

DÉCRYPTAGE VOSGES N°1

LE LOGEMENT DANS LES VOSGES : ENTRE ATTRACTIVITÉ, PRÉCARITÉ ET TRANSFORMATIONS



À propos de cette publication

Décryptage Vosges est une publication de la Fédération du Parti socialiste des Vosges destinée à éclairer le débat public sur les grands enjeux du département.

Coordination éditoriale : Michel Valentin

Juin 2026

Fédération du Parti socialiste des Vosges

www.ps-vosges.fr

Ce document a pour ambition de nourrir le débat public. Il repose sur des sources publiques, des études et des analyses disponibles au moment de sa rédaction. Malgré le soin apporté à sa réalisation, certaines données sont susceptibles d'évoluer ou de faire l'objet de mises à jour ou de compléments.

SOMMAIRE

Éditorial	p. 4
Chiffres clés	p. 5
I. Des réalités très différentes selon les territoires	p. 7
II. Le logement, une question de pouvoir d'achat	p.10
III. Logements vacants : comprendre le paradoxe vosgien	p. 15
IV. Jeunes, étudiants et accès au logement	p.20
V. Vieillesse, précarité énergétique et adaptation des logements	p. 25
VI. Tourisme, résidences secondaires et locations saisonnières	p.30
VII. Les politiques publiques du logement	p.34
VIII. Une transformation démographique engagée depuis longtemps	p. 37
IX. Pistes de réflexion	p.41
Conclusion	p. 43

ANNEXES

Annexe 1 – Les chiffres clés du logement dans les Vosges	p. 46
Annexe 2 – Sources statistiques et méthodologie	p. 47
Annexe 3 – Les territoires vosgiens face aux enjeux du logement	p. 48
Annexe 4 – Les logements vacants dans les Vosges : repères chiffrés	p. 51
Annexe 5 – Démographie et logement dans les Vosges	p. 54
Annexe 6 – Le logement social dans les Vosges	p. 58
Annexe 7 – Glossaire des principales notions du logement	p. 61

ÉDITORIAL

Se loger est l'un des besoins les plus fondamentaux de notre vie quotidienne. Pourtant, derrière cette évidence se cachent aujourd'hui de profondes mutations qui touchent l'ensemble de notre département.

Pendant longtemps, les Vosges ont bénéficié d'un avantage souvent envié : des logements relativement accessibles, un foncier disponible et une qualité de vie reconnue. Mais cette image rassurante masque désormais des réalités beaucoup plus complexes.

Comment expliquer qu'un département comptant plusieurs dizaines de milliers de logements vacants puisse connaître des difficultés croissantes d'accès au logement pour certains publics ? Pourquoi des jeunes peinent-ils à se loger alors que des maisons restent inoccupées dans de nombreuses communes ? Comment répondre simultanément aux besoins des familles, des étudiants, des travailleurs, des retraités et des personnes en situation de précarité ?

Le logement n'est plus seulement une question immobilière. Il est devenu un sujet central de pouvoir d'achat, de justice sociale, de transition écologique et d'aménagement du territoire.

La hausse du coût de l'énergie, le vieillissement de la population, les évolutions démographiques, le développement du tourisme ou encore l'essor du télétravail bouleversent progressivement les équilibres que nous connaissions.

Dans ce contexte, les politiques publiques doivent évoluer. Il ne s'agit plus uniquement de construire davantage. Il faut également mieux utiliser l'existant, rénover, adapter et anticiper les transformations à venir.

Les choix réalisés aujourd'hui façonneront les Vosges de demain.

Ce premier numéro des Décryptages Vosges propose un état des lieux du logement dans notre département, en s'appuyant sur les données publiques disponibles et sur les grandes tendances observées sur le terrain.

CHIFFRES CLÉS

Avant d'analyser les enjeux, quelques chiffres permettent de comprendre la situation générale du département.

Un parc de logements important

Les Vosges comptent plus de 215 000 logements.

