

# Observatoire du SCoT des Vosges Centrales

FLASH INFO NUMÉRO 1



## SOMMAIRE

Edito	1
Activité de construction	2
Approche géographique	4
Construction par type de logements	6
Rappel des objectifs d'équilibre territorial	8
Recommandations du SCoT en matière d'habitat	8
Informations utiles	8



Direction  
départementale  
de l'équipement  
et de l'agriculture  
des Vosges



## L'édito du Président

### Un rythme soutenu de construction

Voici les premiers résultats de l'observatoire du SCoT des Vosges Centrales. Ce numéro porte sur les tendances récentes de la construction de logements neufs.

Même si les premiers signes de fléchissement du nombre de mises en chantiers apparaissent, le rythme de production de logements neufs s'est avéré très soutenu au cours de ces dernières années.

Ce constat résulte de la combinaison de facteurs conjoncturels nationaux et de facteurs locaux qui influent sur le marché de l'habitat. Les facteurs nationaux sont notamment les grandes fluctuations économiques, le coût du crédit immobilier et la politique nationale d'aide au logement. Les facteurs locaux résultent des initiatives des élus, pour créer les conditions d'accueil favorables et améliorer la qualité du cadre de vie dans leur commune, tout en œuvrant pour les grands principes de rééquilibrage énoncés dans le SCoT. Après un bon départ, il reste encore à transformer l'essai au cours des années à venir. Aussi, je vous invite à soutenir votre effort dans la durée pour que les Vosges Centrales restent un territoire attractif où il fait bon vivre.

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

## Pourquoi un observatoire ?

### Mieux connaître l'évolution du territoire du SCoT

Le document d'orientation du SCoT a prévu un dispositif de suivi des objectifs liés à l'habitat et à l'Urbanisme. Ce dispositif s'appuie sur un observatoire, afin de mieux connaître l'évolution du territoire du SCoT des Vosges Centrales.

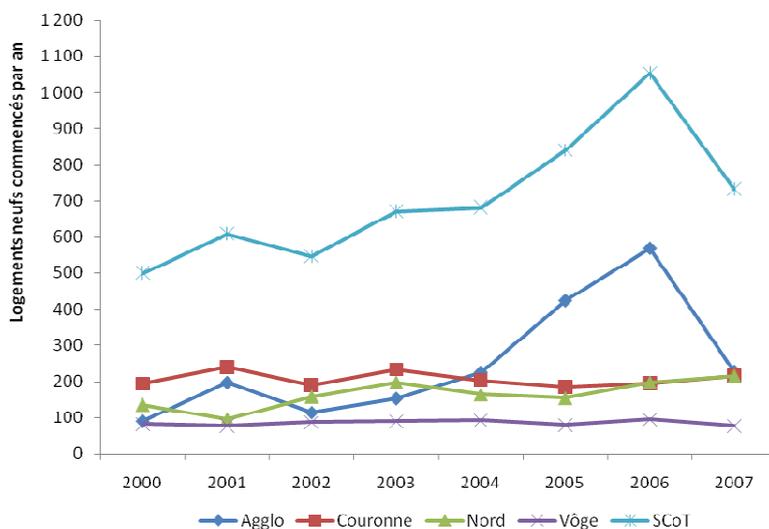
Il doit permettre de faire le point régulièrement sur :

- ➔ les permis de construire,
- ➔ les documents d'urbanisme,
- ➔ les capacités urbaines et la consommation du foncier,
- ➔ l'évolution du parc de logements, notamment du parc de logements conventionnés.

Cet outil est progressivement mis en place par l'équipe du SCoT en partenariat avec la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Vosges qui a notamment fourni les données sur la construction exposées dans ce numéro.

