

Metz, le 24 avril 2025

Affaire suivie par :

Estèle Soler

Tél. : 03 87 62 81 50

Mél : phl.steccla.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

Réf : 2025 - 156

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 10 mars 2025, vous avez saisi le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de la région Grand Est pour avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges.

Conformément à la délégation qui lui est faite par l'assemblée plénière, le bureau du CRHH de la région Grand Est a examiné le projet de PLUi-H de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges (CASDDV), en application des dispositions de l'article R 362-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, lors de sa séance du 24 avril 2025.

Les membres titulaires et suppléants du bureau du CRHH ont émis un **avis favorable** ; il a été assorti des recommandations et des remarques suivantes.

En préalable, le CRHH souligne la forte implication de la collectivité en matière d'habitat et de logement à travers les nombreux dispositifs qu'elle pilote : ACV, PVD, OPAH-RU, etc.

S'agissant du volume et de la territorialisation de la production de logements : les objectifs de production affichés dans le PLUi-H (plus de 200 nouveaux logements par an de 2025 à 2040) semblent en décalage, à la fois avec le rythme de construction actuel (108 logements neufs par an entre 2018 et 2023) et avec l'évolution des besoins (déclin démographique constaté sur le temps long et confirmé par les derniers chiffres de l'INSEE, avec une perte de 2 559 habitants / 115 ménages entre 2017 et 2022). Dans ce contexte, la vacance continue pourtant à augmenter sur le territoire (de 11,2% à 11,9% en moyenne sur les 5 dernières années) et atteint sur certaines zones des seuils très élevés (17,2% sur la commune de Saint-Dié -Des Vosges en 2019).

En termes de typologie, le PLUi-H prévoit que 65% des futurs nouveaux logements soient de type T4 et plus. Cette répartition ne semble pas être cohérente avec la structure de la population (33% de plus de 60 ans et 39% de ménages d'une personne), d'autant que le parc actuel ne compte que 10% de petites typologies pour 44% de T3/T4.

Horaires d'ouverture : 9h30-11h30 / 14h00-16h00

Tél. : 03 87 62 81 00

POLYGONE – Bâtiment A

5, rue Hinzelin

CS 50551 - 57009 METZ CEDEX

En termes de territorialisation, le PLUi-H prévoit 64% des nouveaux logements dans des « dents creuses » et 36% dans les secteurs d'intensification urbaine et quelques secteurs d'extension, dans une recherche d'économie foncière.

Recommandation : un calibrage fin des besoins en logements doit être établi en fonction de l'évolution démographique et du taux de vacance, qui nécessitent d'être étroitement suivis. Si la tendance de déclin démographique se poursuit, les objectifs de production de logements du PLUi-H devront être revus à la baisse. La collectivité est également invitée à veiller à l'adéquation de la production de nouveaux logements aux besoins d'usage (petites typologies notamment).

S'agissant de la lutte contre la vacance : comme évoqué précédemment, la vacance continue à augmenter sur le territoire (de 11,2% à 11,9% en moyenne sur les 5 dernières années). Le taux moyen de vacance sur le territoire de la CASDDV est de 11,8% (Insee 2021), avec 14% en moyenne sur les seules centralités. L'objectif de la CASDDV est de ramener à 6% le taux de vacance global à échéance 16 ans. La réalisation de cet objectif s'appuie sur la poursuite des actions déjà engagées pour endiguer la vacance (programmes ACV (Action Cœur de Ville) sur Saint-Dié-des-Vosges, « Revitalisation des Bourgs-centres » à Raon-l'Étape, PVD (Petites villes de demain) avec labellisation de Raon-l'Étape, Fraize et Plainfaing ...) formalisées dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Le PLUi-H prévoit de réaliser 42% des futurs nouveaux logements par reprise de logements vacants (80 à 90 par an).

Recommandation : la collectivité doit continuer et enrichir sa stratégie de lutte contre les logements vacants afin de pouvoir remobiliser ce parc. Pour ce faire, elle peut se saisir du guide « Mobiliser les logements vacants » disponible à l'adresse <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/guide-a-destination-des-elus-et-collectivites-a22582.html>

S'agissant de la production de logements sociaux : la CASDDV compte environ 5 000 logements locatifs sociaux (LLS) dont 60% se concentrent à Saint-Dié-des-Vosges et Raon-l'Étape. Seules ces deux communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et aucune n'est carencée (taux de LLS de 35,2% et 23,47% respectivement). La vacance moyenne du parc social est de 1%. Les deux bailleurs sociaux du territoire (Vogelis et Toit Vosgien) ne réalisent que très ponctuellement des programmes neufs. 81% du parc est composé de grands logements (T3 et plus).

