

L'agglo.



Saint-Dié
vosges

PLU*i***H**

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal et Habitat

5 - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

PROJET DE PLUI ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE PRÉSIDENT

Sommaire

Préambule p.3

- > Un PLUiH qui définit la politique « habitat » de la Communauté d'Agglomération p.3
- > Les chiffres clés du territoire p.6
- > Zoom sur la vacance dans le parc de logements p.7
- > Des actions déjà engagées qui constituent un socle pour le Programme d'Orientations et d'Actions p.9

Les actions du Programme d'Orientations et d'Actions : une réponse aux constats issus du diagnostic p.13

Synthèse des actions du Programme d'Orientations et d'Actions p.14

Une mise en œuvre adaptée aux besoins du territoire p.15

Axe I : Assurer une stratégie territorialisée de l'habitat p.18

Axe II : Accompagner les communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements p.37

Axe III : Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs p.51

Axe IV : Organiser davantage les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés p.63

Axe V : Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics p.72

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre des actions p.81

Glossaire des sigles et acronymes p.82

Préambule

Un PLUiH qui définit la politique « habitat » de la Communauté d'Agglomération

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges vaut Programme Local de l'Habitat, car il intègre un volet spécifique en la matière et définit pour six ans les objectifs et le contenu de la politique « habitat » de la collectivité, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Le volet « habitat » du PLUiH doit permettre de répondre aux 3 ambitions fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

> l'ambition de vitalité et d'attractivité démographiques : susciter le désir de rester, de revenir ou venir habiter sur le territoire ;

> l'ambition de haute qualité environnementale : agir efficacement contre le réchauffement climatique, protéger et reconquérir la biodiversité et assurer la préservation des ressources ;

> l'ambition territoriale : une armature urbaine efficace et solidaire, au service de toutes les communes.

Le PADD, sur cette base, décline dans son Axe 1 les grandes orientations de la politique de la collectivité en matière d'habitat :

AXE 1 – ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ATTRACTIVE TOUT AU LONG DE LA VIE :

1. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI DEVRA RÉPONDRE À L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE RAISONNÉE DE MAINTIEN DE LA POPULATION

- 1.1 Disposer d'un parc immobilier justement proportionné pour répondre aux besoins engendrés par la diminution de la taille des ménages, le renouvellement du parc de logements et l'ambition de développement touristique
- 1.2 Une ambition de production de logements fortement axée sur la réduction de la vacance et le redéploiement du bâti existant afin de limiter l'artificialisation des sols et de revitaliser les cœurs urbains et villageois

2. UNE AMBITION DÉMOGRAPHIQUE QUI NÉCESSITE DE DISPOSER D'UN PARC DE LOGEMENTS DE QUALITÉ, DIVERSIFIÉ ET SOLIDAIRE À TOUT MOMENT DE LA VIE

- 2.1 Une rénovation du parc qui doit être proactive afin de limiter les risques d'accentuation de la vacance inhérente au vieillissement et pensée en vue d'améliorer le quotidien des habitants
- 2.2 Disposer de logements adaptés aux besoins de chaque type de ménage et à chaque étape de la vie des habitants

3. UNE DÉCLINAISON DE L'OFFRE D'HABITAT AUTOUR DE SOLUTIONS ADAPTÉES À CHAQUE SECTEUR ET COMMUNE

Ces orientations marquent la volonté de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges d'adapter et de **renforcer ses modes d'intervention en faveur des enjeux sociaux, urbains et économiques de l'habitat**, en lien avec les différents acteurs du territoire. Il s'agit de porter un **regard transversal** sur cette thématique, qui doit être traitée sous différents angles : réponse aux besoins et adaptation de l'offre de logements, attractivité du territoire et attractivité résidentielle, fonctionnement et renouvellement de l'espace urbain, qualité du cadre de vie, mixité sociale, équilibre territorial et proximité, coordination des différents acteurs... sont autant de sujets qui doivent être appréhendés dans le volet « habitat » du PLUiH.

Préambule

Un PLUiH qui définit la politique « habitat » de la Communauté d'Agglomération

Il est nécessaire de répondre aux différents **enjeux locaux** décrits plus en détail dans le diagnostic réalisé :

- Évolution de l'offre de logements selon l'ambition démographique du territoire ;
- Qualité et renouvellement de l'habitat, afin de favoriser une offre en logement attractive et davantage adaptée aux besoins (petites typologies, locatif de qualité...) ;
- Développement et diversité des parcours résidentiels, en favorisant la diversification de l'offre en logement, ainsi que l'accompagnement des ménages ;
- Anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap, en lien avec la dynamique démographique locale ;
- Prise en compte des publics ayant des besoins spécifiques, ;
- Modernisation, diversité et répartition équilibrée du parc social ;
- Lutte contre la vacance des logements, phénomène qui impacte fortement le territoire, avec un parallèle un renforcement de la rénovation du bâti ancien ;
- Définition d'un cadre et de priorités d'intervention, avec un objectif d'équilibre du territoire et de spatialisation des réponses apportées.

L'ensemble de ces sujets est précisé dans le rapport de présentation du PLUiH.

Les différentes composantes du PLUiH mettent en place les conditions pour répondre à ces différents enjeux, en particulier :

> **Le PADD**, qui fixe un « cap » de 75 000 habitants d'ici 2050, impliquant une étape à 74 000 habitants d'ici une quinzaine d'années. Cet objectif ambitieux implique d'agir sur l'ensemble des paramètres qui contribuent à la vitalité du territoire, dont l'attractivité résidentielle et le cadre de vie. Il décline ainsi les grandes orientations politiques de la collectivité en matière d'habitat.

> **L'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Habitat »**, qui vient préciser le PADD et formaliser les lignes directrices de la politique « habitat » de la collectivité :

- Principes de la répartition de l'offre nouvelle sur le territoire, ainsi qu'entre production en renouvellement urbain et en extension ;
- Renforcement de l'armature territoriale ;
- Mise en œuvre d'un urbanisme de qualité ;
- Développement d'une offre diversifiée ;
- Typologies de logements souhaités.

> **Le règlement graphique (zonage)**, élaboré sur la base des besoins définis par le PADD, en prenant en compte différents enjeux, en particulier la densification du tissu bâti et le taux de vacance de chaque commune, ce qui donne à celles qui sont les plus fragilisées, notamment les centralités, l'opportunité de mobiliser davantage leur parc existant.

> **Les OAP sectorielles**, qui, pour les secteurs à vocation d'habitat intègrent des objectifs de densité, imposent, en fonction de la surface, du plurilogement et favorisent la qualité de l'aménagement.

Préambule

Un PLUiH qui définit la politique « habitat » de la Communauté d'Agglomération

> **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**, objet du présent document, qui constitue une traduction très opérationnelle du PADD et de l'OAP thématique « habitat » et vient compléter le zonage. Non opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, le POA a vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique « habitat » de la collectivité.

Article L.151-45 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de mobilité, il comporte un programme d'orientations et d'actions.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de mobilité. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

Article R.151-54 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat :
(...)

3° Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code. »

Article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 (ménages en difficultés vis-à-vis de l'accès au logement), la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants (communes SRU), il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Préambule

Les chiffres clés du territoire

À noter que le diagnostic détaillé présentant les caractéristiques et l'évolution de la population, de l'habitat et du logement est intégré au sein du rapport de présentation du PLUiH.



73 353 habitants (INSEE, 2021)

33 % de + de 60 ans

35 091 ménages dont 39 % sont constitués d'une seule personne



44 872 logements (INSEE, 2021)

78 % de résidences principales

65 % de logements individuels

51 % des logements construits avant 1970

91,5 % de T3 et +

63 % de propriétaires



11,8 % de vacance (INSEE, 2021)

14 % en moyenne sur les centralités (jusqu'à 17 % à SDDV et Senones)

2 754 logements privés vacants depuis + de 2 ans soit 6 % du parc privé (LOVAC, 2022)



Préambule

Zoom sur la vacance dans le parc de logements

Approche générale

La part de logements vacants est particulièrement importante sur le territoire. Selon les données de l'INSEE, elle s'élève en 2021 à 11,8 %, soit légèrement plus que le Département des Vosges (11 %). On constate que sur la période 2015-2021 elle progresse toujours (+ 0,4 %, soit 171 logements supplémentaires).

Vacance structurelle

Elle permet une analyse plus fine que la vacance totale. Celle-ci devra faire l'objet d'interventions fortes dans le cadre des actions du POA. En effet, les logements dont la vacance est ancienne sont difficiles à mobiliser et à remettre sur le marché, pour diverses raisons : état, caractéristiques (configuration, localisation...), rétention par les propriétaires, difficultés de succession, etc.

Sur le territoire, le nombre de logements *privés* vacants depuis plus de deux ans s'élèvent à 2 754 (LOVAC, 2023), soit 6 % du parc privé. À noter que leur nombre a baissé depuis les données 2021 (- 114 logements vacants, dont une partie se situe au sein du périmètre d'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges). L'évolution de ces données devra être observée sur du moyen terme pour en tirer des conclusions détaillées et confirmer l'impact positif des dispositifs mis en place.

Communes	Vacance par secteur du territoire		
	Nombre de logements (INSEE 2021)	Nombre de logements vacants (INSEE 2021)	Taux de logements vacants (INSEE 2021)
Secteur Senones Moyenmoutier	4919	773	15,7
Secteur Fraize-Plainfaing	3860	417	10,8
Secteur Provençères-et-Colroy	5023	403	8,0
Secteur Corcieux	2786	280	10,1
Secteur Raon l'Etape	5114	605	11,8
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	23166	2830	12,2
Total	44868	5309	11,8

Préambule

Des situations hétérogènes

Si le territoire est de façon générale fortement impacté par la problématique de la vacance, on retrouve une diversité de situations, en fonction des secteurs de l'agglomération, mais aussi des typologies de communes.

Plusieurs constats :

- Les centralités connaissent un taux de vacance plus élevé que les communes « relais » et les villages : 14 % en moyenne (INSEE, 2021), jusqu'à 17 % à Saint-Dié-des-Vosges et à Senones. La ville-centre concentre près de la moitié des logements vacants du territoire, et 20 % de la vacance structurelle privée.

- Les communes « relais » et une majeure partie des villages sont globalement épargnées et bénéficient d'une attractivité résidentielle forte, en lien avec leur proximité vis-à-vis de la ville-centre, qui concentre les emplois (ex. : Etival-Clairefontaine : 8,5 % ; Sainte-Marguerite : 4,9 %), ou avec l'Alsace et les Hautes-Vosges, attirant alors des résidents secondaires (ex. : Gerbépal : 3,1 % ; Ban-sur-Meurthe : 4,8 %), et enfin l'existence d'un parc de logements plutôt récent (ex. : La Bourgonce : 6,8 %),

- Au-delà des typologies des communes, leur localisation joue également sur le taux de vacance. On constate une concentration de logements vacants sur le secteur de Senones-Moyenmoutier, avec plusieurs communes fortement impactées (ex. : La Petite-Raon : 23,6 % ; Moussey : 16,1 %). Seules deux communes connaissent un taux de vacance inférieur à 10 %. En-dehors de ce secteur, certains villages sont ponctuellement touchés (ex. : La Houssière : 14,9 %).

Vacance par commune – échantillon

Communes	Nombre de logements (INSEE 2021)	Nombre de logements vacants (INSEE 2021)	Taux de logements vacants (INSEE 2021)
Moussey (88317)	450	72	16,1
Petite-Raon (La) (88346)	520	123	23,6
Senones (88451)	1479	262	17,7
Ban-sur-Meurthe-Clefcy (88106)	803	39	4,8
Fraize (88181)	1805	231	12,8
Ban-de-Laveline (88032)	740	53	7,2
Croix-aux-Mines (La) (88120)	369	11	3
Raves (88375)	229	5	2,2
Arrentès-de-Corcieux (Les) (88014)	123	8	6,6
Barbey-Seroux (88035)	86	5	5,8
Biffontaine (88059)	223	24	10,7
Chapelle-devant-Bruyères (La) (8808)	353	40	11,3
Corcieux (88115)	986	120	12,2
Gerbépal (88198)	457	14	3,1
Houssière (La) (88244)	335	50	14,9
Vienville (88505)	90	5	5,4
Celles-sur-Plaine (88082)	600	74	12,4
Luvigny (88277)	107	15	14
Pierre-Percée (54427)	93	3	3,2
Raon-lès-Leau (54443)	55	1	1,8
Raon-l'Étape (88372)	3620	474	13,1
Raon-sur-Plaine (88373)	143	2	1,4
Ban-de-Sapt (88033)	241	11	4,6
Bois-de-Champ (88064)	75	4	5,4
Bourgonce (La) (88068)	429	29	6,8
Étival-Clairefontaine (88165)	1330	113	8,5
Grandrupt (88215)	100	26	25,8
Nayemont-les-Fosses (88320)	414	8	1,9
Saint-Dié-des-Vosges (88413)	11887	2068	17,4
Sainte-Marguerite (88424)	1191	58	4,9

Préambule

Des actions déjà engagées qui constituent un socle pour le Programme d'Orientations et d'Actions

La Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges s'est attachée, depuis sa création en 2017, à initier ou poursuivre des dynamiques positives sur le territoire, qui permettent d'**asseoir le POA sur des bases solides et des retours d'expérience** :

- Pour lutter contre la déprise démographique et économique qui affecte particulièrement ses centralités, la Communauté d'Agglomération a souhaité travailler au **renforcement de son armature territoriale**, en développant l'attractivité de ses « pôles de services », pour apporter une réponse structurée et de proximité aux besoins des habitants. À ce titre, elle s'est mobilisée depuis 2018 dans le cadre du programme national **« Action Cœur de Ville » (ACV)** sur Saint-Dié-des-Vosges et du dispositif **« Revitalisation des Bourgs-Centres »** lancé par le Département des Vosges et l'État sur Raon l'Étape. Le programme **« Petites Villes de Demain » (PVD)**, lancé en 2021 par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, a permis en labellisant Raon l'Étape, ainsi que Fraize et Plainfaing en binôme, de renforcer le degré d'intervention sur les centralités. La Communauté d'Agglomération apporte ainsi un **soutien en ingénierie** aux communes concernées, avec l'appui des différents partenaires : elle porte les postes qui pilotent les démarches, ainsi que les études permettant d'établir des stratégies de revitalisation ou sur l'habitat. Cela a permis de faire émerger des projets ambitieux, structurés au sein de plans d'actions établis sur du long terme, dans lesquels l'habitat est une thématique prioritaire. En parallèle, des interventions ponctuelles, sur la base des retours d'expérience d'ACV et de PVD mais également d'éventuelles extensions de l'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** sont également réalisées auprès des autres centralités (ex. : Senones, en cours) qui ne font pas l'objet des dispositifs cités ci-dessus. L'ensemble de ces démarches visent

notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

- La Communauté d'Agglomération a choisi d'apporter de façon complémentaire un **soutien aux « petites communes »** du territoire, via l'attribution de **fonds de concours** qui permet de financer des projets en lien avec la rénovation énergétique, le patrimoine, l'espace public, etc. Elle mène également une démarche expérimentale de **lutte contre le bâti dégradé et vacant**, dans le cadre de laquelle elle apporte des conseils juridiques et techniques à cinq communes. Dans ce cadre, une première base de travail a été réalisée pour établir un diagnostic synthétique, à l'échelle communale, identifier les biens stratégiques et prioriser les interventions sur les plans incitatif et coercitif. Cette démarche a permis de confirmer la nécessité d'accompagner les communes du territoire en la matière et de mettre en place une ingénierie spécifique, proposée dans le POA. De manière générale, un fort besoin d'accompagnement des petites communes est nécessaire sur la thématique de l'habitat, qu'il s'agisse de procédures coercitives urgentes à mener, d'habitat insalubre, d'opérations communales... Plus largement, est identifié un besoin d'appui sur les projets communaux qui contribuent à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie.
- La Communauté d'Agglomération accorde, ponctuellement, un **appui ou des garanties financières à des structures partenaires** qui interviennent dans le domaine de l'habitat : des garanties d'emprunt sont octroyées aux bailleurs sociaux ; des subventions sont attribuées à certaines associations telles que le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ).