# ACTIVITE DE CONSTRUCTION

## Logements neufs commencés par secteur et par année (2000-2007)

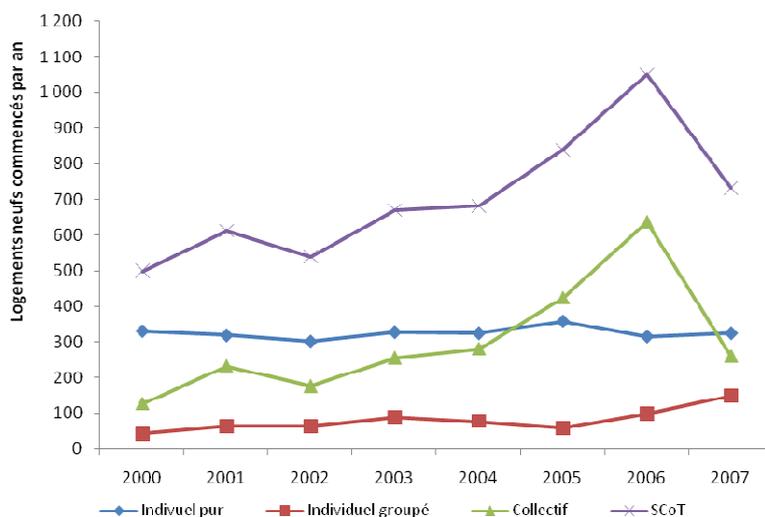


### ➔ Une activité de construction neuve soutenue

Dans un environnement favorable, l'activité de construction neuve s'est développée confirmant la réalité des besoins en logements malgré la relative stabilité démographique.

Le nombre total de mises en chantier a atteint un pic de 1053 unités en 2006, alors qu'il n'était que de 500 unités en 2000.

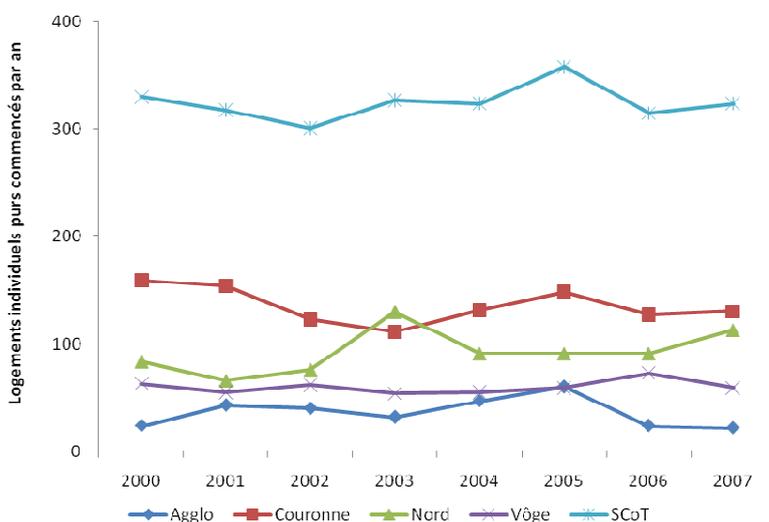
Un ralentissement du rythme de construction commence cependant à s'observer à partir de 2007.



### ➔ Forte progression du secteur collectif dans l'agglomération

Toutefois, cet essor de la construction concerne surtout le secteur collectif qui passe de 127 unités en 2000 à 637 unités en 2006 pour retomber à 260 unités en 2007. Les opérations de logements collectifs se situent surtout dans l'agglomération d'Epinal-Golbey. Le secteur groupé a également progressé à partir de 2005 mais dans une moindre mesure que le secteur collectif.

Le niveau de construction de logements individuels purs est resté relativement stable, en fluctuant faiblement entre un minimum de 301 logements en 2002 et un maximum de 358 logements en 2005. La production se situe essentiellement en couronne, où sont localisés 40 % des logements individuels purs construits sur le territoire du SCOT.

