

Observatoire du SCOT

SUPPLÉMENT FLASH INFO NUMÉRO 4

SOMMAIRE

Edito	1
Evolution démographique	2
Activité de construction	3
Vacance	4

L'édito du Président



La réorganisation intercommunale est une chance pour développer des politiques locales de l'habitat plus cohérentes

La nouvelle carte intercommunale nous invite à repenser les secteurs géographiques du SCOT. En complément du Flash Info numéro 4, voici une relecture des évolutions statistiques récentes en fonction du nouveau découpage intercommunal afin que chacun puisse mieux se situer. Les conclusions ne changent pas pour autant : le rythme de construction s'est fortement ralenti à partir de 2007 mais l'étalement urbain se poursuit dans les petites communes rurales et il s'accompagne d'une montée de la vacance des logements dans le parc existant notamment dans les pôles urbains pourtant mieux équipés en services et commerces pour faciliter la vie quotidienne. Aujourd'hui, la réponse aux besoins en logements ne doit plus seulement passer par la construction neuve mais plus encore par un effort d'adaptation des logements existants aux nouveaux enjeux sociaux et énergétiques, si l'on veut conserver un territoire durablement attractif. La reconquête de la qualité du parc existant, notamment dans les bourgs, devient une priorité et conforte la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Le nouveau paysage intercommunal est une véritable chance à saisir pour réfléchir ensemble à des politiques locales de l'habitat plus cohérente à l'échelle du territoire du SCOT.

Michel Heinrich,
Président du Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales

En Bref...

- ➔ Une relative stabilité démographique à l'échelle du SCOT mais des évolutions internes toujours contrastées entre les secteurs géographiques,
- ➔ Un ralentissement notable de l'activité de construction neuve,
- ➔ Parallèlement à la construction neuve, une montée de la vacance dans le parc existant à l'échelle de tout le territoire du SCOT mais surtout des pôles urbains,
- ➔ Un gisement de logements à reconquérir dans le tissu urbain existant et les bourgs centres.

NB : les analyses restent dépendantes de la fiabilité des sources disponibles et par conséquent elles sont seulement à prendre comme des tendances conjoncturelles.

Population totale légale 2010 : 119 522 habitants
(+ 119 habitants entre 2006 et 2010)

CC Moyenne Moselle : 14 300 habitants

7 Communes de la CC d'ADP : 1 961 habitants

Communauté d'Agglomération d'Epinal : 81 459 habitants

3 Communes de la CC de Dompierre : 1204 habitants

CC Vôge vers les Rives de la Moselle : 15 499 habitants

CC Val de Vôge : 5 099 habitants

Source INSEE RGP

Les données statistiques sont également disponibles par commune et EPCI pour le territoire du SCOT
Contact : 03 29 32 47 96

Chiffres clefs

Population municipale de 2006 : 115 246 habitants

Population municipale en 2010 : 115 504 habitants

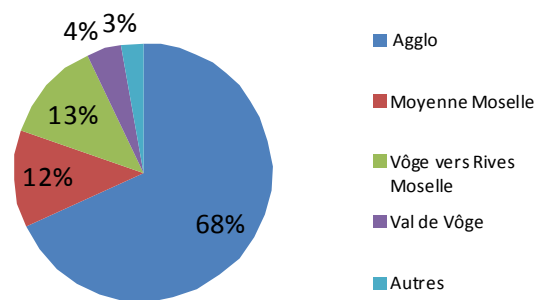
Soit 30 % de la population des Vosges

Evolution 2006-2010 = +258 habitants

La population municipale est prise comme référence pour les analyses du SCOT car elle correspond aux habitants permanents de la commune en incluant par exemple, les élèves, les étudiants majeurs en internat et les militaires en casernes.

NB les données statistiques proposées dans cette publication tiennent compte des derniers résultats du recensement de l'INSEE (population 2010 et vacance 2009). Cela explique certaines différences avec les chiffres du FlashInfo n°4 sorti en septembre 2012