Parmi eux :

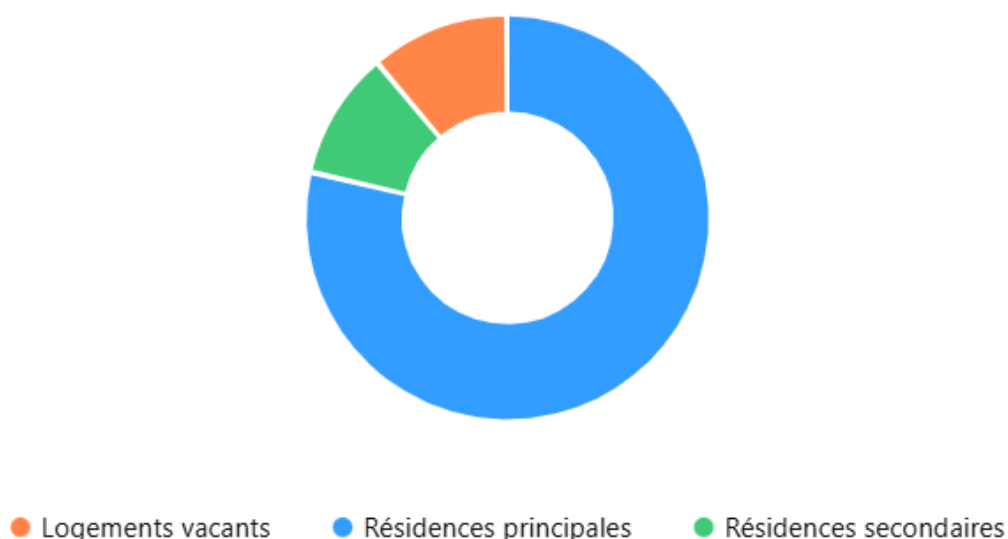
- environ 170 000 résidences principales ;
- près de 22 000 résidences secondaires ;
- plus de 23 000 logements vacants.

Autrement dit, près d'un logement sur cinq n'est pas occupé à l'année.

Cette situation est directement liée aux évolutions démographiques observées depuis plusieurs décennies.

Répartition du parc de logements dans les Vosges

Structure du parc de logements en 2021.



Commentaire : Près de 21 % du parc immobilier vosgien n'est pas occupé à l'année, entre résidences secondaires et logements vacants.

Une population qui stagne

Le département compte aujourd'hui environ 360 000 habitants.

Après avoir connu une croissance démographique durant une partie du XXe siècle, les Vosges enregistrent désormais une stagnation, voire une légère diminution de leur population selon les territoires.

Cette évolution produit un effet paradoxal :

- le nombre de ménages continue d'augmenter ;
- la taille moyenne des ménages diminue ;
- le besoin en logements se maintient malgré la stagnation démographique.

Autrement dit, même avec une population stable, il faut davantage de logements qu'hier.

Une forte présence du logement individuel

Les Vosges demeurent un département largement tourné vers la maison individuelle.
Plus de 65 % des logements sont des maisons.

Cette caractéristique constitue souvent un atout en matière de qualité de vie mais elle pose également plusieurs défis :

- coûts énergétiques élevés ;
- entretien plus important ;
- adaptation au vieillissement parfois difficile ;
- dépendance accrue à l'automobile.

Une vacance supérieure à la moyenne nationale

Le taux de vacance vosgien dépasse les 11 %.

À titre de comparaison, la moyenne nationale se situe autour de 8 %.

Ce phénomène constitue l'un des marqueurs les plus importants du marché immobilier départemental.

Un parc ancien

Une part importante des logements vosgiens a été construite avant les premières réglementations thermiques.

Conséquence :

- isolation souvent insuffisante ;
- dépenses énergétiques élevées ;
- nécessité de rénovations importantes.

La rénovation énergétique représente donc un enjeu majeur pour les années à venir.

I. DES RÉALITÉS TRÈS DIFFÉRENTES SELON LES TERRITOIRES

Parler du logement dans les Vosges comme d'un ensemble homogène serait une erreur.

Le département présente au contraire une grande diversité de situations.

Les problématiques rencontrées à Gérardmer ne sont pas celles de Neufchâteau. Les besoins observés à Épinal diffèrent de ceux rencontrés dans les vallées vosgiennes ou dans les petites communes rurales.

Comprendre ces différences est indispensable pour construire des réponses adaptées.

ÉPINAL : LE PÔLE URBAIN DÉPARTEMENTAL

Préfecture du département, Épinal concentre une part importante de l'activité économique, administrative et universitaire des Vosges.

Cette attractivité entretient une demande relativement stable en logements.

Les besoins concernent notamment :

- les étudiants ;
- les jeunes actifs ;
- les familles ;
- les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services.

Le marché immobilier y reste plus dynamique que dans de nombreux autres secteurs du département.

La présence des établissements d'enseignement supérieur, des administrations et des services publics contribue à maintenir une demande constante.

Pour autant, Épinal n'échappe pas à certains défis :

- vacance dans certains quartiers ;
- rénovation énergétique du parc ancien ;
- adaptation des logements au vieillissement.