Préambule

Renforcement de l'armature territoriale et soutien aux centralités

Des programmes accompagnés par la Communauté d'Agglomération en lien avec les communes

2018

Convention cadre Action Cœur de Ville
Convention Revitalisation des Bourgs-Centres

2019

Arrêté préfectoral portant création de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

2020

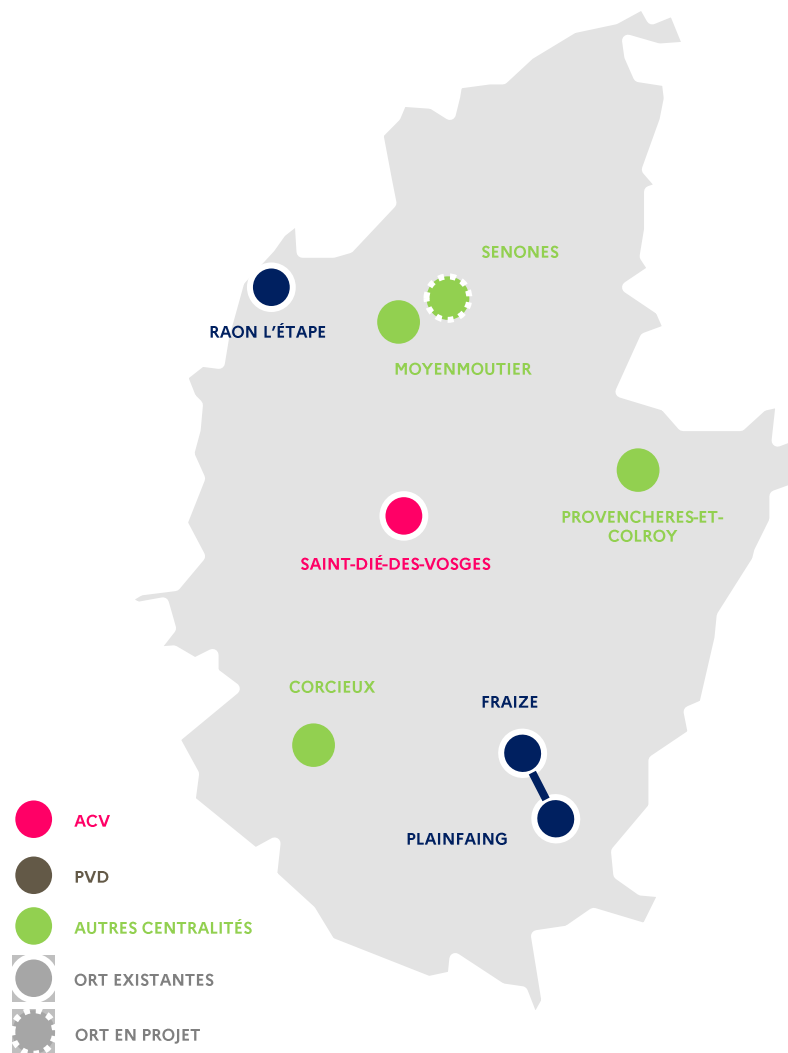
Lancement de l'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges

2021

Avenant de projet Action Cœur de Ville
Convention d'adhésion Petites Villes de Demain

2023

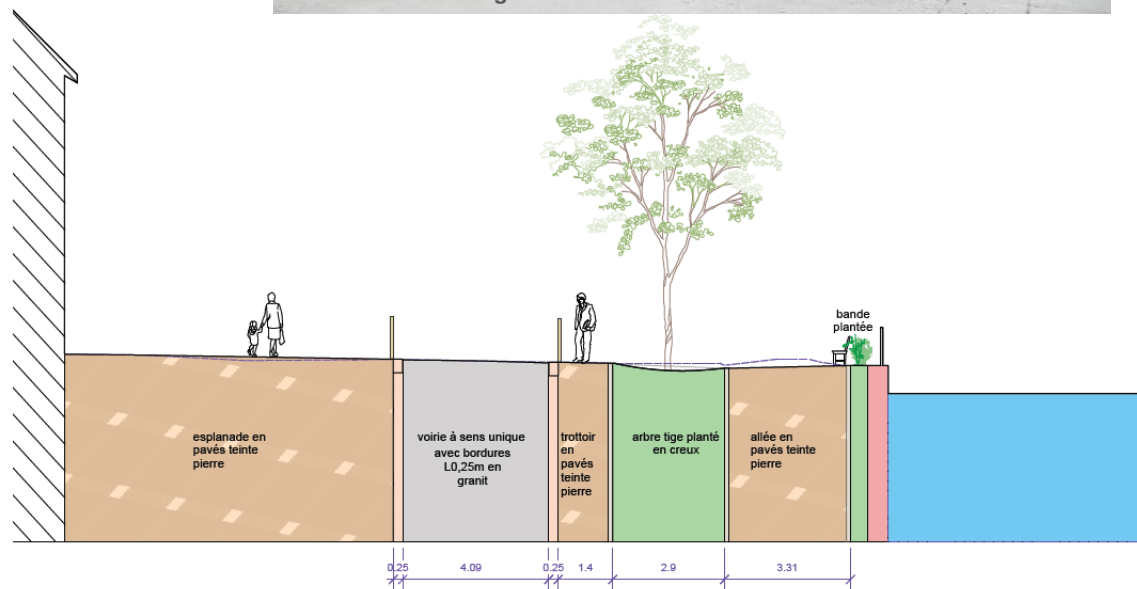
Convention Action Cœur de Ville / Petites Villes de Demain valant ORT



Préambule

Renforcement de l'armature territoriale et soutien aux centralités

Exemples de réalisation dans le cadre des programmes de redynamisation Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain



Raon l'Étape – requalification du centre-bourg (tranche 1)

Préambule

- Enfin, des **opérations programmées destinées à accompagner des projets de rénovation de logements** de propriétaires privés sont déjà mises en œuvre sur le territoire. La Communauté d'Agglomération abonde les aides aux travaux de l'actuel **Programme d'Intérêt Général** (PIG anciennement dénommé « Habiter Mieux »), dont elle a délégué la compétence au **PETR du Pays de la Déodat**, qui le porte à l'échelle de plusieurs EPCI via la Maison de l'habitat et de l'Énergie. Mis en œuvre depuis 2013, le PIG a fait l'objet d'une réussite significative. La **Maison de l'Habitat et de l'Énergie** constitue une porte d'entrée pour les usagers qui souhaitent se renseigner sur la rénovation avec en particulier un espace conseil France Rénov'. Depuis le lancement du PIG, l'objectif est d'adapter au mieux les programmes nationaux et régionaux pour répondre aux problématiques du territoire. C'est ainsi qu'a été mis en place le principe de subrogation, permettant de préfinancer les aides publiques pour les ménages modestes et très modestes. Cette philosophie est également mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Saint-Dié-des-Vosges**, lancée en 2020, dont elle assure l'ingénierie et porte le suivi-animation en régie, tandis que les communes financent les aides aux travaux avec les partenaires. Celle-ci a permis d'initier des actions fortes sur le territoire en matière d'habitat (plus de 190 dossiers et près de 450 logements touchés sur le cœur de ville) ; dans sa continuité, une OPAH-RU sur les trois Petites Villes de Demain activera des leviers financiers et techniques sur l'habitat privé dans les communes de Raon l'Étape, Fraize et Plainfaing. À noter que tant la Communauté d'Agglomération que le PETR sont agréés « Mon Accompagnateur Rénov' ».

En complément, il faut noter que la Communauté d'Agglomération est engagée dans d'autres interventions et dispositifs ayant un lien indirect avec l'habitat, en particulier :

- La politique de la ville en faveur des quartiers prioritaires, qui fait l'objet d'un Contrat de Ville 2024-2030.
- Une Convention Territoriale Globale, qui définit et met en œuvre le projet social de territoire.
- Un Contrat Local de Santé, en cours d'élaboration.

La mise en œuvre du présent plan d'action sera articulée avec ces dispositifs existants.

Sur la base des actions déjà engagées, la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges souhaite donner davantage d'ampleur à ses interventions, en créant un cadre cohérent et ambitieux pour sa politique sur l'habitat et ce, sur un temps long. Le présent Programme d'Orientations et d'Actions vise ainsi à apporter des réponses opérationnelles aux besoins identifiés sur le territoire et à initier une dynamique fédérant les différents acteurs de l'habitat, pour laquelle la Communauté d'Agglomération se positionne comme facilitatrice.

Le **Programme d'Orientations et d'Actions** du PLUiH de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges définit **5 axes d'intervention** contenant **23 actions**, qui constituent l'ensemble des moyens mis en place pour répondre aux enjeux et aux objectifs mentionnés ci-dessus.

Les actions du Programme d'Orientations et d'Actions : une réponse aux constats issus du diagnostic

Une armature urbaine structurante (ville-centre et bourgs centres) mais fragile, à renforcer.

Une perte d'attractivité des centralités au profit des plus petites communes à proximité de la ville centre et dans la vallée de la Meurthe.

Un desserrement des ménages qui implique davantage de besoin en petits logements.

Une vacance élevée, qui se concentre sur les centralités, ainsi que sur certains secteurs fragilisés à l'Est du territoire.

Une offre de logements communaux complémentaire à l'offre sociale, mais qui se développe peu.

La nécessité de favoriser les interventions sur les biens stratégiques délaissés et en matière d'habitat indigne..

Des communes qui ont un fort besoin d'accompagnement dans la lutte contre le bâti dégradé et vacant.

L'opportunité de développer des produits qualitatifs communaux pour renforcer l'offre locative et maintenir les habitants.

Un parc locatif privé qui stagne sur le plan quantitatif et qui n'est que peu valorisé, avec un faible niveau d'investisseurs.

Une faiblesse qualitative du parc privé.

Des réponses à apporter pour favoriser les parcours résidentiels (notamment jeunes ménages, familles, seniors).

Un manque d'attractivité de la rénovation dans l'ancien par rapport à la construction neuve.

Des enjeux forts de rénovation énergétique du parc.

Un parc social concentré à 90 % sur les centralités et les communes péri-urbaines, qui se développe peu ces dernières années.

Une dynamique de valorisation du parc à poursuivre.

Des enjeux sur la création de logements sociaux via la mobilisation de bâti ancien dans les cœurs de ville.

Un vieillissement de la population qui va encore s'accroître, avec en corolaire une baisse de la population jeune.

La nécessité de mettre en place une solution de sédentarisation pérenne des occupants de l'aire d'accueil des gens du voyage de Saint-Dié-des-Vosges.



AXE I

Assurer le pilotage et le suivi de la stratégie territorialisée de l'habitat



AXE II

Accompagner les communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements



AXE III

Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs



AXE IV

Organiser davantage les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés



AXE V

Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics

Synthèse des actions du Programme d'Orientations et d'Actions

AXE I

Assurer le pilotage et le suivi de la stratégie territorialisée de l'habitat

1. Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat
2. Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi du volet habitat PLUiH
3. Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la récupération de la vacance
4. Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat
5. Construire la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux (CIL)

AXE II

Accompagner les communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements

1. Renforcer l'accompagnement technique des communes en faveur de la lutte contre le bâti dégradé et vacant
2. Favoriser la lutte contre le mal-logement et l'insalubrité
3. Réaliser et diffuser une boîte à outils « habitat »
4. Encourager la modernisation et l'adaptation du parc communal
5. Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations habitat de qualité
6. Mettre en œuvre des opérations expérimentales de démolition

AXE III

Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs

1. Développer l'accompagnement à la rénovation au travers des opérations programmées existantes et nouvelles
2. Renforcer le guichet unique « Maison de l'Habitat et de l'Énergie »
3. Élaborer des référentiels techniques pour accompagner les travaux sur l'habitat ancien
4. Mettre en place un dispositif de « coaching rénovation »
5. Mener une réflexion sur la mise en place de leviers fiscaux adaptés aux besoins du territoire

AXE IV

Organiser davantage les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés

1. Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux (CIL)
2. Soutenir la valorisation du parc social
3. Favoriser le développement d'une offre de logements aidés dans l'ancien

AXE V

Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics

1. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap
2. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes
3. Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage
4. Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

Une mise en œuvre des actions adaptée aux besoins du territoire

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions sur l'habitat, la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges entend **adapter les objectifs de développement et les interventions au titre de sa politique « habitat » en fonction des caractéristiques des communes de son territoire**. Si certaines actions du POA ont vocation à être mises en place sur l'ensemble de l'agglomération, d'autres visent à faire levier sur les communes qui présentent le plus de fragilités, sur les plans démographique et de l'attractivité résidentielle, ou qui ont un besoin d'accompagnement plus marqué.

Ainsi, trois catégories de communes sont distinguées :

- **Les centralités** (ou polarités), qui par leurs caractéristiques et leurs fonctions (équipement, services, commerces, vie économique) jouent un rôle de premier plan au sein de l'armature territoriale et pour les habitants de leurs sphères d'influence respectives : la ville-centre de Saint-Dié-des-Vosges et les pôles secondaires de Raon l'Étape, Senones, Moyenmoutier, Provenchères-et-Colroy, Corcieux, ainsi que Fraize et Plainfaing qui par leur proximité géographique sont envisagées en « binôme ». Saint-Dié-des-Vosges, Raon l'Étape, Fraize et Plainfaing sont d'ailleurs intégrées dans les programmes nationaux de redynamisation Action Cœur de Ville (pour la ville-centre) et Petites Villes de Demain.

Sur le plan de l'habitat, les centralités se distinguent classiquement par une forte vacance, en particulier sur leurs cœurs historiques. Celle-ci s'élève à 14 % en moyenne (INSEE, 2021) sur ces communes, bien au-dessus du taux de vacance de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération (11,8 %). La vacance monte même jusqu'à 17 % à Saint-Dié-des-Vosges et à Senones.

Les caractéristiques des logements des centres-villes et centres-bourgs et leur contexte bâti justifie la mobilisation d'outils spécifiques, notamment dans le cadre de dispositifs tels que les OPAH-RU.

- **Les communes « relais »**, qui par leur localisation proche des centralités (communes périurbaines « sous influence » de la ville-centre, « couloir urbain » le long de la Meurthe...) ou leur niveau d'activités et d'équipements constituent des pôles de proximité et contribuent à leur échelle au maillage du territoire : Saint-Michel-sur-Meurthe, Etival-Clairefontaine, Sainte-Marguerite, Anould, Saulcy-sur-Meurthe, Saint-Léonard, Taintrux, Ban-de-Laveline.

Celles-ci connaissent des taux de vacance entre 6 et 8 % (INSEE, 2021), bien inférieurs à la moyenne du territoire.

- **Les villages**, qui représentent la majorité des communes du territoire, hors centralités et communes « relais », dont les situations sont moins homogènes. La majorité bénéficie d'une forte attractivité résidentielle ; les secteurs situés à proximité de l'Alsace et des Hautes-Vosges accueillent par ailleurs une forte proportion de résidences secondaires. En revanche, certaines petites communes sont davantage impactées par la vacance et la dégradation du bâti ancien : secteur de Senones (Moussey, Grandrupt et La Petite-Raon, cette dernière étant à 24 % de vacance) ; secteur de Corcieux (La Houssière, Biffontaine, La Chapelle-devant-Bruyères).

Le tableau présenté ci-après indique les communes ciblées pour chaque Axe du POA et chaque action.

Une mise en œuvre des actions adaptée aux besoins du territoire

			Centralités (Saint-Dié-des-Vosges, Raon l'Étape, Senones, Moyenmoutier, Provenchères-et-Colroy, Corsieux, Fraize et Plainfaing)	Communes "relais" (Saint-Michel-sur-Meurthe, Etival-Clairefontaine, Sainte-Marguerite, Anould, Saulcy-sur-Meurthe, Saint-Léonard, Taintrux, Ban-de-Laveline)	Villages (autres communes que les centralités et communes "relais")
AXE 1 Assurer le pilotage et le suivi de la stratégie territorialisée de l'habitat	1	Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat	X	X	X
	2	Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi du volet habitat	X	X	X
	3	Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la lutte contre la vacance	X	X	X
	4	Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat	X	X	X
	5	Construire la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux	X	X	X
AXE 2 Accompagner les communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements	1	Renforcer l'accompagnement technique des communes en faveur de la lutte contre le bâti dégradé et vacant	X (cadre ACV / PVD / ORT)		X (en fonction de la taille de la commune et de ses fragilités)
	2	Favoriser la lutte contre le mal-logement et l'insalubrité	X (permis de louer)	X	X
	3	Réaliser et diffuser une boîte à outils "habitat"	X	X	X
	4	Encourager la modernisation et l'adaptation du parc communal			X
	5	Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations "habitat" de qualité	X	X	X
	6	Mettre en œuvre des opérations expérimentales de démolition	X	X	X

Une mise en œuvre des actions adaptée aux besoins du territoire

		Centralités (Saint-Dié-des-Vosges, Raon l'Étape, Senones, Moyennoutier, Provenchères-et-Colroy, Corcieux, Fraize et Plainfaing)	Communes "relais" (Saint-Michel-sur-Meurthe, Etival-Clairefontaine, Sainte-Marguerite, Anould, Saulcy-sur-Meurthe, Saint-Léonard, Taintrux, Ban-de-Laveline)	Villages (autres communes que les centralités et communes "relais")
AXE 3 Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs	1	Développer l'accompagnement à la rénovation au travers des opérations programmées existantes et nouvelles	X (OPAH-RU)	X
	2	Renforcer le guichet unique en lien avec la Maison de l'Habitat et de l'Énergie	X (OPAH-RU)	X
	3	Élaborer des référentiels techniques pour accompagner les travaux sur l'habitat ancien	X	X
	4	Mettre en place un dispositif de "coaching rénovation"	X (OPAH-RU)	X
	5	Mener une réflexion sur la mise en place d'outils fiscaux adaptés aux besoins du territoire	X	X
AXE 4 Organiser les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés	1	Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux	X	X (ponctuellement)
	2	Soutenir la valorisation du parc social	X	X (ponctuellement)
	3	Soutenir le développement d'une offre de logements aidés dans l'ancien	X	X (lutte contre le bâti dégradé et vacant)
AXE 5 Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics	1	Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap	X (OPAH-RU)	X
	2	Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes	X	
	3	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	X (aires d'accueil)	
	4	Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement	X	X

AXE I

Assurer le pilotage et le suivi de la stratégie territorialisée de l'habitat

Introduction

Le Programme d'Orientations et d'Actions constitue le fil rouge de la politique de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges en faveur de l'habitat pour les années à venir. Pour remplir son rôle résolument opérationnel, il doit mettre en place :

- une **gouvernance efficiente et active**, qui guidera la mise en œuvre des différentes actions et initiera les principaux arbitrages, en s'appuyant sur les acteurs qui peuvent y contribuer ;
- une **organisation et des moyens humains qui pourront répondre aux besoins** découlant du document, afin de lui donner sa pleine utilité ;
- un **suivi** de la mise en œuvre des actions, mises en perspectives avec l'évolution des dynamiques territoriales ;
- des **études** complémentaires pour affiner la connaissance du territoire ;
- des **éléments de stratégie** pour lutter efficacement contre les fragilités qui affectent le territoire et répondre de façon adaptée aux besoins locaux.

Ainsi, l'axe 1 du POA vise à rassembler l'ensemble des éléments de gouvernance, de suivi et de stratégie et constitue le « chapeau » des actions opérationnelles déclinées dans les blocs suivants.

1. Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat
2. Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi du volet habitat PLUiH
3. Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la récupération de la vacance
4. Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat
5. Construire la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux (CIL)

1. Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Contexte et objectifs

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique « habitat », la Communauté d'Agglomération souhaite instaurer **un pilotage intégré de l'ensemble des thématiques** concernées, en les articulant au mieux pour plus d'efficacité et de transversalité.

