



SOMMAIRE

Edito	1
Retrouver l'attractivité résidentielle	2
Opération BIMBY	4
Combiner construction et rénovation	6
Ambassadeurs : pourquoi pas moi ?	8



Périmètre de la 2^{ème} révision



L'édito du Président



L'expérience Bimby-Bunti au service du renouvellement urbain

Dans un contexte de crise sans précédent, des stratégies territoriales ambitieuses vont devoir être déployées pour permettre aux territoires de retrouver leur attractivité et leur vitalité. Le SCoT révisé, construit et négocié avec tous les élus des Vosges Centrales y participe en donnant **le cap de la priorité au renouvellement urbain**.

La surproduction passée de logements neufs en extension urbaine a conduit à une forte augmentation de la vacance des logements existants dans nos centres-villes, nos bourgs-centres et nos cœurs de villages. Les commerces et les services peinent à se maintenir. C'est l'ensemble des habitants de toutes les communes des Vosges Centrales qui pâtit de la baisse de vitalité des centralités urbaines et rurales car ils doivent faire toujours plus de kilomètres.

Le SCoT révisé privilégie l'amélioration du parc résidentiel existant et une densification douce des enveloppes urbaines, où il reste encore souvent beaucoup de places.

Pour y parvenir au travers de nos politiques communales ou intercommunales, nous avons besoin de nous appuyer sur des outils innovants et une ingénierie souple et adaptée aux besoins réels du territoire. C'est dans cet esprit que le Syndicat du SCoT a engagé en 2017 la démarche « Bimby » pour la première fois dans le Grand Est.

Pour mieux s'adapter aux spécificités du territoire, cet outil de conseil et d'accompagnement des porteurs de projets « Bimby » a muté en « Bunti », ce qui signifie tisser en Indi. L'intérêt suscité par cette initiative de la part des élus et des habitants révèle qu'elle répond à un véritable besoin local.

Cela confirme que les nouvelles orientations du SCoT sont pertinentes et que ses objectifs sont atteignables. C'est pourquoi je compte sur chacun d'entre vous pour relever le défi de la mise en œuvre du nouveau SCoT. En vous souhaitant une bonne lecture de ce numéro ...

Michel Heinrich,
Président d Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales

DATES REPÈRES :

- **10 février 2014** engagement de la révision du SCoT
- **14 avril 2017** signature de la 1^{ère} convention Bimby 2017-2019 et lancement des études préalables
- **29 Avril 2019** : approbation du SCoT révisé,
- **2 janvier 2020** : signature de la seconde convention Bimby-Bunti
- **27 Janvier 2020** : arrêt de la seconde révision du SCoT

LA STRATÉGIE DU SCOT POUR RETROUVER L'ATTRACTIVITÉ

RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le territoire possède une forte identité agricole, forestière et paysagère.

Bien que la population soit restée stable, plus de 1 000 hectares ont été consommés entre 2001 et 2014 (78 hectares en moyenne par an) dont plus de la moitié pour l'habitat en extension urbaine. Cette artificialisation des sols s'effectue principalement au détriment de l'activité agricole et de la biodiversité.

Orientation
du SCOT

⇒ **Diviser par 4 le rythme de consommation foncière entre 2014 et 2030 en encadrant les extensions urbaines à vocation résidentielle ou d'activités**



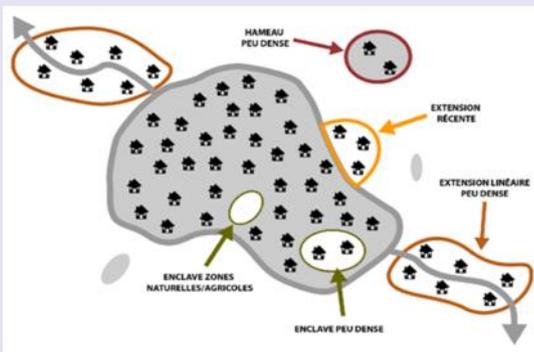
DONNER LA PRIORITE AU RENOUELEMENT URBAIN

Entre 2001 et 2014, 5 000 nouveaux logements ont été construits sur 515 hectares en extension urbaine, dont 70 % de logements individuels. Pourtant un potentiel foncier important subsiste à l'intérieur des enveloppes urbaines (de l'ordre de 300 ha sans compter les dents creuses de moins de 2 000 m²). Près de 46 hectares de friches industrielles sont aussi classés à vocation résidentielle dans les documents d'urbanisme. La construction de logements hors enveloppe urbaine coûte cher en réseaux à la collectivité et il est préférable d'optimiser les équipements existants en donnant la priorité à une densification douce et au renouvellement urbain.

