

# Observatoire du SCOT des Vosges Centrales

FLASH INFO NUMÉRO 2



## SOMMAIRE

Edito	1
Démographie	2
Structure du parc de logements	4
Statut d'occupation des résidences principales	6
Parc locatif public conventionné	7
Rappel des objectifs et des préconisations du SCOT	8

## L'édito du Président

### Les mutations du parc de logements



Les derniers résultats de l'INSEE publiés en Juillet 2009 permettent de faire le point sur les évolutions démographiques et les caractéristiques du parc de logements au début de la mise en œuvre du SCOT.

Alors que la population des ménages est restée quasiment stable entre 1999 et 2006, le nombre de logements a augmenté sous l'effet du rythme soutenu de construction.

Je vous laisse découvrir plus en détail les évolutions qui en résultent dans ce numéro 2 du Flash Info de l'observatoire du SCOT. **Vous pourrez constater une confirmation des déséquilibres territoriaux déjà observés lors de la phase de diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale, sur la base du recensement de 1999. La mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage et des recommandations du SCOT reste donc un enjeu important et d'actualité à la veille de l'adoption de la loi d'Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2.**

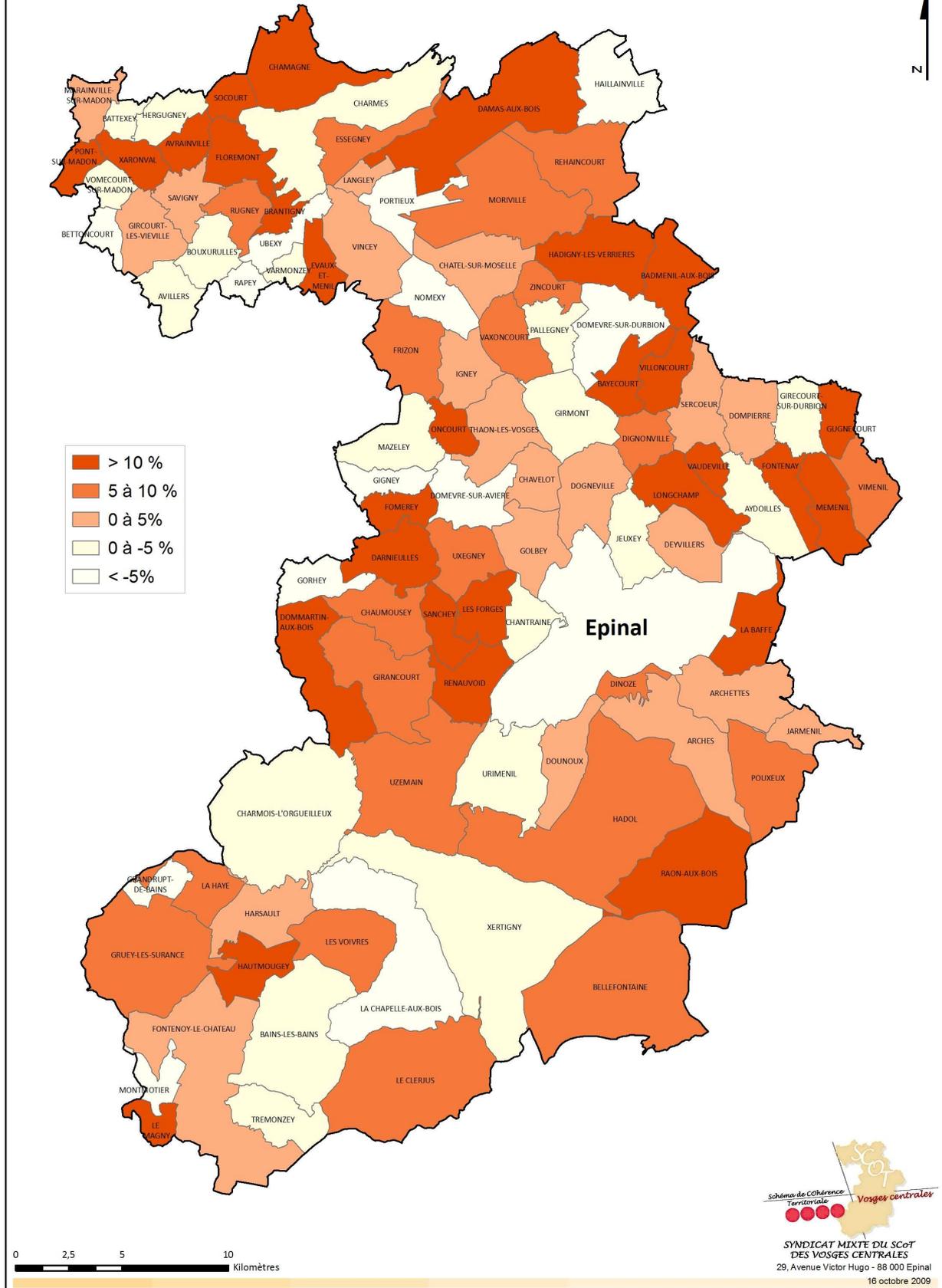
Michel Heinrich, Président du Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales

## En bref.....

- ➔ Une légère augmentation de la population de 0,5 % entre 2000 et 2006 dans le périmètre du SCOT au bénéfice de la périphérie, surtout de la couronne spalinienne
- ➔ Un desserrement des ménages plus rapide que prévu qui constitue désormais la part principale des besoins en logements
- ➔ Un accroissement de l'ordre de 7 % du nombre de logements qui s'accompagne d'une hausse de la vacance du parc, contrebalancée partiellement par la réduction plus modérée du nombre de résidences secondaires
- ➔ Une proportion de propriétaires occupants toujours plus élevée qui représente 58 % des ménages
- ➔ Une progression de la part de locataires du secteur privé qui concerne désormais 22 % des ménages contre 18 % pour les locataires du secteur public
- ➔ Une proportion importante de grands logements (45 % de T5 ou plus) et une prédominance d'individuels (59 %), surtout dans la couronne et le secteur de la Vôge.

# Evolution démographique des communes du SCoT entre 1999 et 2006

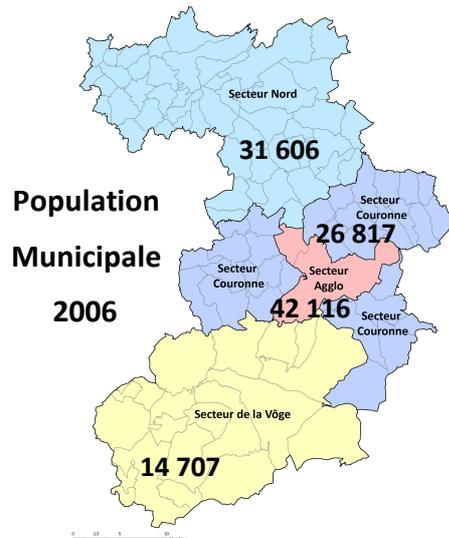
(Source Insee: PSDC 1999 et population municipale 2006)



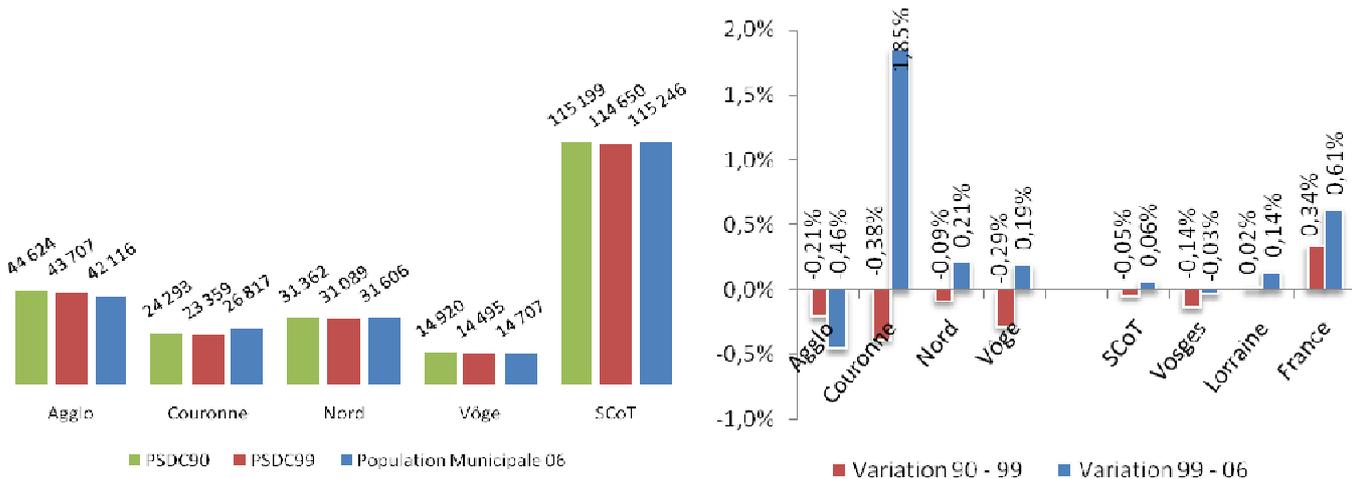
## Chiffres clefs 2006

- Population municipale** : 115 246 habitants
- Population des ménages** : 112 047 habitants
- Nombre de ménages** : 49 146 unités
- Nombre de logements** : 55 260 unités