Population Municipale 2010

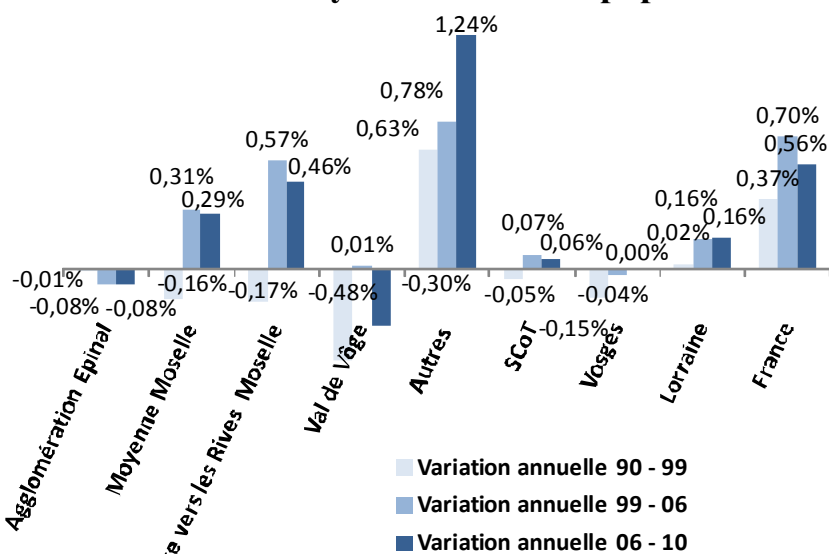


Source : Données RGP INSE

Répartition de la population municipale par intercommunalité (nouveau découpage 2013) :

- ➔ **Communauté d'Agglomération d'Epinal** = 78 845 habitants (- 262 habitants entre 2006 et 2010),
- ➔ **Communauté de Communes de Moyenne Moselle** = 14 065 habitants (+ 160 entre 2006 et 2010),
- ➔ **Communauté de Communes de La Vôge vers les rives de la Moselle** = 14 987 habitants (+ 272 entre 2006 et 2010),
- ➔ **Communauté de Communes du Val de Vôge** = 4 862 habitants (- 59 entre 2006 et 2010).
- ➔ **Communes adhérent individuellement** (Communautés de communes d'Arentèle-Durbion-Padozel et secteur de Dompierre) = 3 105 habitants (+ 147 entre 2006 et 2010)

Taux de variation moyen annuel de la population



Source : Données RGP INSE

L'actualisation des données statistiques permet de constater une légère augmentation démographique de 258 habitants dans les Vosges Centrales au cours des quatre premières années d'application du SCOT (2006-2010).

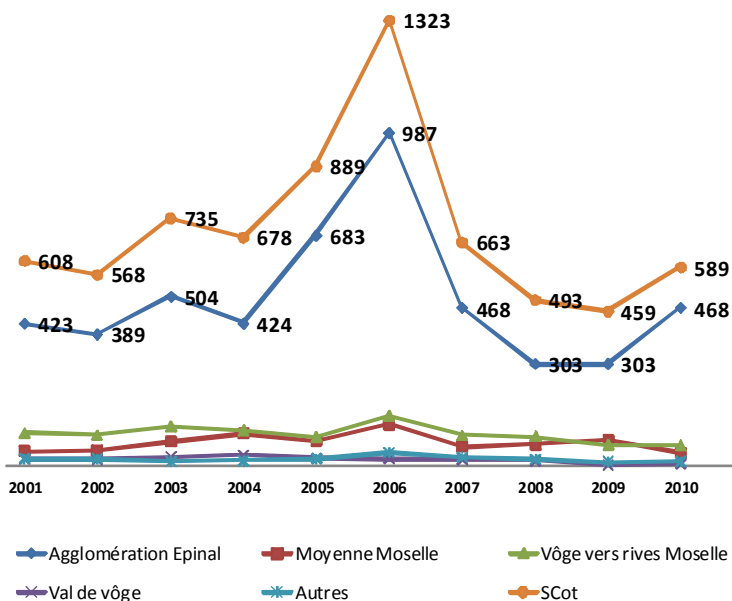
Les mouvements migratoires internes au territoire sont moins apparents avec le nouveau découpage intercommunal car les deux-tiers de la population sont situés dans la Communauté d'Agglomération Epinal qui intègre une partie de la Couronne.

➔ Une légère progression démographique à l'échelle du SCOT mais Epinal reste très déficitaire

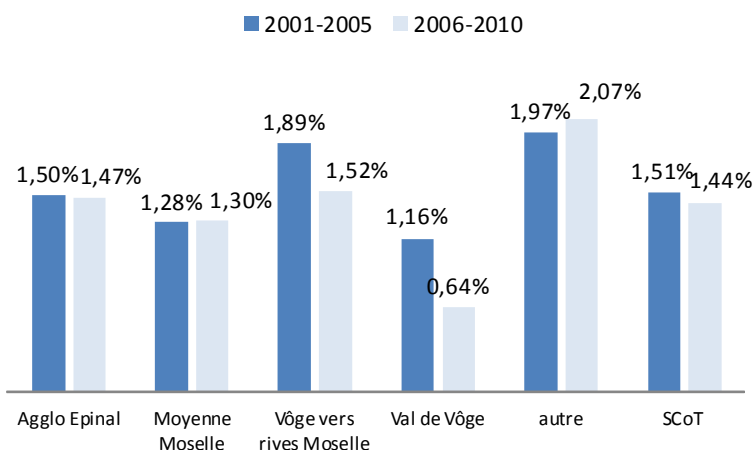
Entre 2006 et 2010, un faible déficit démographique de 262 habitants a touché la Communauté d'Agglomération d'Epinal. C'est surtout la ville d'Epinal qui est concernée avec la perte de 1 172 habitants ainsi que certaines communes périurbaines, notamment Dogneville (perte de 106 habitants) et les Forges (perte de 86 habitants).