SAINT-DIÉ-DES-VOSGES : ENTRE RENOUVELLEMENT ET ATTRACTIVITÉ À RECONSTRUIRE

Deuxième ville du département, Saint-Dié-des-Vosges illustre bien plusieurs défis contemporains du logement.

La ville dispose :

- d'un parc immobilier abondant ;
- de prix relativement accessibles ;
- d'une offre locative importante.

Sur le papier, ces caractéristiques pourraient constituer un avantage considérable.

Pourtant, la ville doit composer avec plusieurs réalités :

- vieillissement d'une partie du parc ;

- logements vacants dans certains secteurs ;
- besoin d'attirer de nouveaux habitants ;
- concurrence d'autres territoires.

Le logement apparaît ici comme un levier central d'attractivité.

Accueillir de nouveaux habitants suppose non seulement de disposer de logements disponibles mais aussi de proposer un cadre de vie attractif, des emplois, des services et des mobilités adaptées.

La question du logement étudiant y prend également une importance croissante avec la présence de plusieurs établissements d'enseignement supérieur.

REMIREMONT : UNE POSITION STRATÉGIQUE

Située à la porte des Hautes-Vosges, Remiremont bénéficie d'une situation particulière.

La ville profite à la fois :

- d'une proximité avec les bassins d'emploi ;
- d'un accès facilité aux secteurs touristiques ;
- d'une attractivité résidentielle croissante.

Le marché immobilier y est généralement plus dynamique que dans certaines zones rurales du département.

Cette situation crée néanmoins des tensions ponctuelles sur l'offre locative.

Le développement du télétravail observé depuis plusieurs années pourrait renforcer cette attractivité.

LES HAUTES-VOSGES : LE POIDS DU TOURISME

Les communes de montagne connaissent une situation très spécifique.

Gérardmer, La Bresse ou encore Xonrupt-Longemer bénéficient d'une forte attractivité touristique.

Cette dynamique soutient l'économie locale mais produit également plusieurs effets sur le logement :

- augmentation des résidences secondaires ;
- développement des locations saisonnières ;
- hausse des prix immobiliers ;
- raréfaction de certains logements destinés aux habitants permanents.

Dans plusieurs communes touristiques françaises, ce phénomène est devenu un sujet majeur de débat public.

Les Vosges commencent elles aussi à être confrontées à cette question.

Comment maintenir un équilibre entre activité touristique et accès au logement pour les habitants à l'année ?

Cette interrogation sera probablement l'un des grands sujets de la décennie à venir.

LES TERRITOIRES RURAUX : UNE AUTRE RÉALITÉ

Dans de nombreuses communes rurales, les problématiques sont différentes.

Le principal défi n'est pas toujours le manque de logements.

Il s'agit souvent plutôt de :

- remettre sur le marché des logements vacants ;
- rénover des bâtiments anciens ;
- attirer de nouveaux habitants ;
- maintenir les services de proximité.

Certaines communes disposent d'un patrimoine bâti important mais parfois vieillissant.

Le coût des travaux constitue alors un frein majeur à la remise en location ou à la vente.

Dans ces territoires, les politiques de revitalisation des centres-bourgs jouent un rôle essentiel.

DES ENJEUX COMMUNS

Malgré leurs différences, tous les territoires vosgiens sont confrontés à plusieurs défis communs.

La transition énergétique

Réduire la consommation énergétique du parc immobilier devient une nécessité économique et environnementale.

Le vieillissement démographique

L'adaptation des logements au maintien à domicile concernera un nombre croissant de ménages.

L'attractivité

Attirer de nouveaux habitants constitue un enjeu central pour de nombreuses communes.

La lutte contre la vacance

Réhabiliter le parc existant apparaît souvent plus pertinent que construire toujours davantage.

PREMIER ENSEIGNEMENT

Cette première analyse montre une réalité essentielle :

Il n'existe pas un problème du logement dans les Vosges.

Il existe plusieurs réalités du logement.

Le défi des années à venir sera de construire des politiques suffisamment souples pour répondre à cette diversité de situations.

Dans le prochain chapitre, nous aborderons une question qui touche directement le quotidien des Vosgiens : le logement comme facteur de pouvoir d'achat et les conséquences concrètes de la hausse des dépenses liées à l'habitat.

II. LE LOGEMENT, UNE QUESTION DE POUVOIR D'ACHAT

Pendant longtemps, la question du logement a été abordée principalement sous l'angle de la construction ou de l'accès à la propriété.

Aujourd'hui, elle est devenue l'un des principaux sujets de pouvoir d'achat.