**Méthode** : l'INSEE a modifié ses définitions relatives à la population entre 1999 et 2006. La population municipale fait désormais référence. Entre autres changements, les élèves, les étudiants majeurs en internat et les militaires en casernes sont recensés dans la commune de leur lieu d'hébergement, ce qui introduit un biais dont il faut tenir compte dans l'analyse des évolutions démographiques au cours de cette période. Pour le minimiser, il est recommandé par l'INSEE de comparer la population sans double compte de 1999 et la population municipale de 2006.



## Evolution démographique des secteurs du SCoT



### → Une très légère augmentation de la population dans le périmètre du SCoT

Après la diminution de population constatée dans la décennie 90 (- 0,05 %/an), il est à noter un léger renversement de tendance au cours des années récentes dans le périmètre du SCoT (+0,06 %/an), alors que la population du département des Vosges a continué à régresser. Il est à noter que la population des ménages du SCoT, qui n'inclut pas la population logée en foyer institutionnel a légèrement diminué.

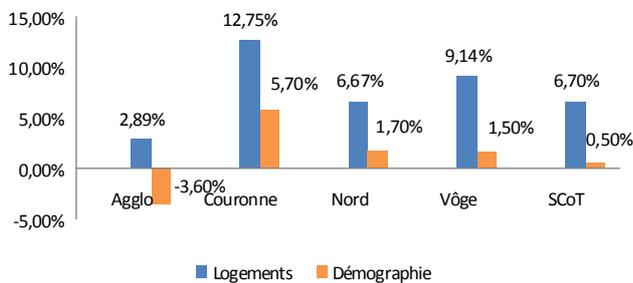
### → Une répartition inégale de cet accroissement démographique au profit de la périphérie tandis que l'agglomération perd des habitants

La perte d'habitants s'est accentuée dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey (- 0,46 % par an contre - 0,20% par an entre 1990 et 1999) et touche la ville d'Epinal. Dans le même temps, le nombre d'habitants de la couronne spinalienne a progressé plus fortement que dans les années 90 (+ 0,72 % par an contre + 0,43 % par an auparavant). Dans une moindre mesure, le secteur Nord et celui de la Vôge gagnent aussi de la population (0,20 % par an) et inversent la tendance négative antérieure. Pour la Vôge, les communes situées dans la périphérie sud d'Epinal sont surtout concernées par cette progression (cf carte ci-contre).

Il est à souligner que ce déséquilibre démographique est provoqué par une tendance à l'étalement urbain. Cette dernière a eu notamment pour conséquence d'affaiblir les pôles structurants au lieu de les renforcer comme prévu dans le SCoT. Les charges de centralité par habitant s'en trouvent alourdies. Dans le même temps, l'installation résidentielle des ménages en milieu périurbain ou rural génère des besoins en transports et en services de proximité avec des coûts supplémentaires, difficiles à

# Structure du parc

Comparaison de la variation démographique et de la variation des logements entre 1999 et 2006



Secteur	Population des ménages en 2006	Nombre moyen de personnes par ménage		Estimation 2005	Objectif 2025
		1999	2006		
Agglo	39850	2,24	2,06	2,12	1,98
Couronne	26095	2,67	2,43		
Nord	31342	2,51	2,40		
Vôge	14414	2,56	2,39		
<b>Hors Agglo</b>	<b>71851</b>	<b>2,58</b>	<b>2,41</b>	<b>2,57</b>	<b>2,30</b>
<b>SCoT</b>	<b>111701</b>	<b>2,44</b>	<b>2,27</b>	<b>2,38</b>	<b>2,17</b>
Vosges		2,44	2,28		
Lorraine		2,48	2,32		
France		2,40	2,31		