De **forts enjeux d'animation** auprès des élus communaux se profilent, pour diffuser les informations de façon efficiente, les sensibiliser et les impliquer dans les interventions de la Communauté d'Agglomération.

Contenu et moyens

- Une **instance de pilotage unique** sera mise en place, intégrant la gouvernance de la CIL et associant l'ensemble des partenaires concernés. Cela permettra de décliner, pour plus d'efficacité, l'ensemble des sujets « habitat » au cours de la même session de réunion, au besoin avec des « sous-commissions » dédiées.
- Des **groupes de travail opérationnels** seront institués sur les thématiques qui le nécessitent, associant des représentants des communes.
- **Les moyens humains** suivants sont envisagés :
 - 2 ETP nouveaux (chargés de mission) envisagés à terme pour mettre en œuvre le POA (dont l'un sera spécifiquement en charge de la lutte contre le bâti dégradé et vacant)
 - 3 ETP existants sur les programmes ACV et PVD qui interviennent partiellement sur la thématique, sur le volet « stratégique » et pour faire le lien avec les sujets liés à la redynamisation des centralités
 - 3 ETP existants sur les OPAH-RU en cours (dont 1 en cours de validation pour l'OPAH-RU PVD).
- Après un premier temps de mise en œuvre du POA, une réflexion sera menée, en lien étroit avec les Services de l'État, sur les possibilités de **délégation de la compétence pour l'attribution des aides à la pierre**, ses implications et les exigences qui y seront adossées. Et ce, avec pour objectifs :
 - d'optimiser la gestion des aides sur le territoire de l'agglomération en fonction des problématiques locales ;
 - de conforter l'articulation entre l'attribution des aides et l'ensemble des actions mises en place dans le cadre de la politique « habitat » de la collectivité (en particulier : guichet unique et amélioration de l'habitat privé, CIL et réponses aux besoins en matière de logement social, etc.).Les moyens à mettre en œuvre, tant humains que financiers, seront définis afin que l'ensemble des parties prenantes puissent être en mesure de prendre une décision.

1. Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat

Coût

- 2 ETP habitat : 95 k€ / an
- 3 ETP OPAH-RU : 123 k€ / an

Appuis financiers

- VTA expert pour l'un des 2 nouveaux ETP : 30 k€ sur 18 mois

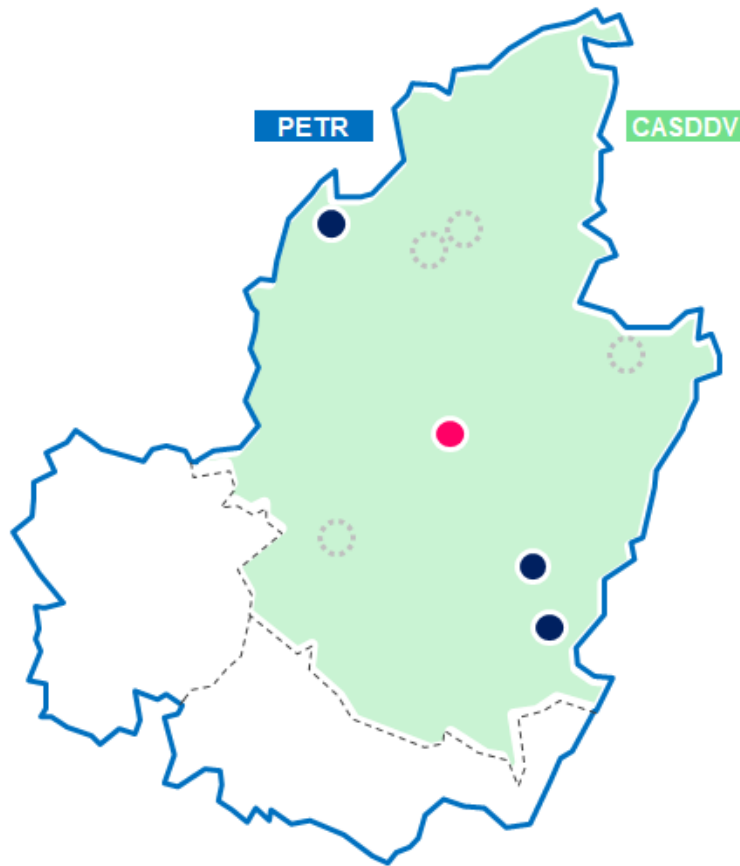
Calendrier prévisionnel

- 2024 ➤ Recrutement 1^{er} ETP « habitat »
- 2025
- 2026 ➤ Étude délégation aides à la pierre
- 2027 Recrutement 2nd ETP « habitat »
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

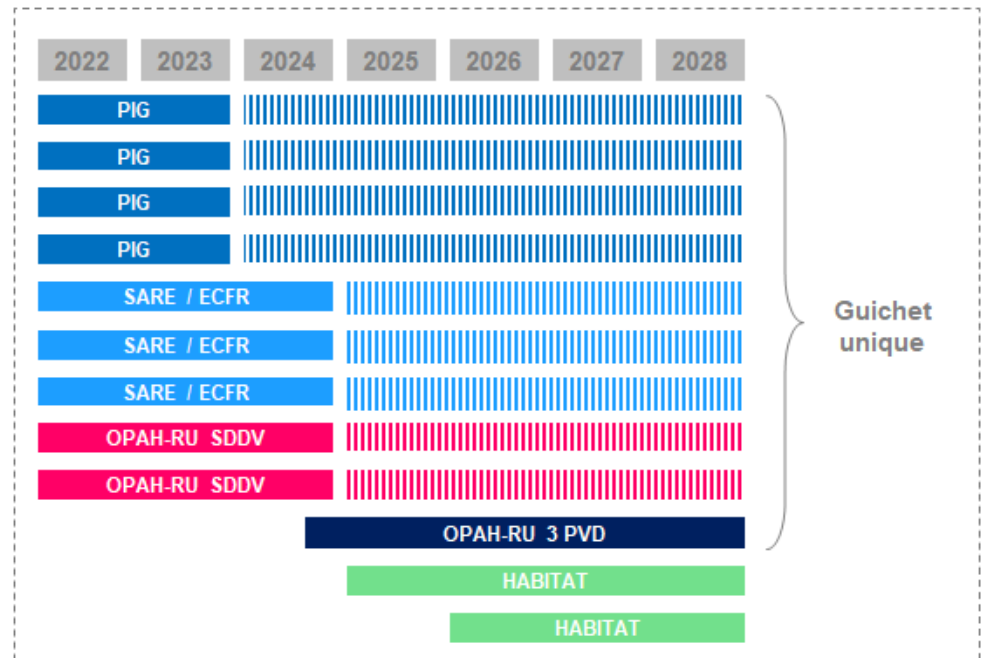
Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Diversité des sujets abordés au sein des instances de pilotage
- Avancement des actions du POA
- Nombre d'instances annuelles

1. Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat



Moyens humains dédiés à l'habitat



2. Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Services de l'Etat
- Département des Vosges
- Agences d'urbanisme
- Acteurs de terrain : élus, professionnels de l'immobilier et de la construction, bailleurs sociaux, structures intervenant sur le volet social, etc.

Contexte et objectifs

Il est nécessaire de disposer d'un **suivi fin et objectif de l'ensemble des données** propres à :

- établir les bilans du PLUiH et du POA ;
- évaluer annuellement la mise en œuvre des actions.

Cela rentre dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, dont la mise en place est prévue par le CCH (art. L302-1).

De plus, il s'agit d'avoir de la visibilité sur l'évolution des besoins, la dynamique démographique et le marché du logement, afin d'adapter au besoin la politique « habitat » de la collectivité.

Ce suivi permettra également de donner une base objective de discussion avec les acteurs de terrain, dont les retours d'expérience pourront alimenter l'observatoire.

2. Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi

Contenu et moyens

► Un **observatoire de l'habitat et du foncier** sera mis en place. Les enjeux et les objectifs de cet observatoire, ainsi que les indicateurs à suivre, seront définis dans un document cadre préalable à sa mise en place, partagé avec les principaux partenaires (Services de l'État en particulier). Les échelles de comparaison pertinentes devront également être identifiées. Le support de l'observatoire, quel qu'il soit, devra être facilement mobilisable et actualisable en interne pour l'enrichir avec des données de terrain.

► Au-delà des indicateurs prévus par le CCH, les éléments d'analyse devront permettre d'**évaluer et d'orienter la politique « habitat »** de la Communauté d'Agglomération. De manière générale, l'observatoire constituera un outil de pilotage des politiques de la collectivité.

Liste non exhaustive des **catégories d'indicateurs**, dont les caractéristiques et l'évolution devront être analysées par les outils d'observation :

- population ;
- parc de logement et adéquation aux besoins ;
- parc de logement social, demandes et attributions ;
- nombre et caractéristiques des logements neufs construits, suivi de la consommation foncière ;
- copropriétés (notamment le suivi des copropriétés fragiles) ;
- marchés foncier et immobilier (DIA, DVF...) ;
- offre d'hébergement ;
- résidences secondaires ;
- locaux vacants (notamment, caractérisation de la vacance) et friches ;
- habitat indigne.

► Cet outil pourra être mutualisé sur d'autres thématiques, notamment le **foncier économique**.

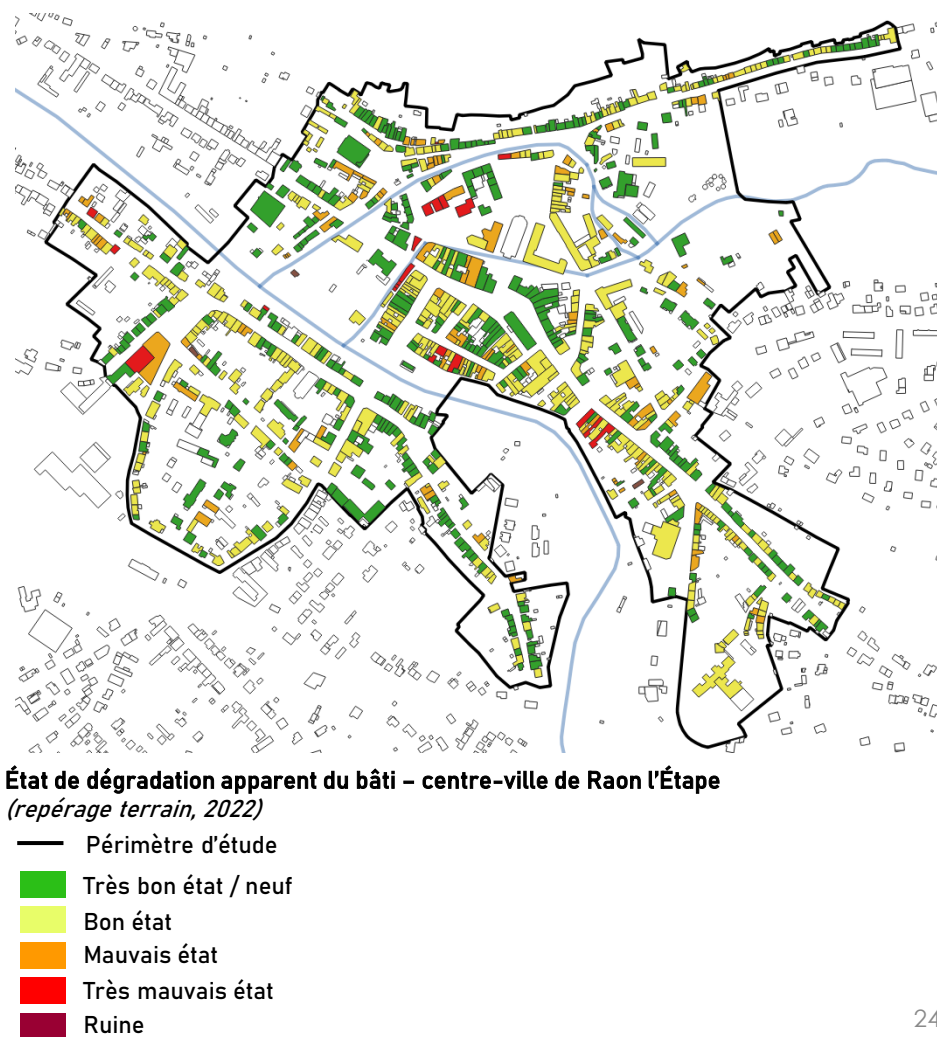
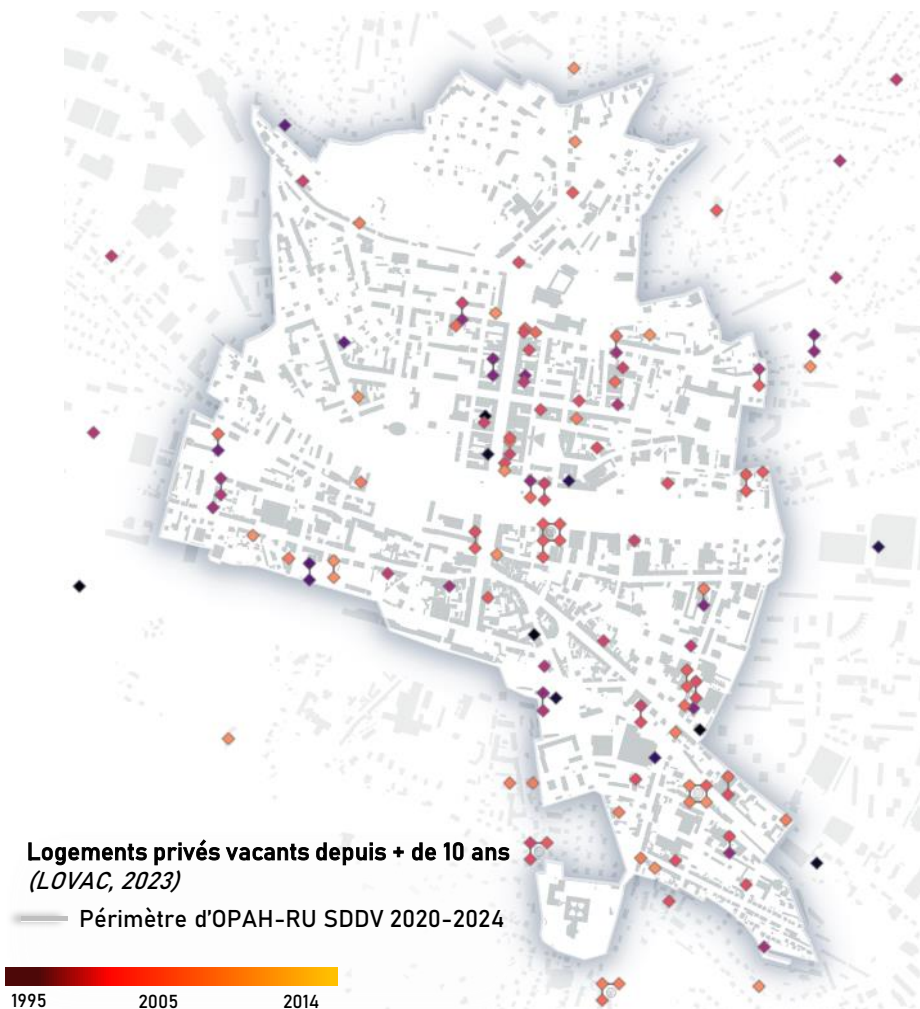
► Les partenaires qui ont déjà investigué ces sujets au niveau départemental seront sollicités afin d'enrichir l'observatoire (ex. : études sur la vacance).

► Le suivi et l'avancement des **actions du POA** sera également intégré à l'observatoire.

► Les analyses qui en seront issues feront l'objet d'une **publication annuelle** auprès des communes et des partenaires, voire des habitants.

2. Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi

Illustration de suivis déjà réalisés dans le cadre des programmes existants



2. Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi

Coût

- Configuration de l'observatoire : 20 k€
- Fonctionnement et bilan annuels : 5 k€
- Evaluation à 6 ans : 35 k€

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025 ➤ Configuration de l'observatoire
- 2026 ➤ 1^{er} bilan annuel
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Fréquence d'actualisation
- Exhaustivité du contenu des bilans et évaluations

3. Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la récupération de la vacance

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- Services de l'État
- Autres partenaires qui contribuent par leurs actions à la réduction de la vacance (bailleurs sociaux, etc.)

Contexte et objectifs

En vue de satisfaire les besoins liés à la perspective démographique de **74 000 habitants à l'horizon 2040**, la Communauté d'Agglomération met en place les conditions propres à réaliser les objectifs de production de **2 600 résidences principales d'ici une quinzaine d'années** avec **pour priorité la récupération d'une partie du parc vacant** (1 200 à 1 300 logements). L'OAP thématique « habitat » indique de façon détaillée la méthodologie utilisée et les principes de répartition des objectifs. Les logements vacants représentent donc environ 50 % des résidences principales à produire, ce qui marque l'ambition forte de la Communauté d'Agglomération de **limiter l'étalement urbain et de redonner un rôle de premier plan au parc existant**.

Il a été attribué à chaque commune, en fonction de son taux de vacance, un **objectif de récupération de logements vacants**. Cela donne à celles qui sont les plus fragilisées, notamment les **centralités**, l'opportunité de mobiliser davantage leur parc existant, en s'appuyant sur les outils déjà existants ou mis en place par le POA.

