 soit 12% +14%
Arnould : 210 soit 12% +1%

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



...Mais pas seulement :

Secteur rural : 20 communes ont un taux supérieur à 10%
Total villages : 950 : 9% + 20%

Une démolition de logements sociaux (284) qui n'a pas atténué l'effet vacance



*Une vacance qui
touche toutes les
catégories de
logements*

**Fermes
Logements de la
reconstruction
Copropriétés
Linéaires urbains
Parc locatif social
Parc locatif privé**

Cités ouvrières

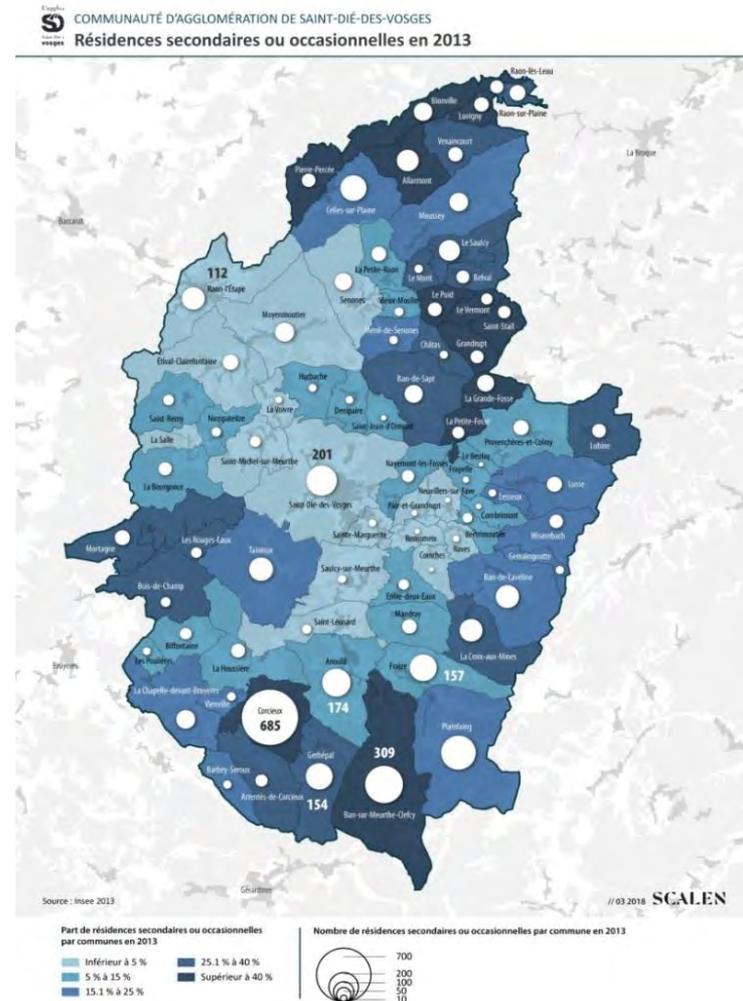
Atténué par l'évolution du nombre de résidences secondaires

Effet d'attractivité du parc ancien pour des ménages des territoires et agglomérations proches, dont l'Alsace

Un parc important dans les communes, hors axe urbain : 4900 11% + 550 (12%), dont 1/2 à Corcieux (HLL)

24 communes ont un parc de résidences secondaires qui représente + de 30% 9, un parc compris entre 20% et 30% 16, un parc entre 10% et 20%

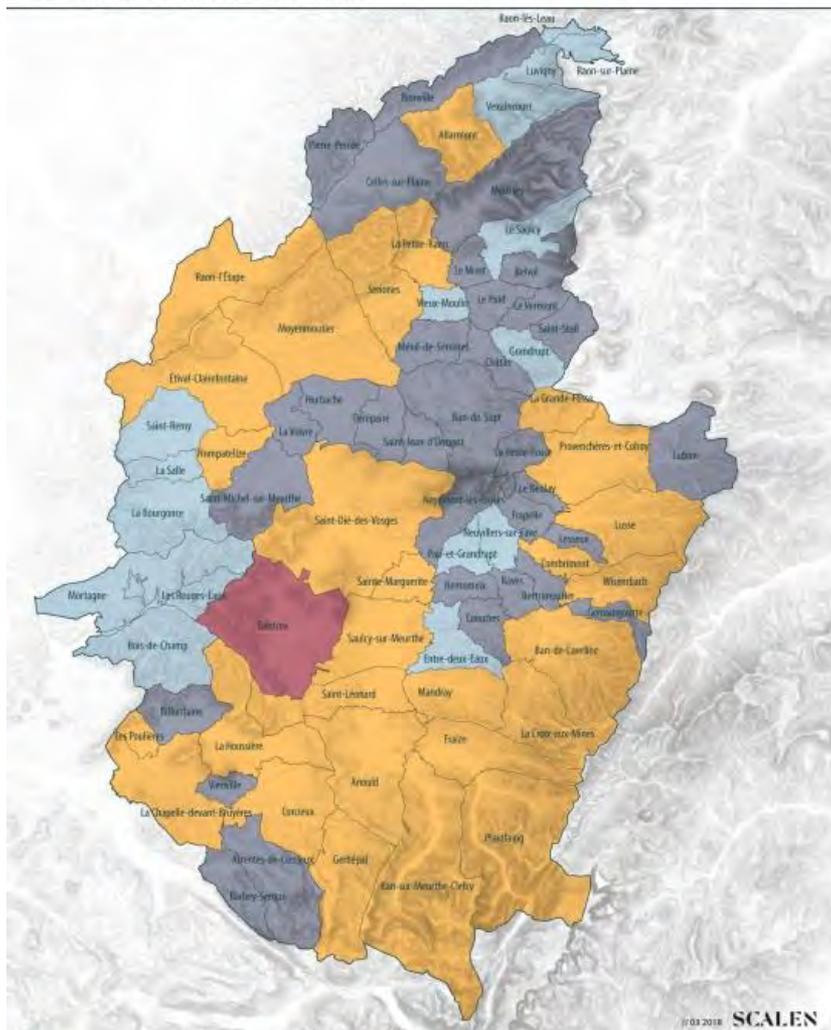
Développement de gîtes et Hébergement HLL, qui devient résidence principale, pour partie par la suite (ex : Corcieux...)