Source : INSEE, recensements 1999-2006

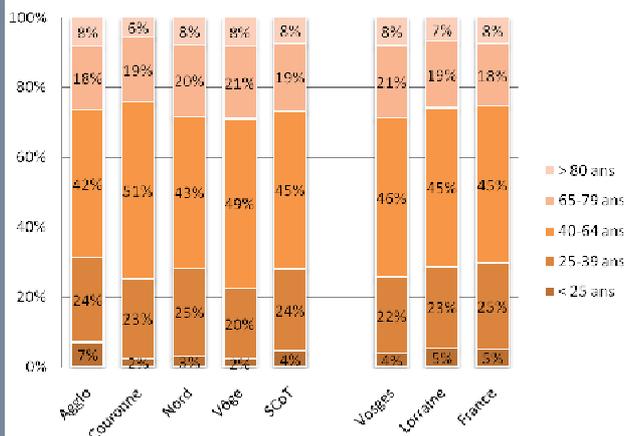
## ➔ Le nombre de logements augmente plus vite que celui de la population

Entre 1999 et 2006, le nombre de logements a augmenté plus rapidement que la population (6,7 % contre 0,5 %). Cette tendance peut s'expliquer par le phénomène sociologique de desserrement des ménages, associé à la mobilité résidentielle interne au SCoT. Elle reflète également une adaptation à la demande qualitative et s'accompagne d'une progression de la vacance des logements moins attractifs. L'écart entre la variation démographique et celle du nombre de logements est plus accentué dans le secteur de la Vôge et de la Couronne.

## ➔ Un desserrement des ménages plus rapide que prévu

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. Le nombre de personnes par ménage atteint ainsi 2,27 personnes par ménage en 2006 contre 2,38 prévu par le SCOT. La taille des ménages reste plus élevée en Couronne où les familles d'Epinal tendent à s'installer quand elles accèdent à la propriété d'un logement individuel. Le potentiel de desserrement est plus restreint dans l'agglomération Epinal-Golbey mais aussi dans les bourgs centres.

Age des ménages en 2006



Répartitions des logements

Secteur	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total
Agglo	19 338	210	1 985	21 533
Couronne	10 744	391	521	11 656
Nord	13 033	282	1 008	14 323
Vôge	6 032	1 029	686	7 747
SCoT	49 146	1 912	4 202	55 260

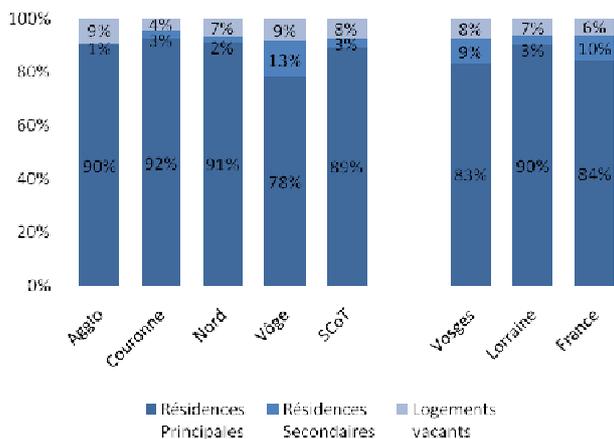
Source : INSEE, recensements 2006

## ➔ Des chefs de ménage moins âgés qu'au niveau départemental

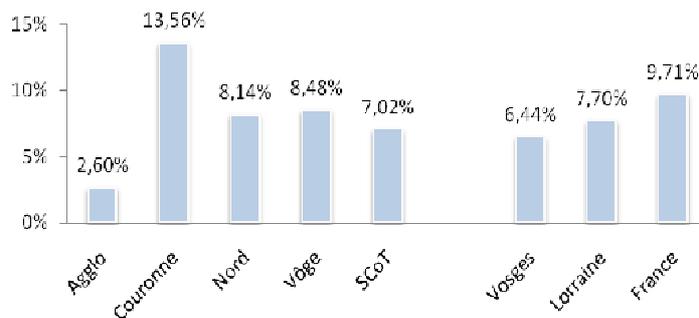
Les chefs de ménages de moins de 40 ans sont mieux représentés dans le territoire du SCOT (28 % des ménages) qu'au niveau du département des Vosges (26 %), surtout dans l'agglomération Epinal-Golbey (31 %) et dans le secteur Nord (28 %). La part des personnes âgées de plus de 65 ans (27 % des ménages) est légèrement inférieure à la moyenne départementale sauf dans le secteur de la Vôge.

Ces catégories de ménages pourraient être plus sensibles aux besoins d'adaptation de leurs conditions d'habitation dans les prochaines années en raison de l'évolution de la famille ou du vieillissement. Toutefois, les catégories d'âge intermédiaire pourront également présenter des besoins en logements, liés notamment aux séparations, aux recompositions familiales ou encore aux mutations professionnelles.

