

## SOMMAIRE

Edito	1
Consolider les pôles structurants	2
S'organiser en bassins d'habitat	3
Résorber la vacance des logements	4
Booster l'isolation thermique	5
Densifier les enveloppes urbaines	6
Adapter l'offre aux capacités financières des habitants	7
Expérimenter avec « Bimby »	8

## Périmètre du SCoT



## L'édito du Président



### Quelles orientations pour l'habitat dans le futur SCoT ?

Suite au débat de 2015 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définissait les grandes orientations pour la révision du SCoT, les travaux se sont poursuivis pour affiner et décliner géographiquement les objectifs, notamment dans le domaine de l'habitat. Depuis le début de l'année 2017, le périmètre du SCoT est seulement constitué de deux intercommunalités dont la grande taille recouvre des réalités territoriales diversifiées. Pour tenir compte de ces différences, il est prévu un nouveau découpage en bassins d'habitat organisés autour de pôles relais offrant les services et les équipements nécessaires à la vie quotidienne. Les objectifs liés à l'habitat seront adaptés aux caractéristiques de ces bassins.

Il sera également important de bien organiser le partenariat entre tous les acteurs de l'habitat pour renforcer l'efficacité des mesures qui seront prises pour mettre en œuvre le futur SCoT. Cela facilitera le relai vers le programme local de l'habitat et les documents d'urbanisme.

D'ores et déjà, je vous propose d'anticiper ces actions en participant à l'expérience « Bimby » qui vient d'être engagée sur tout le territoire, y compris Mirecourt, afin d'accompagner les propriétaires de maisons qui souhaitent vendre une partie de leur terrain, construire de nouveaux logements ou encore améliorer des logements vacants. Je remercie tous les élus et tous les partenaires pour leur contribution active à cette initiative.

### Les grandes orientations du futur SCoT révisé pour l'habitat :

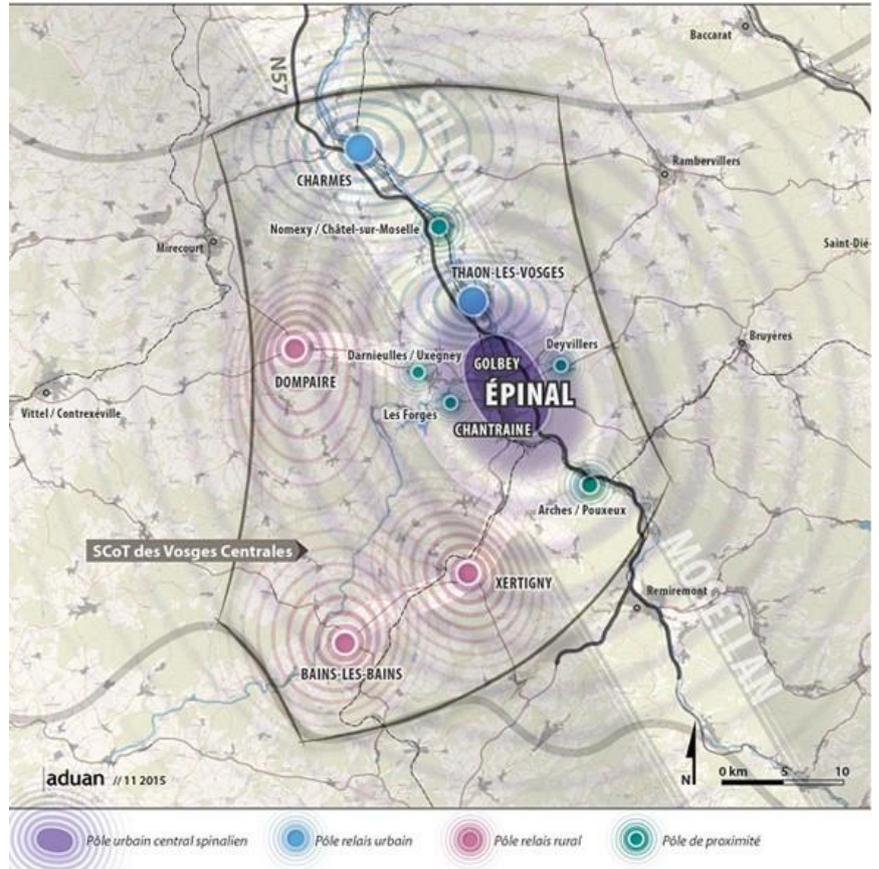
- Répondre aux besoins en logements en développant une offre territorialement équilibrée et adaptée à chaque bassin,
- Maîtriser le développement de la vacance et améliorer la qualité du bâti existant,
- Redonner une attractivité aux centres anciens et aux quartiers existants ,
- Adapter l'habitat aux besoins et à la capacité financière de ses habitants .
- (Extrait du PADD révisé débattu en 2015)