**Une attractivité touristique à affirmer
→ Accompagnement à la reprise de bâtis anciens**

Une maîtrise progressive du développement

Logo de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-DIÉ-DES-VOSGES
État des documents d'urbanisme



Une absence de SCOT

Une couverture du territoire par des documents d'urbanisme

Un potentiel de foncier en diffus présent partout et encore important

Une assistance aux communes / autorisations du droit des sols assurée par la CASDV

Une stratégie foncière peu avancée
(Intervention EPFL au cas par cas)
→ *Peu sur l'habitat*

Une faible maîtrise foncière et immobilière

Un recul du développement d'opérations urbaines...

Quelques lotissements en cours de bouclage... Qualité moyenne ...D'initiatives publiques... Qui se commercialisent dans la durée (ex : St Dié des Vosges, Senones, Saulcy sur Meurthe, Plainfaing, Provenchères et Colroy, Moyenmoutier, Corcieux, Les Arrents de Corcieux...)

...Quelques opérations privées de quelques lots

...Quelques programmes de locatifs sociaux

Une absence de promotion privée (dernier projet : stade du Breuil à Saint-Dié-des-Vosges)

Une reprise de bâtis anciens

Mais une importance de la construction en diffus



Un engagement d'actions de valorisation du parc existant

La modernisation du parc social bien engagée

5000 logements : 70% datant d'avant 1980 et 7% entre 1982 et 1989

3612 classés D et +, dont 32%, E, F et G 81% de T3 et +

Plus toujours attractif : petits collectifs, barres

Vosgelis : 3200 Toit Vosgien : 1800...

Un programme de renouvellement urbain,

**2 Quartiers prioritaires : Kellermann (952 logements)
et L'Orme/Saint Roch (1129) -QPV**

→ **Un programme ANRU mené à bien : 53M€**

- Démolition : 286
- Reconstruction : 153
- Réhabilitation : 874

→ **Un contrat de ville**

Une modernisation du parc social engagée (confort et/ou rénovation thermique),

Toit Vosgien : St-Dié-des-Vosges, Fraize, Plainfaing,
Raon-l'Étape, Corcieux...

Vosgelis : St-Dié-des-Vosges, Raon-l'Étape, ...



Une intervention volontariste sur le parc privé ancien, en lien avec le PETR

Dispositif « Habiter Mieux » 2013/2020 porté et animé en régie

Objectif : 850 dossiers de propriétaires occupants

Réalité : 1088 dans l'ensemble des communes

Rénovation depuis 2010, sur CASDV : 1500 logements

Données ANAH	Habiter Mieux	Hors Habiter mieux
PO :	1088	404
PB :	12	3

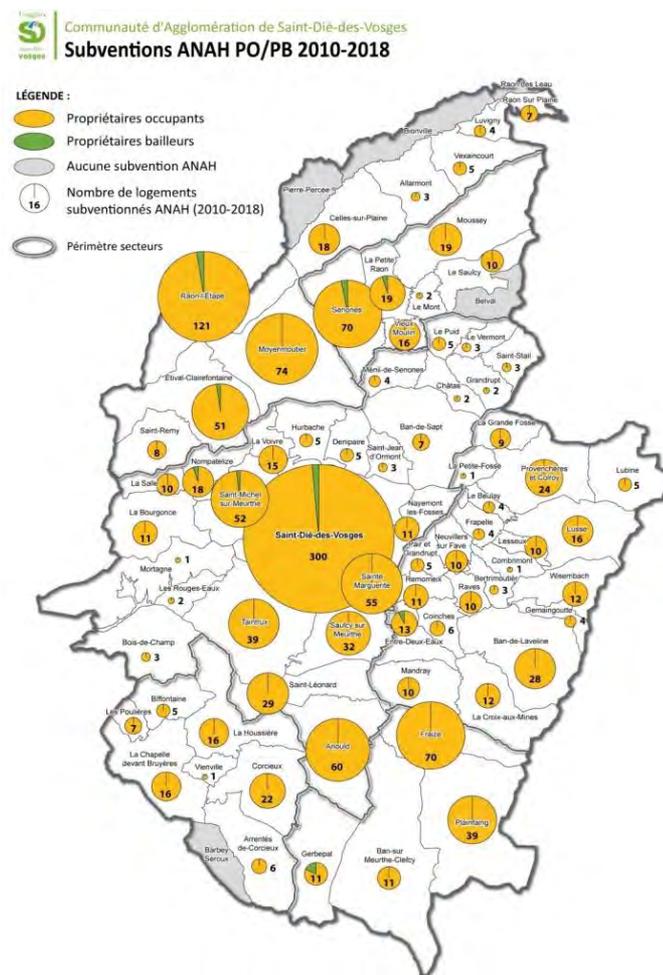
PETR

Territoire à énergie positive pour la croissance verte

Plateforme Rénovation Energétique, relayée EIE

Rénover Mieux en Déodatie pour des publics non éligible à l'ANAH

Héberger mieux pour les professionnels de l'hébergement touristique



ACEIF - Octobre 2019 | Source : Agglomération ANAH - données 2010-2018

Trois niveaux d'aides :
 « Pack SOS » 25%
 d'économie d'énergie.
 « Pack ECO » 45%
 « Pack ECO Plus » label
 BBC rénovation. 55%

→ *Maison de l'habitat et de l'Énergie*

Une réflexion sur le devenir du territoire menée dans le cadre d'un « Atelier des territoires »

Des enjeux définis :

- Intensifier les centralités
- Valoriser la diversité de l'habiter

Renforcer les liens entre ville(s) et montagne(s)
Révéler les intelligences territoriales

Une intervention communautaire à 3 niveaux

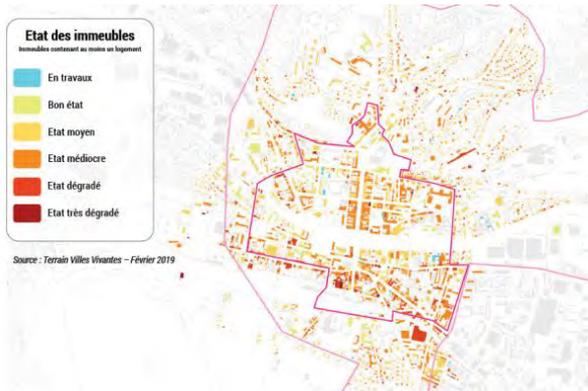
1/ Démarche « Action Cœur de ville »