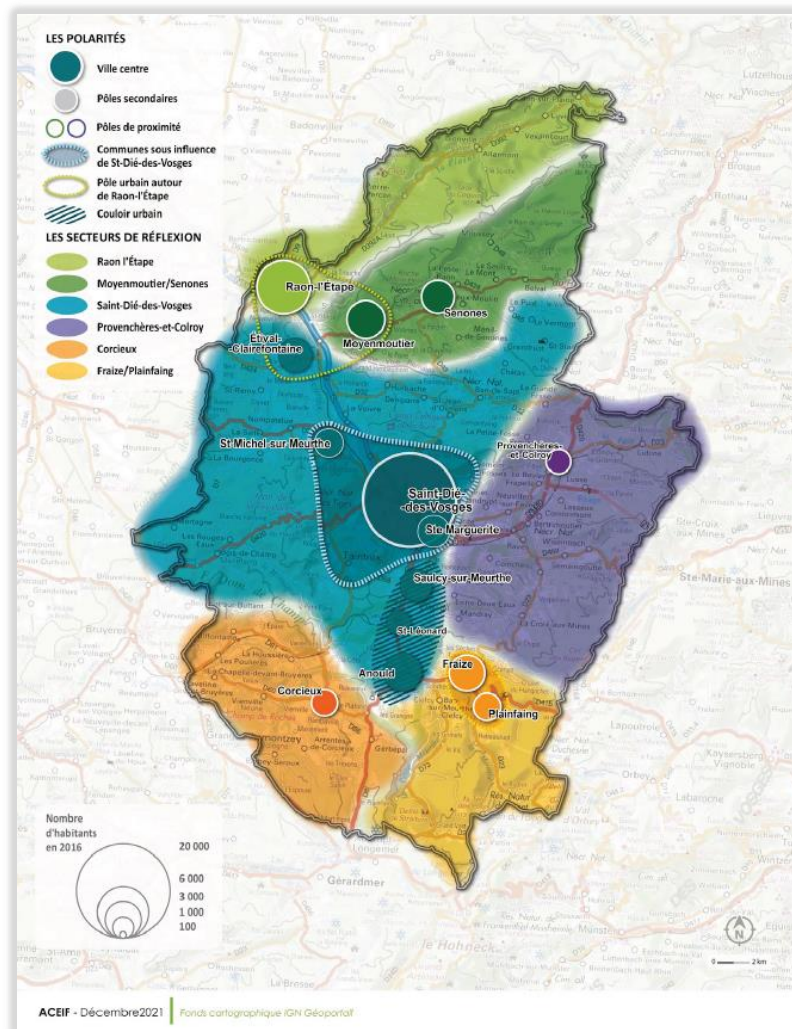
Dans un contexte où le parc ancien souffre d'un manque d'attractivité, il s'agira de mettre en place les conditions nécessaires pour faire évoluer une partie des logements (performance énergétique, configuration, etc.) et ainsi **favoriser leur remise sur le marché**.

Contenu et moyens

- L'ensemble du POA contribue à la réalisation des objectifs fixés, en complémentarité, notamment, du règlement graphique et de l'OAP thématique habitat.
- En ce qui concerne les polarités, dont la **préservation des fonctions de centralité** est un enjeu fort pour l'attractivité du territoire et la qualité de vie des habitants, le travail engagé sur l'habitat dans le cadre des programmes ACV et PVD, intégré dans le présent document, est complété par les **autres actions menées pour redynamiser ces communes** : requalification qualitative d'espaces publics et d'équipements, développement des mobilités douces, renforcement de l'offre commerciale, etc.
- Les tableaux ci-après reprennent le détail des objectifs de production de logements, par secteur et par commune, issus de l'OAP thématique « habitat » qui apporte toutes les explications nécessaires.

3. Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la récupération de la vacance

Représentation cartographique de l'armature territoriale



Répartition des réponses logements sur le territoire – tableau détaillé

2040 Ambition 74 000 habitants				
	RÉPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR COMMUNE			
Libellé	Logements à produire d'ici 2040 <i>Sur la base baisse taille ménage et hausse secondaire (mode arrondi)</i>	Logements produits par réduction de la vacance (15 ans) d'ici 2040	Logements créés par changement de destination du bâti existant d'ici 2040	Logements à construire (15 ans) d'ici 2040
Saint-Dié-des-Vosges	825	585	100	140
Communes sous influence	341	58	29	254
Étival-Clairefontaine	93	35	8	50
Nayemont-les-Fosses	29	2	5	22
Sainte-Marguerite	93	7	7	79
Saint-Michel-sur-Meurthe	69	7	5	57
Taintrux	57	7	4	46
Couloir urbain	267	51	19	197
Anould	127	23	8	96
Saint-Léonard	50	9	4	37
Saulcy-sur-Meurthe	90	19	7	64
Villages	181	26	29	126
Ban-de-Sapt	16	1	2	13
Bois-de-Champ	5	0	0	5
Châtas	2	0	0	2
Denipaire	10	1	2	7
Grandrupt	6	2	1	3
Hurbache	11	2	2	7
Mortagne	9	1	1	7
Nompatelize	20	1	4	15
La Bourgonce	27	8	4	15
La Salle	12	4	3	5
La Voivre	22	2	5	15
Le Puid	6	1	1	4
Le Vermont	5	0	0	5
Les Rouges-Eaux	4	0	1	3
Saint-Jean-d'Ormont	5	1	1	3
Saint-Remy	16	1	1	14
Saint-Stail	5	1	0	4
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	720	177	717
Polarités	255	167	20	68
Raon-l'Étape	255	167	20	68
Villages	106	41	11	54
Allarmont	16	3	1	12
Bionville	11	3	1	7
Celles-sur-Plaine	43	25	3	15
Luvigny	7	5	1	1
Pierre-Percée	7	0	1	6
Raon-lès-Leau	4	0	0	4
Raon-sur-Plaine	10	2	3	5
Vexaincourt	8	3	1	4
Secteur Raon-l'Étape	361	208	31	122
Polarités	226	142	27	57
Senones	95	60	14	21
Moyenmoutier	131	82	13	36
Villages	108	69	9	30
Belval	7	4	1	2
La Petite-Raon	32	31	1	0
Le Mont	4	0	0	4
Le Saulcy	17	8	2	7
Ménil-de-Senones	5	0	1	4
Moussey	32	19	4	9
Vieux-Moulin	11	7	1	3
Secteur Senones Moyenmoutier	334	211	36	87
Polarités	218	95	15	108
Fraize	127	62	8	57
Plainfaing	91	33	7	51
Villages	53	3	1	49
Ban-sur-Meurthe-Clefcy	53	3	1	49
Secteur Fraize-Plainfaing	271	98	16	157
Polarité	61	12	2	47
Corcieux	61	12	2	47
Villages	115	10	10	95
Arrentès-de-Corcieux	8	1	1	6
Barbey-Seroux	5	0	1	4
Biffontaine	14	0	2	12
Gerbépal	29	0	2	27
La Chapelle-devant-Bruyères	23	1	2	20
La Houssière	22	8	1	13
Les Poulrières	8	0	1	7
Vienville	6	0	0	6
Secteur Corcieux	176	22	12	142
Polarités	109	22	11	76
Ban-de-Laveline	53	6	3	44
Provençères-et-Colroy	56	16	8	32
Villages	235	19	17	199
Bertrimoutier	12	2	1	9
Coinches	11	0	0	11
Combrimont	6	0	0	6
Entre-deux-Eaux	18	1	2	15
Frapelle	7	0	1	6
Gemaingoutte	6	0	0	6
La Croix-aux-Mines	28	2	2	24
La Grande-Fosse	7	1	1	5
La Petite-Fosse	5	1	0	4
Le Beulay	4	0	0	4
Lesseux	6	0	0	6
Lubine	10	0	1	9
Lusse	18	1	2	15
Mandray	23	1	2	20
Neuvillers-sur-Fave	11	1	1	9
Pair-et-Grandrupt	15	1	2	12
Raves	15	0	0	15
Remomeix	15	1	1	13
Wisembach	18	7	1	10
Secteur Provençères/Ban	344	41	28	275
TOTAL	3 100	1 300	300	1 500

Répartition des réponses logements sur le territoire – proportion par secteur et par catégorie de commune

2040 - Ambition 74 000 habitants		
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040	
Saint-Dié-des-Vosges	825	26,6%
Communes sous influence	341	11,0%
Couloir urbain	267	8,6%
Villages	181	5,8%
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	52,1%
Polarités	255	8,2%
Villages	106	3,4%
Secteur Raon-l'Etape	361	11,6%
Polarités	226	7,3%
Villages	108	3,5%
Secteur Senones Moyenmoutier	334	10,8%
Polarités	218	7,0%
Villages	53	1,7%
Secteur Fraize-Plainfaing	271	8,7%
Polarité	61	2,0%
Villages	115	3,7%
Secteur Corcieux	176	5,7%
Polarités	109	3,5%
Villages	235	7,6%
Secteur Provenchères/Ban	344	11,1%
TOTAL	3 100	

Global :

STRATES	NOMBRE DE LOGEMENTS	%
Saint-Dié-des-Vosges	825	26,61%
Polarités	869	28,03%
Villages - Communes sous influence et couloir urbain	1 406	45,35%
	3 100	100,00%

Logements vacants :

STRATES	NOMBRE DE LOGEMENTS	%
Saint-Dié-des-Vosges	585	45,00%
Polarités	438	33,69%
Villages - Communes sous influence et couloir urbain	277	21,31%
	1300	100,00%

Répartition des réponses logements sur le territoire – objectifs temporels

2040 - Ambition 74 000 habitants				
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040	PÉRIODE 2025 -2030 35%	PÉRIODE 2031-2035 45%	PÉRIODE 2036-2040 20%
Saint-Dié-des-Vosges	825	289	371	165
Communes sous influence	341	119	153	68
Couloir urbain	267	93	120	53
Villages	181	63	81	36
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	565	726	323
Polarités	255	89	115	51
Villages	106	37	48	21
Secteur Raon-l'Etape	361	126	162	72
Polarités	226	79	102	45
Villages	108	38	49	22
Secteur Senones Moyenmoutier	334	117	150	67
Polarités	218	76	98	44
Villages	53	19	24	11
Secteur Fraize-Plainfaing	271	95	122	54
Polarité	61	21	27	12
Villages	115	40	52	23
Secteur Corcieux	176	62	79	35
Polarités	109	38	49	22
Villages	235	82	106	47
Secteur Provençères/Ban	344	120	155	69
TOTAL	3 100	1085	1395	620

Répartition des réponses logements sur le territoire – objectifs en termes de typologies de logements

2040 - Ambition 74 000 habitants			
Libellé	LOGEMENTS À PRODUIRE D'ICI 2040	OBJECTIFS T3 ET MOINS 45% SAINT-DIÉ 35% POLARITÉS 25% AUTRES	OBJECTIFS T4 ET PLUS 55% SAINT-DIÉ 65% POLARITÉS 75% AUTRES
Saint-Dié-des-Vosges	825	371	454
Communes sous influence	341	85	256
Couloir urbain	267	67	200
Villages	181	45	136
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	1614	569	1046
Polarités	255	89	166
Villages	106	37	69
Secteur Raon-l'Etape	361	126	235
Polarités	226	79	147
Villages	108	38	70
Secteur Senones Moyenmoutier	334	117	217
Polarités	218	76	142
Villages	53	19	34
Secteur Fraize-Plainfaing	271	95	176
Polarité	61	21	40
Villages	115	40	75
Secteur Corcieux	176	62	114
Polarités	109	38	71
Villages	235	82	153
Secteur Provençères/Ban	344	120	224
TOTAL	3 100	1 089	2 011

3. Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la récupération de la vacance

Coût

➤ Cette Fiche-action établit la stratégie territorialisée pour répondre aux besoins en logement ; elle est ensuite déclinée dans les autres axes d'intervention qui précisent le coût des actions proposées.

Appuis financiers

➤ Néant

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation des objectifs fixés
- Indicateurs présentés dans la Fiche-Action I.2.

4. Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- EPFGE

Contexte et objectifs

La Communauté d'Agglomération souhaite **affiner la connaissance du territoire et structurer ses interventions** à venir en matière, notamment, d'habitat et de lutte contre la vacance et le bâti dégradé. Il s'agit de prioriser les sites et biens stratégiques, sur lesquels les actions mises en œuvre dans le cadre de la politique « habitat » seront fléchées. Le PADD, l'OAP « habitat » et le POA constitueront le socle de cette stratégie d'intervention.

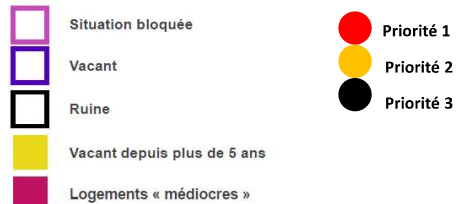
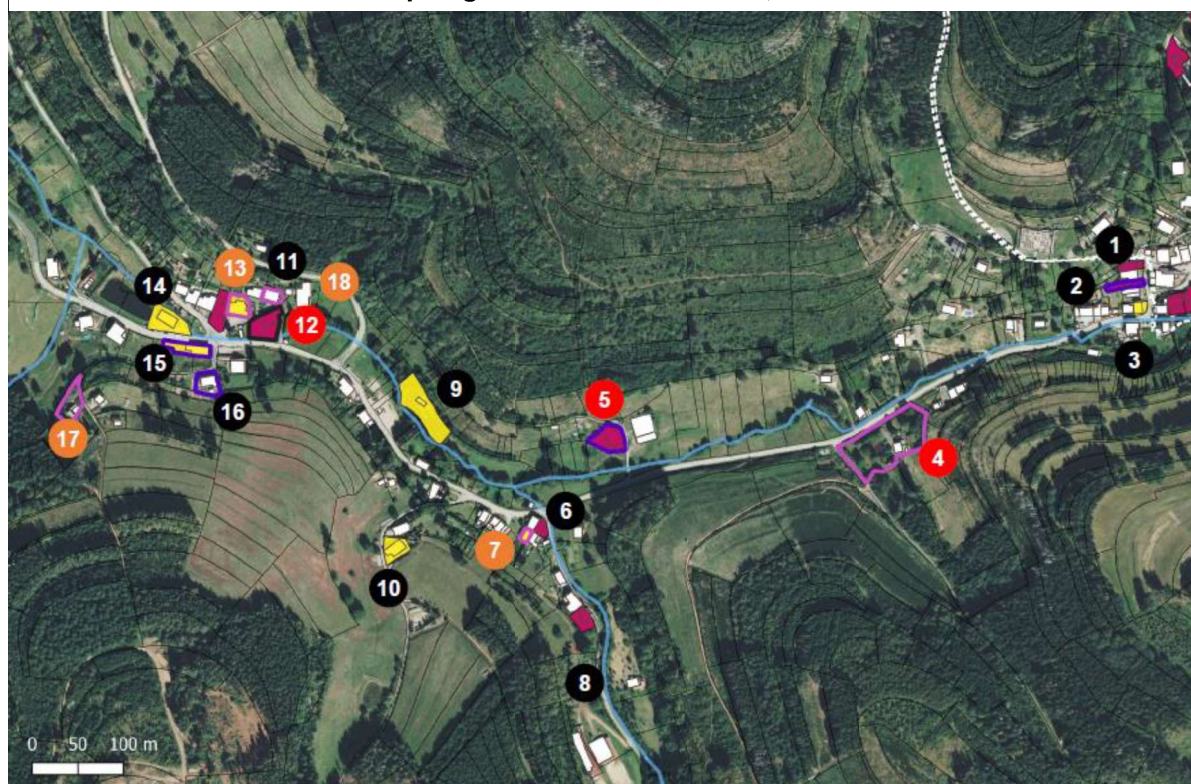
Contenu et moyens

- Cette stratégie sera établie en collaboration avec les communes, avec pour première phase un **travail de terrain** sur l'ensemble du territoire, sur la base de la méthodologie employée dans le cadre de la démarche « test » de lutte contre le bâti dégradé et vacant : **identification et cartographie des biens problématiques (vacants, dégradés) et des situations de mal-logement connues**. Elle reprendra par ailleurs, pour ce qui concerne les villes bénéficiant de **l'ORT**, les éléments issus des programmes d'actions.
- En parallèle, une **grille de critères** sera élaborée pour hiérarchiser le niveau de priorité des biens préalablement identifiés (ex. : visibilité depuis un axe structurant, localisation en centre-bourg, valeur patrimoniale, potentiel de mutabilité, etc.). L'analyse pourra être menée par secteur, par type de commune, afin d'affiner l'opportunité et le champ d'intervention des différentes actions du POA.
- Ce travail mené avec les communes sera également l'occasion de **recenser le foncier communal disponible** en zone constructible, en vue de faciliter la mise en lien, au besoin, avec les bailleurs sociaux pour d'éventuels programmes neufs.
- Cette démarche permettra d'établir un **référentiel foncier cartographié** dont l'actualisation annuelle alimentera les outils de suivi (Fiche-action I.2).

4. Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat

Illustration de stratégies d'intervention à l'échelle communale réalisées dans le cadre de la lutte contre le bâti dégradé et vacant

Repérage sur la commune de X, 2022



Fiche bâimentaire

Démarche de lutte contre l'habitat dégradé et vacant		ALL-01																								
Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges																										
Adresse du bien		Maj : 30/03/2024																								
Photographies du bien		Localisation du bien																								
Identité du propriétaire																										
Nom - Prénom :																										
Date de naissance :																										
Adresse :																										
Contact :																										
Caractéristiques du bien																										
Année de construction :		1803																								
Radar d'évaluation du degré de mutabilité du bien																										
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">INTÉRÊT ARCHITECTURAL</td> </tr> <tr> <td>1 Bâti d'accompagnement</td> <td>3 Conservation impérative</td> </tr> <tr> <td>2 Bâti remarquable</td> <td>4 MH</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SITUATION URBAINE / VISIBILITÉ</td> </tr> <tr> <td>1 Sans intérêt</td> <td>3 Linéaire remarquable</td> </tr> <tr> <td>2 Linéaire intéressant</td> <td>4 Ruelle urbaine</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ÉTAT ACTUEL DU BÂTI</td> </tr> <tr> <td>1 Bon état</td> <td>3 Dégradé - dangereux</td> </tr> <tr> <td>2 État moyen</td> <td>4 Ruine - inhabitable</td> </tr> <tr> <td colspan="2">QUALITÉ CONSTRUCTIVE INITIALE</td> </tr> <tr> <td>1 Mauvaise</td> <td>3 Bonne</td> </tr> <tr> <td>2 Moyenne</td> <td>4 Remarquable</td> </tr> </table>	INTÉRÊT ARCHITECTURAL		1 Bâti d'accompagnement	3 Conservation impérative	2 Bâti remarquable	4 MH	SITUATION URBAINE / VISIBILITÉ		1 Sans intérêt	3 Linéaire remarquable	2 Linéaire intéressant	4 Ruelle urbaine	ÉTAT ACTUEL DU BÂTI		1 Bon état	3 Dégradé - dangereux	2 État moyen	4 Ruine - inhabitable	QUALITÉ CONSTRUCTIVE INITIALE		1 Mauvaise	3 Bonne	2 Moyenne	4 Remarquable
INTÉRÊT ARCHITECTURAL																										
1 Bâti d'accompagnement	3 Conservation impérative																									
2 Bâti remarquable	4 MH																									
SITUATION URBAINE / VISIBILITÉ																										
1 Sans intérêt	3 Linéaire remarquable																									
2 Linéaire intéressant	4 Ruelle urbaine																									
ÉTAT ACTUEL DU BÂTI																										
1 Bon état	3 Dégradé - dangereux																									
2 État moyen	4 Ruine - inhabitable																									
QUALITÉ CONSTRUCTIVE INITIALE																										
1 Mauvaise	3 Bonne																									
2 Moyenne	4 Remarquable																									

4. Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat

Coût

- Études complémentaires sur certains sites (ex. : diagnostic technique d'un bien à enjeux) : 10 k€

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de biens recensés, nombre de biens fléchés en priorité haute
- Nombre de situations résorbées
- Mise en œuvre des actions du POA sur les biens ciblés

5. Construire la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Pilotage

- Communauté d'Agglomération en lien avec les Services de l'État

Partenariats envisagés

- Bailleurs sociaux
- Communes
- Département des Vosges
- Réservataires
- Organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion
- ARELOR
- Associations dont l'objet social est la défense des locataires, l'insertion ou le logement des personnes en situation d'exclusion, les personnes défavorisées

Contexte et objectifs

Positionnée par la loi comme **cheffe de file en matière d'attribution des logements sociaux**, la Communauté d'Agglomération doit, en collaboration avec les partenaires concernés, mettre en place **la Conférence Intercommunale du Logement** et élaborer les **orientations en matière d'attributions et de gestion de la demande**, sur la base des enjeux identifiés localement. Doivent en particulier être investigués : la **mixité géographique et sociale à l'échelle du territoire intercommunal et les enjeux de rééquilibrage de l'offre**, ainsi que **l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social**.

Contenu et moyens

- Des **groupes de travail** partenariaux seront mis en place pour contribuer à la démarche, tant en phase étude que pour son suivi.
- La Communauté d'Agglomération engagera la réalisation d'un **diagnostic** partagé et territorialisé sur le logement social.
- Sur la base de ce diagnostic seront définis les **engagements quantifiés et territorialisés des parties prenantes**, *via* l'élaboration du **document-cadre fixant les orientations stratégiques en matière d'attributions**. Celles-ci devront définir les conditions pour assurer la coopération entre bailleurs et réservataires, la prise en compte des publics précaires et prioritaires, la recherche d'un équilibre de peuplement entre les différents secteurs du territoire, le développement du parc et les interventions sur l'offre existante, l'accompagnement des publics, etc.
- Une vigilance particulière sera apportée à l'offre en logement social sur les centralités et communes « relais » **dont le parc de logements sociaux pourrait être insuffisant** au regard de l'évolution de la population.
- Une vigilance particulière sera portée sur le cadre des attributions de logements locatifs sociaux aux ménages les plus précaires, afin de **lutter contre le phénomène de concentration de la pauvreté**.
- Ce travail sera articulé avec le **Contrat de Ville 2024-2030** mis en œuvre sur les quartiers prioritaires de Saint-Dié-des-Vosges.

5. Construire la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

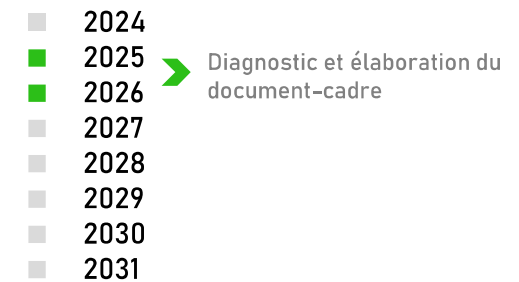
Coût

- Étude et élaboration du document par un prestataire externe : 20 k€

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Participation des différents partenaires aux réunions

AXE II Accompagner les communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements

Introduction

Le territoire de la Communauté d'Agglomération, à l'instar du Département des Vosges, est particulièrement marqué par les problématiques de la vacance et de la dégradation du bâti, ainsi que du mal-logement. Celles-ci se concentrent sur les centralités (en cœur de villes et de bourgs, voire sur des secteurs de faubourgs, ou encore d'anciennes cités ouvrières de la vallée de la Haute-Meurthe) et elles concernent également des « poches » de fragilité en milieu plus rural (secteur de Senones). Par ailleurs, ponctuellement, des biens à l'état de ruine sont visibles dans des communes moins fragiles. Des causes diverses peuvent expliquer ces problématiques : le bâti est majoritairement ancien, parfois inadapté aux besoins actuels (anciennes fermes volumineuses, localisation en bordure d'une route passante, absence d'espace extérieur...) ; la rétention foncière de certains propriétaires ; le manque d'attractivité du territoire ; le niveau de vie de la population, etc.

L'ensemble de ces situations, lorsqu'elles sont visibles, pèse négativement sur l'image du territoire. À l'inverse, en ce qui concerne les cas de mal-logement, il demeure complexe de les identifier et de les quantifier.

Au cours de l'élaboration du PLUiH, la Communauté d'Agglomération a interrogé en 2021 les communes sur le bâti dégradé et vacant et les suspicions d'insalubrité. 66 communes les ont quantifiés (hors Saint-Dié-des-Vosges, qui au vu de sa taille est plus complexe à traiter), ce qui donne un aperçu, non exhaustif, de la question et permet une première identification des secteurs et des communes les plus touchées. Le travail de terrain à réaliser dans le cadre de l'établissement de la stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-Action I. 4), croisé avec les données statistiques disponibles, permettra d'affiner la connaissance.

Chiffres clés du territoire

5,5 % des résidences principales du parc privé sont potentiellement indignes (*Anah, PPPI 2019*)

91 situations bloquées : successions complexes, abandons manifestes, etc.

95 biens à l'état de ruine

33 suspicions d'insalubrité

396 logements communaux

17 % de vacance au sein du parc communal

(questionnaire CASDDV, 66 communes, hors Saint-Dié-des-Vosges, 2021)

AXE II Accompagner les communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements

Dans ce contexte, l'accompagnement des communes dans leur action en faveur de l'amélioration du parc de logements constitue un enjeu majeur, tant pour les guider dans leurs interventions auprès des propriétaires que dans le cadre d'opérations d'investissement qu'elles portent par elles-mêmes.

Le POA, par son Axe II, prévoit ainsi :

- un **appui en ingénierie**, afin de conseiller les communes sur les outils juridiques à mobiliser et les opportunités de projets, de faciliter les échanges avec les propriétaires de logements vacants / dégradés et de favoriser la coordination entre les différents acteurs ;
- la diffusion de **supports pédagogiques** ;
- la mise en place de plusieurs **dispositifs d'aides financières** pour faciliter la concrétisation des projets portés par les communes.

1. Renforcer l'accompagnement technique des communes en faveur de la lutte contre le bâti dégradé et vacant
2. Favoriser la lutte contre le mal-logement et l'insalubrité
3. Réaliser et diffuser une boîte à outils « habitat »
4. Encourager la modernisation et l'adaptation du parc communal
5. Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations habitat de qualité
6. Mettre en œuvre des opérations expérimentales de démolition

1. Renforcer l'accompagnement technique des communes en faveur de la lutte contre le bâti dégradé et vacant

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes volontaires
- Services de l'État (PDLHI)
- SCHS de Saint-Dié-des-Vosges
- Autres partenaires en capacité d'accompagner les interventions communales (CAUE, ATD, etc.)

Contexte et objectifs

La démarche doit permettre de faire face aux nombreuses problématiques qui touchent le territoire : biens vacants délaissés suite à des successions complexes ou dans le cadre d'une rétention foncière ; biens dégradés qui impactent la sécurité publique ou celle de leurs occupants, des immeubles voisins ; etc.

Suite à une phase d'expérimentation menée auprès de 5 communes, qui a permis de préciser les besoins, la Communauté d'Agglomération souhaite **amplifier la lutte contre le bâti dégradé et vacant**. Il s'agit de faciliter les interventions des communes en la matière, dans le dialogue avec les propriétaires et dans la mobilisation des outils disponibles.

Cette action concerne tout bâtiment ou friche de manière générale, sachant que la majeure partie des biens concernés sont à usage de logement. La **stratégie d'intervention sur l'habitat** (Fiche-action n° I. 4.) constituera un cadre pour cette action.

1. Renforcer l'accompagnement technique des communes en faveur de la lutte contre le bâti dégradé et vacant

Contenu et moyens

- La communauté d'Agglomération propose un appui technique (poste dédié, cf. Fiche-action n° I.1.) sur la base d'un **règlement d'intervention** à préciser et d'une convention avec chaque commune concernée.
- Cette démarche s'articulera avec le dispositif départemental « **Reconquête du bâti en milieu rural** » porté par l'État et tout autre dispositif en la matière.
- L'accompagnement proposé vise à mettre en œuvre tant les moyens « **incitatifs** » (dialogue avec les propriétaires et mobilisation, initiation et appui de projets de rénovation ou de vente) que « **coercitifs** » (mise en sécurité, insalubrité, abandon manifeste, etc.), en lien étroit avec les communes qui demeurent bien sûr décisionnaires. Le cas échéant, les **opportunités de maîtrise foncière** seront analysées, tout en favorisant l'émergence de projets adaptés au contexte local et les partenariats éventuels. Si des **projets privés** solides peuvent être envisagés, ils seront également appuyés (ex. : recherche de porteurs *via* un appel à projets ; aide et orientation sur la recherche de financements...). Le cas échéant, les opportunités pour créer des logements aidés seront étudiées (cf. Fiche-action IV. 3).
- Les communes visées dans cette démarche sont principalement les **petites communes**, qui ont moins d'ingénierie et de ressources à leur disposition (le seuil d'habitants devra être fixé par le règlement d'intervention). La priorité sera donnée aux secteurs « fragiles » du point de vue de l'habitat (vacance, biens dégradés, etc.). Cette action est complémentaire aux démarches Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, qui bénéficient déjà d'une ingénierie spécifique et d'OPAH-RU. Le partage d'expériences entre les communes et avec la Communauté d'Agglomération sera favorisé, dans une optique de montée en compétence sur le sujet du bâti dégradé et vacant.
- En parallèle, un travail de **pédagogie** sera mené auprès des communes sur la thématique du mal-logement et de l'insalubrité, dans le cadre de la boîte à outils « habitat » (Fiche-action II. 3), afin de faire connaître davantage les pouvoirs de police et leurs titulaires, les outils et les procédures mobilisables.

1. Renforcer l'accompagnement technique des communes en faveur de la lutte contre le bâti dégradé et vacant

Coût

➤ Néant

Appuis financiers

➤ Néant

Calendrier prévisionnel



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de dossiers suivis, de propriétaires contactés, de procédures mises en œuvre
- Nombre de communes bénéficiant de l'accompagnement.
- Retours des communes sur l'accompagnement réalisé

2. Favoriser la lutte contre le mal-logement et l'insalubrité

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- Services de l'État (PDLHI notamment)
- CCAS communaux / SCHS de Saint-Dié-des-Vosges

Contexte et objectifs

Le territoire est sujet aux situations de mal-logement, voire d'insalubrité. Si celles-ci ne sont pas facilement identifiables et quantifiables, elles sont toutefois régulièrement évoquées par les élus, les services de l'État et du Département. Elles se concentrent sur les **centres-villes et centres-bourgs**, ainsi que dans certaines **poches de fragilité** (ex. : vallée du Rabodeau).

La Communauté d'Agglomération entend **accompagner davantage les communes** sur ces sujets complexes et favoriser le lien ainsi que les **remontées d'information vers les instances dédiées** (PDLHI en particulier).

Contenu et moyens

- **Les situations de mal-logement et d'insalubrité potentielles / avérées seront recensées** à l'occasion de l'établissement de la stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-action I. 4), qui donnera lieu à un travail de terrain et à des échanges avec chaque commune. Sur les centralités, où un recensement exhaustif est plus complexe, un appui sur d'autres sources de données sera nécessaire.
- Ces données seront suivies et actualisées régulièrement dans le cadre de l'**observatoire de l'habitat et du foncier** (Fiche-action I. 2).
- La Communauté d'Agglomération se positionnera comme **facilitatrice auprès des communes** : diffusion d'informations, appui sur l'identification de situations nécessitant un traitement par le PDLHI, orientation vers les bons interlocuteurs, etc.
- Un travail de **pédagogie** sera mené auprès des communes sur la thématique du mal-logement et de l'insalubrité, dans le cadre de la boîte à outils « habitat » (Fiche-action II. 3), afin de faire connaître davantage les pouvoirs de police et leurs titulaires, les outils et les procédures mobilisables.
- Cette action se veut plus globale que la précédente (Fiche-action II. 1) : elle concerne **l'ensemble du territoire** et pas seulement les communes qui nécessitent un accompagnement technique renforcé. Toutefois, les deux actions se croisent.
- La Communauté d'Agglomération étudiera l'**opportunité de d'expérimenter le dispositif du permis de louer** sur un ou plusieurs périmètres sur le(s)quel(s) auront été identifié(s) des fragilités particulières (en particulier la ville-centre, voire d'autres petites centralités), en lien avec la stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-Action n° I.4). La prise en charge des moyens humains, en cas de mise en place de l'outil, devra être définie en lien avec les communes concernées.

2. Favoriser la lutte contre le mal-logement et l'insalubrité

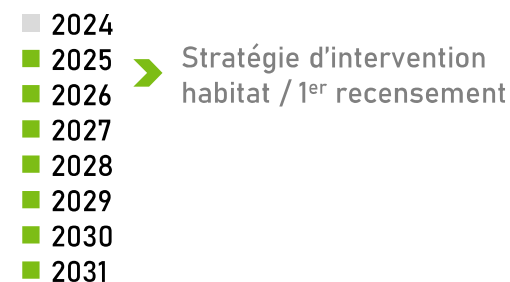
Coût

- Néant

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel



Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de situations potentielles / avérées identifiées
- Nombre d'arrêtés d'insalubrité, de mise en sécurité avec interdiction d'habitat
- Nombre d'interventions auprès des communes
- Nombre de rencontres avec les partenaires

3. Réaliser et diffuser une boîte à outils « habitat »

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- Services de l'État
- CAUE des Vosges

Contexte et objectifs

La sensibilisation et la diffusion de l'information est un enjeu majeur sur le territoire, qu'il s'agisse de la lutte contre le bâti dégradé et vacant, des moyens de valorisation de l'habitat ancien...

Les élus communaux, qu'il s'agisse de villages ou de centralités, avec lesquels il faudra travailler pour identifier les besoins d'information sont les principales cibles de cette démarche.

Contenu et moyens

- Des fiches synthétiques seront réalisées sous un format accessible, pédagogique et permettant une actualisation facilitée (ex. : « La taxe d'habitation sur les logements vacants » ; « La procédure de mise en sécurité » ; « Les aides à la rénovation énergétique » ; « Le bail réel solidaire »...).

- Cette boîte à outils s'enrichira au fur et à mesure et sera évolutive pour intégrer d'éventuels nouveaux sujets.

- Une campagne de communication auprès des élus sera menée pour diffuser largement la boîte à outils.

- Cette action se doublera d'une animation, indispensable à la bonne appropriation des outils présentés : rencontres régulières avec les élus, ateliers thématiques, interventions de partenaires, etc.

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026 ➤ Conception
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Coût

- 15 k€ (supports, impressions)

Appuis financiers

- Néant

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de fiches réalisées
- Nombre d'animations réalisées

4. Encourager la modernisation et l'adaptation du parc communal

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Néant

Contexte et objectifs

La Communauté d'Agglomération souhaite **encourager la rénovation et la remise sur le marché** des logements communaux qui se trouvent déjà dans le patrimoine communal, parfois complexe à porter financièrement pour les petites communes. En 2021, 66 logements communaux ont été déclarés vacants (réponses apportées à un questionnaire par 64 communes du territoire).

Pourtant, les logements communaux, dont les communes maîtrisent les caractéristiques (typologie, configuration, performance énergétique, etc.), présentent de l'intérêt car ils constituent une opportunité pour les communes de proposer une offre locative de qualité et à des loyers raisonnables à certains publics : jeunes ménages disposant de ressources limitées, voire seniors en recherche d'un plus petit logement. Cette offre est également un moyen pour cette commune de conserver certains habitants et/ou de disposer de solutions d'hébergement pour des cas d'urgence. Cet appui vient compléter le dispositif de Fonds de concours déjà en place pour soutenir les projets communaux en matière d'espaces et d'équipements publics, de valorisation du patrimoine...

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération met en place un **appui financier** à destination des communes sur la base d'un **cadre d'intervention** à préciser et d'une convention avec chaque commune qui bénéficie du dispositif. Ce soutien vise à subventionner les **travaux** réalisés.
- Pour être éligible, le projet devra prendre en compte **l'amélioration notable de la performance énergétique** du logement.
- Seuls sont concernés les projets qui impliquent une **remise sur le marché de logements communaux vacants** (la durée de vacance exigée sera déterminée dans le règlement d'intervention). Une actualisation des logements communaux vacants, ainsi qu'une priorisation en fonction de leurs caractéristiques, sera réalisée à l'occasion de l'établissement de la stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-action I.4).
- La typologie des logements concernés devra être en adéquation avec les besoins identifiés à l'échelle du secteur. Les **petits logements** seront privilégiés.
- Communes visées : principalement les **villages**, qui ont moins d'ingénierie et de ressources à leur disposition. Un seuil de population devra être fixé à ce titre.