# Consolider les pôles structurants

## Rechercher plus de cohérence urbaine pour optimiser les coûts

Une meilleure cohérence de l'urbanisation et une optimisation des coûts d'aménagement sont indispensables pour permettre l'émergence d'une offre en logements équilibrée et adaptée à chaque territoire, limiter l'étalement urbain, la vacance et les besoins en déplacements.

Dans les vingt prochaines années, les projections démographiques prévoient une faible croissance de la population (0,08 %/an). Les futurs besoins en logements vont principalement être générés par la décohabitation des jeunes quittant le domicile parental ou par des couples en rupture. Cela correspond au « desserrement des ménages » qui représente 70 % du besoin total en logements. Dans le même temps, le vieillissement démographique va provoquer également des besoins en logements spécifiques dans un environnement adapté. Tous ces ménages, plutôt de petite taille, vont probablement se tourner vers les pôles urbains car ces derniers offrent plus d'équipements, de logements locatifs, d'emplois, de commerces, de services, de transports en commun. C'est pourquoi, les besoins en logements seront plus importants dans les pôles structurants, tandis que ceux des villages correspondront surtout au renouvellement du bâti devenu vétuste ou insalubre et à la satisfaction de quelques demandes ponctuelles.



## Mieux accompagner l'évolution des besoins en logements

S'ils ne trouvent pas d'offre correspondant à leurs besoins, les habitants risquent aussi de quitter le territoire vers d'autres régions plus attractives en termes d'équipements et de services ou d'emplois, notamment pour les plus jeunes. Afin de les garder dans les Vosges Centrales, il est important de renforcer les solidarités territoriales à différentes échelles et d'éviter les concurrences d'offres de logements entre les pôles structurants et les villages ou entre les pôles de différents niveaux.

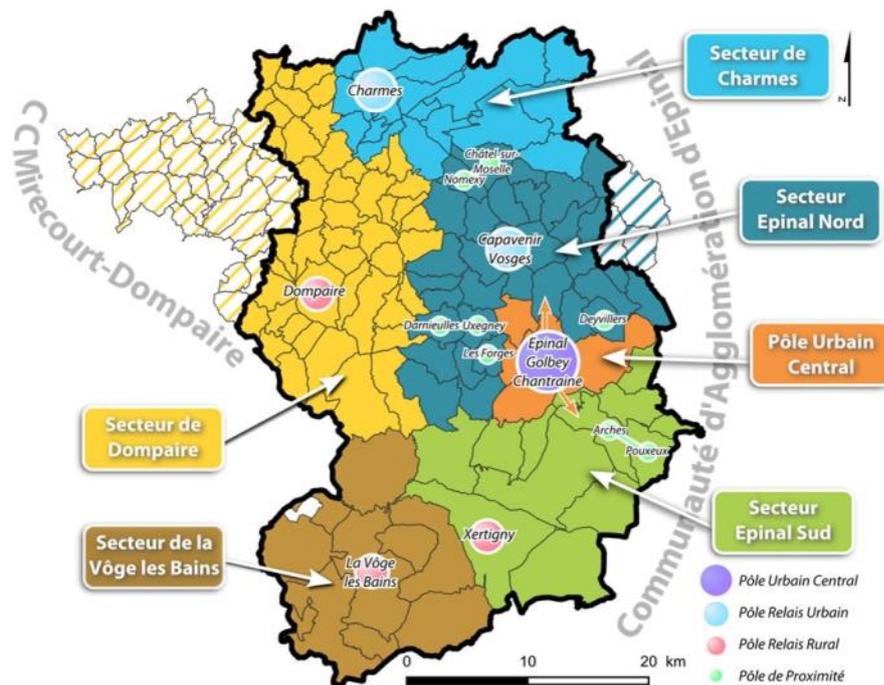
Afin d'accompagner ces évolutions de manière plus volontariste qu'auparavant, l'objectif de consolidation des pôles structurants viserait à favoriser la mise sur le marché d'une offre de logements neufs ou vacants pour répondre aux besoins selon la répartition suivante :