Convention signée le 13/07/2018

Etude OPAH-RU

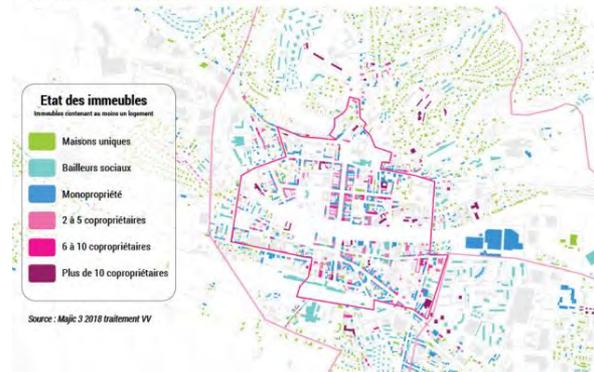
Un potentiel d'intervention Identifié

Logements vacants, indignes insalubres



Copropriétés

Structure de la propriété
Le défi des interventions dans les immeubles en copropriété
Le défi de la maison en cœur de ville



**Une convention
opérationnelle
en cours**

Démarche « Secteur patrimonial remarquable/SPR »

2/ Une réflexion « centre bourg » sur Raon-l'Étape

Etude en cours

- *Analyse urbaine et systémique du centre bourg*
- *Définition du projet de reconquête du centre bourg*
- *Définition d'esquisses d'aménagement sur des espaces prioritaires*
- *Intégrant une analyse spécifique habitat*

3/ Une action de revitalisation des bourgs centres



Communes concernées : Senones, Moyennmoutier, Fraize, Plainfaing, Corcieux, Provenchères-et-Colroy

Perspectives spécifiques : reprise anciennes maisons retraites ,traitement parc de la reconstruction, projet commerce et habitat, traitement des traversées (démolitions, valorisation d'espaces, requalification de bâtis...), traitement d'ilots, cités ouvrières, maisons de maîtres...

Commun : habitat dégradé, précarité et performance énergétique, récupération des bâtiments délaissés, produits innovants,

→ **Une ingénierie renforcée : pôle habitat**

Une mobilisation du Pôle Départemental de lutte contre le logement indigne et non-décent,

2015/2018 : repérage via (SCHS Saint-Dié, PETR cadre Habiter Mieux, élus et services sociaux du département...)

39 situations (10 par an)

Nom	Nombre de signalement ARS, depuis 2015				
	RSD	Peril	Insalubrité	ANAH	TOTAL
TOTAL CSDV	18	3	11	7	39



Des actions de valorisation des Bourgs et villages

- Aménagements et valorisation de sites touristiques
- Mise à niveau des systèmes d'assainissement
- Plans d'aménagement de centre bourgs et centres villages (traversées, places...), réalisation d'équipements
- Rénovation de logements communaux, bâtis délaissés
- Développement de l'hébergement touristique

Un engagement d'actions ciblées sur certains publics

Anticipation des besoins liés au vieillissement et handicap, encore limitée

Des structures d'accueil pour personnes âgées, présentes et modernisées

Des structures d'accueil pour personnes handicapées présentes également

**Des situations d'inconfort, non négligeables
→ des aides à l'amélioration et l'adaptation de logements mobilisées cadre Habiter Mieux**

**Des programmes qui ciblent, peu à peu ce public,
Parc public : (ex : Saulcy sur Meurthe, Moyenmoutier, Fraize, Senones, Corcieux...**

Parc privé : 26 maisons,, adaptées sur St Dié des Vosges, 22 sur Anould, Raon l'Etape (ancienne clinique)

Structures du type EHPAD : 858 places, dont 52 Alzheimer

Saint Dié : Les Charmes (70 places), St Déodat (88), Foucharupt (185), Age D'or (55).

Raon l'Etape : 121

Senones : 141

Sainte Marguerite : 66 places,

Fraize : 132 Les Salles...

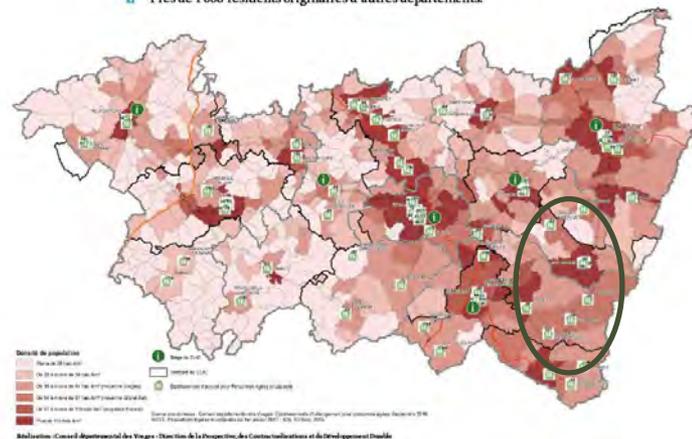
Structures du type résidences autonomes : 142 places.

Saint Dié : 2 résidences : le Parc (65 logements) et Alsace (77).

Total hébergements : 1000

LES ÉTABLISSEMENTS D'ACCUEIL POUR PERSONNES ÂGÉES

- 81 établissements d'hébergement pour personnes âgées, environ 6 000 lits.
- 148 places pour 1 000 personnes de +75 ans, l'un des taux les plus élevés de France.
- Près de 1 000 résidents originaires d'autres départements.



Une organisation de l'accueil des jeunes : CLLAJ et sa Plateforme « Loj'Toit »

- **Étudiants : 850** (IUT, Ecole d'ingénieurs, Cirtes, sections post Bac dans les lycées, écoles d'infirmières et d'aides-soignantes) : FJT, résidence publique et privé et parc locatif
- **Jeunes en formation, en insertion professionnelle, apprentis** : FJT / ADAH, parc privé et social, réseau du logement solidaire CLLAJ, logements ALT
- **Jeunes en difficultés** : structures d'accueil (CHRS, résidence sociale, ALT...)
- **Accès au parc ordinaire possible**, mais offre de petits logements limitée

CLLAJ et sa plateforme Loj'toit

→ Guichet unique

Des partenariats :

- **FJT (124 places) bailleurs publics et privés**
- **3 Logements en ALT**
- **Bourse Logements**
- **Réseau logements solidaires (Chambres chez l'habitant)**

Bilan 2018 : 590 jeunes.

83%) sont des jeunes rencontrés pour la 1^{ère} fois.

299 jeunes accueillis individuellement, dont 138 jeunes via la « Plateforme « Loj'Toit ».

71% des étudiants ou lycéens, 21% des jeunes en activités, 12% sans revenus.