Pour des milliers de ménages vosgiens, le coût du logement représente désormais la première dépense du budget familial, devant l'alimentation ou les transports.

Cette évolution touche l'ensemble des catégories de population : jeunes actifs, familles, retraités, étudiants et même propriétaires.

LE PREMIER POSTE DE DÉPENSE DES MÉNAGES

Selon l'INSEE, le logement représente en moyenne près d'un quart des dépenses des ménages français.

Mais cette moyenne masque de fortes disparités.

Pour les ménages modestes, la part consacrée au logement peut atteindre :

- 30 %
- 35 %
- voire davantage des revenus disponibles.

Lorsque l'on ajoute :

- l'électricité ;
- le chauffage ;
- l'eau ;
- les assurances ;
- les taxes ;

la charge devient parfois difficilement supportable.

Cette réalité est particulièrement visible chez :

- les familles monoparentales ;
- les retraités modestes ;
- les jeunes actifs ;
- les étudiants.

DES LOYERS PLUS MODÉRÉS QU'AILLEURS

Les Vosges bénéficient encore d'un avantage réel.

Les prix de l'immobilier et les loyers y restent inférieurs à ceux observés dans de nombreuses métropoles françaises.

À première vue, cette situation pourrait laisser penser que la question du logement y est moins problématique.

La réalité est plus nuancée.

Un loyer modéré ne suffit pas à garantir un logement abordable.

Tout dépend également :

- du niveau de revenu ;
- des charges ;
- des dépenses énergétiques ;
- des coûts de transport.

Or les revenus moyens vosgiens restent eux aussi inférieurs à la moyenne nationale.

Ainsi, un logement peut sembler peu cher en comparaison nationale tout en représentant une charge importante pour les ménages locaux.

LE POIDS CROISSANT DE L'ÉNERGIE

Depuis plusieurs années, les dépenses énergétiques sont devenues un sujet majeur.

Les hausses successives des prix :

- du gaz ;
- de l'électricité ;
- du fioul ;
- du bois de chauffage ;

ont profondément modifié le budget des ménages.

Dans un département où les hivers sont rigoureux, cette question prend une dimension particulière.

Les Vosges connaissent régulièrement plusieurs mois de chauffage intensif chaque année.

Le coût énergétique d'un logement mal isolé peut ainsi atteindre plusieurs milliers d'euros par an.

Pour de nombreux ménages, le problème n'est plus seulement le loyer ou le remboursement du prêt immobilier.

Il s'agit aussi de pouvoir chauffer correctement son logement.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : UNE RÉALITÉ VOSGIENNE

On parle de précarité énergétique lorsqu'un ménage rencontre des difficultés à disposer de l'énergie nécessaire à ses besoins essentiels.

Cette situation peut prendre plusieurs formes :

Se chauffer moins que nécessaire

Certaines personnes réduisent volontairement leur chauffage pour limiter leurs dépenses.

Reporter des travaux

D'autres savent que leur logement est mal isolé mais ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour engager des rénovations.

Arbitrer entre plusieurs dépenses essentielles

Pour certains ménages, les choix deviennent difficiles :

- se chauffer ;
- se nourrir ;
- se déplacer ;
- se soigner.

Cette réalité est souvent peu visible mais elle concerne plusieurs milliers de foyers dans le département.

LES LOGEMENTS ANCIENS : UNE FORCE ET UNE FAIBLESSE

Le patrimoine bâti vosgien constitue une richesse.

Mais il représente également un défi.

Une part importante des logements a été construite avant les premières réglementations thermiques modernes.

Beaucoup de maisons individuelles :

- sont mal isolées ;
- disposent de systèmes de chauffage vieillissants ;
- nécessitent d'importants travaux.

Dans certaines communes rurales, des maisons vendues à des prix attractifs peuvent ensuite nécessiter plusieurs dizaines de milliers d'euros de travaux de rénovation.

Le coût réel du logement dépasse alors largement le prix d'achat initial.

LES PROPRIÉTAIRES AUSSI SONT CONCERNÉS

On associe souvent les difficultés de logement aux locataires.

Pourtant, les propriétaires rencontrent eux aussi des difficultés croissantes.

Ils doivent faire face :

- aux remboursements d'emprunts ;
- aux hausses des taux d'intérêt ;
- aux dépenses énergétiques ;
- aux coûts d'entretien ;
- aux travaux de rénovation.

Pour les retraités propriétaires de leur logement, le patrimoine immobilier ne garantit pas toujours une situation confortable.