- ⇒ **50 % pour le Pôle Urbain Central,**
- ⇒ **19 % pour les Pôles Relais Urbains,**
- ⇒ **8 % pour les Pôles Relais Ruraux,**
- ⇒ **15 % pour les Pôles de Proximité,**
- ⇒ **8 % pour les Villages.**

# S'organiser en bassins d'habitat

## Développer une offre équilibrée et adaptée pour chaque territoire

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) doit préciser les besoins en logements par Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Il doit aussi arrêter par secteur des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le SCoT voté en 2007 prévoyait une répartition des logements à produire par secteur mais pas véritablement d'objectifs fonciers chiffrés au sens de la loi. Aujourd'hui les anciens secteurs du SCoT ne sont plus adaptés au fonctionnement réel des territoires. C'est pourquoi ils seraient remplacés par de nouveaux secteurs constituant des sous-bassins d'habitat organisés autour des pôles relais urbains et ruraux et des pôles de proximité qui apportent les services nécessaires à la vie quotidienne.



## Un nouveau découpage en 6 secteurs

Un nouveau découpage en 6 secteurs servirait de base pour identifier les objectifs foncier du DOO :

- ⇒ Secteur Cœur d'agglomération (Pôle urbain central),
- ⇒ Secteur de Charmes,
- ⇒ Secteur d'Épinal Nord,
- ⇒ Secteur d'Épinal Sud,
- ⇒ Secteur de la Vôge-les-Bains,
- ⇒ Secteur de Dompaire.