### Catégories de logements en 2006



### Evolution des résidences principales entre 1999 et 2006

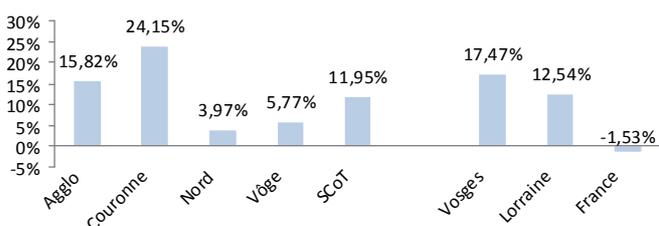


Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

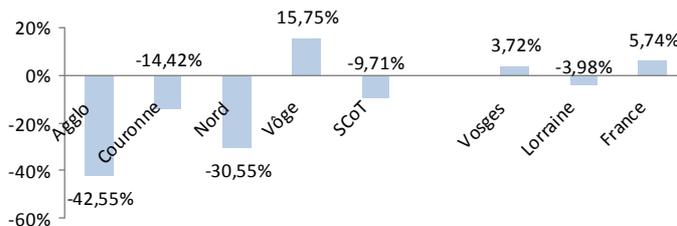
### ➔ Une progression des résidences principales

Le territoire du SCOT des Vosges Centrales est avant tout à vocation résidentielle permanente avec 89 % de résidences principales parmi les logements contre 83 % en moyenne départementale. La part de résidences principales s'est accrue de 7 % entre 1999 et 2006. La part de résidences secondaires est très faible (3 % des logements contre 9 % au niveau départemental) sauf dans le secteur de la Vôge (9 % des logements). La part de logements vacants est notable (8% du parc surtout dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey et la Vôge (9%).

### Evolution des logements vacants (1999 - 2006)



### Evolution des résidences secondaires (1999 - 2006)

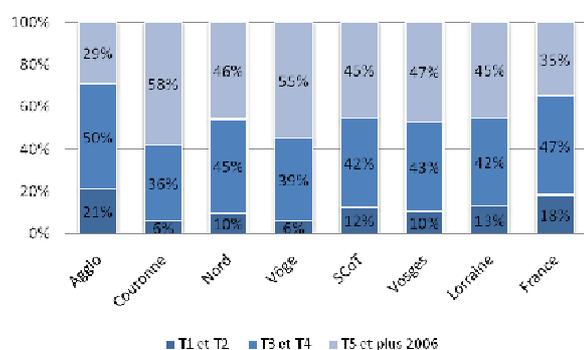


Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

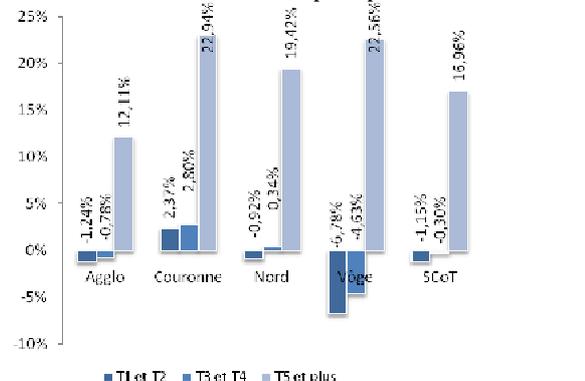
### ➔ Une progression des logements vacants et une réduction des résidences secondaires

Entre 1999 et 2006, le nombre de logements vacants a augmenté de 449 logements soit un accroissement de 12 %, comme en Lorraine mais moins que dans le département des Vosges (18 %). Cette évolution est plus marquée dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey mais aussi dans la Couronne laissant présager la désaffectation de certains logements existants au profit du neuf. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles a diminué de 206 logements laissant supposer un transfert vers de l'occupation permanente ou vers de la vacance et de la désaffectation.