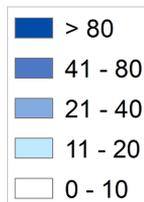
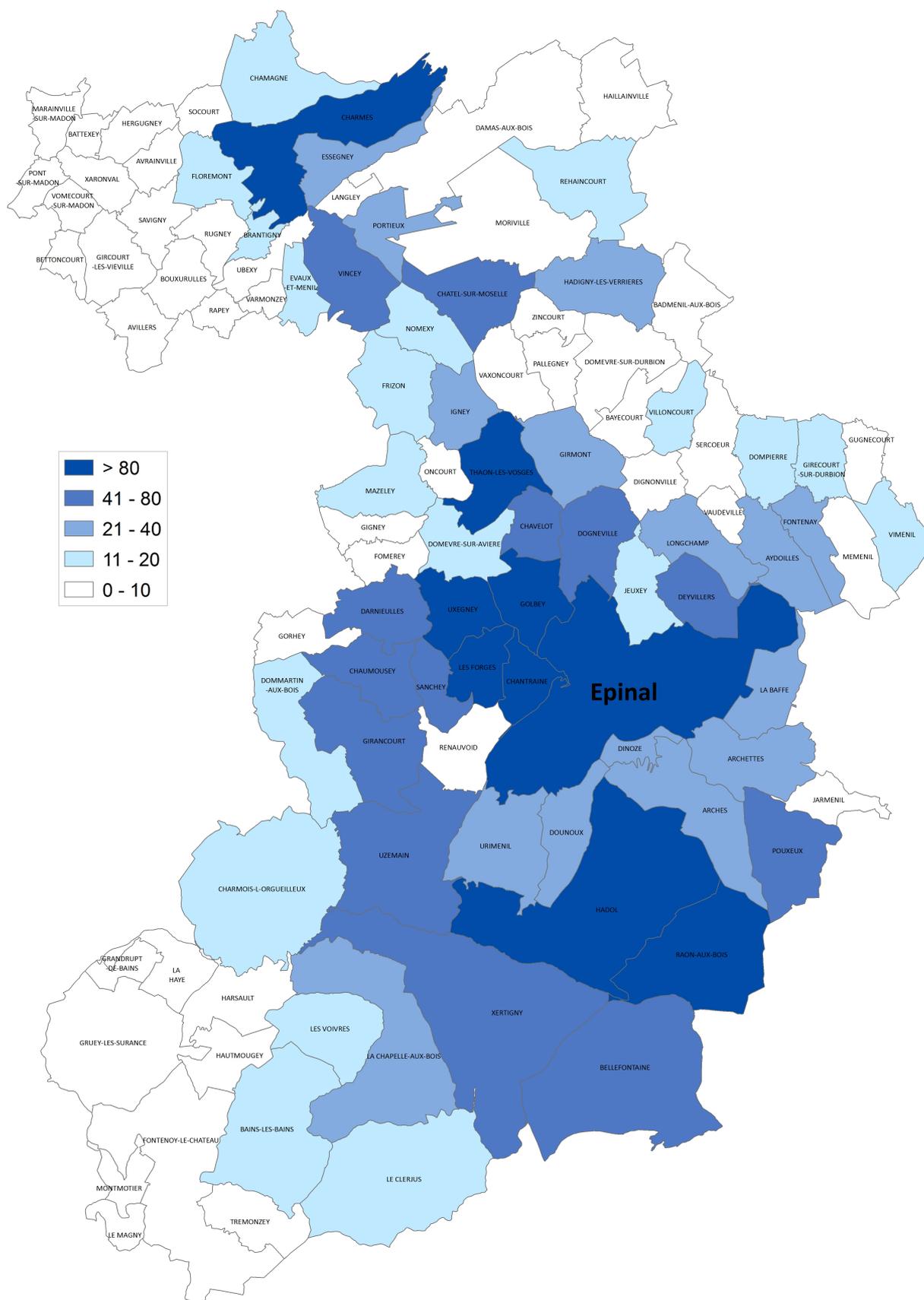


### Sources et définitions

Les données statistiques sur la construction neuve sont issues du fichier national SITADEL qui regroupe les permis de construire. Ce fichier est géré par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire et les Directions Régionales de l'Equipement. Les données utilisées dans l'observatoire sont les logements mis en chantier.

- ➔ Secteur individuel pur : un logement par opération
- ➔ Secteur individuel groupé : plusieurs logements par opération
- ➔ Secteur collectif : plusieurs logements collectifs par opération

