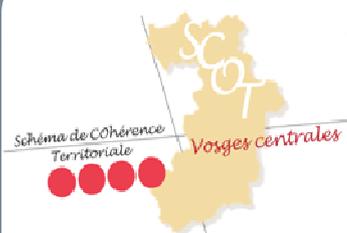


Observatoire du SCoT des Vosges Centrales

FLASH INFO NUMÉRO 4



SOMMAIRE

Edito	1
Evolution démographique	2
Activité de construction	4
Caractéristique des logements neufs et vacance du parc	6
Logements des ménages à faibles revenus	7
Parc locatif conventionné	8
Informations légales	8



L'édito du Président

Un ralentissement notable du rythme de construction et un besoin d'amélioration des logements existants

Dans son axe II, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vosges Centrales préconise d'« adapter l'habitat aux besoins et exigences à venir » tout en maîtrisant l'étalement urbain. A mi-parcours, il est utile de faire le point sur l'évolution de la construction de logements durant la première moitié de la période de mise en œuvre du SCoT. C'est l'objet de ce numéro 4 d'Info-Flash de l'Observatoire du SCoT des Vosges Centrales.

Après le boom de la construction du milieu des années 2000, le rythme de construction s'est fortement ralenti à partir de 2007. Cette tendance résulte d'une conjoncture nationale moins favorable se combinant avec les effets de la crise économique qui ont durement touché les revenus des ménages vosgiens au cours des dernières années.

Mais l'observation statistique nous révèle également un autre phénomène préoccupant qui est la progression de la vacance dans le parc de logements existants. Dans le même temps, la dépense des ménages pour se loger augmente, notamment avec l'élévation des prix des combustibles issus des énergies fossiles pour le chauffage des logements mais également les fluctuations du prix du carburant pour les trajets domicile-travail en cas d'habitat périurbain ou rural. 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. Il s'agit là du prochain défi à relever tous ensemble.

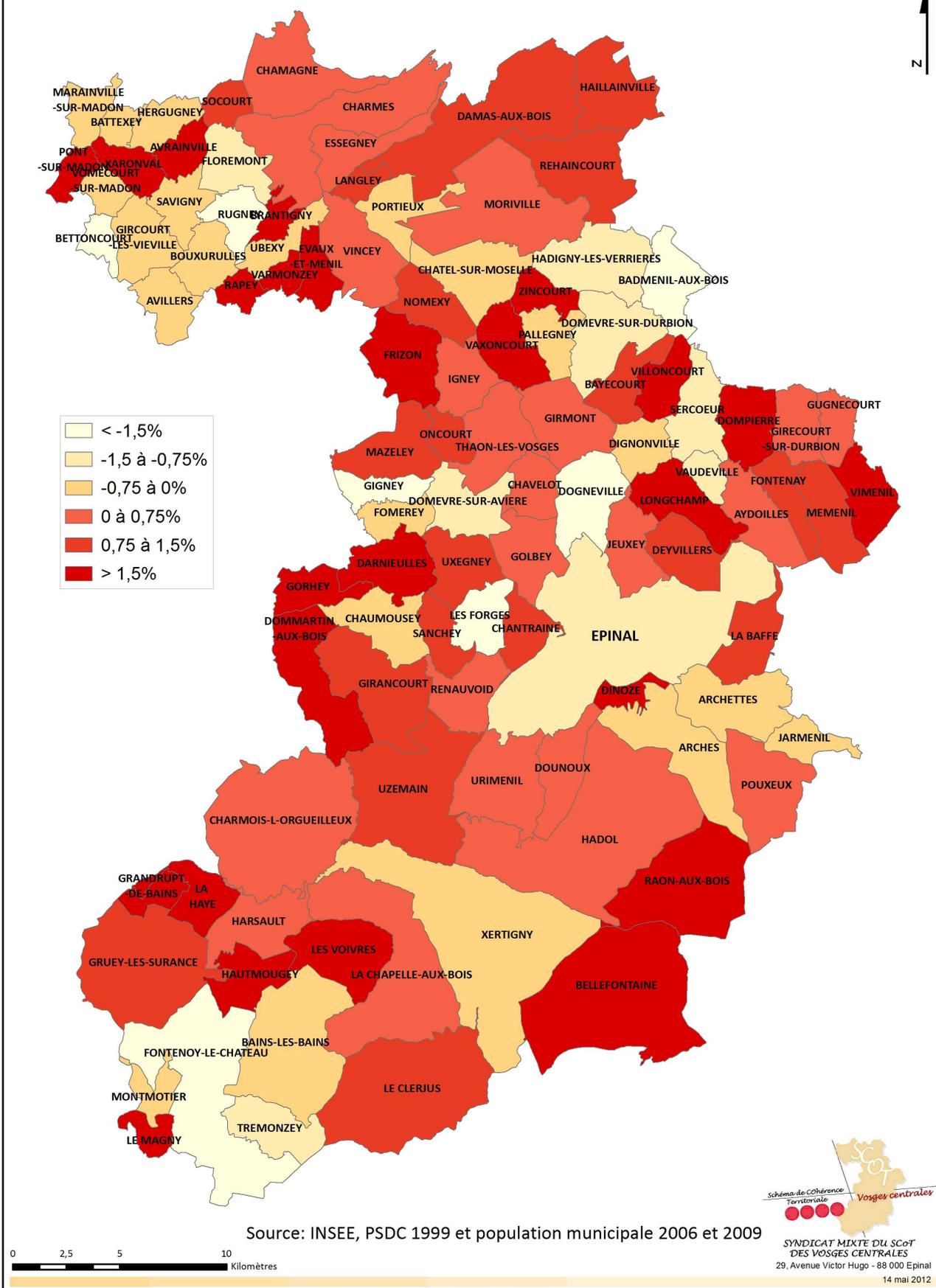
En Bref...