Les Bourgs-Centres du territoire du SCOT perdent aussi des habitants, notamment Bains-les-Bains (perte de 80 habitants), Xertigny (perte de 39 habitants) et Thaon-les-Vosges (perte de 20 habitants) mais ce n'est pas le cas de Charme qui gagne 66 habitants.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Val de Vôge perd aussi 59 habitants. En revanche, L'évolution démographique des autres communautés de communes reste très positive avec un gain de 160 habitants pour celle de la Moyenne Moselle et un gain de 272 habitants pour celle de la Vôge vers les Rives de la Moselle. Il en est de même pour les communes adhérent isolément au SCOT avec un gain global de 147 habitants.



Taux de construction moyen annuel



Source : SITADEL2, MEDDT

Logements neufs commencés par secteur et par année

➔ Ralentissement de l'activité de construction de logements neufs

Après la progression constante du nombre de logements construits par an au cours de la première moitié des années 2000, un pic de plus de 1 300 unités a été atteint en 2006. Puis, l'activité s'est ralentie très fortement jusqu'en 2009 où le nombre de mises en chantiers est redescendu à 460 unités. Il est à noter que 70 % de la production de logements neufs entre 2006 et 2010 est localisée dans la Communauté d'Agglomération spinalienne bien que la population y ait diminué durant cette période. A l'échelle du SCoT, le taux moyen de construction rapporté au parc total de résidences principales montre un léger ralentissement entre la première et la seconde moitié des années 2000. Cette tendance est surtout marquée pour la Communauté de Communes du Val de Vôge et celle de la Vôge vers les rives de la Moselle. En revanche, l'étalement urbain se poursuit vers les petites communes périurbaines comme le montrent les rythmes de construction élevés des communes indépendantes (Arentèle-Durbion-Padozel et secteur de Dompaire).

➔ Le desserrement des ménages est plus rapide que prévu car le nombre de logements augmente plus vite que la population des ménages notamment dans le cœur d'agglomération

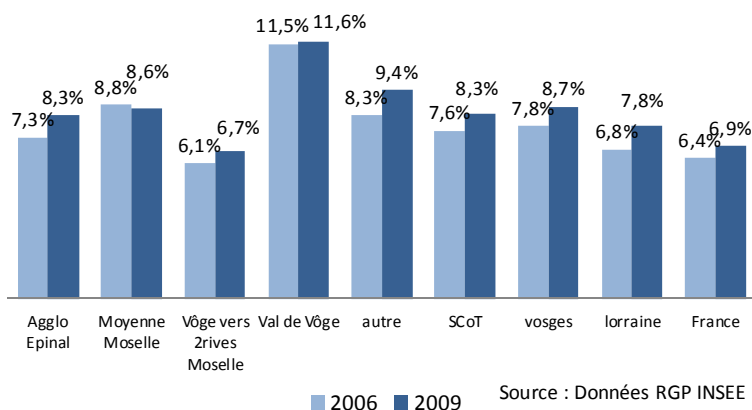
Intercommunalités	Population des ménages en 2006	Nombre moyen de personnes par ménages			Objectif SCOT 2025
		1999	2006	2009	
Communauté d'Agglomération	75 810	2,38	2,21	2,15	
Moyenne Moselle	13 507	2,54	2,40	2,34	
Vôge vers les rives de la Moselle	14 663	2,64	2,44	2,41	
Val de Vôge	4 797	2,33	2,25	2,22	
Autres communes	3 057	2,82	2,64	2,64	
Epinal-Golbey	39 850	2,24	2,06	1,99	
Hors Agglo	71 851	2,58	2,41	2,37	2,30
SCoT	111 701	2,44	2,27	2,22	2,17
Vosges		2,44	2,28	2,23	
Lorraine		2,48	2,32	2,28	
France		2,40	2,31	2,28	