# Total de logements individuels\* commencés entre 2000 et 2007

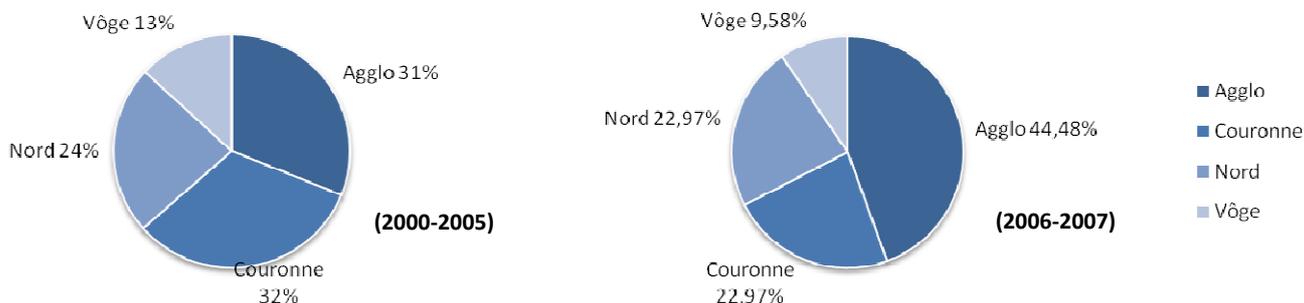


\* Individuels purs en valeurs absolues  
29 avril 2009

Source : Données SITADEL DRE Lorraine—DDEA Vosges SEPT

# APPROCHE GEOGRAPHIQUE

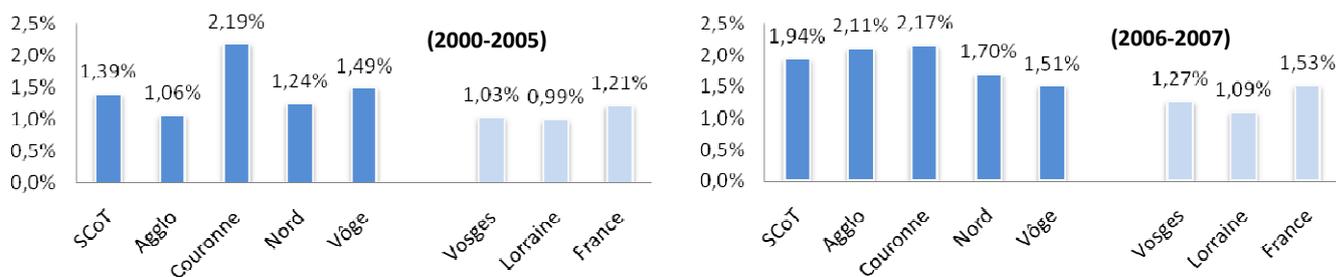
## Répartition des logements commencés par secteur géographique



### ➔ Vers un rééquilibrage territorial du volume de logements neufs produits

Sur la période 2000-2005, la part de logements neufs produits dans l'agglomération était de 31 % du total des logements neufs du SCoT. Elle s'est accrue pour passer à 44 % sur la période 2006-2007. Celle du secteur nord reste assez stable. En revanche, la part de la Couronne a diminué passant de 32 % à 23 %, tout comme celle de la Vôge qui passe de 13 % à 10 % de la construction sur l'ensemble du territoire du SCOT.

## Taux moyen annuel de logements neufs commencés (en %)\*



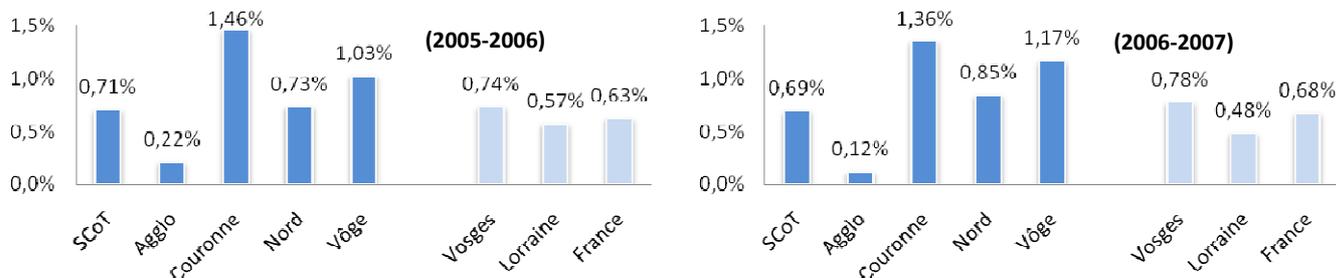
### ➔ Un taux de construction neuve qui reste plus fort en Couronne surtout en début de décennie

L'examen du nombre de logements construits par rapport au parc de résidences principales existantes permet de mieux évaluer l'effort de construction au regard de la taille des communes. Ainsi, l'effort est plus intense en Couronne au cours de la première moitié de la décennie 2000. La production y a représenté l'équivalent de 2 % du parc existant de résidences principales contre 1 % pour l'agglomération d'Epinal-Golbey.