4. Encourager la modernisation et l'adaptation du parc communal

Coût

- 30 k€ / an

Appuis financiers

- D'autres financements à destination des communes maîtres d'ouvrage sont mobilisables en fonction des projets (État, Région notamment).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements remis sur le marché
- Montant total des travaux et des aides accordées dans le cadre de ce dispositif

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026 ➤ Mise en place (règlement d'intervention)
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

5. Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations "habitat" de qualité

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Services de l'État
- CAUE des Vosges

Contexte et objectifs

La Communauté d'Agglomération souhaite inciter à la réalisation d'opérations portées par les communes, qui permettent **la création ou la rénovation lourde de logements**, ou encore la **démolition-reconstruction**. Ceux-ci devront être **qualitatifs**, notamment sur le plan thermique, afin de contribuer significativement à l'amélioration du parc de logements locatifs et à son attractivité.

La stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-action n° I. 4) sera un outil de **priorisation des interventions à mener** : seules les opérations sur les biens identifiés comme prioritaires (en fonction de leur localisation, de leur valeur patrimoniale, de leur potentiel de mutabilité, etc.) seront prises en compte dans ce dispositif.

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération met en place un **appui financier** à destination des communes sur la base d'un cadre d'intervention à préciser et d'une convention avec chaque commune concernée. Ce soutien concerne les **études** (sous réserve que la commune assume 20 % du coût), **l'acquisition** ainsi que les **travaux**.
- Les projets financés doivent s'inscrire dans la **lutte contre le bâti dégradé et vacant ou les stratégies ACV / PVD** : le bien concerné a fait l'objet d'une acquisition amiable ou d'une procédure coercitive pour résorber une situation problématique (vacance, dégradation, habitat indigne, etc.).
- Pour être éligible, le projet devra prendre en compte **l'amélioration notable de la performance énergétique** du logement.
- La typologie des logements concernés devra être en adéquation avec les besoins identifiés à l'échelle du secteur. Les **petits logements** seront privilégiés et devront, en cas d'opération sur plusieurs logements, représenter une part significative du projet (à préciser dans le règlement d'intervention).
- **Toutes les communes du territoire** sont éligibles, qu'il s'agisse des villages ou des centralités.

5. Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations "habitat" de qualité

Coût

- 100 k€ / an

Appuis financiers

- D'autres financements à destination des communes maîtres d'ouvrage sont mobilisables en fonction des projets (État, Région notamment).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités / reconstruits
- Nombre de situations de vacance résorbées
- Montant total des travaux et des aides accordées dans le cadre de ce dispositif

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026 ➤ Mise en place (règlement d'intervention)
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

6. Initier des opérations expérimentales de démolition

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Services de l'État
- CAUE des Vosges

Contexte et objectifs

Certains biens à l'abandon ne présentent pas les **caractéristiques attendues d'un logement d'aujourd'hui** : configuration complexe, localisation en bordure de route passante sans espaces extérieurs, facteurs de dégradation... sont autant d'éléments qui obèrent leur usage et donc leur remise sur le marché. Cette problématique concerne les villages, mais également les villes. La Communauté d'Agglomération entend **inciter les communes à intervenir** sur ces biens qui pèsent négativement sur l'image du territoire et qui ne pourront être rénovés.

La stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-action n° I. 4) sera un outil de **priorisation des interventions à mener** : seules les opérations sur les biens identifiés comme prioritaires (en fonction de leur localisation, de leur valeur patrimoniale, du caractère non résorbable de la vacance, etc.) seront prises en compte dans ce dispositif.

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération met en place un **appui financier** à destination des communes sur la base d'un cadre d'intervention à préciser et d'une convention avec chaque commune concernée. Ce soutien concerne les **études** (sous réserve que la commune assume 20 % du coût), **l'acquisition** ainsi que les **travaux de démolition et de reconversion de site**.
- Les projets financés doivent s'inscrire dans la **lutte contre le bâti dégradé et vacant** : le bien concerné est vacant et a fait l'objet d'une acquisition amiable ou d'une procédure coercitive en vue de résorber la situation. Sa remise sur le marché n'est plus envisageable au vu de son état, de son inadaptation aux besoins actuels.
- Ils peuvent permettre la création d'une réserve foncière, la renaturation du site, le renforcement de la trame verte et bleue, un projet d'espace public... à la condition que la démolition soit suivie d'une **remise en état qualitative** du terrain.
- Ces opérations ne devront pas, pour bénéficier du soutien de la Communauté d'Agglomération, aller à l'encontre des **exigences de préservation du patrimoine**. Les partenaires en capacité d'apporter un conseil sur cette thématique (ABF, CAUE des Vosges) seront sollicités pour avis, voire pour un accompagnement sur le projet concerné.
- **Toutes les communes du territoire** sont éligibles, qu'il s'agisse des villages ou des centralités.

6. Initier des opérations expérimentales de démolition

Coût

- 100 k€ / an

Appuis financiers

- D'autres financements à destination des communes maîtres d'ouvrage sont mobilisables en fonction des projets (État, Région notamment).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'opérations accompagnées
- Nombre de situations de vacance résorbées
- Montant total des travaux et des aides accordées dans le cadre de ce dispositif

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026 ➤ Mise en place (règlement d'intervention)
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

AXE III **Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs**

Introduction

Le territoire compte entre 18 000 et 19 000 logements construits avant 1970, représentant la moitié du parc privé ancien (*INSEE*). Les logements construits entre 1946 et 1970, pendant la Seconde Reconstruction, représentent une part significative du parc (27 %).

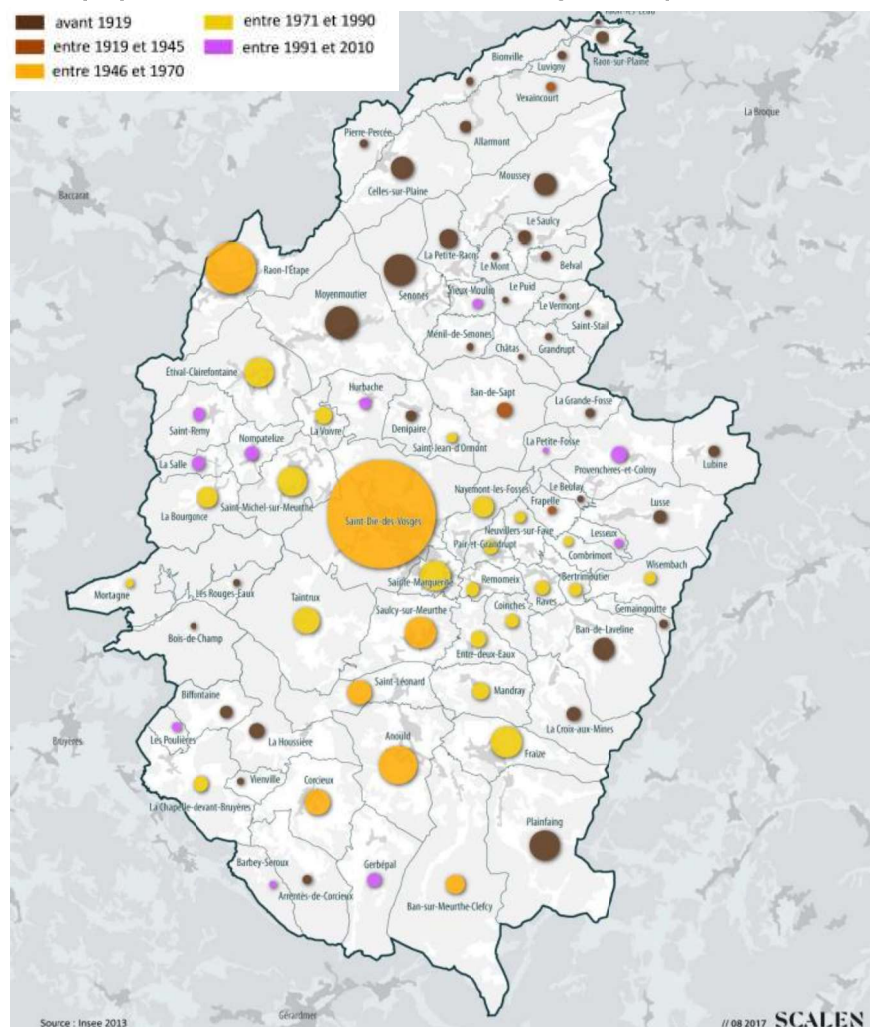
Pour la moitié des communes de la Communauté d'Agglomération, l'époque de construction des résidences principales la plus représentée à l'échelle communale est celle d'avant 1919. Cette tendance est particulièrement marquée dans les vallées du Rabodeau et de la Plaine, mais également sur le versant ouest des crêtes vosgiennes. Les communes urbaines et la vallée urbanisée de la Meurthe et de la Fave concentrent à la fois des parts importantes de logements construits avant 1945 et durant la période 1946-1971.

Pour une dizaine de communes de la Communauté d'Agglomération, ce sont les résidences principales construites entre 1991 et 2010 qui sont les plus représentées : il s'agit de petites communes (et donc d'un stock de résidences principales peu qui ont connu des dynamiques de constructions plus soutenues au cours de ces 20 dernières années.

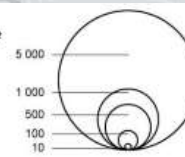
À l'instar des territoires voisins, le poids important des logements construits avant les premières réglementations thermiques implique des risques de précarité énergétique et des enjeux forts de rénovation.

Par ailleurs, ces logements, lorsque plusieurs problématiques se cumulent (localisation du bien, configuration, degré de dégradation, absence d'espace extérieur, etc.), peuvent devenir très peu attractifs. Ils concentrent également les problématiques de mal-logement : d'après le PPPI 2019, 89 % des logements privés potentiellement indignes ont été construits avant 1949.

Époque de construction dominante des logements par commune



Nombre de résidences principales de l'époque la plus représentée au sein de la commune



AXE III **Rendre le parc privé ancien attractif et alternatif aux produits neufs**

Afin de favoriser l'attractivité du parc privé ancien et de valoriser les opportunités de rénovation, la Communauté d'Agglomération entend s'appuyer sur les dispositifs déjà en place. En effet, le Programme d'Intérêt Général « France Rénov' » (anciennement « Habiter Mieux ») à l'échelle du PETR du Pays de la Déodatie et l'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges, adaptés aux besoins du territoire, ont démontré les effets positifs de l'accompagnement à la rénovation.

À ce titre, la Communauté d'Agglomération propose d'étendre son action :

- en constituant une « **porte d'entrée** » **unique** pour l'information et l'accompagnement à la rénovation qui facilitera les démarches des usagers et qui permettra de promouvoir davantage les dispositifs d'aide ;
- en mettant en place des **outils de pédagogie** destinés à valoriser la rénovation du bâti ancien et donner des clefs de compréhension ;
- en renforçant l'**accompagnement technique et financier à la rénovation**, avec des dispositifs « leviers » sur les secteurs les plus fragilisés (en particulier les centralités) ;
- en étudiant la mise en place d'**outils fiscaux incitatifs**.

Cet Axe III (accompagnement et incitation auprès des propriétaires) s'inscrit en complémentarité des actions de l'Axe II, qui visent notamment un appui aux communes dans la lutte contre le bâti dégradé et vacant.

1. Développer l'accompagnement à la rénovation au travers des opérations programmées existantes et nouvelles
2. Renforcer le guichet unique « Maison de l'Habitat et de l'Énergie »
3. Élaborer des référentiels techniques pour accompagner les travaux sur l'habitat ancien
4. Mettre en place un dispositif de « coaching rénovation »
5. Mener une réflexion sur la mise en place de leviers fiscaux adaptés aux besoins du territoire

1. Développer l'accompagnement à la rénovation au travers des opérations programmées existantes et nouvelles

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes bénéficiant d'une OPAH-RU
- PETR du Pays de la Déodatie
- CCAS communaux
- Services de l'État (Anah et PDLHI notamment)
- Département des Vosges
- Région Grand Est
- Action Logement

Contexte et objectifs

La Communauté d'Agglomération est pleinement impliquée dans l'**accompagnement à la rénovation des logements du parc privé**, avec pour fil conducteur l'adaptation des dispositifs au contexte local. Elle contribue financièrement au Programme d'Intérêt Général porté par le PETR du Pays de la Déodatie et elle assure la maîtrise d'ouvrage en régie de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur Saint-Dié-des-Vosges, Raon l'Étape et le binôme Fraize-Plainfaing. Ces OPAH-RU, qui sont une **des traductions « habitat » des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain**, ont vocation à être poursuivies. Les retours d'expérience de l'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges démontrent l'importance de l'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation, tant sur l'initiation des projets que sur leur réalisation. Dans la continuité de ces opérations, la Communauté d'Agglomération entend **amplifier la rénovation du bâti ancien sur le territoire**.

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

1. Développer l'accompagnement à la rénovation au travers des opérations programmées existantes et nouvelles

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération poursuivra les **dispositifs déjà engagés** (renouvellement de l'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges, lancement de l'OPAH-RU PVD, PIG existant), qui permettent d'accompagner différents types de publics : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés.
- Elle lancera au besoin des **opérations nouvelles sur les centralités** qui rencontrent les problématiques les plus fortes (ex. : Senones), ainsi que sur les secteurs « fragiles » et particulièrement sujets aux situations d'habitat indigne.
- Seront mises en œuvre les conditions propres à favoriser **la résorption de l'habitat indigne** sur les biens stratégiques fléchés dans les OPAH-RU, *via* des opérations de type ORI / THIRORI.
- Une réflexion sera menée sur un **dispositif qui permettrait d'intervenir sur la vacance dans les secteurs du territoire les plus touchés**, en milieu rural, en lien avec le PETR et les services de l'État. Cela s'inscrirait en complémentarité des dispositifs mis en œuvre sur les centralités, plus concentrés sur les cœurs de ville.
- De manière générale, les différentes opérations programmées devront intégrer un **appui technique et administratif solide** pour faire monter les projets en qualité et initier des travaux dans le cadre des dossiers complexes (ménages fragiles, rénovations lourdes, copropriétés...). Par ailleurs, le suivi-animation veillera à mener une démarche de repérage de ménages en difficulté, qui ne solliciteraient pas d'eux-mêmes les dispositifs d'aide (« aller vers »), en lien avec les travailleurs sociaux qui sont sur le terrain, ainsi qu'avec, le cas échéant, le PDLHI. Les retours d'expériences sur l'accompagnement de dossiers complexes (ex. : copropriétés en difficulté) pourront permettre d'initier des démarches hors OPAH-RU.

Coût

Sur la base des dispositifs actuellement mis en œuvre / en projet) :

- Aides aux travaux
 - CASDDV : 200 k€ / an (PIG)
 - communes : 420 k€ / an (OPAH-RU)
- Ingénierie :
 - CASDDV :
 - 1,50 € / hab. / an (PIG)
 - 170 k€ / an incluant les ETP mentionnés dans la Fiche-action I.1 (OPAH-RU)
 - 40-50 k€ pour une éventuelle étude pré-opérationnelle complémentaire d'OPAH-RU
 - communes : 10 k€ / an

Appuis financiers

- Anah
- Département des Vosges
- Région Grand Est
- Action Logement

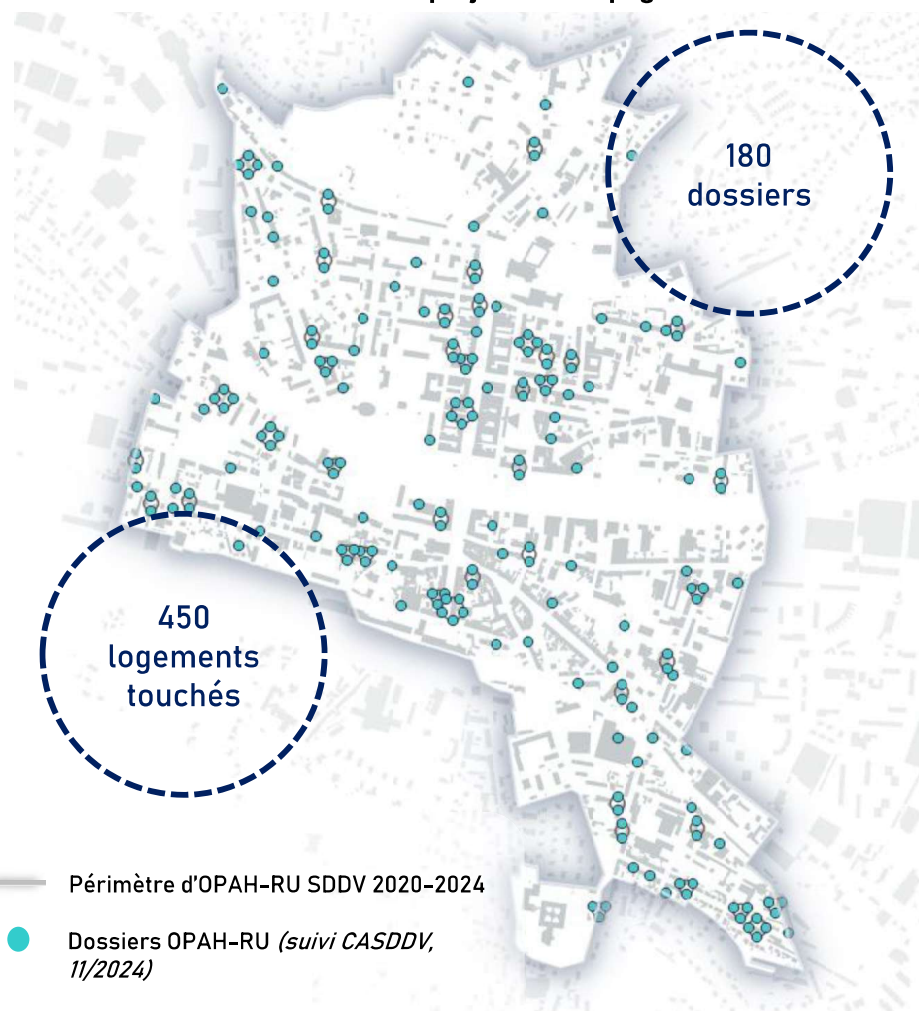
Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de dossiers accompagnés, respect des objectifs
- Nombre de dispositifs mis en œuvre

1. Développer l'accompagnement à la rénovation au travers des opérations programmées existantes et nouvelles

Illustration de l'accompagnement à la rénovation dans le cadre de l'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges 2020-2024

Localisation des projets accompagnés



Exemples de réalisations



2. Renforcer le guichet unique en lien avec la Maison de l'Habitat et de l'Énergie

Pilotage

- Communauté d'Agglomération
- PETR du Pays de la Déodat

Partenariats envisagés

- Structures effectuant des permanences, des animations
- Acteurs de l'habitat et de la rénovation

Contexte et objectifs

La **Maison de l'Habitat et de l'Énergie** du PETR constitue déjà une « porte d'entrée » pour les propriétaires qui souhaitent se renseigner sur la rénovation de leur logement. Cela est complété par l'action de la CASDDV en la matière, *via* les OPAH-RU déployées sur le territoire. Dans ce contexte, et dans un but de massification de la rénovation, il s'agit de constituer un **lieu d'accueil unique** réunissant les agents des deux collectivités afin de **renforcer la cohérence de leurs interventions, la lisibilité pour le public et la visibilité des dispositifs d'aides à la rénovation sur le territoire**. L'objectif est de faciliter davantage **l'accès à l'information et l'identification des acteurs** qui peuvent accompagner les projets.