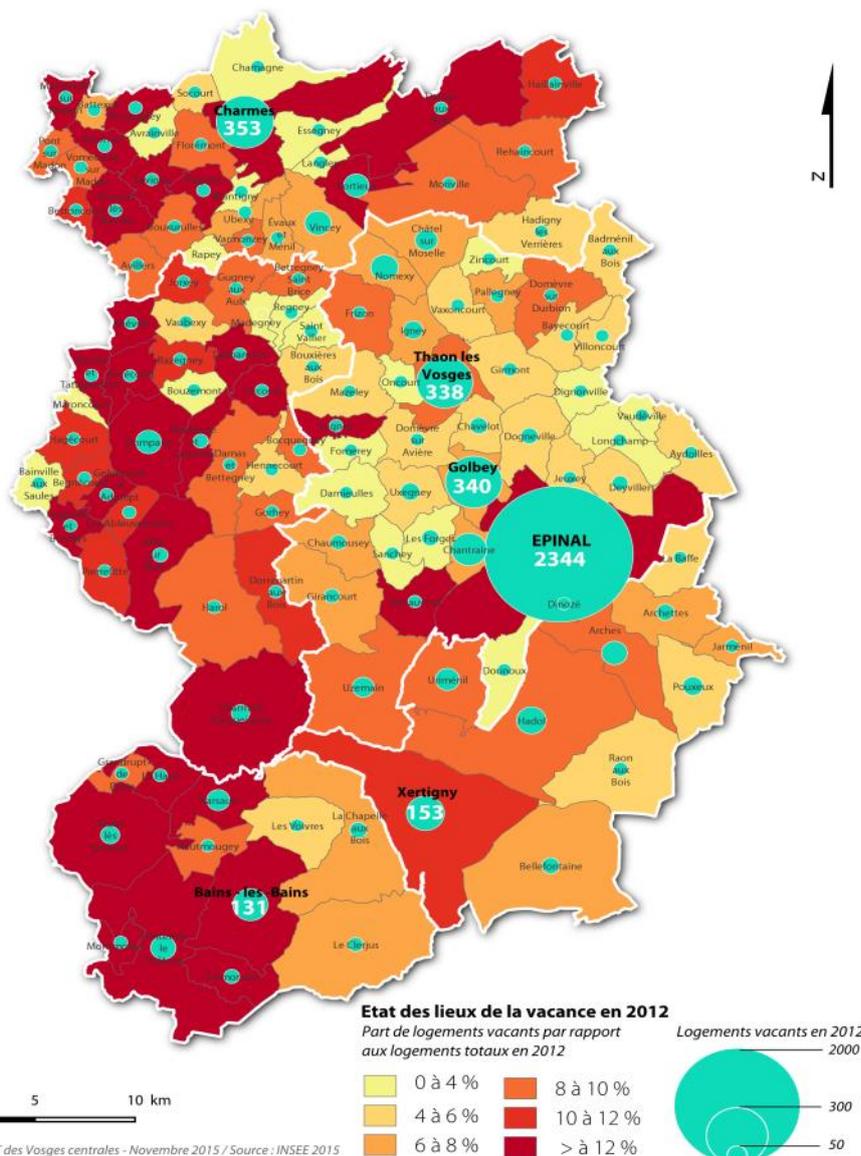
Cette approche par secteur viserait à faciliter le dialogue ville-campagne pour dépasser les concurrences contre-productives. Le pôle urbain central d'Épinal-Golbey-Chantraine a un fonctionnement urbain spécifique et étend son influence sur presque toutes les Vosges Centrales, ce qui explique qu'il constitue un secteur à part. Les nouveaux secteurs permettent de distinguer la couronne sud d'Épinal du reste de la Vôge, ce que ne permettait pas l'ancien découpage. Il différencie le Bassin de Charmes de celui de Capavenir qui est plus dépendant d'Épinal. La fonction charnière de Charmes entre les Vosges Centrales et le Sud de la Meurthe et Moselle est ainsi reconnue. En attendant l'intégration complète de la Communauté de Communes de Mirecourt dans le SCoT lors d'une prochaine révision, le secteur de Dompaire fait l'objet d'un secteur à part entière.

Ce nouveau découpage pourrait s'emboîter avec le découpage du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération d'Épinal.

# Résorber la vacance des logements

## Une modulation de l'effort de reconquête des logements vacants

Etat des lieux de la vacance en 2012



Face à la montée préoccupante de la vacance des logements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT débattu en 2015 fixe l'objectif de satisfaire 30 % des futurs besoins en logements par la reconquête de logements vacants.

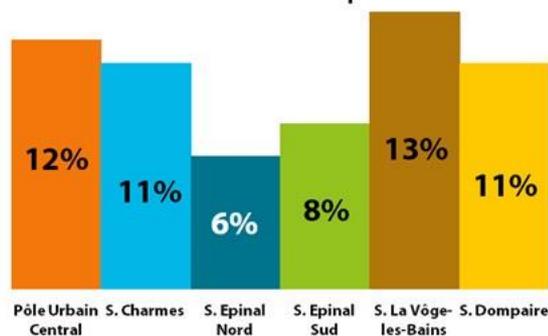
**Toutefois, cet objectif doit être modulé car le phénomène de vacance est plus développé dans certains secteurs que dans d'autres.**

Il est à noter que l'absence de logements vacants ne saurait conduire automatiquement à la construction de logements neufs supplémentaires au niveau communal car le marché local de l'habitat fonctionne à une échelle plus large de bassin. Inversement certains logements vacants ne sont pas récupérables et il vaut mieux miser sur des logements neufs. C'est pourquoi la modulation de la vacance a été opérée par secteur géographique.