Orientation
du SCOT

⇒ **Localiser 80 % de la production de logements dans les enveloppes urbaines**

Définition de l'enveloppe urbaine



L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés* continus d'une ville, d'un village ou d'un hameau, de façon à ce qu'elle forme un ensemble morphologique cohérent (continuum urbain).

Elle exclut les enclaves non artificialisées :

- ◆ Supérieures à 5 hectares dans les Pôles urbains relais,
- ◆ Supérieures à 1,5 hectare dans les Pôles relais ruraux et les Pôles de proximité,
- ◆ Toutes les enclaves non artificialisées dans les villages qui ne sont pas des pôles structurants.

Les hameaux de moins de 20 logements et séparés du bourg principal par au moins 100 mètres ne sont pas inclus dans les enveloppes urbaines.

FAIRE REVIVRE LES CŒURS DE VILLAGES ET LES CENTRES-VILLES

Les centres-villes et les cœurs de villages se dégradent avec la fermeture des commerces et l'augmentation des logements vacants alors que de nouveaux logements se construisent en périphérie.

Orientation
du SCOT

⇒ **Consolider les pôles structurants de l'armature urbaine en y localisant une part importante des nouveaux logements et maintenir les commerces et les services.**

RÉSIDENTIELLE SUR TOUT LE TERRITOIRE

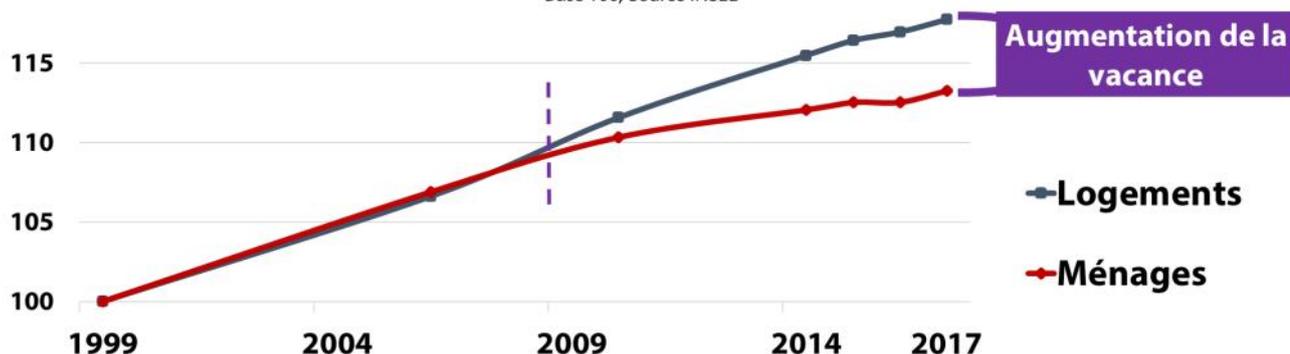
RÉSORBER LA VACANCE DANS LE PARC HABITAT

Dans un contexte de marché immobilier globalement détendu, l'importante production de logements neufs s'est accompagnée d'une forte augmentation de la vacance des logements existants (+53 % entre 2006 et 2014). Le taux de vacance atteint 11 % à l'échelle du SCoT mais il est beaucoup plus élevé dans les pôles de l'armature urbaine. Ce phénomène gagne également les cœurs de villages. L'inconfort et la vétusté ou une mauvaise localisation sont les principales causes de la vacance de longue durée du parc.

(Pour plus d'informations, voir Flachinfo n°17 sur la vacance téléchargeable sur www.www.scot-vosges-centrales.fr)

Evolution des ménages et de la production en logements

Base 100, Source INSEE



A partir de 2009, le nombre de ménages a augmenté beaucoup moins vite que le nombre de logements, ainsi un surplus d'offre s'est créé augmentant le stock de logements vacants.

L'offre nouvelle a conduit à un déplacement de la population au sein du territoire, du parc ancien vers le parc neuf. La baisse récente de la population va accentuer la libération de logements existants et le nombre de logements vacants risque de s'accroître encore si une offre neuve trop importante est mise sur le marché. Pour éviter la surproduction, le SCoT a redéfini les besoins en logements à 5 800 logements entre 2014 et 2030 et limite à 70 %, la part de la construction neuve.