2. Renforcer le guichet unique en lien avec la Maison de l'Habitat et de l'Énergie

Contenu et moyens

- L'articulation entre les différents dispositifs d'accompagnement à la rénovation sera renforcée, en créant une synergie entre les différents intervenants et en plaçant **l'usager au centre de la réflexion** (accueil unique et orientation vers le bon interlocuteur en fonction des besoins).
- **Un site / bâtiment** devra être identifié pour implanter le guichet unique, selon les opportunités et avec une localisation adaptée à l'accueil du public. Selon les besoins et la nature du bien, des **études** de faisabilité / maîtrise d'œuvre seront menées. Le cas échéant, des **travaux** de rénovation / d'aménagement seront réalisés
- Il sera important de mener **une campagne de communication et de donner une identité visuelle au guichet unique** pour faire connaître le lieu et en faire le point d'entrée unique pour tout sujet lié à l'habitat, au logement et à la rénovation.
- **Un renforcement de l'animation** autour de la rénovation de l'habitat sera engagé à cette occasion : création de réseaux de professionnels (acteurs de l'immobilier, artisans), animations destinées au grand public (ateliers, réunions d'information), etc.
- Ce guichet unique pourra également accueillir **des permanences et des animations d'autres services des collectivités ou de partenaires** en lien avec le logement de manière générale.

Coût

- Travaux : non chiffrés, en fonction du projet
- Communication : 5 k€

Appuis financiers

- À déterminer en fonction du projet

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation du guichet d'accueil commun CASDDV / PETR
- Nombre de permanences / intervenants extérieurs
- Fréquentation
- Déploiement de la communication et des animations

Calendrier prévisionnel

■ 2024	
■ 2025	➤ Études
■ 2026	➤ Travaux
■ 2027	➤ Lancement
■ 2028	
■ 2029	
■ 2030	
■ 2031	

3. Élaborer des référentiels techniques pour accompagner les travaux sur l'habitat ancien

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Services de l'État
- CAUE des Vosges
- PETR du Pays de la Déodatie
- Fondation du Patrimoine

Contexte et objectifs

Plus de la moitié des logements du territoire a été construite avant 1970 et 27 % du parc relève de la période de la Seconde Reconstruction (INSEE). Les caractéristiques de ces logements (en termes de performance thermique, de configuration...) expliquent pour partie la problématique de la vacance et impliquent de forts enjeux en matière, d'une part, de **rénovation énergétique** et d'autre part, de qualité des rénovations, notamment sur le plan de la **préservation du patrimoine**.

La connaissance des **bonnes pratiques de rénovation**, des scénarios possibles en fonction de la typologie du bâti et, partant, la **valorisation de l'habitat ancien** constituent un enjeu majeur sur le territoire. Doublée d'une **animation** adaptée, la diffusion de ces informations auprès du grand public pourra contribuer à **initier des projets de rénovation** et à la réalisation de travaux qualitatifs, équilibrant les exigences de performance énergétique et la préservation du patrimoine architectural.

3. Élaborer des référentiels techniques pour accompagner les travaux sur l'habitat ancien

Contenu et moyens

- **Les attendus et le contenu** des documents devront être approfondis, en lien avec les partenaires (niveau de détail, approche pédagogique, etc.). Les cadres bâtis qui nécessitent la création d'un référentiel technique et qui peuvent être traités dans un même document seront listés et priorisés (à titre d'exemple : ferme vosgienne, maison d'ancienne cité ouvrière, maison de faubourg, immeuble de centre ancien, immeuble de la seconde reconstruction, etc.).
- La mission de réalisation d'un premier référentiel « test » sur une typologie de bâti sera confiée à un **prestataire** (architecte ou qualification similaire).
- **la diffusion du document sera doublée d'une communication et d'une animation spécifique** auprès du grand public et des élus, en lien avec le guichet unique. En effet, le référentiel technique constituera l'un des outils des intervenants du guichet unique pour accompagner les porteurs de projets.
- Suite à ce premier retour d'expérience, d'autres documents, en fonction des besoins identifiés, seront déclinés sur des typologies différentes.

Coût

- 15 k€ par typologie de bâti

Appuis financiers

- À définir

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'ateliers / animations réalisés
- Fréquence d'utilisation par les agents au contact du public (guichet unique)

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027 ➤ 1^{er} référentiel
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

4. Mettre en place un dispositif de « coaching rénovation »

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- CAUE des Vosges
- Services de l'État

Contexte et objectifs

Comme mentionné dans la Fiche-action III.3, la **rénovation du bâti ancien** constitue un enjeu majeur sur le territoire, notamment dans un objectif de **lutte contre la vacance**. Elle souffre parfois d'une image négative, considérée comme coûteuse et complexe à mettre en œuvre par rapport à du neuf. Afin d'initier des projets de rénovation, la Communauté d'Agglomération souhaite mettre en place une **ingénierie « sur-mesure »** pour accompagner des porteurs de projets, ou potentiels acquéreurs qui leur permettrait de se projeter davantage sur une opération de rénovation de leur logement ou dans le cadre d'un projet d'acquisition. Ce type d'intervention a déjà été testé lors du lancement de l'OPAH-RU de Saint-Dié-des-Vosges, ce qui permet d'avoir un premier retour d'expérience positif.

4. Mettre en place un dispositif de « coaching rénovation »

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération fera intervenir un **prestataire externe qualifié (architecte ou équivalent)** pour le compte de la collectivité, auprès de **particuliers** qui veulent **affiner un projet ou avoir des éclairages techniques et financiers**. Cette intervention donnera lieu à un ou plusieurs entretiens avec visite, compte-rendu voire modélisation 3D permettant d'envisager les scénarios de réaménagement et d'évolution du bâti.
- Les **aspects réglementaires** seront également analysés au besoin. Sur le volet « patrimoine », un lien avec les acteurs comme l'ABF sera réalisé pour vérifier de premiers éléments de faisabilité. Cela pourra être mis en place, le cas échéant, *via* des permanences de l'ABF.
- **Le cadre du dispositif** devra être précisé : critères d'intervention, étendue de la mission confiée au prestataire (il ne s'agit pas de maîtrise d'œuvre), etc.
- La priorité sera donnée aux **projets complexes**, dans ou hors OPAH-RU, qui impliquent une reconfiguration du bâti et qui participent à l'amélioration de l'offre résidentielle, en lien avec les besoins du territoire (ex. : création de petits logements dans une ancienne ferme ; mise en place d'un ascenseur dans un immeuble de centre-ville, etc.).
- Cette action s'intègre dans l'animation proposée au titre du **guichet unique**.

Coût

- 40 k€ / an

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de projets ayant fait l'objet d'un accompagnement
- Nombre de projets réalisés suite à cet accompagnement

5. Mener une réflexion sur la mise en place de leviers fiscaux adaptés aux besoins du territoire

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Services de l'État
- Communes

Contexte et objectifs

La Communauté d'Agglomération entend évaluer l'opportunité de mettre en place des outils fiscaux susceptibles d'avoir un impact positif sur les problématiques rencontrées sur le territoire. En particulier, seront investigués la taxe d'habitation sur les locaux vacants (THLV), qui peut inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché, ainsi que tout autre dispositif incitatif (ex. : résidences secondaires).

Contenu et moyens

- Un recensement exhaustif des communes ayant mis en place la THLV sera mené, avec une analyse du nombre de logement touchés et des volumes financiers que la taxe représente. Au besoin, une analyse plus poussée des logements impactés et de leur évolution (durée de vacance, remise ou non sur le marché...) sera réalisée.
- Un benchmark des leviers fiscaux existants sera produit pour vérifier leur intérêt et leur pertinence sur le territoire, au vu du contexte local.
- L'ensemble de ces éléments devra permettre à la Communauté d'Agglomération, en collaboration avec les communes, de se positionner sur l'éventuelle mise en place de la THLV à l'échelle intercommunale (hors communes qui en bénéficient déjà). À défaut de THLV intercommunale, la Communauté d'Agglomération diffusera aux communes intéressées des éléments d'aide à la décision, qui pourront alimenter la boîte à outils habitat (Fiche-action II. 3).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation du recensement et du benchmark

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Coût

- Néant

Appuis financiers

- Néant

AXE IV

Organiser davantage les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés

Introduction

La Communauté d'Agglomération accueille près de 5 000 logements sociaux, sur plus d'une vingtaine de communes. Ceux-ci se concentrent à hauteur de 60 % sur Saint-Dié-des-Vosges (en particulier au sein des deux Quartiers Prioritaires de la Ville) et sur Raon l'Étape, ainsi que dans une moindre mesure sur d'autres communes exerçant des fonctions de centralité (Senones, Fraize, Corcieux) ou dans le « couloir urbain » de la Vallée de la Meurthe (Anould, Saulcy-sur-Meurthe).

Communes	Nombre de LLS (RPLS 2022)	Part du total de LLS	Nombre de LLS pour 100 hab.
Anould (88009)	216	4,4%	
Bourgonce (La) (88068)	12	0,2%	
Étival-Clairefontaine (88165)	78	1,6%	
Saint-Dié-des-Vosges (88413)	3091	62,6%	
Sainte-Marguerite (88424)	21	0,4%	
Saulcy-sur-Meurthe (88445)	125	2,5%	
Secteur Saint-Dié-des-Vosges	3543	71,7%	9
Celles-sur-Plaine (88082)	6	0,1%	
Raon-l'Étape (88372)	585	11,8%	
Vexaincourt (88503)	7	0,1%	
Secteur Raon l'Étape	598	12,1%	8
Moussey (88317)	12	0,2%	
Moyenmoutier (88319)	41	0,8%	
Petite-Raon (La) (88346)	28	0,6%	
Saulcy (Le) (88444)	6	0,1%	
Senones (88451)	180	3,6%	
Secteur Senones Moyenmoutier	267	5,4%	3
Fraize (88181)	183	3,7%	
Plainfaing (88349)	88	1,8%	
Secteur Fraize-Plainfaing	271	5,5%	5
Ban-de-Laveline (88032)	6	0,1%	
Combrimont (88113)	4	0,1%	
Croix-aux-Mines (La) (88120)	32	0,6%	
Provençères-et-Colroy (88361)	56	1,1%	
Secteur Provençères-et-Colroy	98	2,0%	1
Chapelle-devant-Bruyères (La) (88089)	7	0,1%	
Corcieux (88115)	138	2,8%	
Gerbépal (88198)	6	0,1%	
Houssière (La) (88244)	12	0,2%	
Secteur Corcieux	163	3,3%	4
Total	4940		

Répartition des logements locatifs sociaux sur le territoire

AXE IV

Organiser davantage les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés

De nombreuses rénovations sont menées par les deux bailleurs sociaux du territoire, Vosgelis et le Toit Vosgien, allant dans le sens d'une amélioration certaine du parc, notamment sur le plan thermique. Les programmes neufs demeurent, quant à eux, très ponctuels. On dénombre par ailleurs sur le territoire quelques immeubles entièrement vides (ex. : La Petite-Raon, Provenchères-et-Colroy), dont le devenir n'est pas encore défini.

Les caractéristiques du parc montrent que l'offre n'est pas en tous points adaptée à la demande et aux caractéristiques de la population : en particulier, plus de 80 % du parc est composé de grands logements (peu de petits logements sont donc disponibles) et l'adaptation au vieillissement de la population constitue un enjeu majeur.

On constate depuis plusieurs années une progression de la demande de logement social, ainsi qu'une précarisation des ménages qui occupent le parc.

Chiffres clés du territoire

4 953 logements sociaux

soit 11 % du parc de logements
dont 45 % en QPV

1 % de vacance

11 % de rotation

81 % de T3 et +

85 % de logements collectifs

80 % des logements en DPE A à D
(RPLS, 2023)

64 % de la population éligible
(2019)

Délai moyen d'attribution : 6 mois
(ARELOR, 2024)

AXE IV

Organiser davantage les attributions de logements sociaux et poursuivre la modernisation du parc de logements aidés

La Communauté d'Agglomération entend, sur la thématique du logement social et après avoir approfondi la connaissance des dynamiques liées à l'occupation du parc et les besoins (Fiche-action I. 5) :

- > **renforcer ses liens** avec les différents acteurs ;
- > mettre en place le cadre opérationnel qui permettra de **répondre au mieux à la demande lors des attributions** de logements sociaux ;
- > poursuivre sa contribution à la **valorisation du parc social**, dans un cadre renouvelé lié à la Conférence Intercommunale du Logement.

De façon plus générale, elle contribuera également à favoriser la mobilisation de biens anciens pour créer du **logement aidé en cœur de ville ou de village**.

1. Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux (CIL)
2. Soutenir la valorisation du parc social
3. Favoriser le développement d'une offre de logements aidés dans l'ancien

1. Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Pilotage

- Communauté d'Agglomération en lien avec les services de l'État

Partenariats envisagés

- Bailleurs sociaux
- Communes
- Département des Vosges
- Réservataires
- Organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion
- ARELOR
- Associations dont l'objet social est la défense des locataires, l'insertion ou le logement des personnes en situation d'exclusion, les personnes défavorisées

Contexte et objectifs

L'élaboration des documents déclinant les orientations de la politique de gestion de la demande et des attributions (Fiche-action I.4.) auront permis d'avoir une **connaissance fine du contexte local** en la matière. Il s'agira, pour **répondre aux enjeux identifiés**, de mobiliser l'ensemble des outils à disposition de la collectivité et de ses partenaires. Cela donnera lieu, notamment, à l'élaboration de **documents opérationnels** et à l'établissement d'**objectifs d'attribution et de relogement**.

1. Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération mettra en place un **cadre d'échanges régulier** avec les bailleurs sociaux et les autres partenaires.
- Devront être définies les **modalités de coopération** entre les différents partenaires et de la **réponse à la demande de logement social**.
- Les documents formalisant les engagements des parties prenantes et leur déclinaison opérationnelle seront élaborés : **Convention Intercommunale d'Attribution, Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs** (système de cotation de la demande).
- Une vigilance particulière sera apportée, dans ce cadre, à l'offre en logement social sur les centralités et communes « relais » **dont le parc de logements sociaux pourrait être insuffisant** au regard de l'évolution de la population.
- **L'évolution du contexte local et des objectifs fixés** par les documents précités sera suivi en lien avec l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (Fiche-action I.2.).

Coût

- Étude et élaboration des documents par un prestataire externe : 15 k€ (à noter que la première phase de l'étude est chiffrée dans la Fiche-action I.5).

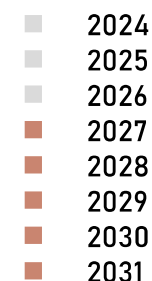
Appuis financiers

- À définir

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Degré de réalisation des objectifs
- Fréquence des rencontres avec les partenaires impliqués

Calendrier prévisionnel



2. Soutenir la valorisation du parc social

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Services de l'État
- Autres partenaires pouvant contribuer à cette action (Région Grand Est, Département des Vosges...)

Contexte et objectifs

La qualité et la diversité du parc social est en enjeu majeur sur le territoire, en vue de répondre à la demande croissante de logements accessibles aux ménages qui disposent de revenus limités et aux besoins liés à la dynamique démographique (vieillesse de la population, taille des ménages) et à la complexification des parcours résidentiels.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération bénéficie de l'action de deux bailleurs sociaux : le Toit Vosgien et Vosgelis. La réalisation de programmes neufs demeure très limitée sur le territoire. En revanche, les bailleurs ont déjà entrepris des rénovations d'ampleur au sein de leurs parcs (amélioration de la performance énergétique, création d'espaces extérieurs...).

La Communauté d'Agglomération entend **participer à la valorisation du parc social**, avec pour impératif de **répondre aux besoins** du territoire.