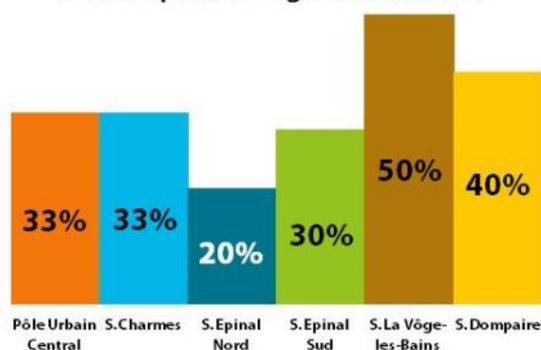
Le principe retenu serait d'augmenter le taux de récupération de logements vacants là où le

taux de vacance est le plus élevé comme dans le Pôle urbain central, le secteur de Bains et dans une moindre mesure celui de Charmes et Dompaire.

Taux de vacance en 2012 par secteur



Part de besoin en logement satisfaite par la reconquête de logements vacants



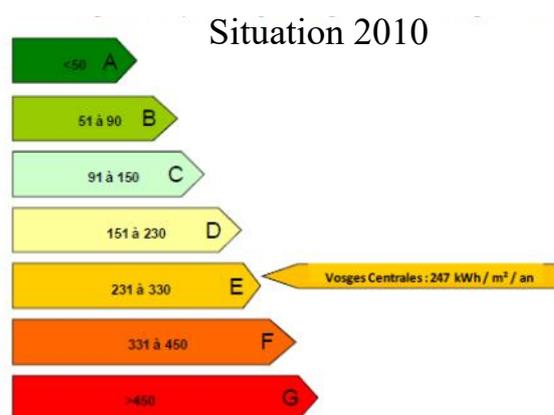
Source : Enquête communale SCoT hors Epinal

# Booster l'isolation thermique

## D'importants besoins de rénovation thermique du parc ancien

Si les besoins en nouveaux logements seront plus réduits qu'auparavant, le parc de logements existants nécessitera d'importants travaux d'amélioration du confort sanitaire et thermique, de lutte contre l'habitat insalubre et de restructuration de grands logements collectifs.

La rénovation thermique est une priorité car une grande partie des logements a été construite après la seconde guerre mondiale et avant 1975 quand il n'existait pas encore de normes thermiques et que les matériaux de l'époque étaient peu performants au plan énergétique.



**Dans la perspective de faire des Vosges Centrales un « Territoire à Energie Positive », il est nécessaire d'accroître le rythme des rénovations thermiques ainsi que leur niveau de performance. A cette fin, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat a mis en place une plateforme d'accompagnement des ménages (DIALECT).**

Dans le but d'atteindre l'autonomie énergétique à l'horizon 2050, des objectifs de rénovation thermique de l'habitat sont envisagés :

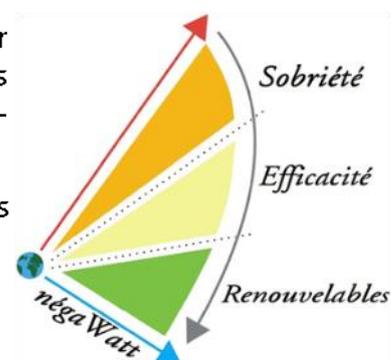
- Réduire de 20% la consommation énergétique en 2030 par rapport à 2012 sur l'ensemble du parc de logements, ce qui conduirait à un taux de rénovation annuel du parc de 2.9%/an, soit 1 746 logements rénovés en moyenne chaque année,
- Obtenir un gain énergétique moyen après rénovation de 35% (à titre indicatif, cela peut correspondre à un bouquet de deux travaux pour un coût moyen d'environ 17 600 €) et encourager le recours aux écomatériaux,
- Renforcer l'effort de réhabilitation dans les pôles structurants et les logements vacants bien situés afin de les remettre sur le marché,
- Prioriser l'effort de rénovation thermique sur les logements chauffés au fuel et à l'électricité bien situés.