- ➔ 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,
- ➔ Le renouvellement urbain booste la construction dans l'agglomération Epinal-Golbey,
- ➔ Parallèlement à la construction neuve, une montée de la vacance dans le parc existant à l'échelle de tout le territoire du SCoT,
- ➔ Près des deux tiers des ménages ont accès au parc locatif public mais 58 % des ménages sous le seuil de pauvreté sont logés dans le secteur privé, soit en tant que locataires, soit en tant que propriétaires occupants,
- ➔ Un gisement de logements à reconquérir dans le tissu urbain existant et les bourgs centres.

NB : les analyses statistiques proposées dans cette publication sont dépendantes de la fiabilité des sources disponibles et par conséquent elles sont seulement à prendre comme des tendances conjoncturelles.

Evolution démographique entre 2006 et 2009

Taux de variation annuel moyen de la population municipale



Evolution démographique

Chiffres clefs

- Population municipale légale en 2006 : 115 246 habitants
- Population municipale légale en 2009 : 115 211 habitants

Soit 30 % de la population des Vosges

Evolution Population SCoT (2006-2009) = - 35 habitants

Agglomération (2006-2009) = - 1 041 habitants

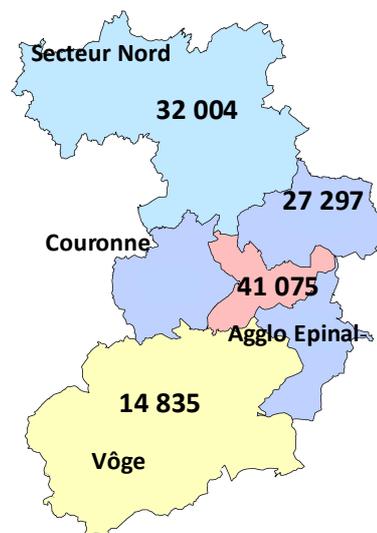
Couronne (2006-2009) = + 480 habitants

Nord (2006-2009) = + 398 habitants

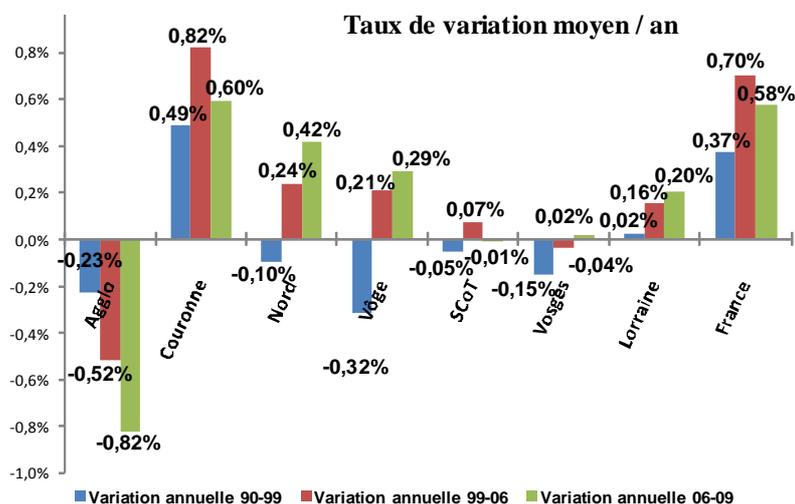
Vôge (2006-2009) = + 128 habitants

NB : La population municipale est généralement prise comme référence pour les analyses démographiques. Elle renseigne sur les habitants permanents de la commune en incluant par exemple, les élèves, les étudiants majeurs en internat et les militaires en casernes.