### ➔ Puis un rééquilibrage s'observe au profit de l'Agglomération d'Epinal-Golbey et du secteur Nord

Pour la période 2006 - 2007, l'effort de construction s'intensifie dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey et rejoint le niveau de la Couronne qui lui s'est maintenu. Il augmente également dans le secteur Nord qui passe de 1,24 % à 1,70 % des résidences principales. Le secteur de la Vôge enregistre une très légère hausse pour atteindre 1,51 % de son parc.

## Taux moyen annuel de logements individuels purs commencés (en %)\*

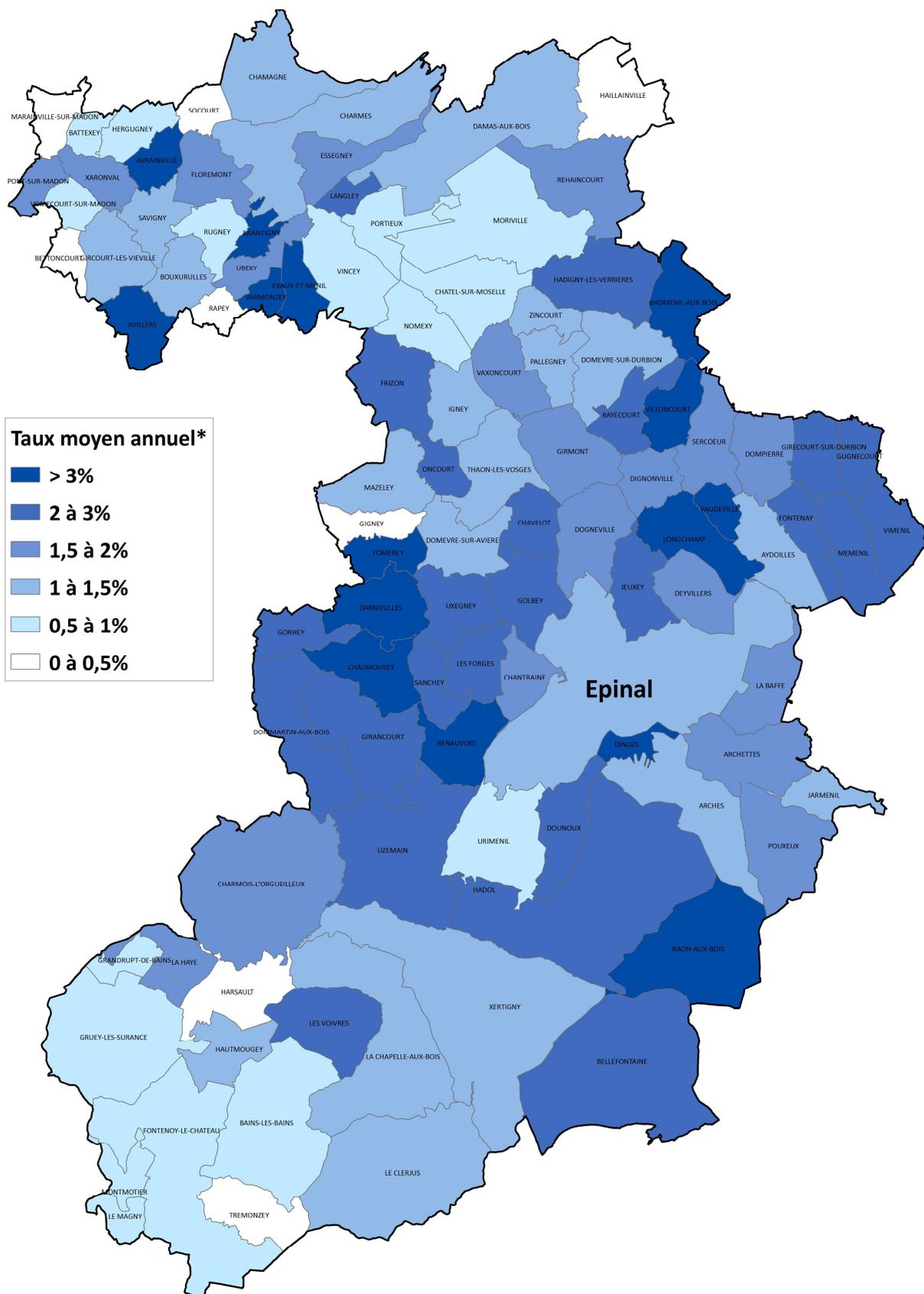


### ➔ Le taux de construction en secteur individuel pur reste plus élevé dans la Couronne, même récemment ; une légère progression s'observe aussi en secteur nord et dans la Vôge

En secteur individuel pur, le taux de construction reste largement plus fort en Couronne que dans les autres secteurs, même si une légère diminution s'y observe, alors qu'une progression s'observe en secteur Nord et dans la Vôge.