**A ce rythme, l'ensemble du parc de logements serait rénové en 2050.**

Pour atteindre ces objectifs, les intercommunalités pourront développer leurs politiques d'aide au logement en partenariat avec l'ANAH et tous les partenaires concernés. Elles pourront conditionner leurs aides à diverses exigences avec notamment :

- une substitution des énergies fossiles par les énergies renouvelables pour les aides liées au changement de systèmes de chauffage,
- le recours aux éco-matériaux, notamment sur les bâtiments d'avant 1948.

Des moyens innovants de financement pourront être développés : subventions complémentaires aux aides existantes de l'ANAH, achat groupé, tiers investissement via la plateforme régionale OKTAVE, fléchage des bénéfices de la fiscalité et des retours de capitaux investis en faveur des énergies renouvelables, fléchage des coûts évités de renforcement des réseaux...

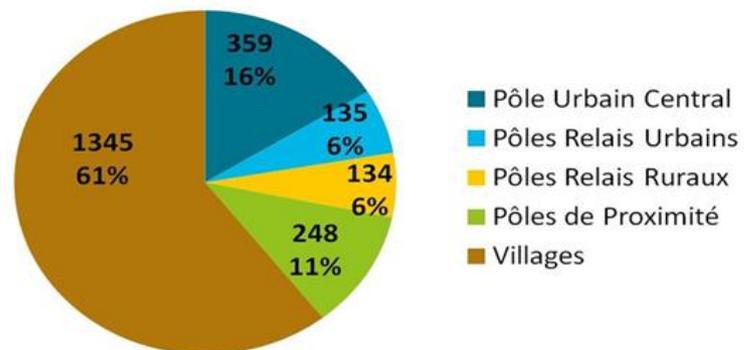


# Densifier les enveloppes urbaines

## Encourager une densification des enveloppes urbaines pour redonner de l'attractivité aux bourgs et aux quartiers existants

L'évaluation du SCoT a mis en évidence une tendance à l'étalement urbain alors qu'il restait des espaces non bâtis utilisables pour construire des logements neufs à l'intérieur des enveloppes urbaines. Le potentiel brut de densification est estimé à 2 200 hectares sans prendre en compte l'état de la viabilisation des terrains, ni les limites parcellaires. 60 % de ce potentiel se situent dans les villages..

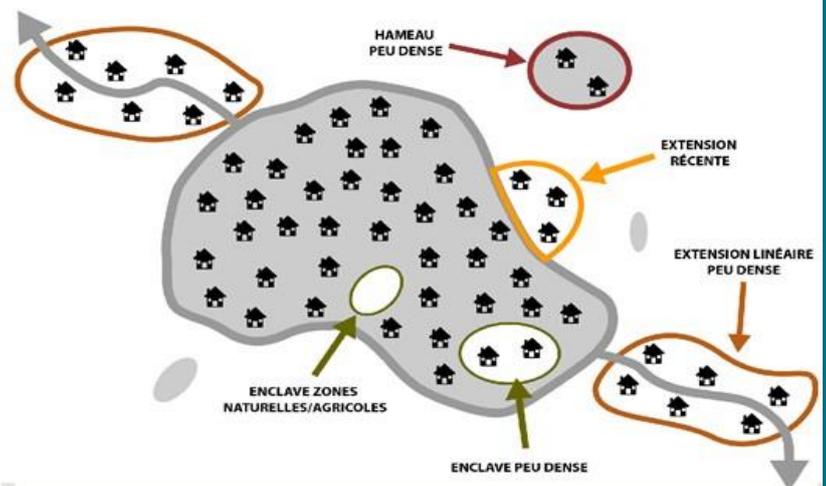
Potentiel Brut de Densification (en ha)