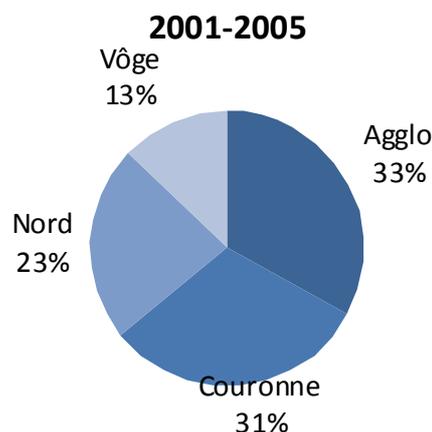
Population
Municipale
2009



Evolution démographique des secteurs du SCoT



Le périmètre du SCoT des Vosges Centrales s'étend sur 103 communes, autour d'Epinal.



Source : Données RGP INSEE

➔ Relative stabilité démographique à l'échelle du SCoT mais des évolutions internes toujours contrastées entre les secteurs géographiques

Au cours des cinq premières années d'application du SCoT, la population municipale amorce une très légère décroissance sur l'ensemble du territoire (- 0,1%/an), alors que l'objectif vise une croissance de 8 % sur vingt ans soit une progression de 0.4 %/an.

Cette quasi stabilité n'est qu'apparente car la population municipale de l'agglomération Epinal-Golbey diminue toujours à un rythme de plus en plus rapide tandis que la population croît dans le reste du territoire (cf. graphe ci-dessus).

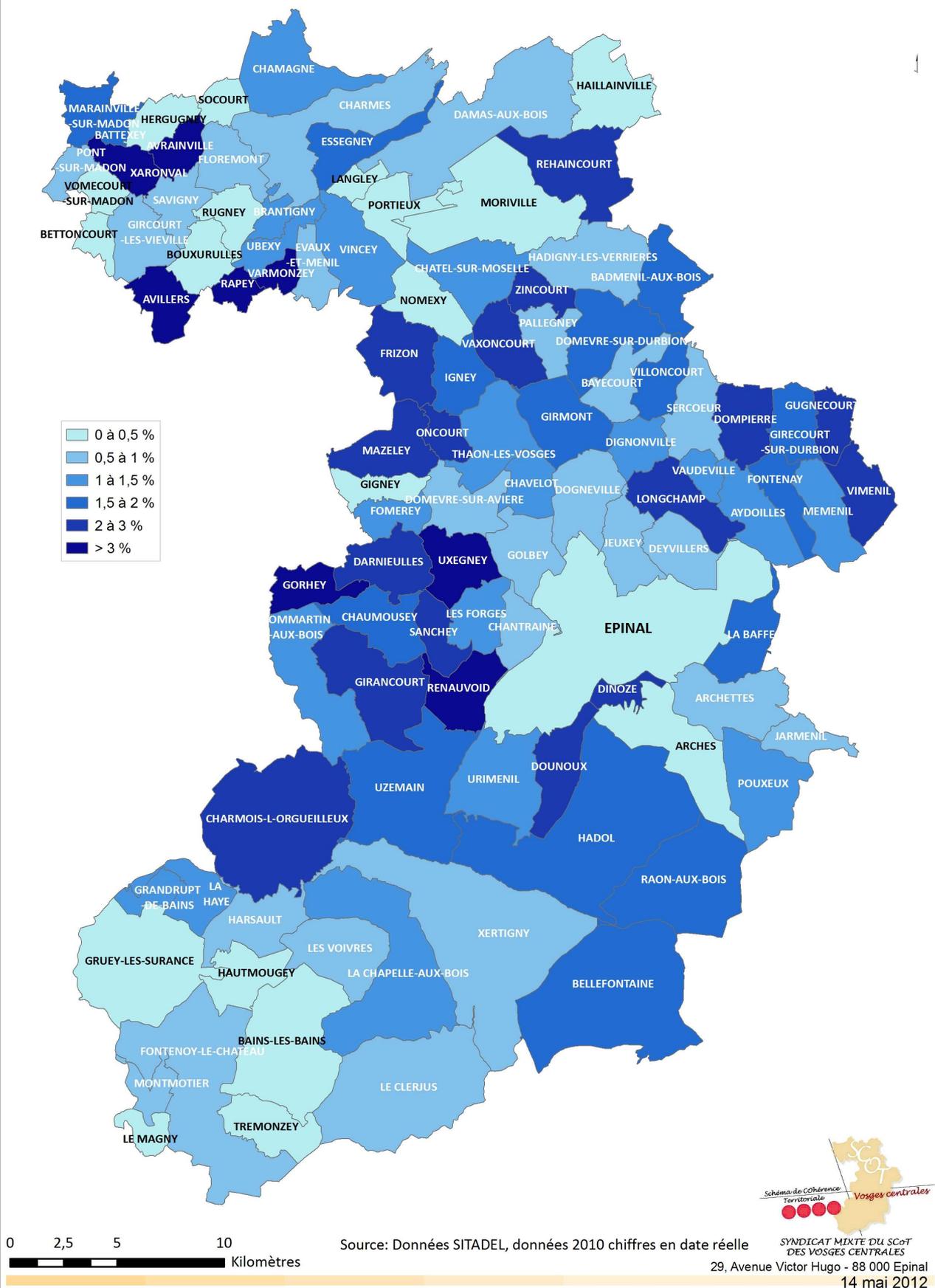
Dans la couronne spinalienne, la population a continué à augmenter au-delà de l'objectif souhaitable pour le SCoT mais à un rythme plus lent qu'au cours des périodes intercensitaires antérieures. Pour le secteur Nord, la croissance démographique s'accélère et elle progresse plus vite que dans la Vôge. Dans ces deux secteurs, les taux restent en-deçà des objectifs du SCoT.