### Répartition des résidences principales d'après la taille en 2006



### Evolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2006

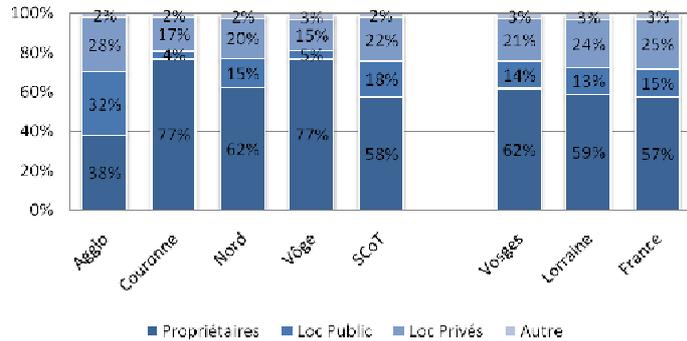


Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

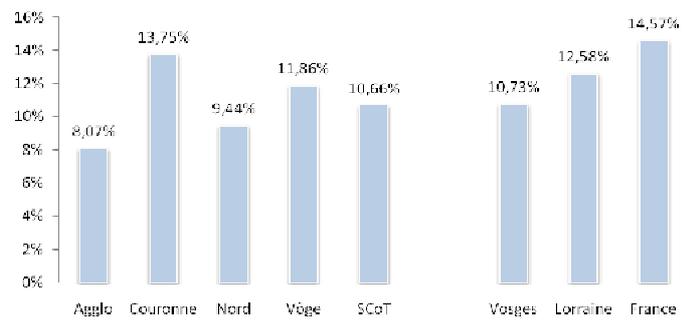
### ➔ Une proportion importante de logements de grande taille

Tout comme en Lorraine et dans les Vosges, la part de grands logements est relativement importante (45 % des résidences principales) au regard de la moyenne nationale (35 %) et elle tend à augmenter. Cette proportion est accentuée dans la Couronne (58 %) et la Vôge (55 %), résultant à la fois des caractéristiques du bâti traditionnel rural et de la taille des constructions récentes. En revanche, la part de grands logements est plus réduite dans l'agglomération (29 %).

Répartition des résidences principales d'après le statut d'occupation en 2006



Evolution du nombre de propriétaires occupants entre 1999 et 2006

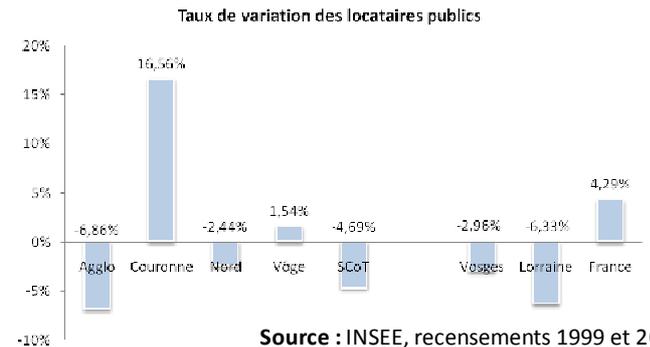
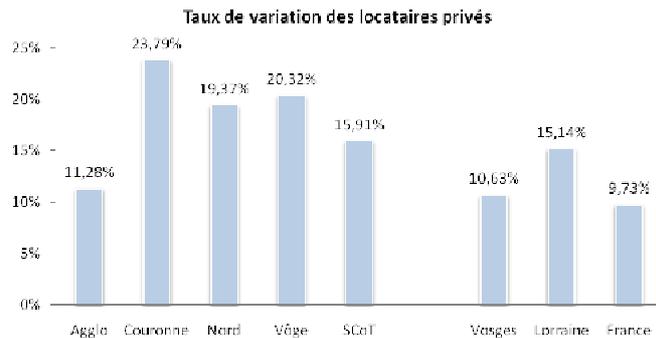


## ➔ Une progression de la part de propriétaires occupants

Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

Conformément aux tendances nationales et régionales, la part de propriétaires occupants a augmenté (58 % des ménages en 2006 contre 56 % en 1999). Toutefois, cette progression a été plus modérée (+ 10,66 %) qu'en Lorraine (+ 12,58 %) et qu'en France (+ 14,57 %). Il est à noter que le secteur de la Couronne et de la Vôge se distinguent par des taux nettement plus élevés de propriétaires occupants (77 % des ménages).