76% sont logés chez leurs parents.

123 jeunes / besoin d'accès au logement

176 / besoin de maintien dans le logement.

Un dispositif de prise en compte et d'accompagnement des publics en difficultés vis à vis du logement, adapté

Un dispositif présent et opérationnel

Un SIAO

Un accompagnement social assuré (ASLL et AVDL)

Des dispositifs d'aides mobilisés (FSL...)



Structures accueil globalement suffisantes

CCAS de St Dié des Vosges : 39 logements

FMS

CHRS : Gérardmer (62 places) +Places d'urgence et d'hébergement temporaire (6 en diffus + 10 en collectif)

CADA Une **Pension de familles** (12 places)

COALLIA : 8/10 logements en diffus

Association Vosgienne pour la Sauvegarde de l'Enfance, de l'Adolescence et des Adultes (AVSEA)
25 petits logements

ADOMA : 25 places en diffus

Association le Haut des Frères : Gerbépal

Recours à des nuitées d'hôtels / urgence (ainsi qu'aux gîtes ruraux))

Quelques communes : logements réservés/urgence
(ex : Raon l'Etape, Moyenmoutier, Anould....)

Une coordination de l'action sociale et des dispositifs d'intervention

Cadre COMEX

Pôle Lutte contre l'Habitat indigne

Points Techniques Quartiers

Commission suivi des aides FSL...

Une réponse aux obligations du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage,

Des obligations assurées, pour partie

Aires accueil :

St-Dié-des-Vosges : 32 places occupées par 25 familles sédentaires

Raon-l'Étape : 20 places

Problématiques à prendre en compte :

Sédentarisation des familles résidentes sur l'aire d'accueil

Libération de l'aire d'accueil et mise en conformité

Objectif SDAGDV : 10 habitats adaptés

Réflexion sur l'accueil de groupes de 40/50 caravanes sur des sites non règlementés (proximité du Géoparc, parking GIFI, à St-Dié-des-Vosges et Sainte Marguerite...) : pas d'aire règlementaire à créer mais des arrêts annuels à gérer

Des familles à sédentariser St-Dié-des-Vosges, Sainte Marguerite...

Un accompagnement social des familles par FMS

Une Mous spécifique menée sur le projet de sédentarisation

Une compétence communautaire et une gestion de ses aires en direct

Deuxième temps d'échanges

Tendances à prendre en compte

*Niveau de construction soutenu,
Importance du diffus*

*Décalages entre taille des logements et des ménages
Parc locatif et collectif présent dans les polarités*

*Importance du parc ancien, plus toujours attractif
Parc ancien à 2 vitesses / qualité
Niveau de vacance important et en augmentation*

*Modernisation du parc social bien engagée
Intervention volontariste sur la rénovation énergétique avec le PETR
Intervention communautaire à 3 niveaux
« Action Cœur de ville, centre bourg et bourgs centres »*

*Engagement d'actions ciblées sur certains publics
(jeunes, personnes âgées, défavorisés, gens du voyage)*

Autres?....

1/ Définir une ambition pour le territoire ?

Les évolutions passées posent plusieurs questions

La réalité du développement entre 2011 et 2016

Besoins liés	Desserrement des ménages	250/260 par an
	Renouvellement du parc :	40/50 par an
Atténué par la baisse démographique :		- 250/260 par an

Une augmentation de la Vacance : + 120/130 par an

Atténuée par une augmentation des résidences secondaires : + 80/90 par an

-3000 habitants et -30 ménages entre 2011/2016

Réalité : pas de besoins supplémentaires



Un niveau de construction neuve sur la CASDV, qui a eu des répercussions directes sur le parc ancien

INSEE 2011 à 2016 : 210/220 logements en plus par an

120/130 logements délaissés par an

SITADEL : 2010 à 2016 : 180/190 logements en plus par an

Les tendances par rapport aux besoins pour les années à venir

Accueil de nouveaux habitants et ménages, limité (soldes naturels et migratoires négatifs),
Baisse des jeunes **Viellissement accentué** **Desserrement des ménages, atténué**
Stabilité économique...



Echangez, dialoguez

La parole est libre !



Questionnez, interrogez, demandez

Toute question est pertinente !

Première question : quelle perspective pour renforcer l'attractivité du territoire?

→ Poursuite de la tendance des années passées ? Baisse ?

→ Maintien : de la population à son niveau actuel ?
du nombre de ménages actuel ?

→ Autre ?

Le développement récent qui renforce les décalages

Maison individuelle en diffus sans liens avec la réalité des évolutions des ménages

Deuxième question : Ne faut-il pas cibler les besoins et parler de réponses logements à apporter, davantage adaptées aux évolutions des ménages locaux et à attirer?

Un développement récent en neuf, qui laisse de côté un parc ancien,

5300 logements vacants (11,6%) / +16%, depuis 2011

Des effets du délaissement du parc qui peuvent perdurer, voire s'accroître, avec :

- **Baisse du nombre de ménages**
- **Effet diffus en neuf**
- **Capacité à attirer de nouveaux résidents secondaires**
- **Augmentation du stock de grands logements/ effet du vieillissement**

*Troisième question : ne faut-il pas définir un objectif de renouvellement du parc, de récupération de logements vacants dans une stratégie résidentielle et touristique ?
Intégrer le devenir du parc de grands logements? **Qualité d'offre et d'image ?***

Ces dernières années : une fragilisation de l'armature urbaine, malgré un développement assez équilibrée

Poids de ménages et poids de la construction proches / évolutions

Ville centre : 25% population et 18% construction

Pôles et communes périurbaines + couloir urbain : rapport poids ménages et construction proche

Villages : 24% population et 29% construction

	Poids population 2016	Evolution population 2011/2016	Poids ménages 2016	Evolution des ménages 2011/2016	Nombre logements construits 2010/2016	Poids évolution construction 2011/2016	Nombre de logements vacants en +	Poids de la vacance 2016	Poids évolution vacance 2011/2016
Dont Saint-Dié-des-Vosges	26	-7,1	28	-4,0	192	18	430	16,1	57
Poles secondaires	29	-4,3	29	-0,5	326	33	146	14,3	19
Communes périurbaines	10	-4,3	10	1,5	101	9	56	6,0	7
Couloir urbain	9	-1,3	9	2,9	121	11	15	10,0	2
Reste territoire	26	-2,5	24	1,3	346	29	109	9,0	14
CA SDV	100	-3,5	100	-0,5	1086	100	756	11	100

Quatrième question : ne faut-il pas renforcer l'offre dans la ville centre, les polarités pour leur permettre de maintenir leurs niveaux de population et conforter leurs rôles et niveaux d'attractivité, à l'échelle de leurs secteurs ?