Orientation du SCoT

⇒ **Contenir et réduire la vacance en répondant à 30 % des besoins résidentiels par la remise sur le marché de logements vacants avec ou sans travaux de réhabilitation. Une modulation par secteur est prévue en fonction du taux de vacance.**

RÉHABILITER LE BÂTI ANCIEN POUR LE REMETTRE AU GOÛT DU JOUR ET ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

Le parc de logements est pour les deux tiers antérieur à 1975, date de la première réglementation thermique. Il ne correspond plus aux besoins actuels des ménages.

De plus, la moitié des prix des combustibles expose une part importante de la population à la précarité énergétique. La rigueur climatique aidant, la facture énergétique est élevée : 4 000 €/ménage en 2012 dont 48 % pour l'habitat (1 900 €) soit un quart de plus que la moyenne nationale).



Orientation du SCoT

⇒ **Rénover 2,9 % du parc résidentiel par an pour un gain énergétique moyen après rénovation de 35 % (niveau basse consommation énergétique soit 50 % d'économie d'énergie après travaux). La priorité est à donner aux logements vacants et/ou énergivores et chauffés au fuel et à l'électricité.**

OPÉRATION BIMBY : L'IMPULSION D'UNE DENSIFICATION

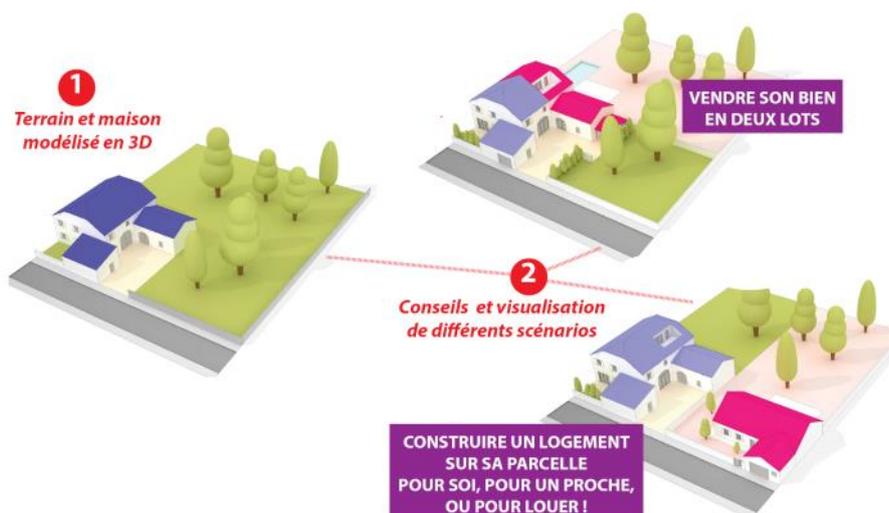
LE DEMARCHE BIMBY EXPERIMENTEE POUR LA PREMIERE FOIS DANS LE GRAND EST

Afin d'impulser la mise en œuvre des nouvelles orientations du SCoT, le Syndicat a lancé dès 2017 une démarche dite « **BIMBY** » (*Build in My Back Yard, Construire dans mon jardin*). Cette action a été menée avec le soutien de l'Etat (programme TEPCV), du Département des Vosges et de la Région Grand Est. Cette action se poursuit en 2020.

Ce type d'action n'avait encore jamais été expérimenté dans la Région Grand Est. Il s'agit d'une action d'accompagnement pour adapter et renouveler le tissu urbain existant grâce à l'insertion de nouvelles constructions ou d'adjonctions bien intégrées et de bonne qualité, engagées à l'initiative des habitants.

Elle limite également les coûts d'équipement public en extension urbaine car elle intervient principalement à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Cet accompagnement financé par la collectivité publique consiste en conseils apportés par une équipe d'architectes et d'urbanistes auprès de propriétaires pour les aider à imaginer et à engager tout projet d'évolution ou de transformation de leur patrimoine immobilier.



Cette démarche permet de produire des solutions d'habitation sur mesure tout en optimisant les coûts de production des logements en limitant les intermédiaires présents dans la filière classique de construction des logements neufs dans les lotissements.