## Evolution du secteur locatif

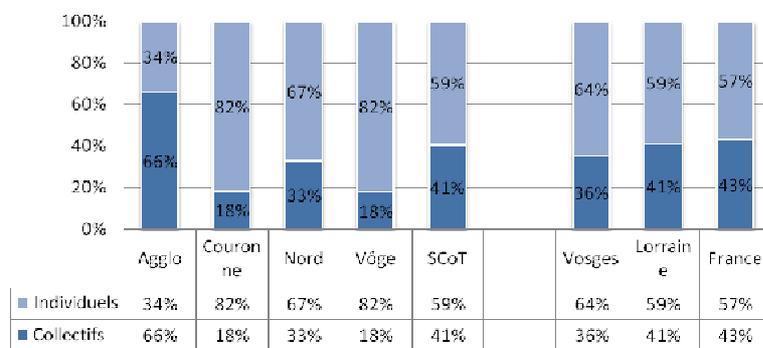


Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

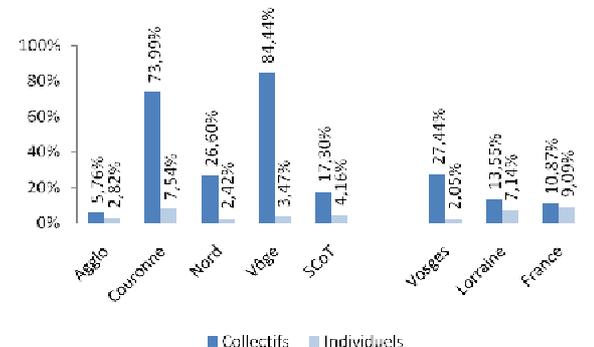
## ➔ Un accroissement du nombre de logements locatifs privés mais une diminution du parc locatif public

Le secteur locatif a connu une évolution contrastée. Le nombre de logements locatifs privés a augmenté de 15 %, notamment en périphérie tandis que la part de logements locatifs publics a diminué, surtout dans l'agglomération. La progression du parc locatif public en couronne n'a pas suffi à compenser la perte à l'échelle du territoire du SCOT.

Types de logements en 2006



Evolution entre 1999 et 2006



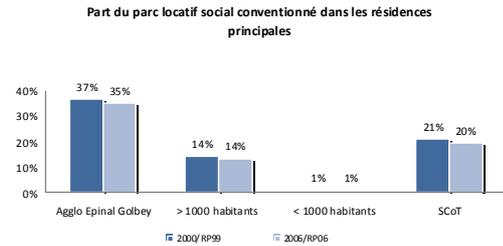
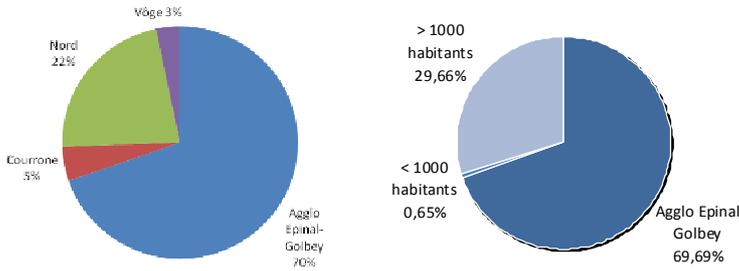
Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

## ➔ Une augmentation du nombre de logements collectifs mais la part de logements individuels reste prédominante.

La part de logements individuels prédomine largement dans le territoire du SCOT (59 %) surtout dans les secteurs de la Couronne et de la Vôge où la proportion atteint 82 % des logements. Dans l'agglomération, le secteur collectif prédomine (66 % des logements). Il progresse en périphérie mais pour un faible nombre de logements.

# Parc locatif social

## Parc locatif social public conventionné



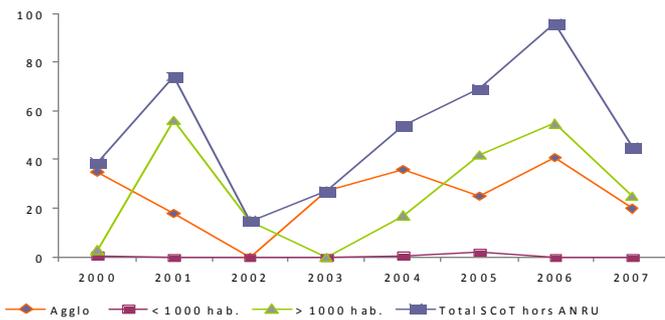
Source : DRE Lorraine Enquête EPLS

### ➔ Un parc locatif public national-Golbey

Près de 70 % du parc locatif public conventionné est concentré dans l'agglomération d'Epinal-Golbey. Le restant est essentiellement localisé dans les communes de plus de 1000 habitants (30 %), notamment dans le secteur Nord (22 %). Entre 1999 et 2006, une diminution en volume s'observe en raison des démolitions du projet de rénovation urbaine d'Epinal. Par conséquent, la part du secteur locatif public dans le total des résidences principales a baissé dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey. Cette diminution sera compensée par la réalisation des projets de reconstruction qui s'intensifient à partir de 2008. Dans le reste du territoire du SCOT, le volume du parc locatif social a augmenté dans les communes de plus de 1 000 habitants.