Temps d'échanges

Ambition, souhaitée?

Intérêt de la qualité d'habitat ancien / image?

Niveau d'attractivité territoriale?

Autres?....

2/ Quels types de réponses à apporter, au regard des besoins à satisfaire

Aujourd'hui...

Une population en baisse, des ménages stables

Une demande locative sociale, non négligeable

2018 : 950 demandeurs : 86% sur St Dié des Vosges

✓ **41% déjà dans le parc social**

Nombre d'attributions annuelles : environ 520 par an : 1 pour 2 demandes

Une demande locative privée, limitée (au vu des professionnels) : ménages :

- *Ayant de faibles niveaux de ressources*
- *Souhaitant des produits locatifs de qualité*
- *Souhaitant une maison,*
- *Personnes âgées / produits en centre-ville ou centre bourgs, à proximité des services,*

Demande en accession, qui s'atténue, tournée sur l'occasion et la construction en diffus

- *Ménages actifs locaux*
- *Ménages actifs de territoires voisins qui cherchent un produit moins cher*
- *Retraités*



Demain :

Des besoins pour la population locale, à mesurer :

logements de plus petite taille (T1, T2, T3), logements moins chers, logements pour accueillir des familles, répondre aux jeunes ménages actifs, maintenir les jeunes, anticiper le vieillissement, répondre aux besoins des familles séparées, recomposées, monoparentales, des publics en difficulté, des gens du voyage à sédentariser...

Des besoins pour des ménages extérieurs, à attirer

Actifs qui viennent s'installer...

Quelles réponses apportées aujourd'hui?

Locatif privé

Un développement limité

Une suroffre de logements locatifs privés, dont une partie de faible qualité n'est plus très attractive

72% en collectif / T3 et T4 : 55%

Sans confort : 4% et confort partiel : 30%

....Une demande de maisons locatives difficile à satisfaire

Des niveaux de loyers peu élevés, dans un parc plus toujours de qualité

Niveaux moyen : T1 : 300/320€/mois - T3 : 400/420€/mois T4 : 420/450€/mois - T5 : 500/600€/mois

Proches des niveaux du parc social : 850 conventionnés

Foncier

Des prix pas toujours accessibles financièrement aux ménages locaux aux niveaux de revenu modestes

40/50 €/m² TTC, St Dié des Vosges et communes proches

30 à 40 €/m² à proximité des axes de communication

Autres communes : 10 à 30 €/m²

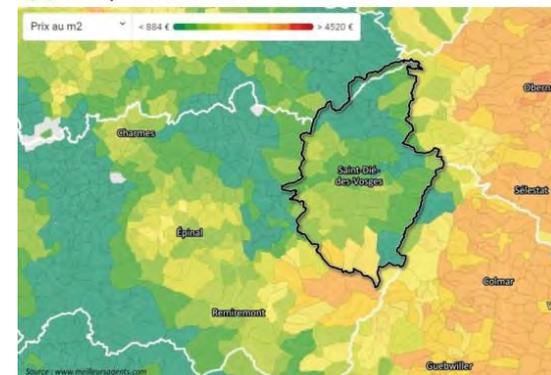
→ Des grandes maisons sur 800/1000m² de terrain, voire +

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Le parc locatif privé conventionné (au 1er janvier 2018)

LÉGENDE :
● Nombre de logements locatifs privés conventionnés
○ Périmètre secteurs



Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
Prix moyen du foncier en 2019



Accession d'occasion

Une dynamique sur la maison, segment de marché actif

Des prix **accessibles** : 900-1000 €/m²,
1000-1100 €/m² sur les communes proches ville et
les villages 700-800 €/m² ailleurs

Moyenne :	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
St Dié :	75 à 80K€	85 à 90K€	105 à 110K€
Raon :	65 à 70K€	85 à 90K€	85 à 105K€
Moyenmoutier :	40 à 50K€	100 à 110K€	70 à 80K€
Fraize :		90 à 95K€	110 à 120K€
Etival :		100 à 110K€	120 à 140K€

Source : Notaires 88 - 2018

Nom	Prix moyen en 2019	
	Prix moyen au m ² d'un appartement	Prix moyen au m ² d'une maison
Saint-Dié-des-Vosges	850 €	950 €
Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges	895 €	1 022 €
Couloir urbain	853 €	1 107 €
Pôles Raon-l'Étape / Celles-sur-Plaine	669 €	831 €
Pôles Moyenmoutier / Senones	645 €	767 €
Pôles Fraize / Plainfaing	775 €	963 €
Pôle Corcieux	846 €	1 209 €
Pôles Provenchère-et-Colroy / Ban-de-Laveline	748 €	916 €
Autres communes	1 161 €	1 089 €
TOTAL CA SAINT DIÉ DES VOSGES	780 €	970 €

Source : www.meilleursagents.com

Les appartements anciens : des opportunités

Des niveaux de prix moyens : 750-800 €/m²
Un peu plus sur St-Dié-des-Vosges

Moyenne :
Studio : 35 K€ / T3 : 60 K€
T4 : 90 K€
T5 et + : 125 K€

De nombreux bénéficiaires d'aides à l'accession sociale

dans le neuf et surtout dans l'ancien

2010 et 2017 : 1000 PTZ, 120 par an (66% dans l'ancien, 89% individuel)

Budget moyen d'un ménage : 120 / 140 K€

CADSV : Le nombre de PTZ de 2010 à 2017		
	Nombre	%
Neuf	331	34
Individuel	329	99
Collectif	2	1
Ancien	652	66
Individuel	549	84
Collectif	103	16
Total	983	100
Individuel	878	89
Collectif	105	11

Ne faut-il pas définir les conditions pour organiser les réponses plus attractives par secteur en lien avec l'évolution des besoins et conforter les parcours résidentiels ?

Connaître la réalité des besoins par secteurs / définir les cibles...

Proposer des réponses alternatives à la maison individuelle par secteurs et les moyens pour y arriver

- *En locatif et accession, dans l'ancien,*
- *En type de produits : locatif social, accession sociale : PTZ, PSLA...*
- *En type de logement : typologies, formes*
- *En type d'innovation, participatives, connectées*
- *En modèle économique (niveau de rentabilité pour un propriétaire, un investisseur...)*



Des réponses attractives, de qualité et innovantes

- *Capacité à les trouver dans le parc existant*
- *Besoin de les produire*

Quel devenir de la suroffre de grands logements peu attractifs ?