Il est à noter que les bénéfices réalisés par des ventes de terrains en division parcellaire de grande propriétés peuvent être un moyen pour les propriétaires de financer des travaux de restructuration ou de rénovation thermique du bâti en cas de besoin.

Le Défi des Vosges Centrales

La démarche Bimby a déjà été menée avec succès dans d'autres régions françaises (Région Parisienne, Ouest et Sud de la France). Il s'agit de territoires où le marché du logement est tendu. Jusqu'à présent les opérations étaient menées sur des périmètres limités à une ville ou à une communauté de communes.

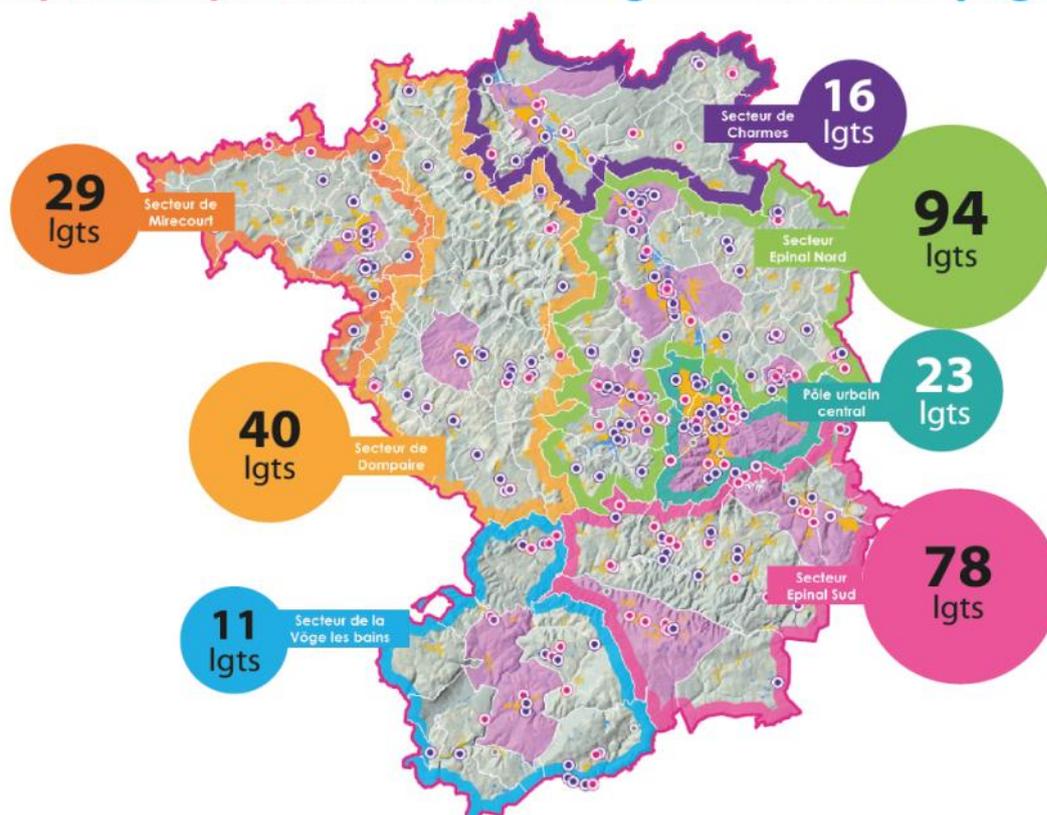
L'originalité de l'initiative des Vosges Centrales, tient à une expérimentation du concept en situation de marché détendu et sur un grand territoire de 154 communes. Autant de défis nouveaux pour l'équipe Lab'Invo en charge réaliser cette opération.