2. Soutenir la valorisation du parc social

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération mettra en place un **cadre d'échanges régulier** avec les bailleurs sociaux, en lien avec la CIL (Fiches-actions I.5 et IV.1) qui permettra d'évoquer les sujets suivants : besoins identifiés en terme d'offre de logements (ex. : logement adapté / sénior, petits logements...) et mise en perspective à l'échelle du territoire, problématiques identifiées, opérations neuves ou de rénovation projetées, etc.
- La Communauté d'Agglomération poursuivra l'octroi, au besoin, des **garanties d'emprunt** pour sécuriser les investissements des bailleurs, dans le respect des orientations et des objectifs fixés dans le cadre de la CIL.
- Elle apportera sa contribution, en tant que cheffe de file de la politique d'attributions des logements sociaux, à l'élaboration des **Plans Stratégiques de Patrimoine** des bailleurs, ainsi que des **Conventions d'Utilité Sociale** des bailleurs sociaux sur la base des constats et objectifs partagés sur l'offre et sur les attributions.
- En lien avec les communes, un travail de **recensement du foncier communal disponible** en zone constructible et propice à l'implantation de logement social neuf sera mené (cf. Fiche-action I.4). Cela permettra de proposer une mise en relation facilitée entre les communes et les bailleurs sociaux en cas de projet.
- Sous réserve du respect des objectifs du PADD et des enjeux environnementaux, la Communauté d'Agglomération pour étudier une évolution du **zonage du PLUiH**, dans le cas où cela s'avère nécessaire pour permettre la réalisation d'un programme de logement social neuf qui permet la **réalisation des objectifs fixés par le POA et par la CIL**.
- En complément, et en lien avec le Contrat de Ville 2024-2030, une attention particulière sera portée à la **qualité du cadre de vie** offert aux occupants du parc social, en particulier en milieu urbain : lutte contre les îlots de chaleur, présence du végétal, etc.

Coût

- Néant

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de garanties d'emprunt accordées
- Fréquence des rencontres avec les bailleurs

3. Soutenir le développement d'une offre de logements aidés dans l'ancien

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- Bailleurs sociaux
- Services de l'État
- Structures qui proposent du logement locatif conventionné
- Organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion
- EPFGE

Contexte et objectifs

Le territoire fait face à un défi de taille : une vacance très élevée, en particulier dans les cœurs de villes, avec une **perte d'attractivité marquée du logement dans l'ancien**. En parallèle, on peut constater que les centres-villes et centres-bourgs accueillent **peu de logements sociaux ou conventionnés avec l'Anah**.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération **souhaite initier des opérations sur le bâti ancien permettant la création de logements aidés**, avec pour objectifs croisés :

- le développement d'une **offre de logements abordable à proximité des commerces et des services**, qui permettrait d'accueillir de nouveaux ménages en cœur de ville et répondrait aux besoins identifiés (séniors, personnes seules, jeunes familles...) ;
- la **mobilisation de biens délaissés, vacants et / ou en mauvais état**, que la stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-action I. 4) aura permis d'identifier.

Les **bailleurs sociaux** peuvent constituer des acteurs centraux pour ce type de projets. D'autres porteurs, **privés**, peuvent également être mobilisés (bailleurs souhaitant conventionner avec l'Anah, structures proposant du logement aidé).

3. Soutenir le développement d'une offre de logements aidés dans l'ancien

Contenu et moyens

- Cette action s'inscrit particulièrement dans le cadre des **démarches de redynamisation déjà engagées dans les centralités** (ACV, PVD, ORT), et plus particulièrement dans les stratégies initiées sur l'habitat. Si elle est priorisée sur les centralités, cette action peut ponctuellement trouver une concrétisation dans le cadre de la **lutte contre le bâti dégradé et vacant sur de plus petites communes** (Fiche-action II. 1) ; à ce titre, un regard attentif sera porté sur la localisation des éventuels projets (proximité des commerces, des services, etc.).
- La Communauté d'Agglomération **facilitera les prises de contact et les partenariats** propres à faire émerger les projets, sur la base de la stratégie d'intervention sur l'habitat (Fiche-action I.4) : dialogue avec les propriétaires, avec les potentiels porteurs de projets (qu'ils soient publics ou privés), appui sur des montages multi-partenariaux, recherche de financements, etc.
- La Communauté d'Agglomération mettra en place un **cadre d'échanges régulier** avec les bailleurs sociaux (cf. Fiches-actions I.5 et IV. 1-2) dans lequel sera intégré le sujet du développement de l'offre locative sociale dans l'ancien.
- Dans le cadre des **opérations programmées** (Fiche-action III.1.) et / ou en lien avec le dispositif national « Ma Prime Rénov' », les propriétaires de logements locatifs sont incités à mobiliser le dispositif de **conventionnement avec l'Anah**, *via* le suivi-animation et les dispositifs complémentaires de financement proposés.

Coût

- Néant

Appuis financiers

- Néant

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Fréquence des rencontres avec les bailleurs et autres partenaires potentiels
- Nombre de projets engagés / réalisés

AXE V

Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics

Introduction

Des besoins spécifiques sont identifiés sur le territoire, liés à la structure de la population et à sa composition.

À l'instar des contextes national et départemental, la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges fait face au **phénomène de vieillissement** de sa population, ce qui implique des besoins en adaptation des logements, afin de favoriser le maintien à domicile, ainsi qu'en hébergement.

D'autres publics (les jeunes, les ménages en situation de fragilité vis-à-vis de l'accès au logement), qui sont déjà accompagnés par diverses structures, devront faire l'objet d'une attention particulière, dans l'optique de **contribuer à la connaissance des différents dispositifs** et de **suivre l'évolution des besoins**.

Chiffres clés du territoire

33 % des habitants ont + de 60 ans

118 habitants de + de 65 ans pour 100 personnes de – de 20 ans

11,2 % des habitants ont + de 75 ans

91,3 % des + de 75 ans vivent dans un logement classique (hors structure d'hébergement)

(INSEE, 2021)

17,3 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté

(INSEE, 2021)

AXE V

Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics

Ainsi, la Communauté d'Agglomération propose :

- > de **renforcer la connaissance des dynamiques et des besoins**, en particulier sur le vieillissement de la population et les publics en difficulté vis-à-vis du logement ;
- > d'**accompagner, au besoin, les structures qui interviennent auprès des jeunes** pour faciliter l'accès au logement ;
- > d'**améliorer l'accueil des gens du voyage** au sein des aires et de mener une réflexion sur des scénarios possibles d'habitat, pour répondre au besoin de sédentarisation.

De façon générale, cet Axe V sera mis en œuvre en lien avec les thématiques suivantes :

- la **lutte contre le mal-logement et l'insalubrité** (Fiche-action II.2) ;
- la **politique d'attribution des logements locatifs sociaux** (Fiches-actions I.5 et IV.1).

1. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap
2. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes
3. Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage
4. Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

1. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Communes
- Département des Vosges / MDPH
- Services de l'État
- Bailleurs sociaux
- Caisses de retraite
- CCAS communaux
- Structures qui proposent du logement locatif conventionné
- Organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

Contexte et objectifs

Le territoire est confronté à un **vieillissement marqué de la population**. En parallèle, une partie du public « sénior » et les personnes en situation de handicap ont des **besoins en logements adaptés, accessibles PMR** et localisés à proximités des services et commerces. Par ailleurs, plusieurs projets de résidences « séniors », à différents stades, sont recensés sur le territoire. La Communauté d'Agglomération entend accompagner cette évolution.

1. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

Contenu et moyens

➤ La Communauté d'Agglomération souhaite **approfondir la connaissance des besoins et de leur évolution**, suivre le parc de logements adaptés et d'autres typologies d'habitat ou d'hébergement dédiés aux publics âgés et en situation de handicap, **recenser et mener une veille sur les projets** privés et publics. Ces éléments seront intégrés à l'observatoire de l'habitat et du foncier (Fiche-action I.2). Une réflexion sur l'évolution des besoins et la caractérisation des réponses à apporter à ce public sera menée ; en particulier, leur localisation sur le territoire devra être investiguée afin d'initier un cadre d'échanges avec les porteurs de projets (communes, bailleurs sociaux, privés). Les différentes options d'habitat (habitat inclusif, colocation, etc.) pourront être étudiées afin de sensibiliser les communes et les porteurs de projets. D'autres sujets pourront être questionnés, en lien avec la lutte contre l'isolement, le maintien à domicile, etc.

➤ **L'adaptation et l'accessibilité** des logements sont soutenues de façon renforcée dans le cadre des **opérations programmées** déjà mises en œuvre sur le territoire (cf. Action n° III.1). Cette dynamique sera poursuivie, y compris dans de nouvelles opérations programmées.

➤ **Sera mise en place une communication efficace** sur les aides à l'adaptation du logement, à terme dans le cadre du guichet unique (cf. Action n° III.2).

➤ Un **dialogue avec les bailleurs sociaux** sera engagé pour adapter si nécessaire l'offre locative sociale aux besoins identifiés, de même qu'avec d'**autres structures qui portent du logement locatif aidé** (cf. Fiches-actions de l'axe IV).

Coût

➤ Étude à mener sur l'évolution des besoins et les réponses à apporter : 15-20 k€

Appuis financiers

➤ Néant

Indicateurs de suivi et d'évaluation

➤ Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des seniors ou à des personnes en situation de handicap

➤ Nombre de dossiers accompagnés dans le cadre des opérations programmées

Calendrier prévisionnel

■	2024	
■	2025	
■	2026	
■	2027	➤ Étude besoins
■	2028	
■	2029	
■	2030	
■	2031	

2. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes

Pilotage

- Communauté d'Agglomération

Partenariats envisagés

- Structures associatives (ex. : CLLAJ), CCAS communaux
- ADALI Habitat (gestionnaire de la résidence Cap Jeunes de Saint-Dié-des-Vosges)
- Département des Vosges
- Structures qui proposent du logement locatif conventionné
- Organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

Contexte et objectifs

Le logement des publics jeunes sur le territoire pose notamment les questions de l'accès au logement, de la mobilité résidentielle et quotidienne, du lien avec la formation et avec l'emploi. Par ailleurs, la ville-centre du territoire, Saint-Dié-des-Vosges, **accueille plusieurs structures de formation**, avec un nombre d'étudiants conséquent (préciser).

Différentes structures apportent déjà un appui aux jeunes pour **favoriser l'accès au logement**. La Communauté d'Agglomération souhaite développer ses liens avec les partenaires concernés et accompagner davantage les actions déjà engagées.

2. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes

Contenu et moyens

- La Communauté d'Agglomération souhaite **approfondir la connaissance des besoins et de leur évolution**, en lien avec les partenaires qui interviennent déjà sur l'accompagnement des jeunes. Ces éléments seront intégrés à l'observatoire de l'habitat et du foncier (Fiche-action I.2).
- La Communauté d'Agglomération poursuivra et renforcera le **soutien financier apporté aux partenaires** qui interviennent en faveur du logement des jeunes, dans un cadre renouvelé (convention d'objectifs à construire, en lien avec l'accompagnement des jeunes en difficulté vis-à-vis du logement pour trouver un logement, gérer un budget comprenant un loyer et les frais afférents, etc.).
- Un **dialogue avec les bailleurs sociaux** sera engagé pour adapter si nécessaire l'offre locative sociale aux besoins identifiés, de même qu'avec d'**autres structures qui portent du logement locatif aidé** (cf. Fiches-action de l'axe IV).

Coût

- 10 à 15 k€ sous la forme d'aides financières aux structures qui interviennent sur l'accès des jeunes au logement, à adapter selon les projets présentés

Appuis financiers

- Néant

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des jeunes
- Nombre de projets soutenus

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

3. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

Contenu et moyens

- > La gestion de l'aire de Raon l'Étape sera poursuivie, en réalisant les **rénovations d'équipement nécessaires**.
- > **Les besoins des occupants sédentarisés** de l'aire de Saint-Dié-des-Vosges seront établis, afin d'étudier différents **scénarios** (habitat adapté, terrain familial), tout en statuant sur le devenir de l'aire, en lien avec les services de l'État.
- > La Communauté d'Agglomération apporte par ailleurs un **soutien administratif** aux communes qui font face à des occupations illicites : modèles de documents, fiches explicatives sur les procédures à mener, etc.

Coût

- > Maintenance, gestion et réparations des équipements existants : 220 k€ / an
- > Projet de sédentarisation :
 - étude : 40-50 k€
 - travaux et fonctionnement : à définir

Appuis financiers

- > ALT 2
- > État (appels à projets, DETR)

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- > État des équipements et fonctionnement des aires d'accueil
- > Nombre d'interventions en soutien aux communes

Calendrier prévisionnel

- 2024 ➤ Établissement des besoins
- 2025 ➤ Étude projet de sédentarisation
- 2026
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

4. Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

Pilotage

- À définir selon les projets
- Communauté d'Agglomération sur le volet diagnostic

Partenariats envisagés

- Communes et CCAS du territoire
- Services de l'État
- Département des Vosges
- Structures associatives

Contexte et objectifs

La Communauté d'Agglomération entend **renforcer le traitement des situations complexes** et l'accès au logement des publics en difficulté, dans le cadre de ses compétences et en prenant appui sur les acteurs qui agissent déjà sur cette thématique.

Cette action sera menée en articulation avec les programmes existants, notamment le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**, ainsi qu'avec le **Contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération 2024-2030** et la **Convention Territoriale Globale (CTG)**.

Elle est également en lien avec les Fiches-Actions I.5, II.2 et III.1.

Contenu et moyens

- Il sera nécessaire d'**affiner la connaissance du contexte local**, de recenser les réponses existantes et les situations sur lesquelles il convient de mettre en place des outils spécifiques ou complémentaires (logement indigne et mal-logement, accès au logement, etc.). Le renouvellement du PDALHPD va donner lieu à un diagnostic actualisé à l'échelle du Département. Sur cette base, et au besoin, l'offre éventuellement manquante sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, en particulier sur la ville-centre, pourra être identifiée *via* une étude spécifique. Ces éléments seront intégrés à l'observatoire de l'habitat et du foncier (Fiche-action I.2).
- La Communauté d'Agglomération contribuera à **diffuser la connaissance et les possibilités de mobilisation des dispositifs existants** (DALO, PDLHI, FSL, SIAO, commissions mal-logement des opérations programmées, etc.). Elle se positionnera comme facilitatrice et appui en ingénierie.
- Elle favorisera l'accès au parc social *via* les moyens mis en place au titre de la **CIL**. Une vigilance particulière sera portée sur le cadre des attributions de logements locatifs sociaux aux ménages les plus précaires, afin de lutter contre le phénomène de concentration de la pauvreté.
- Une réflexion pourra être menée sur les **parcours résidentiels** de ces publics : caractéristiques, mobilité, besoins, etc.
- Dans le cadre des opérations programmées en cours

4. Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

Coût

- Étude sur les besoins et les éventuelles adaptations de l'offre existante : 20 k€

Appuis financiers

- Non identifiés

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Respect des objectifs d'attribution dans le parc locatif social

Calendrier prévisionnel

- 2024
- 2025
- 2026 ➤ Étude besoins
- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre des actions

Le calendrier présenté page suivante indique à titre indicatif les échéances de mise en œuvre des différentes actions du POA, ainsi que le coût qu'elles représentent pour la Communauté d'Agglomération, voire pour les communes (ex. : OPAH-RU).

Ces éléments sont susceptibles d'évolution au fur et à mesure de la mise en œuvre du programme.

Le détail du calendrier et du coût de chaque action nécessite de se reporter aux fiches concernées.

Légende :



Action en continu



Action ponctuelle

1er TEMPS POA

2nd TEMPS POA

Bilan à mi-parcours

Evaluation finale

Bilan à mi-parcours

Evaluation finale

[illegible]

AXE I Assurer le pilotage et le suivi de la stratégie territorialisée de l'habitat	1	Organiser la gouvernance et calibrer l'ingénierie au service de la mise en œuvre de la politique habitat																							
			218 000,00	218 000,00	218 000,00	218 000,00	218 000,00	218 000,00	218 000,00																
	2	Créer et mettre en œuvre des outils d'observation et de suivi du volet habitat																							
			20 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	35 000,00																
	3	Répondre aux besoins en logement en donnant la priorité à la lutte contre la vacance																							
	4	Structurer une stratégie d'intervention opérationnelle sur l'habitat																							
					10 000,00																				
	5	Construire la politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux																							
			10 000,00	10 000,00																					
	COÛT TOTAL : 1 636 000 €			248 000,00 €	243 000,00 €	223 000,00 €	223 000,00 €	223 000,00 €	223 000,00 €	253 000,00 €															

[illegible][illegible]

[illegible]

AXE V Apporter des réponses aux besoins spécifiques de certains publics	1	Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et au handicap																									
					10 000,00		10 000,00																				
	2	Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes																									
			8 000,00	10 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00																		
	3	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage																									
			230 000,00	240 000,00	240 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00																		
	4	Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement																									
					20 000,00																						
	COÛT : 1 723 000 €					238 000,00 €	280 000,00 €	265 000,00 €	235 000,00 €	235 000,00 €	235 000,00 €	235 000,00 €															

COÛT TOTAL : 8 814 000 €	1 274 000,00 €	1 411 000,00 €	1 581 000,00 €	1 531 000,00 €	1 531 000,00 €	728 000,00 €	758 000,00 €
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------	--------------

Glossaire des sigles et acronymes

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ACV : Action Cœur de Ville

ADALI : Association pour le Développement de l'Habitat, l'Accompagnement, le Logement et l'Insertion

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ARELOR : Association Régionale HLM de Lorraine

CASDDV : Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CLS : Contrat Local de Santé

CTG : Convention Territoriale Globale

DALO : Droit au Logement Opposable

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DVF : Demandes de Valeurs Foncières

ECFR : Espace Conseil France Rénov'

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPFGE : Établissement Public Foncier du Grand Est

ETP : Équivalent Temps Plein

FSL : Fonds de Solidarité Logement

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LOVAC : LOgements VACants

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

OAP Habitat : Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Habitat »

Glossaire des sigles et acronymes

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
OPAH-RU PVD : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Petites Villes de Demain »
OPAH-RU SDDV : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sur Saint-Dié-des-Vosges
ORI : Opération de Restauration Immobilière
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PETR : Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLUiH : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat
PMR : Personne à Mobilité Réduite
POA : Programme d'Orientations et d'Actions
PVD : Petites Villes de Demain
SARE : Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique
SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
THLV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
VTA : Volontariat Territorial Administration