Ne faut-il pas accentuer l'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap ?

- *Mieux connaître les besoins*
- ***Organiser la réalisation, par secteurs, de programmes de logements adaptés***

Intention : Anould, Corcieux, St Michel, Ban de Laveline, Étival-Clairefontaine, Plainfaing, Fraize, Raon-l'Étape, Senones, Wissenbach, Saint Dié des Vosges? Chapelle/Bruyères...). EHPAD?

Ne faut-il pas suivre et adapter les besoins des publics jeunes ? Cadre CLLAJ et dispositif « Loj'Toit »

- *Assurer l'accès et le maintien / logement social et l'accompagnement social ;*
- *Définir les conditions de développement d'une offre complémentaire (petits logements, colocation, logements solidaires...)*

Ne faut-il pas traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement ?

- *Mieux connaître la réalité des besoins*
Conférence Intercommunale du Logement, SIAO...
- *Développer les **petits logements***
- *Organiser les conditions d'accès dans parc social (**précaires, prioritaires...**)*
- *Mesurer le besoin d'offre complémentaire + résidence sociale*

Ne faut-il pas traiter les besoins des familles issues des Gens du Voyage ? **10 habitats adaptés**

- *Définir le(s) site(s) pour réaliser le(s) projet(s) d'habitat adapté(s)*
- *Accompagner les projets de sédentarisation des familles (Mous accompagnement)*
- *Organiser la gestion de l'accueil / groupes de passages*

Temps d'échanges

Réalité des cibles à satisfaire (locale, exogène)?

*Réponses apportées?
(marché privé et social)*

*Besoins de réponses complémentaires?
(parc ancien, nouveau)*

Besoins spécifiques?

Autres?....

3 / Comment moderniser et renouveler le parc ancien pour l'adapter aux besoins?

Poursuite de l'intervention sur le parc social

Une vacance commerciale limitée : 2,5%

Turn over limité (11,5%)



Un rythme important de réhabilitations / PSP bailleurs ?

Toit Vosgien : environ 600 logements d'ici 2023

St Dié des Vosges, Raon L'Étape, Senones, Fraize, St Léonard, Anould, Étival-Clairefontaine, Celles sur Plaine, Saulcy sur Meurthe, Plainfaing, Corcieux, Colroy, ...

Vosgelis : environ 550 logements d'ici 2024

St Dié des Vosges (sur et hors QPV), Raon l'Étape, Senones...

Mais, ne faut-il pas définir le devenir de certains immeubles?

Démolitions?

Vosgelis (sur St Roch, Senones...)

Toit Vosgien (Corcieux, Le Saulcy, La Petite Raon, Moussey, Provenchères et Colroy...)

Transformation de logements / évolution de la demande

(ex : FPA sur Kellermann...)

Vente de logements ?

Ne faut-il pas définir des objectifs de peuplement pour assurer les parcours résidentiels / évolution des besoins et du parc ?

Caractéristiques d'occupation du parc

T3 et T4 : 71% du parc T5 et plus : 10%,
48 % : des isolées, 17 % des familles sans enfants,
Familles : 15% ***Sous occupation des logements***
27 % de + de 65 ans, 10% de – de 30 ans
46% < 40% plafond PLUS (1^{er} quartile)

Secteurs QPV

Kellermann : + de personnes âgées (35%),
moins d'isolés et des ressources moins élevés
(73% < 40% plafond PLUS (1^{er} quartile))

St Roch/L'Orme

Plus isolés, des niveaux de ressources peu élevés

Autres communes

Personnes isolées, plutôt âgées / Moins de
familles Revenus peu élevés

***Sous occupation
Isolés
Agés
Niveau ressources modeste***

Une programmation à venir très limitée

Une pression de la demande

950 demandes / 840 en 2017
41% des mutations 48% isolés 90% faibles ressources

Obligation accueil / Loi

Attributions : 596 en 2018

48% en QPV : 289

Non Précaires : 227 (79%) *Loi : + de 50%*

Kellermann : 84% (124)

St Roch/L'Ormes : 72% (103)

52% hors QPV : 307

Précaires : 11% (31) 2019 : 6,25%

Loi : + de 25% manque 45

***Mettre en œuvre la Conférence
Intercommunale du Logement***

Intensification du dispositif d'intervention sur le parc ancien (cadre Habiter Mieux...)

Des besoins d'intervention diversifiés

Une présence d'un parc ancien peu performant au niveau énergétique (privé / communal) :

9100 avant 1946 et 9600 de 1946 et 1970

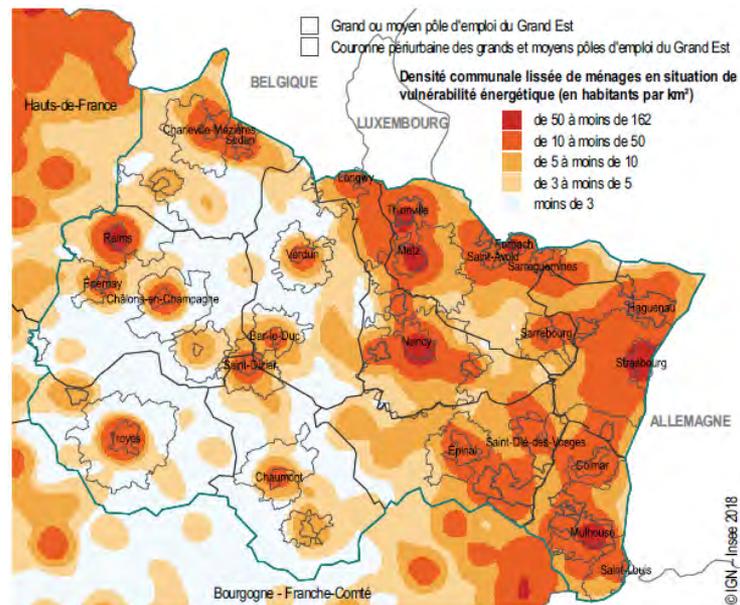
Un résiduel de logements inconfortables à traiter...