Secteurs	Objectifs SCoT		INSEE
	2006-2025	moyen/an	2006-2009 moyen/an
Agglo	+ 6%	+ 0,3%	- 0,82 %
Couronne	+ 10%	+ 0,5%	0,6 %
Nord	+ 10%	+ 0,5%	0,42 %
Vôge	+ 7%	+ 0,35%	0,29 %
Total SCoT	+ 8%	+ 0,4%	-0,15 %

A l'intérieur du périmètre du SCoT, la tendance à la périurbanisation s'est un peu ralentie entre 2000 et 2009 sans pour autant correspondre aux objectifs de rééquilibres démographiques du SCoT. Il est à noter un taux de croissance relativement élevé dans certaines petites communes périphériques du territoire (cf carte ci-contre). Toutefois, le recul manque encore pour imputer ces différentes évolutions aux effets du SCoT.

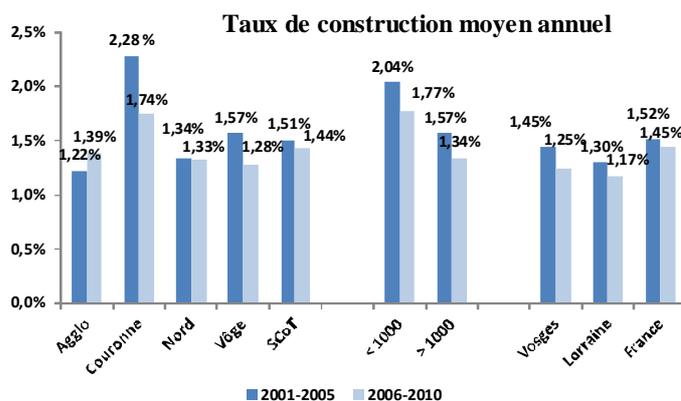
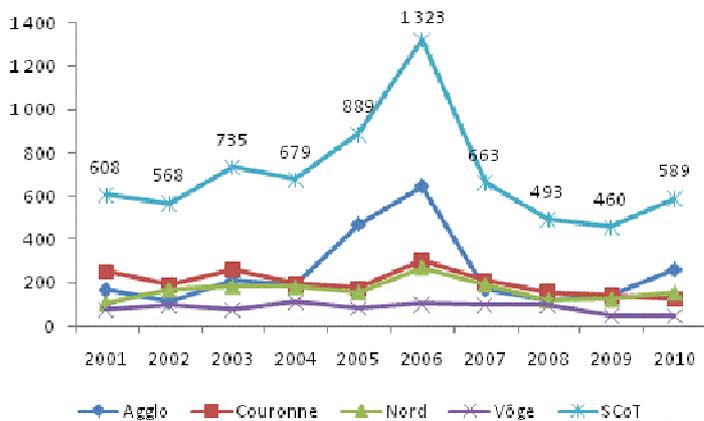
Taux de construction de logements individuels entre 2006 et 2010

Moyenne annuelle rapportée aux parcs de résidences principales existantes



Activité de construction

Logements neufs commencés par secteur et par année (2001-2010)



Source : SITADEL2, MEDDT

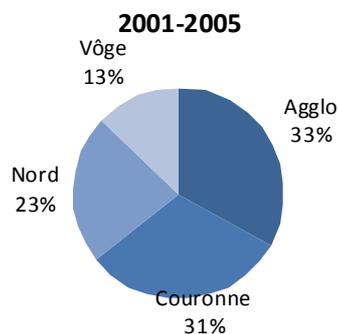
► Ralentissement de l'activité de construction logements neufs

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. Une légère reprise est perceptible en 2010. L'évolution de la construction au cours des dernières années s'explique en partie par une conjoncture nationale défavorable, avec notamment la remontée des taux d'intérêt bancaires, et peut-être aussi par une relative diminution des besoins locaux en logements au plan quantitatif.