Source : Données RGP INSEE

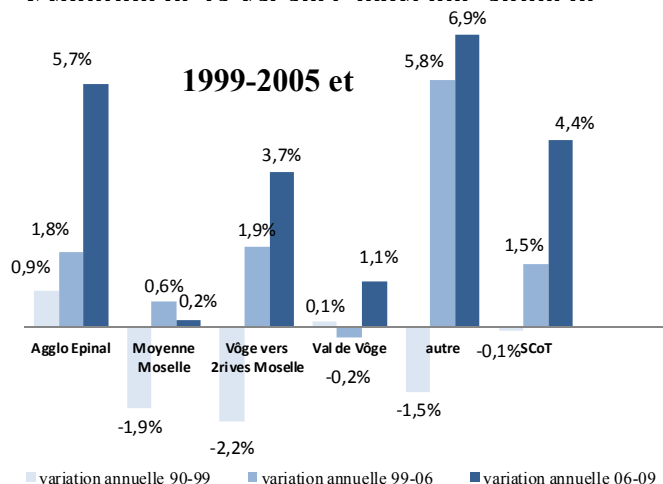
A l'échelle du SCoT, le nombre de personnes par ménage atteint ainsi 2,22 en 2009 et se rapproche déjà de l'hypothèse prévue en 2025 de 1,98, déjà atteinte dans le cœur d'agglomération Epinal-Golbey. Le desserrement des ménages lié au vieillissement, à la décohabitation et à la diminution du nombre d'enfants par ménage s'est avéré plus rapide que prévu. Il a été facilité par la forte production de logements surtout au milieu des années 2 000.

Montée de la vacance dans le parc de logements existants

Taux de vacance du parc 2006 et 2009



Evolution de la vacance moyenne annuelle



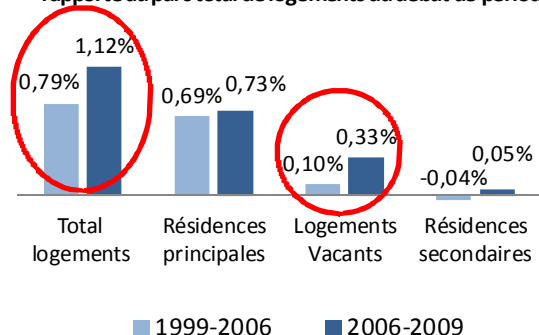
➔ Intensification et extension de la vacance du parc à l'échelle de tout le territoire du SCoT

Un phénomène de vacance des logements a émergé progressivement durant les deux dernières décennies traduisant la relative détente du marché immobilier. Sa progression de l'ordre 20 % entre 1999 et 2009, s'accroît surtout au cours de la seconde moitié des années 2000, à l'échelle du SCoT. En 2009, 40 % des logements vacants sont situés la Ville d'Epinal et 27 % dans le reste de la Communauté d'Agglomération d'Epinal. Alors que la vacance augmente moins vite à Epinal et atteint 10 % du parc résidentiel, elle tend à s'accroître fortement dans le reste de la Communauté d'Agglomération. La Communauté de Communes du Val de Vôge est elle-aussi particulièrement touchée par la vacance qui se stabilise autour de 11,6 % des logements en 2009. Il est aussi à noter que la montée de la vacance concerne tous les bourgs centres entre 2006 et 2009 :

- Charmes : + 9 % par an, ce qui conduit à 11 % de logements vacants sur le total du parc résidentiel en 2009),
- Thaon-les-Vosges : +23 % par an pour 7,9 % de logements vacants en 2009,
- Xertigny : + 3 % par an pour 8 % de logements vacants en 2009,
- Et Bains-les-Bains : +2 % par an pour 12 % de logements vacants en 2009).

L'enjeu de la reconquête du parc existant

Taux de variation moyen annuel par catégorie de logements rapporté au parc total de logements du début de période



➔ La construction neuve récente s'est accompagnée de la montée de la vacance dans le parc existant

L'augmentation du parc de logements, largement alimentée par l'intensité de l'activité de construction neuve au milieu des années 2000, n'a pas seulement répondu à l'augmentation des besoins en résidences principales des ménages. Elle s'est aussi accompagnée d'une augmentation du nombre de logements vacants comme le montre le graphe ci-contre. Cette tendance s'est accentuée durant la seconde moitié des années 2000 et risque de se poursuivre au regard des nombreux projets d'habitat encore à l'étude face aux besoins

➔ Un gisement de logements à reconquérir dans les quartiers existants et les bourgs centres

La relative détente du marché immobilier, la forte production récente en secteur neuf, le mauvais état, notamment la faible isolation thermique et phonique de certains logements existants contribuent à expliquer la montée de la vacance dans les Vosges Centrales. Face à la vague d'étalement urbain de ces dernières décennies, un enjeu de reconquête du parc existant, notamment dans les centres bourgs apparaît. Afin d'éviter d'aggraver les déséquilibres constatés dans le fonctionnement du marché du logement, notamment la vacance du parc existant et la surconsommation d'espace foncier, il conviendrait de s'interroger sur les évolutions actuelles et futures des besoins en logements au niveau des intercommunalités SCoT, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Différents facteurs seront à prendre en compte ; les perspectives futures de localisation de l'emploi, le vieillissement démographique, une moindre décohabitation du fait de la réduction de la taille des ménages, le niveau de solvabilité de la population, les évolutions des politiques publiques du logement ainsi que les nouveaux enjeux énergétiques qui influenceront la mobilité et les choix résidentiels des ménages.