**Toutefois, tout n'est pas urbanisable, ni à urbaniser pour préserver des espaces verts ou publics. Le PADD a fixé l'objectif de répondre à 80 % des besoins en logements dans les enveloppes urbaines. Cet objectif se situe à l'échelle de chaque commune et inclut la reconquête des logements vacants et la transformation de friches industrielles en logements.** Il va contribuer à éviter la déprise des centres urbains, à renforcer les polarités urbaines, à limiter la consommation du foncier et à permettre la préservation des espaces agricoles forestiers et naturels. Il redonnera aussi vie aux bourgs et aux cœurs de villages par une meilleure attractivité.

### Définition de l'enveloppe urbaine

*L'enveloppe urbaine est la ligne virtuelle continue qui contient l'ensemble des surfaces artificialisées d'une ville, d'un village, d'un hameau de façon à ce qu'il forme un ensemble morphologique cohérent. Les enveloppes urbaines seront précisées lors de la définition des documents d'urbanisme. Il est à noter que les parcs et jardins des grandes propriétés sont inclus dans l'enveloppe urbaine dès lors qu'ils n'ont pas un usage agricole ou sylvicole avéré avec un classement en zone A ou N dans les Plans Locaux d'Urbanisme.*



## Rechercher des compositions urbaines économes en foncier se rapprochant des formes urbaines existantes

Les objectifs de densités urbaines inscrites au SCoT actuel sont en cours de modification avec des modulations par type de pôles structurants pour mieux tenir compte du cadre bâti existant : plus dense au sein des zones urbaines, moins dense en milieu rural.



# Adapter l'offre aux capacités financières des habitants

## Maintenir le taux de logements sociaux

Pour atténuer la forte concentration du parc social à Epinal et Golbey, le SCoT voté en 2007 préconisait un effort de production de logements conventionnés répartis sur l'ensemble des communes avec un quota de 10 % des besoins en logements dans les communes de moins de 1 000 habitants, de 20 % pour les communes de plus de 1000 habitants et de 15 % pour l'agglomération Epinal Golbey.

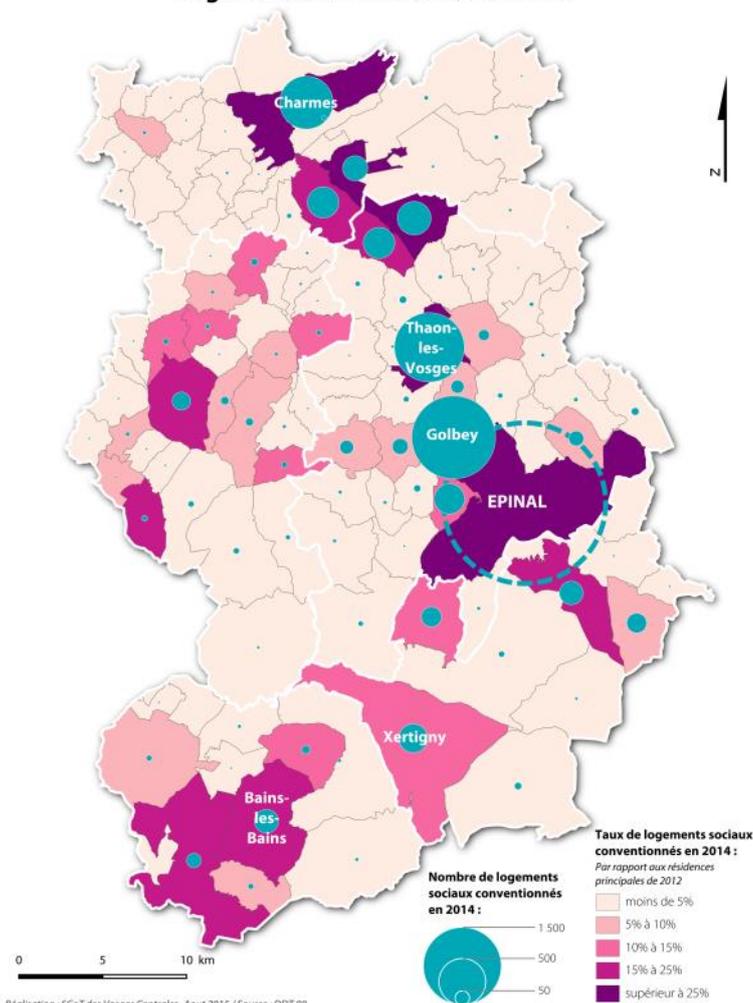
Actuellement, le constat est fait que le parc conventionné représente 20 % des résidences principales, ce qui est un niveau déjà appréciable à l'échelle des Vosges Centrales, même si les trois-quarts des ménages présentent des revenus modestes et 18 % des revenus très faibles.