\* Calcul réalisé par rapport aux nombres de résidences principales en 1999

# Moyenne annuelle de logements commencés entre 2000 et 2007 rapportée au parc de résidences principales existantes

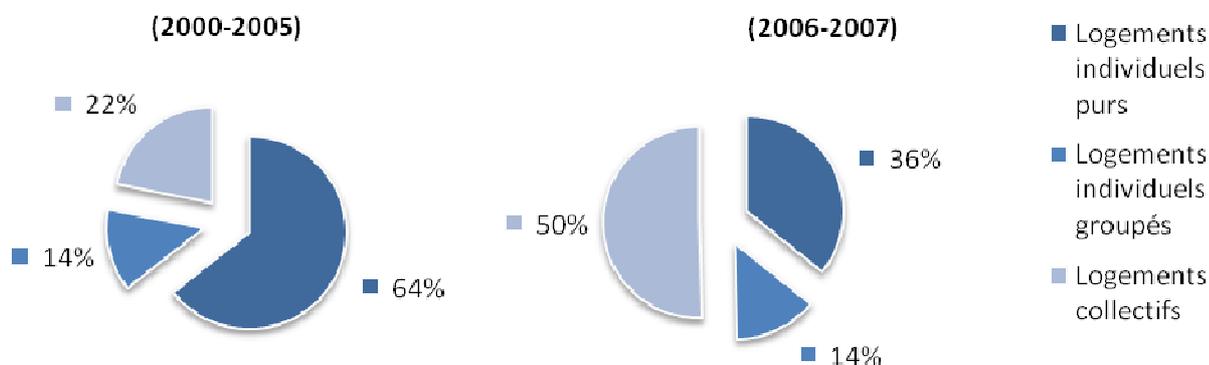


\*= ((Total logements commencés 2000-2007/Résidences Principales 99) / Nb années écoulées entre 2000 et 2007)\*100  
23 avril 2009

Source : Données SITADEL DRE Lorraine—DDEA Vosges SEPT

# RÉPARTITION PAR TYPE

## Répartition par type de logements commencés



### SCoT des Vosges Centrales

#### ➔ Progression de la part du secteur collectif

Avec l'essor de la construction de logements collectifs, la part de ce type d'habitat s'est développée au cours des dernières années passant de 22 % de la production dans le territoire du SCoT sur la période 2000 -2005 à 50 % au cours des deux dernières années. La part du secteur individuel groupé reste stable et celle du secteur individuel pur diminue.

### Rappel des objectifs d'habitat groupé du SCOT :

- ➔ 30 % de logements groupés pour les villages de moins de 1000 habitants ,
- ➔ 40 % pour les communes de plus de 1 000 habitants et les bourgs centres de la Vôge,
- ➔ 50 % dans les bourgs centres (hors Vôge) et l'agglomération spinalienne.

La notion d'habitat groupé selon le SCoT ne recouvre pas exactement la catégorie de logements individuels groupés au sens des statistiques du fichier SITADEL.

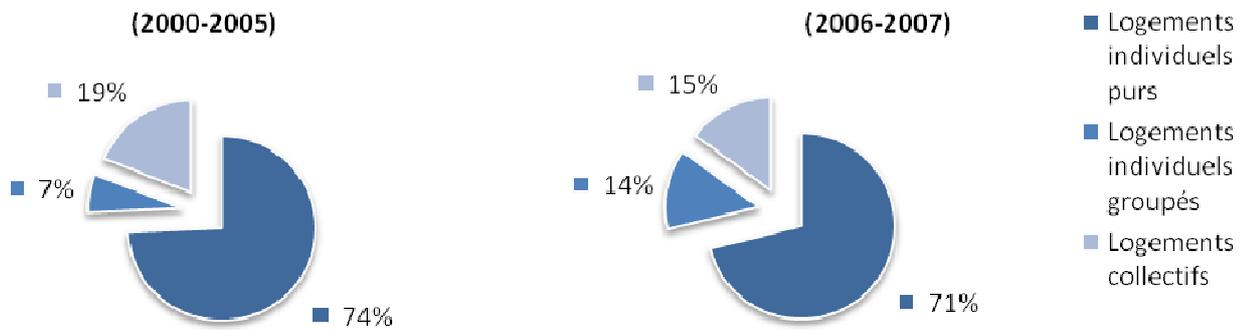
Pour le SCoT, il s'agit des formes urbaines d'habitat collectif ou intermédiaire et de logements individuels jumelés ou accolés.