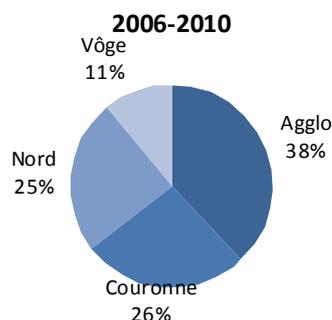
Durant la seconde moitié des années 2000, il est à noter que le taux moyen de construction rapporté au parc total de résidences principales est de 1,44 %/an. Il est légèrement inférieur à celui de la première moitié de la décennie. Cette évolution est comparable à la tendance nationale. Elle a été plus favorable dans le territoire des Vosges Centrales que dans le Département des Vosges et qu'en Région Lorraine. Le taux de construction, notamment en maisons individuelles est également plus élevé dans les communes de moins de 1000 habitants et en Couronne spinalienne (cf. graphe ci-dessus).

Bien que de moindre intensité, l'étalement urbain s'est poursuivi au cours de la période récente, formant une seconde couronne spinalienne (cf carte ci-contre). La question se pose aussi d'un report de plus en plus lointain de l'étalement urbain au-delà des limites du SCoT générant des besoins supplémentaires en équipements et services de proximité avec les coûts induits correspondants.

► La construction neuve dans l'agglomération Epinal-Golbey boostée par le programme de renouvellement urbain



Source : SITADEL2, MEDDT

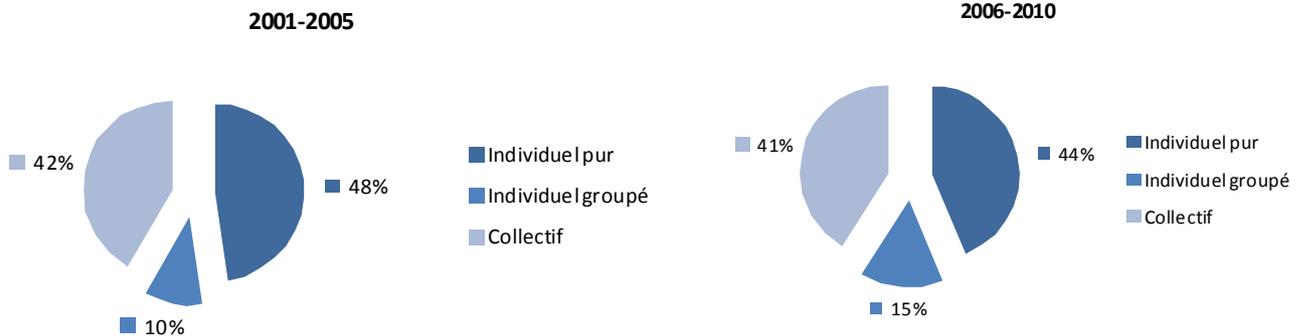


Au cours des 5 dernières années, la répartition quantitative de la production de logements neufs s'est légèrement rééquilibrée au profit de l'agglomération d'Epinal-Golbey et du secteur Nord. Toutefois, il ne s'agit pas d'un gain net de logements en raison de la part importante de reconstruction effectuée dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Par ailleurs, La construction neuve en secteur privé aura aussi permis de renouveler l'offre locale vieillissante dans le cœur d'agglomération. Toutefois, question d'une éventuelle suroffre en logements collectifs se pose également.

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, du Développement durable, du Transport et du Logement et les Directions Régionales de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement. Les données utilisées dans l'observatoire sont les logements mis en chantier. Il est à noter que cette base de données a fait l'objet d'un redressement statistique au cours des dernières années qui explique certaines différences avec les analyses menées antérieurement.