800/850 référencés comme potentiellement indignes, dans les 6 communes les plus importantes, auxquels s'ajoutent des situations diffuses ailleurs

...En relais du «Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne et non décent» et en lien avec le « SCHS » Peu de signalements : 39 depuis 2015

Un parc locatif privé, plus toujours de qualité... → Une sur offre de produits

Qui offre une fonction d'accueil comparable à celle du parc social, en final,
850 logements conventionnés



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

Une présence de petits immeubles et copropriétés privées : 592 (329 hors St Dié des Vosges)

**Classées D : 234 (570 logements) – Hors St Dié des Vosges : 80
82% avant années 1970**

Un parc de logements locatifs communaux à rénover

**Une implication forte en lien avec le PETR, l'EIE,
Maison de l'Habitat et de l'Energie,
Dynamique mobilisation des aides**



Ne faut-il pas conforter et élargir les cibles d'intervention sur le parc ancien?

Cible 1 : précarité énergétique, habitat indigne, en lien avec le pôle départemental?

Cible 2 : parc locatif existant ? Copropriétés ? Grands logements?

Cible 3 : Cités ouvrières? Logements communaux? Résidences secondaires

...

Ne faut-il pas définir des référentiels d'interventions patrimoniaux et architecturaux / rénovation énergétique ?

Fermes, bâti seconde reconstruction, cités ouvrières, petites copropriétés...

Temps d'échanges

Modernisation et renouvellement du parc social?

Stratégie de peuplement et parcours résidentiel?

*Intensification du dispositif d'intervention sur le parc ancien
(cibles complémentaires, référentiels de modernisation)?*

Autres?....

4/ Comment assurer l'organisation des réponses aux besoins?

Une offre foncière définie, mais des projets limités

Limitée en lotissements communaux

Bouclage et Intentions limitées : Corcieux, Senones,...)

Mais, des secteurs de développement, des parcelles, en dents creuses

Un potentiel dans l'ancien et de nombreux délaissés

(Bâties délaissées, ilots, logements vacants, friches, anciennes fermes...)

Mais, un faible intérêt pour les délaissés et une absence de moyens pour les maîtriser

Une maîtrise du foncier et de l'immobilier, peu assurée...

Une tendance au développement en diffus qui perdure



Ne faut-il pas accompagner les communes à maîtriser le développement/ réalité des besoins ?

Organiser par secteurs, les conditions pour réaliser les objectifs / besoins

Définir les sites d'interventions et les conditions de leur valorisation ?

Formes urbaines

Objectifs d'offre diversifiée

« **OAP centre bourgs et centres villages** »,

Organiser une programmation pour les 3 ans à venir

Expérimenter des opérations pilotes de qualité

- Opération pilote d'aménagement et de développement en neuf (mobilisation des dents creuses / Type éco hameau) et dans l'ancien
- Traitement de l'habitat ancien
- Réalisation de produits logements innovants, connectés, participatifs



Ne faut-il pas prévoir un plan de récupération des délaissés, intéressant pour mener une opération ou déconstruire / projets urbains?

Une offre importante : 5300

St Dié des Vosges : 1800 Pôles de services : 1500
Autres communes : 1800

Raisons :

Baisse des ménages
Vieillesse et faible qualité de grands logements
Neuf qui vide l'ancien, de faible qualité
Mauvais rapport qualité/prix
Complexité de situations urbaines,
Biens sans maîtres
Situations familiales complexes
Immeubles gelés par les commerçants
Faible motivation / gestion
Faible capacité d'investissement



La question qui se pose : ce n'est pas de la caractériser , mais plutôt de définir

- ce qui est intéressant à récupérer et à quelle condition, pour en faire quoi?**
- Ce qui est obsolète à déconstruire / valorisation de la commune ?**



Une diversité :

T1 et T2 : 29% T3 et T4 : 50%
Parc avant 1915 : 44% après 1989 : 8%
42% < à 2 ans

Un potentiel important

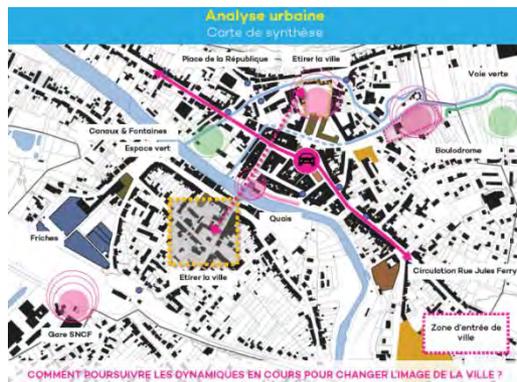
Etude foncière, avec l'EPFL
→ Plan d'intervention stratégique

Mener à bien le programme de reconquête du centre ancien de Saint-Dié-des-Vosges



Assurer la redynamisation urbaine de Raon-l'Étape ?

Phaser et mettre en œuvre un plan d'actions opérationnelles



Définir les conditions de réussite de la redynamisation du réseau de « Bourgs Centres » ?



Valoriser et préserver la qualité villageoises ?



Echelle CASDV,
Ne faut-il pas organiser des outils opérationnels et financiers ?

Plan guide intervention (modernisation, démolition, restructuration...), Convention EPFL...
Opérations pilotes multi-sites, ORI, SEM, SPLA, Concession d'aménagement ...

Dispositifs d'aides dans ancien / locatif, accession, participatif, innovation / démolition...



Temps d'échanges

Maîtrise du développement / réalité des besoins?

Plan de récupération et intervention sur les délaissés?

Outils opérationnels et financiers communautaires?

Autres?....

ILLUSTRATION



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

Carte de synthèse - Enjeux habitat

SECTEUR DE RAON-L'ÉTAPE/MOYENMOUTIER

Définir la réalité des besoins à venir et les types de réponses logements à développer.
Définir les sites prioritaires d'intervention et les conditions pour le faire.
Moderniser le parc ancien public et privé.
Traiter l'habitat indigne.
Proposer des types d'habitat innovants, alternatif au diffus.

Raon-l'Étape
Opération centre bourg.
 Définir les sites d'intervention au centre -> îlots + bâtis à récupérer. Développer des formes d'habitat innovantes, attractivité dans l'ancien. Traiter l'habitat délaissé, indigne. Valoriser la cité rue Stalingrad. Définir le devenir de l'ancien Hôpital. Moderniser le parc social et le parc de l'ancienne gendarmerie. Moderniser parc privé et communal.

Moyenmoutier
Opération bourg centre.
 Mener à bien le projet d'EHPAD. Développer une petite offre d'habitat séniors / vocation communal + offre de services. Mener à bien le projet d'offre diversifiée vers Abbaye (services...). Traiter l'habitat délaissé notamment sur l'axe en cours de reconstruction. Traiter 2 copropriétés privées.