Recommandation : le PLUi-H gagnerait à fixer des objectifs précis en termes de production de LLS, en favorisant d'une part les petites typologie et d'autres part l'adéquation avec les publics concernés (jeunes et personnes âgées notamment). La collectivité est invitée à installer un cadre d'échange pérenne avec les bailleurs sociaux en ce sens. Il est rappelé l'importance de favoriser les financements PLAI, notamment sur un territoire dont plus de 60% de la population est éligible à ce type de logement. La collectivité est aussi invitée à soutenir les réflexions des bailleurs afin de faire émerger des projets d'aide à l'accession sociale à la propriété.

S'agissant de la réforme des attributions de logements sociaux : une Conférence intercommunale du logement (CIL) est en place mais n'est pas active.

Recommandation : il convient d'élaborer les documents-cadres de la CIL et de mettre en œuvre

une stratégie de peuplement dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), assortie d'un système de cotation des demandes. L'instauration d'un suivi régulier des attributions de LLS par type de public pourrait également s'avérer pertinente.

S'agissant de la rénovation du parc de logements et de lutte contre la précarité énergétique :

Concernant le parc privé, 5,5% des résidences principales du territoire sont potentiellement indignes. En complément des conventions citées plus haut (ACV, PVD...) et du Programme d'Intérêt Général « France Rénov' » sur le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de la Déodat, la CASDDV envisage de poursuivre les deux OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) en cours : sur le centre ancien de St-Dié-des-Vosges et en multisites (Raon-l'Étape/Fraize-Plainfaing). Parallèlement, la mise en place du pacte territorial FranceRénov' doit contribuer à unifier les démarches de rénovation énergétique et mobiliser l'ensemble de l'écosystème actuel afin d'y parvenir. Les objectifs qui y sont inscrits feront l'objet d'un suivi attentif lors de la réalisation du bilan triennal.

Par ailleurs, la collectivité est la première du département à animer une stratégie de traitement du bâti dégradé en milieu rural.

Concernant la réhabilitation du parc social, les deux bailleurs sociaux mènent de nombreuses rénovations, notamment sur le plan thermique. 80% du parc social affiche un DPE de A à D.

Recommandation : la collectivité doit continuer à renforcer son ingénierie en matière de rénovation énergétique du parc privé, par la mise en œuvre, en 2025, du pacte territorial France Rénov'. Elle est incitée à renforcer également ses liens avec les bailleurs sociaux et à poursuivre sa contribution à la valorisation du parc social.

S'agissant de logement des publics fragiles et spécifiques : l'adaptation et l'accessibilité des logements sont soutenues de façon renforcée dans les OPAH-RU en cours.

La ville de Saint-Dié-des-Vosges accueille par ailleurs plusieurs structures de formation, générant des besoins de logement pour un public jeune.

Recommandation : il convient de renforcer l'action dans l'accompagnement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et mettre en place un suivi régulier des situations complexes ou des attributions aux publics en difficulté dans le cadre de la CIL. La collectivité est également incitée à approfondir ses interventions en faveur du logement des jeunes.

S'agissant des gens du voyage : la CASDDV gère deux aires d'accueil, dont celles de Saint-Dié-des-Vosges qui est majoritairement occupée par des personnes sédentarisées. Le PLUi-H envisage de traiter ces besoins de sédentarisation (terrains familiaux ou habitat adapté).

Recommandation : l'identification de sites de sédentarisation est à mener, en privilégiant la libération de foncier existant.

En matière de gouvernance et de pilotage : la CASDDV prévoit d'instaurer une instance de pilotage unique du PLUi-H, intégrant la gouvernance de la CIL, et de mettre en place un Observatoire de l'habitat et du foncier.

Le PLUi-H prévoit par ailleurs la création d'un guichet unique d'information et de conseil, facilitant l'accès aux divers professionnels de l'habitat et de la rénovation. Ce guichet unique s'appuierait sur l'actuelle « Maison de l'Habitat et de l'Énergie » du PETR de Pays de la Déodatie.

Recommandation : la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat et du foncier ainsi que d'une stratégie foncière, avec un suivi d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, sont indispensables (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et article 102 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017). Ces outils permettront d'évaluer les actions du PLUi-H, en matière de foncier et de marché de l'habitat, en vue de l'évaluation triennale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de Région,
L'adjointe au chef de Service TECCLA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Naudin', with a stylized flourish underneath.

Sophie Naudin

Monsieur Claude GEORGE
Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges
1, rue Carbonnar
88100 Saint-Dié-des-Vosges

Copie à : M le Directeur de la DDT des Vosges