vacance dans le parc existant

Répartition des logements commencés par type dans les Vosges Centrales



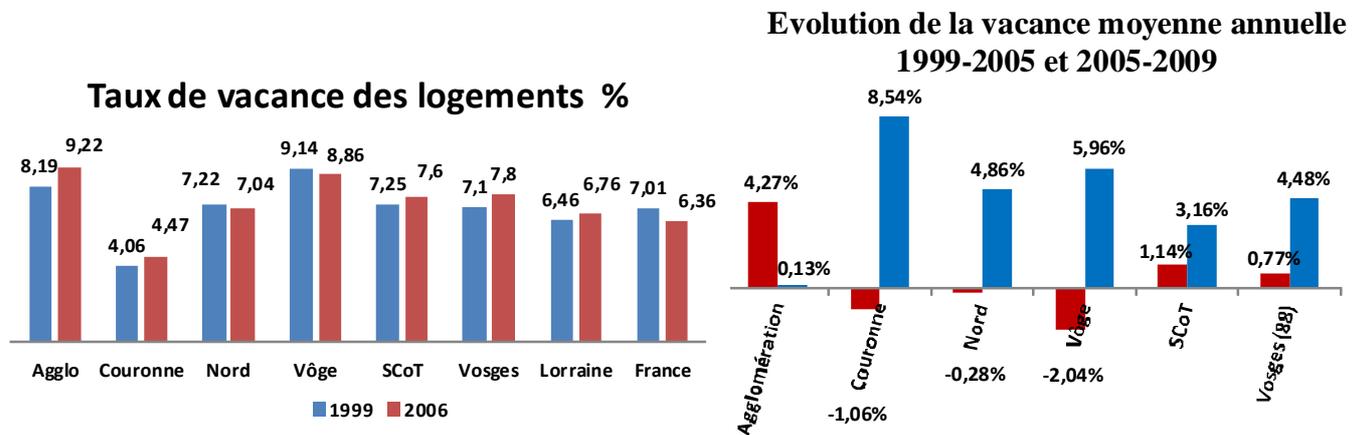
La part de logements collectifs est restée comparable pour les deux périodes quinquennales (de l'ordre de 40 % de la construction neuve). Les années de forte production de collectifs sont 2005 et 2006 (respectivement 466 unités et 672 unités mis en chantier) et concernent essentiellement Epinal et plus modérément Golbey, Charmes ou Thaon-les-Vosges. Ces chantiers correspondent notamment à des produits défiscalisés ou au programme de renouvellement urbain d'Epinal. La part de logements individuels purs a diminué légèrement et représente 44 % pour la période 2006-2010. La production de logements individuels en permis groupés s'est développée pour atteindre 15 % des logements commencés et elle est essentiellement localisée à Epinal.

Définitions : Selon le fichier SITADEL,

- Secteur individuel pur = un logement par opération,
- Secteur individuel groupé = plusieurs logements par opération faisant l'objet d'un même permis,
- Secteur collectif = plusieurs logements collectifs par opération.

NB : La notion d'habitat groupé selon le SCoT ne recouvre pas la notion de permis individuel groupé 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.

Montée de la vacance dans le parc de logements existants



Source INSEE RGP

■ Evolution annuelle vacance 99-05 ■ Evolution annuelle vacance 05-09

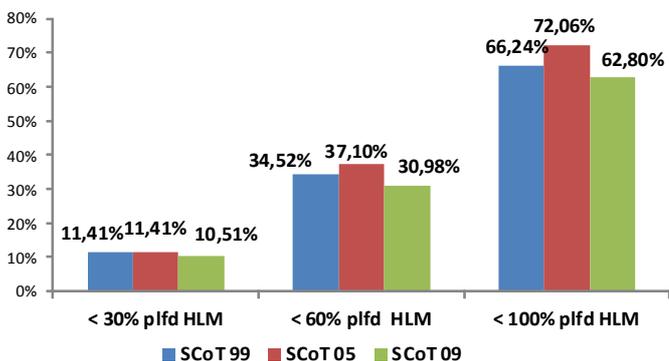
Source Filocom

► 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. De l'ordre de 20 % entre 1999 et 2009, ce taux tend à s'accroître au cours de la seconde moitié des années 2000, tant à l'échelle du SCoT (+ 3,16 %/an) qu'au niveau départemental (4,48 %/an). Ce phénomène de désaffectation du parc existant concerne pour l'essentiel des logements de moins de 4 pièces et pour les deux tiers, des logements collectifs. Le secteur privé est proportionnellement plus touché. En 2006, le taux de vacance était surtout élevé dans l'agglomération d'Epinal-Golbey, Depuis il semble s'être stabilisé depuis à ce niveau. Les taux de vacance pour la Vôge et le secteur Nord étaient aussi supérieurs à la moyenne nationale en 2006 mais l'augmentation s'est poursuivie entre 2006 et 2009 (+ 4 %). Dans le secteur de la Couronne, le taux de vacance était faible en 2006 mais il a augmenté de plus de 8 % depuis. Ce constat général préoccupant invite à se poser la question des raisons de la désaffectation d'une partie du parc de logements existants qui gagne tout le territoire des Vosges Centrales et plus particulièrement les pôles urbains.