Pour le fichier SITADEL, la catégorie des logements individuels groupés fait référence à des opérations de plusieurs logements individuels faisant l'objet d'un même permis.

Toutefois, la probabilité de trouver des logements individuels groupés au sens du SCoT est plus forte dans le cas de permis groupés que dans le cas de permis individuels (dit purs dans les statistiques).

Il est encore trop tôt pour évaluer les retombées démographiques de la construction car les derniers résultats des recensements de l'INSEE portent sur la population au 1er janvier 2006. Il en est de même pour évaluer l'impact du SCOT car la mise en conformité des documents d'urbanisme ne fait que commencer.

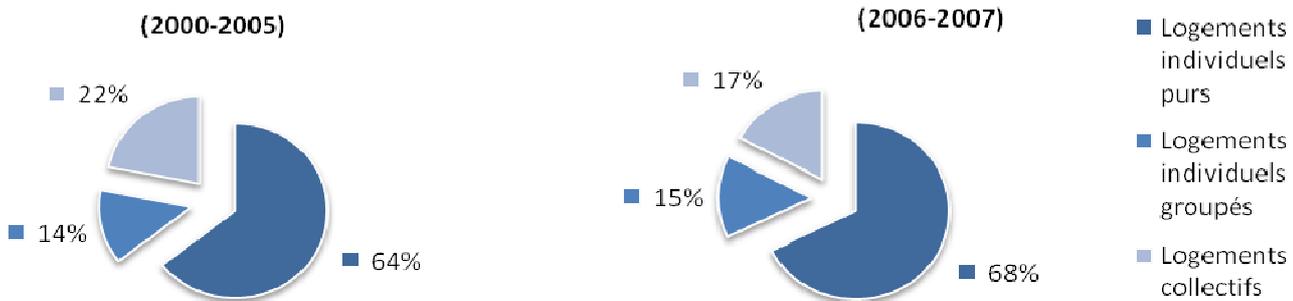
A titre indicatif, il est proposé un premier examen de la construction par type de logements neufs selon les catégories de communes définies par le SCOT, sans présumer de la dimension qualitative des formes urbaines produites, ce qui demanderait des observations plus approfondies.



### Communes de moins de 1000 habitants

#### ➔ Montée de la part de logements individuels groupés dans les communes de moins de 1000 habitants

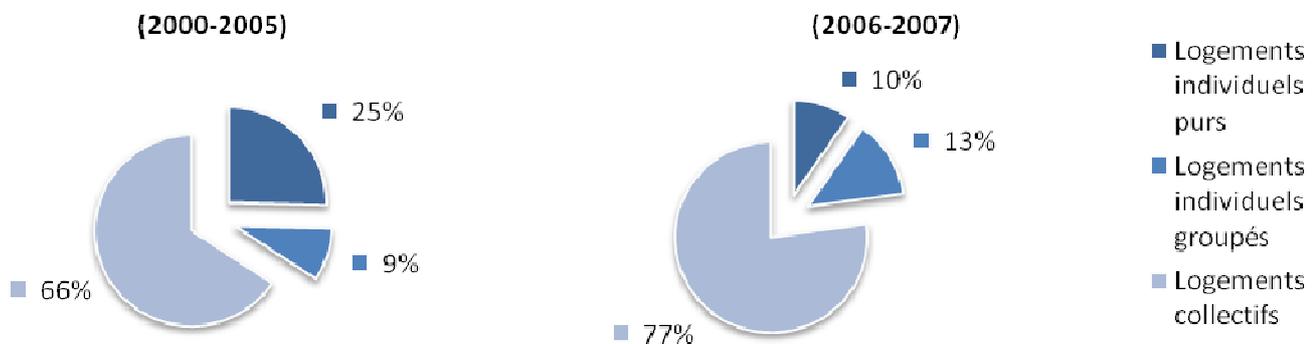
Le secteur individuel pur domine largement dans les communes de moins de 1000 habitants. La part de logements individuels purs tend à diminuer au cours des années récentes au profit du secteur groupé qui a doublé. La part du collectif est passée de 19 % durant la première 2000-2005 à 15 % au cours des dernières années.