### très concentré dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey

## Financement des logements locatifs publics neufs (hors ANRU)



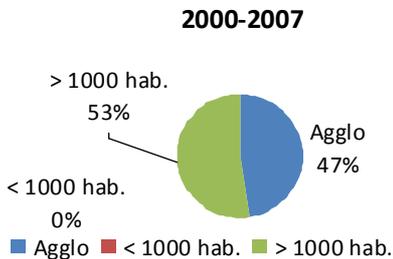
Source : Autorisations de financement, DDEA Vosges

### ➔ Une production de logements locatifs publics qui tend à augmenter

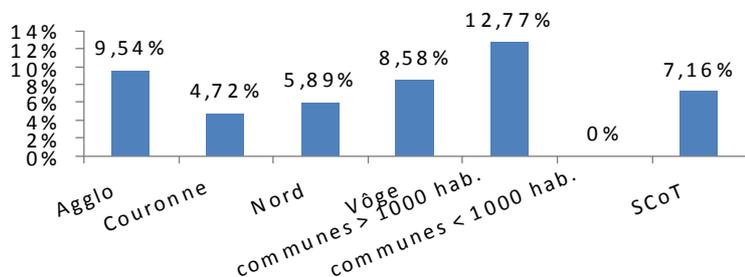
En moyenne, une cinquantaine de logements locatifs publics neufs ont été financés par an (hors ANRU). La programmation des logements locatifs publics hors ANRU est relativement irrégulière mais une progression du nombre de logements financés s'observe en fin de période. La part de logements locatifs neufs est largement prépondérante (96 % des logements financés).

## Répartition des logements locatifs publics neufs (hors ANRU)

Part des logements locatifs publics neufs dans la construction neuve (hors ANRU) de 2006 à 2007



Source : DDEA Vosges et DRE Lorraine



### ➔ Un début de rééquilibrage de la construction de logements locatifs publics neufs entre l'Agglomération d'Epinal-Golbey et les autres communes de plus de 1 000 habitants

Entre 2000 et 2007, la production de logements locatifs publics neufs représente 7 % des logements neufs réalisés dans le territoire du SCOT. L'Agglomération d'Epinal-Golbey a accueilli un peu moins de la moitié de cette production soit 9,5 % de la construction neuve hors ANRU. Le reste est localisé dans les communes de plus de 1 000 habitants notamment les bourgs centres du SCOT où il représente près de 13 % de la construction neuve totale. Les communes de moins de 1 000 habitants n'ont pas réalisé de logements locatifs neufs entre 2000 et 2007 mais certaines ont acquis et améliorés des logements existants.

# Rappel des objectifs de rééquilibrage 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 :

- ➔ 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 et en surfaces urbanisables dans les documents d'urbanisme élaborés par les communes.

## Les recommandations du SCOT en matière d'habitat

**Rechercher des formes d'habitat plus groupées** (logements accolés, jumelés, collectifs...) pour limiter l'urbanisation tout en répondant aux besoins des ménages :

- ➔ 30 % de logements groupés dans les constructions neuves pour les villages de moins de 1000 habitants,
- ➔ 40 % dans les communes de plus de 1 000 habitants et les bourgs centres de la Vôge,
- ➔ 50 % dans les autres bourgs centres et l'Agglomération d'Epinal-Golbey.

**Encourager la cohésion sociale et la mixité intergénérationnelle** en augmentant le nombre de logements de taille petite ou moyenne et la création de logements adaptés au handicap et aux personnes âgées à mobilité réduite. De plus, la part de logements locatifs conventionnés doit représenter :

- ➔ 10 % de la construction neuve dans les communes de moins de 1 000 habitants,
- ➔ 20 % dans les communes de plus de 1 000 habitants,
- ➔ 15 % dans l'Agglomération d'Epinal-Golbey.

**Préserver les paysages et développer harmonieusement les villages** par 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.

### Prendre en compte l'environnement

- ➔ Promouvoir les techniques de construction économes en énergie : 30 % des nouvelles constructions de logements sociaux devront être équipés de dispositifs utilisant des énergies renouvelables,
- ➔ Protéger les ressources naturelles et la prévention des risques avec notamment des dispositifs adaptés de gestion de l'eau et des déchets.

L'observatoire 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 l'habitat social de ce numéro.

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

Rédaction : Laurence BERTRAND, Directrice du Syndicat

Cartes : Pierre-Alain THIEBAUD, Chargé de mission

Conception graphique : Bruno MARTIN, Stagiaire

**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

Mel : syndicat@scot-vosges-centrales.fr

### Le périmètre du Schéma de Cohérence