DOUCE POUR ÉVITER L'ÉTALEMENT URBAIN

DES PROJETS EMERGENT DANS TOUS LES SECTEURS DU SCOT

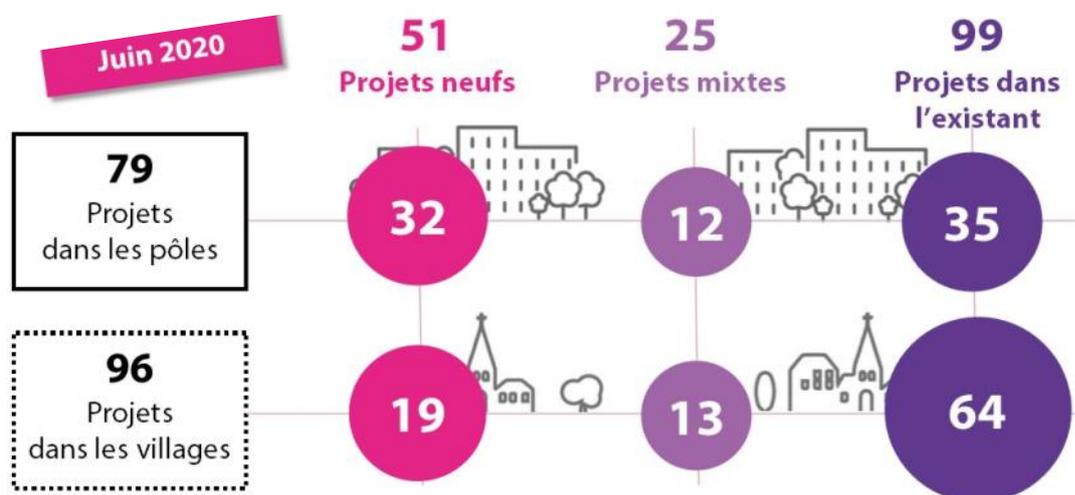
L'équipe Lab'Invivo a accompagné 291 projets depuis 2017 qui se répartissent sur l'ensemble des secteurs géographiques des Vosges Centrales. La démarche intéresse les propriétaires immobiliers tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

Répartition par secteur des 291 logements accompagnés



PLUTOT DU NEUF DANS L'ARMATURE URBAINE ET DE L'ANCIEN DANS LES VILLAGES

Sur les projets accompagnés en juin 2020, 47% sont situés dans les pôles de l'armature urbaine et 53% dans les villages. La répartition communale des projets repose sur le potentiel patrimonial local mais aussi sur la forte mobilisation des élus municipaux pour faire connaître la démarche.



COMBINER CONSTRUCTION ET RÉNOVATION POUR

UNE DEMANDE IMPORTANTE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Plus de la moitié des projets concerne du renouvellement urbain (reconquête de logements vacants, restructuration du bâti existant pour mieux l'adapter au besoin, rénovation de l'habitat).

Logements créés dans l'existant

Amélioration d'un logement existant

Logement en vente dans une nouvelle configuration

Sortie de vacance

Reconfigurer la maison de famille en appartements



Découper son projet de rénovation en étapes pour le faire tenir dans son budget



Révéler tout le potentiel d'un bien à des acquéreurs potentiels



Déclencher le coup de cœur pour une maison à vendre grâce à la modélisation 3D



Déclencher le coup de cœur pour une maison à vendre grâce à la modélisation 3D



+1 compte aménagé pour le petit dernier !



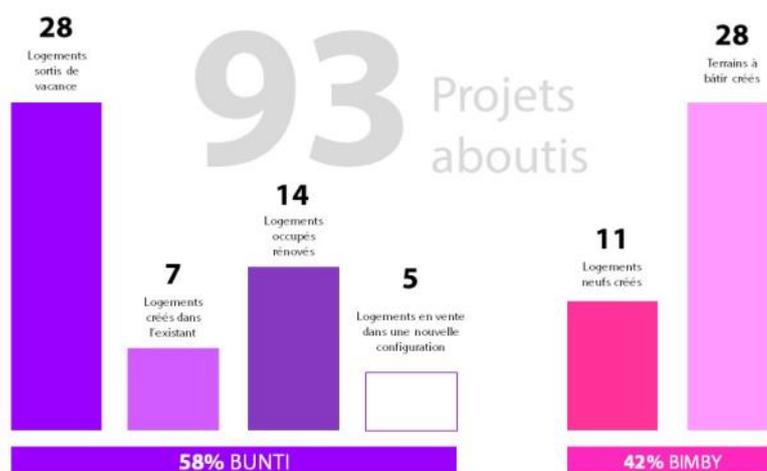
VALORISER LE BATI EXISTANT

DES RÉSULTATS PROMETTEURS NOTAMMENT EN SORTIE DE VACANCE

Fin juillet 2020, 93 projets sont aboutis, dans le sens où le relai a été passé auprès d'autres professionnels pour engager la vente des parcelles ou les travaux de construction ou d'amélioration.