Villages
 Poursuivre la modernisation du parc ancien, privé et communal. Assurer la qualité villageoise. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

Celles-sur-Plaine
 Conforter la valorisation touristique et l'offre d'hébergement. Valoriser le parc ancien / traversée qualitative. Moderniser le parc social (1 immeuble) privé et communal.

Étival-Clairefontaine
 Maintenir et renforcer l'offre urbaine économique et la diversité d'habitat. Moderniser le parc social privé et communal. Anticiper des formes d'accueil innovantes.

SECTEUR DE SAINT-DIÉ-DES-VOSGES

Définir la réalité des besoins à venir et les conditions de répartition territoriale des réponses "logement" à apporter.
Définir les sites prioritaires d'intervention.
Moderniser le parc ancien social, privé et communal.
Conforter l'attractivité de la ville centre et la qualité d'offre d'habitat innovante permettant d'être plus attractif et maintenir ses ménages.
Proposer une offre d'habitat alternative à l'individuel.

Saint-Dié-des-Vosges
Opération cœur de ville
 Définir les sites prioritaires d'intervention et les conditions pour le faire - îlots - Linéaire. Définir les types d'intervention à prévoir -> propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés et les formes d'habitat innovantes pour attirer un public cible -> OPAH-RU. Proposer une offre attractive / alternative à l'individuel. Poursuivre la modernisation des quartiers d'habitat sociaux. Réguler la sur-offre locative privée en modernisant le parc existant dans un premier temps. Traiter l'habitat indigne. Conforter les réponses spécifiques (jeunes, personnes âgées, défavorisées, nomades...).

Communes sous influence de St-Dié-des-Vosges
 Développer des réponses "logement" plus diversifiées. Limiter les effets de la périurbanisation. Définir les sites prioritaires d'intervention. Moderniser le parc ancien.

Couloir urbain
 Maintenir et renforcer l'offre urbaine économique et la diversité d'habitat. Moderniser le parc social privé et communal. Anticiper des formes d'accueil innovantes / nouveaux besoins -> séniors, jeunes actifs...

Villages
 Poursuivre la modernisation du parc ancien privé et communal. Assurer la qualité villageoise.



SECTEUR DE CORCIEUX

Définir la réalité des besoins et les types de réponses à apporter.
Définir les sites d'interventions prioritaires.
Poursuivre la valorisation du parc ancien.
Développer une offre d'habitat innovante.

Villages
 Poursuivre la modernisation du parc ancien, privé et communal. Traiter l'immeuble locatif social à Vanémont. Assurer la qualité villageoise. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

Corcieux
Cadre opération bourg centre
 Requalifier le parc de la seconde reconstruction (cœur du bourg). Moderniser le parc social et définir le devenir du parc du Toit Vosgien (1 immeuble vacant...). Définir le devenir de l'ancienne maison de retraite. Proposer une offre en neuf / habitat innovant. Traiter l'habitat ancien privé et communal. Valoriser et développer l'habitat touristique. Réfléchir aux conditions de développement d'une petite offre innovante.

SECTEUR DE SENONES

Redéfinir la vocation de la vallée -> Touristique, culturelle, climatique...
Définir la réalité des besoins et les types de réponses logements à apporter.
Traiter l'habitat ancien.
Définir le devenir de certains bâtis privés et publics.
Définir les sites d'intervention prioritaires.

Senones
Opération bourg centre autour de 3 axes de réflexion :
 > Centre : Traitement 2 collectifs délaissés. Traitement îlot insalubre. Récupération vacant et valorisation du parc ancien.
 > Modernisation parc social du quartier Princesse : Quel devenir collectif (démolition / rénovation), individuel (vente). Lien avec projet éco-quartier.
 > Récupération bâti ancien Hôpital et développement offre : Habitat touristique / Services intergénérationnels.

Villages
 Définir le devenir du parc social délaissé (le Saulcy / Moussey / La Petite Raon). Assurer la qualité villageoise. Traiter l'habitat ancien privé et communal. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

SECTEUR DE PROVENCHÈRES ET COLROY

Définir la réalité des besoins à venir et du type de réponses "logement" à apporter.
Définir les sites d'interventions prioritaires.
Poursuivre la modernisation du parc ancien social, privé et communal.
Développer une offre d'habitat spécifique (ex : séniors).
Renforcer le rôle du bourg -> services + gare.

Provenchères et Colroy
Projet bourg centre
 Mener à bien le projet liant commerce et habitat. Définir les conditions de récupération des grosses bâtisses vacantes le long de l'axe / diversification et habitat innovant. Définir le devenir du parc social à Colroy (démolition d'un immeuble, modernisation des autres). Moderniser le parc ancien privé et communal.

Ban de Laveline
 Moderniser le parc ancien, privé et communal. Assurer un petit développement et la rénovation d'anciennes bâtisses.

Villages
 Moderniser le parc ancien privé et communal. Assurer la qualité villageoise. Inciter la rénovation énergétique. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

SECTEUR DE FRAIZE/PLAINFAING

Définir la réalité des besoins à venir et le type d'offre à développer / évolutions.
Définir les sites prioritaires d'intervention et les conditions pour le faire.
Moderniser le parc ancien, social, privé et communal.
Valoriser les cités ouvrières.
Définir le type d'habitat spécifique à développer (ex : séniors...).

Bourgs
 Assurer un petit développement en diffus. Poursuivre la rénovation du parc ancien et inciter à la valorisation des résidences secondaires. Développer une petite offre locative. Conforter et valoriser le parc de résidences secondaires.

Fraize
Cadre opération bourg centre
 Traiter la traversée (démolition, rénovation avec habitat tourné sur jardin, création d'espace de respiration). Traiter l'habitat vacant, délaissé, indigne. Valoriser les cités ouvrières (espace éco-construction à réactiver). Poursuivre la rénovation du parc social. Anticiper des formes d'accueil, de rénovations innovantes -> produits / publics.

Plainfaing
 Traiter la traversée et conforter la centralité. Mener à bien les projets sur 2-3 maisons de maître. Valoriser les cités ouvrières. Définir les bâtis intéressants à récupérer / projet habitat. Moderniser le parc social, privé et communal. Anticiper les formes d'accueil, de rénovation innovante. Conforter le rôle touristique et valoriser le parc de résidences secondaires.