## Limiter la vacance du parc locatif social

Par ailleurs, la montée de la vacance, y compris dans le parc locatif public conventionné, invite à ne pas développer exagérément l'offre nouvelle. D'autre part, les publics les plus précaires ont besoin d'un environnement du logement particulièrement favorable (présence de services, d'équipements, possibilité de transports en commun). Pour ces raisons, les objectifs quantifiés par catégorie de communes figurant dans le SCoT voté en 2007 sont remis en question. En remplacement, l'objectif serait de maintenir le taux global de logements conventionnés à 20 % des résidences principales.

Cela passe par un apport en logements conventionnés supplémentaires pour remplacer ceux qui perdent ce statut en fin de durée de la convention. Le parc conventionné connaît en effet des fluctuations complexes liées à sa durée limitée dans le temps et aux changements fréquents de réglementation et de financement. Le conventionnement devra aussi être encouragé en secteur privé, notamment par la remise de logements vacants sur le marché avec ou sans travaux Cf. (OPAH et PIG...). Cette offre supplémentaire devra être bien située (bonne desserte par les transports collectifs, proximité d'emplois, de services, de commerces, d'équipements...) et les pôles structurants sont mieux à même de remplir ces conditions. Pour autant, il n'est pas du ressort du SCoT de programmer finement les logements conventionnés car les politiques de financement fluctuent trop rapidement. Le Programme Local de l'Habitat serait un outil mieux adapté pour effectuer cette programmation.

Logements sociaux conventionnés



## Expérimenter avec « Bimby »

### Une densification douce à l'initiative des habitants intéressés

Dans le cadre du programme TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte), le Syndicat engage une démarche « Bimby » pour « Build in My Backyard » que l'on peut traduire par « Construire dans ma cour ». La démarche « Bimby » optimise durablement les coûts de production et d'entretien des logements. Elle permet aux propriétaires de maisons disposant de grands jardins de se constituer des capacités d'investissement grâce à la vente d'une partie de leur patrimoine pour financer des travaux d'amélioration ou de rénovation thermique dans leur logement ou pour se faire construire une nouvelle maison mieux adaptée à leurs besoins actuels.

**Cette nouvelle expérience pour le territoire va permettre de tester un moyen de densification douce des enveloppes urbaines comme le préconise le SCoT grâce à l'insertion de nouvelles constructions ou d'adjonctions bien intégrées et de bonne qualité. Cette initiative se mettra en oeuvre à partir du mois de septembre 2017 grâce à des conseils apportés par des architectes-urbanistes dans des communes pilotes auprès d'habitants intéressés avec l'appui des élus locaux.**



TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE POUR LA  
CROISSANCE VERTE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

Di-