En effet l'équipe Lab'Invivo n'est pas impliquée dans la maîtrise d'œuvre ce qui permet de garantir une neutralité de conseil aux porteurs de projet.

Ces résultats sont prometteurs avec notamment la perspective de voir 28 logements vacants réoccupés après travaux et un grand nombre de logements existants restructurés ou améliorés.



UN EFFET LEVIER CONSEQUENT POUR L'INVESTISSEMENT DANS LE BTP

Sans qu'il soit nécessaire d'apporter des subventions aux ménages pour les travaux, la démarche Bimby entraîne un effet levier conséquent pour les entreprises de construction et de rénovation.

Un coût moyen d'ingénierie de 4 400 € par logement génère en moyenne 80 k€ d'investissements privés en travaux.

Cette nouvelle forme d'ingénierie offre un service d'intelligence architecturale et urbaine combinée à un coaching sur mesure pour répondre au défi de la massification de la rénovation tout en répondant aux aspirations résidentielles contemporaines des ménages..

BIMBY DEVIENT BUNTI

A la demande du Syndicat, l'équipe «Lab'Invivo» a su faire évoluer le concept «BIMBY» destiné initialement à produire du logement neuf pour l'orienter plus vers le renouvellement urbain qui concerne plus de la moitié des réalisations finales dans les Vosges Centrales.

Pour marquer ce changement, l'opération a été rebaptisée **BUNTI** qui signifie tisser en Hindi.

Une nouvelle convention a été signée pour un an en janvier 2020 avec la possibilité d'une prolongation jusqu'en 2021 avec les nouveaux objectifs :

- 160 projets supplémentaires accompagnés,
- 80 logements supplémentaires aboutis.

Désormais la priorité est clairement donnée au renouvellement urbain pour 75 % des projets dont 30 logements vacants à remettre sur le marché.

Le montant de la nouvelle convention est de 347 529 € TTC dont 164 000 € TTC engagés pour l'année 2020. Le Lab'Invivo apporte 51 529 € TTC en nature dans le cadre d'un programme de recherche et développement avec l'Université de Marseille. Des subventions ont été sollicitées auprès du Département des Vosges et de la Région Grand Est.

AMBASSADEURS BIMBY-BUNTI : POURQUOI PAS MOI ?

113 ambassadeurs « Bimby », élus municipaux référents dans leur commune, ont largement contribué au succès de la démarche car ils ont apporté la moitié des porteurs de projet potentiel. Leur rôle est d'informer les autres élus municipaux et de faire connaître l'opération auprès des habitants de leur commune. L'équipe Lab'Invivo organise des sessions d'information et de formation à leur intention ainsi que des moments de regroupements conviviaux pour les aider dans leur mission.



Si vous êtes volontaire pour contribuer à ce dispositif et œuvrer à la révilitalisation de votre bourg ou cœur de village n'hésitez pas à vous manifester auprès du Syndicat.

Contact : Frédéric Enoch au 03 29 32 47 96.

LES PROCHAINES ANIMATIONS BIMBY

Visioconférence pour les élus :

- Jeudi 30 juillet pour les ambassadeurs bimby : reprise de contact (20 mn),
- Vendredi 28 août : présentation des réalisations Bimby pour tous les élus (1 heures)
- 24 septembre: formation pour les nouveaux ambassadeurs Bimby-Bunti (1 heure)

Les permanences d'entretien personnalisé gratuit pour les porteurs de projets avec un urbaniste Bimby sur rendez-vous (numéro gratuit au 0 805 383 444).

- **Xertigny**, les 11 et 12 septembre 2020, de 9h à 19h00 à la mairie,
- **Epinal, au salon Habitat-Bois** du 17 au 21 septembre 2020 de 9h à 19h au Centre des Congrès,
- **Dompaire**, les 18 et 19 septembre 2020, de 9h à 19h au 131 Rue de la Gare,
- **Charmes**, le 16 et 17 octobre 2020, de 9h à 19h. Salle de l'Epee.



Directeur de publication : Michel HEINRICH, Président du Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales

Réalisation : Equipe technique du SCoT des Vosges Centrales avec l'assistance du Lab'Invivo

Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales, 4 Rue Louis Meyer 88190 GOLBEY

Site Internet : www.scot-vosges-centrales.fr

Tel : 03 29 32 47 96

Mail : syndicat@scot-vosges-centrales.fr