### Communes de plus de 1000 habitants et Bourgs Centres de la Vôge (Bains-les-Bains et Xertigny)

#### ➔ Montée de l'individuel pur dans les communes de plus de 1000 habitants

La part du secteur individuel pur est passée de 64 % en première moitié de décennie à 68 % au cours des dernières années. Cette progression se fait au détriment du secteur collectif qui passe de 22 % entre 2000 et 2005 à 17 % de la construction pour la période 2006-2007.



### Communes de l'agglomération et Bourgs Centres hors Vôge (Thaon-les-Vosges et Charmes)

#### ➔ Montée du secteur collectif et du secteur groupé dans l'agglomération et les bourgs Centres hors Vôge

Il est à noter une importante production de logements collectifs dans l'agglomération d'Epinal-Golbey et certains bourgs centres comme Thaon-les-Vosges.

# Rappel des objectifs d'équilibre territorial du SCoT

A l'horizon 2025, les objectifs d'équilibre territorial du SCoT par secteur géographique sont fondés sur les taux de croissance démographiques suivants sur 20 ans :

- ➔ 6 % pour l'agglomération d'Epinal-Golbey,
- ➔ 10 % pour la Couronne,
- ➔ 10 % pour le secteur Nord
- ➔ 7 % pour la Vôge.

Ces taux sont à prendre en compte pour évaluer les besoins en logements dans les documents d'urbanisme élaborés par les communes. Ils sont à appliquer à la population connue à la date de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme et pour les 20 ans suivants.

## Les recommandations du SCOT en matière d'habitat

- ➔ **Evaluer les besoins en logements pour maîtriser l'étalement urbain avec la fiche de méthode du SCOT**
- ➔ **Rechercher des formes d'habitat groupé** ; la promotion d'un habitat plus groupé (logements accolés, jumelés...) permet d'économiser l'espace dévolu à la construction.
- ➔ **Rechercher la cohésion sociale et la mixité intergénérationnelle** ; Le SCoT encourage une offre diversifiée en logement (taille et statut d'occupation) et la création de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite dans les villages.
- ➔ **Préserver les paysages et développer harmonieusement les villages** ; Il est préférable de privilégier la densification du tissu existant, la résorption de la vacance du parc de logements dans les bourgs et la construction dans la continuité des villages.
- ➔ **Organiser le quartier et veiller à son accessibilité** ; La recherche de qualité dans les extensions urbaines demande une réflexion sur la mixité des fonctions, sur la création d'espaces publics adaptés et sur l'accessibilité de la zone par des modes de déplacements doux.
- ➔ **Préserver l'environnement** ; L'aménagement d'une nouvelle zone doit aussi permettre la protection des ressources naturelles et la prévention des risques avec notamment des dispositifs adaptés de gestion de l'eau et des déchets.
- ➔ **Promouvoir les techniques de construction économes en énergie** et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable .

**Le Schéma de Cohérence Territoriale des Vosges Centrales, c'est un outil de planification composé de trois documents :**

- ➔ **Le Rapport de présentation** qui expose l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial
- ➔ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**
- ➔ **Le Document d'Orientations Générales et le Plan d'Orientations Générales**

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

Rédaction : Laurence BERTRAND, Directrice du Syndicat

Mel : syndicat@scot-vosges-centrales.fr

Cartes : Pierre-Alain THIEBAUD, Chargé de mission

Mel : pierre-alain.thiebaud@scot-vosges-centrales.fr

Conception graphique : Bruno MARTIN, Stagiaire

Nombre d'exemplaires : 1350 exemplaires. Imprimerie interne

**Syndicat mixte du SCoT des Vosges centrales**

29, avenue Victor Hugo à Epinal

Tel : 03 29 32 47 96 / Fax : 03 29 35 22 03

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale s'étend sur **103 communes** :