Logements des ménages à faibles revenus

Evolution des ménages à faibles revenus



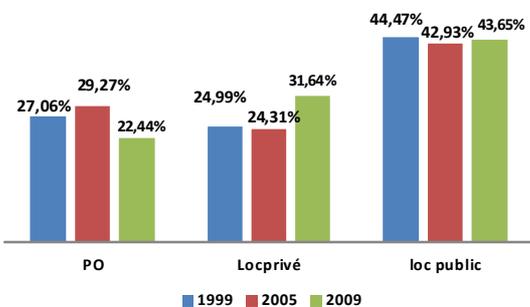
Source : Filocom DDT 88

➔ Près des deux tiers des ménages ont accès au parc locatif public

Au milieu des années 2000, les ménages pouvant accéder au parc locatif social financé en prêts locatifs à usage social (dit HLM ici) représentaient 72 % des ménages des Vosges Centrales soit une proportion importante proche de celle constatée pour l'ensemble du Département des Vosges (74 %). Cette proportion a baissé en 2009 (NB: Il s'agit de revenus déclarés pour l'année antérieure n-1 quand les effets de la crise n'étaient pas encore pleinement perceptibles). La proportion de ménages modestes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM tend à diminuer passant de 37 % en 2005 à 31 % en 2009. Il s'agit en partie des ayant-droit aux logements d'insertion. La part des plus pauvres sous la barre de 30 % des plafonds HLM est plus stable et représente 10 % en 2009.

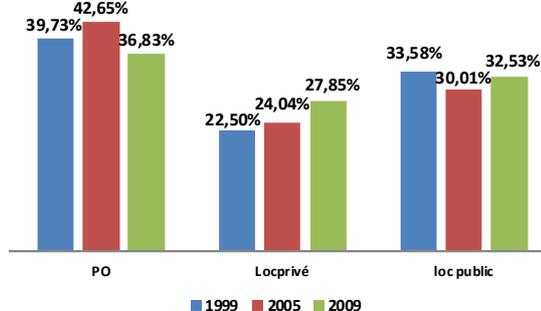
Evolution des statuts d'occupations des ménages à faibles revenus

Ménages avec revenus < 30% Plfd HLM



Source : Filocom DDT 88

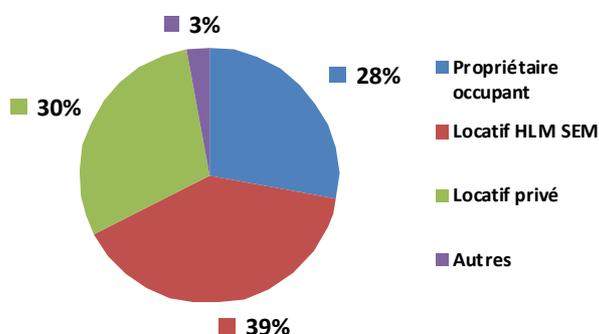
Ménages avec revenus < 60% Plfd HLM



➔ Le secteur locatif privé accueille une part croissante de ménages à faibles ressources

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM sont pour 39 % d'entre eux propriétaires occupants de leur logements mais cette proportion a eu tendance à diminuer entre 2005 et 2009. Dans le même temps, la part de ceux logeant dans le secteur locatif privé a augmenté régulièrement au cours de la décennie jusqu'à atteindre 28 % en 2009. Le parc locatif public héberge un tiers des ménages à faibles ressources. Les ménages les plus pauvres dont les revenus sont inférieurs à 30 % des plafonds HLM sont principalement logés dans le parc locatif public (44 %). Pour eux aussi, la part du secteur locatif privé s'est accrue jusqu'à atteindre 32 % en 2009 tandis que diminue la part de propriétaires occupants qui représente 22% en 2009.

➔ 58 % des ménages sous le seuil de pauvreté ont un statut d'occupation privé en 2009



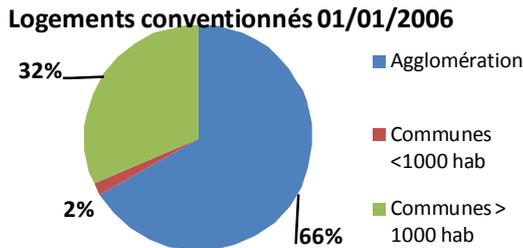
Source : Filocom DDT

En 2009, 17 % des ménages du SCoT disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Seulement 35 % d'entre eux occupent un logement locatif public. Le secteur locatif privé contribue également grandement au logement des ménages pauvres dans une proportion de 30 % dont sans doute une part de jeunes en début de trajectoire résidentielle. La part de propriétaires occupants qui atteint 28 % n'est pas négligeable et l'on peut supposer qu'il s'agit de personnes âgées avec de très faibles retraites ou de ménages accédants précarisés et surendettés. Il existe donc un parc social privé de fait rendu possible par la détente relative du marché immobilier. Ce constat est sans doute une donnée importante à considérer dans le cadre des politiques locales de l'habitat et pourrait aussi avoir des conséquences sur les futures orientations du SCoT.

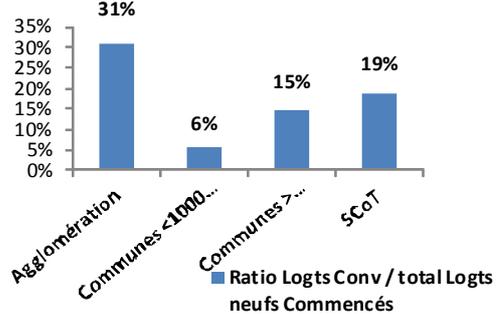
Sources et définitions : Les données statistiques FILOCOM sur le revenu des ménages et leur statut d'occupation des logements sont extraites des fichiers fiscaux et fonciers de la Direction générale des finances publiques et transmises au SCoT par la DDT des Vosges. Ces données sont disponibles tous les deux ans. C'est pourquoi les périodes ne correspondent pas aux périodes intercensitaires de l'INSEE.

Répartition du parc locatif conventionné public et privé ANAH

Logements conventionnés publics et privés ANAH au 01/01/2006



Part des nouveaux logements conventionnés neufs ou existants sur le total des logements neufs construits entre 2006 et 2010



Sources et définition : Le parc locatif conventionné fait l'objet d'une convention de plafonnement des loyers dans le secteur locatif public et dans le secteur privé avec ou sans travaux (ANAH). Sources de données : Fichiers des conventions de la DDT Vosges.

➔ Augmentation de l'offre en logements conventionnés inférieure aux objectifs du SCoT hors agglomération

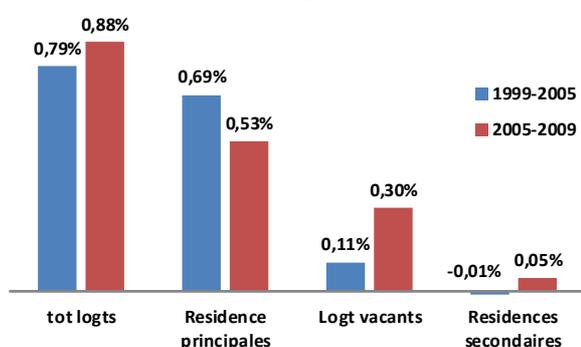
Début 2006, les deux tiers du parc de logements conventionnés étaient concentrés dans l'agglomération d'Epinal-Golbey et dans les deux bourgs centres de Charmes et de Thaon-les-Vosges. Entre 2006 et 2009, la production de logements locatifs conventionnés publics ou privés en secteur neuf ou existant est estimée à 662 unités.

Pour favoriser un rééquilibrage, le SCoT a fixé des objectifs de répartition à partir d'un ratio rapportant la production de logements conventionnés à la construction neuve. Pour le secteur de l'agglomération, ce ratio brut représente 31 % par rapport au total de logements neufs construits entre 2006 et 2009. Toutefois, il est estimé provisoirement à 13 % en retirant la part du renouvellement urbain, ce qui revient à un résultat proche de l'objectif du SCoT fixé à 15%. Les communes de plus de 1 000 habitants n'ont atteint que 15 % de logements conventionnés pour un objectif du SCoT de 20%. Pour les communes de moins de 1 000 habitants, le taux est de 6 % au lieu de 10% attendus.

Par ailleurs, il est à remarquer que les logements locatifs publics programmés ne représentent plus que 71 % de la production de logements conventionnés. La part de logements publics neufs programmés équivaut seulement à la moitié des nouveaux logements conventionnés. Au cours des dernières années, l'offre en logements locatifs conventionnés privés s'est donc accrue grâce aux aides de l'ANAH venant renforcer le rôle social du secteur privé, notamment dans les communes rurales suite aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

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 démographiques.

Sources et définitions : Le fichier d'origine fiscale Filocom permet d'actualiser et de compléter le RGP INSEE sur les évolutions récentes du parc de logements.

➔ 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 pour l'ensemble du territoire du 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.

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

Rédaction : Laurence BERTRAND, directrice du Syndicat,

Collecte, traitement des données et conception des illustrations : Alexandre Marguery, chargé de mission et Valentin Vassallo, 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

Mail : syndicat@scot-vosges-centrales.fr