Certaines personnes vivent dans des maisons devenues trop grandes ou trop coûteuses à entretenir.

LE CAS PARTICULIER DES JEUNES MÉNAGES

Pour les jeunes ménages, accéder au logement est devenu plus compliqué qu'il y a vingt ans. Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

L'augmentation du coût des travaux

Même lorsque les prix d'achat restent raisonnables, les coûts de rénovation ont fortement progressé.

L'accès au crédit

Les conditions d'obtention des prêts immobiliers se sont durcies.

L'instabilité professionnelle

CDD, intérim ou débuts de carrière compliquent souvent les projets immobiliers.

La mobilité professionnelle

Les parcours professionnels sont désormais moins linéaires.

Les jeunes hésitent davantage à s'engager sur un achat immobilier lorsqu'ils peuvent être amenés à changer de territoire.

LE TRANSPORT : LE COÛT CACHÉ DU LOGEMENT

Dans les Vosges, il est impossible d'aborder la question du logement sans évoquer celle des transports.

Un logement moins cher situé loin des bassins d'emploi peut finalement coûter davantage à un ménage.

Car il faut alors ajouter :

- le carburant ;
- l'entretien du véhicule ;
- l'assurance ;
- parfois un second véhicule dans le foyer.

Cette réalité concerne particulièrement les zones rurales.

Le logement et la mobilité doivent donc être pensés ensemble.

LE TÉLÉTRAVAIL CHANGE LA DONNE

L'essor du télétravail depuis la crise sanitaire a ouvert de nouvelles perspectives.

Certaines familles recherchent désormais :

- davantage d'espace ;
- un jardin ;
- un environnement plus calme.

Les Vosges disposent de nombreux atouts pour répondre à cette demande.

Toutefois, cette opportunité suppose :

- une bonne couverture numérique ;
- des services de proximité ;
- des mobilités adaptées.

Le logement devient ainsi un élément central de l'attractivité territoriale.

RÉNOVER : UN INVESTISSEMENT POUR LE POUVOIR D'ACHAT

La rénovation énergétique est souvent présentée comme une politique environnementale.

Elle constitue également une politique de pouvoir d'achat.

Un logement mieux isolé permet :

- de réduire les factures ;
- d'améliorer le confort ;
- de valoriser le patrimoine ;
- de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Chaque euro investi dans l'amélioration thermique peut produire des économies pendant plusieurs décennies.

L'enjeu est donc autant social qu'écologique.

QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES POLITIQUES PUBLIQUES ?

Les collectivités ne peuvent pas agir directement sur tous les prix.

En revanche, elles peuvent :

- accompagner les rénovations ;
- faciliter l'accès aux aides ;
- soutenir les opérations de réhabilitation ;
- encourager les mobilités alternatives ;
- favoriser la proximité des services.

La question du logement dépasse largement le simple secteur immobilier.

Elle touche à l'aménagement du territoire dans son ensemble.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le logement est aujourd'hui l'un des principaux déterminants du pouvoir d'achat.

Dans les Vosges, les enjeux ne se résument pas aux loyers ou aux prix de vente.

Ils concernent également :

- la qualité du bâti ;
- les dépenses énergétiques ;
- les transports ;
- l'adaptation des logements aux besoins futurs.

Le véritable défi n'est donc pas seulement de disposer d'un logement.

Il est de pouvoir y vivre dignement, durablement et à un coût supportable.

III. LOGEMENTS VACANTS : COMPRENDRE LE PARADOXE VOSGIEN

Comment expliquer qu'un département comptant plus de 23 000 logements vacants puisse simultanément connaître des difficultés d'accès au logement pour certains publics ?

Ce paradoxe apparent mérite une analyse approfondie.

Car derrière un même chiffre se cachent en réalité des situations très différentes.

Parmi tous les indicateurs liés au logement dans les Vosges, celui des logements vacants est probablement le plus surprenant.

Le département compte aujourd'hui plus de 23 000 logements vacants, soit environ 11 % du parc immobilier.

À première vue, ce chiffre semble contradictoire avec les difficultés rencontrées par de nombreux ménages pour trouver un logement adapté à leurs besoins.

Comment peut-on manquer de logements alors que des milliers d'entre eux restent inoccupés ?

La réponse est plus complexe qu'il n'y paraît.

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT VACANT ?

Lorsqu'on évoque les logements vacants, l'image qui vient souvent à l'esprit est celle d'une maison abandonnée depuis des années.

La réalité est beaucoup plus diverse.

Un logement vacant est simplement un logement inoccupé au moment où il est recensé.

Cette vacance peut être :

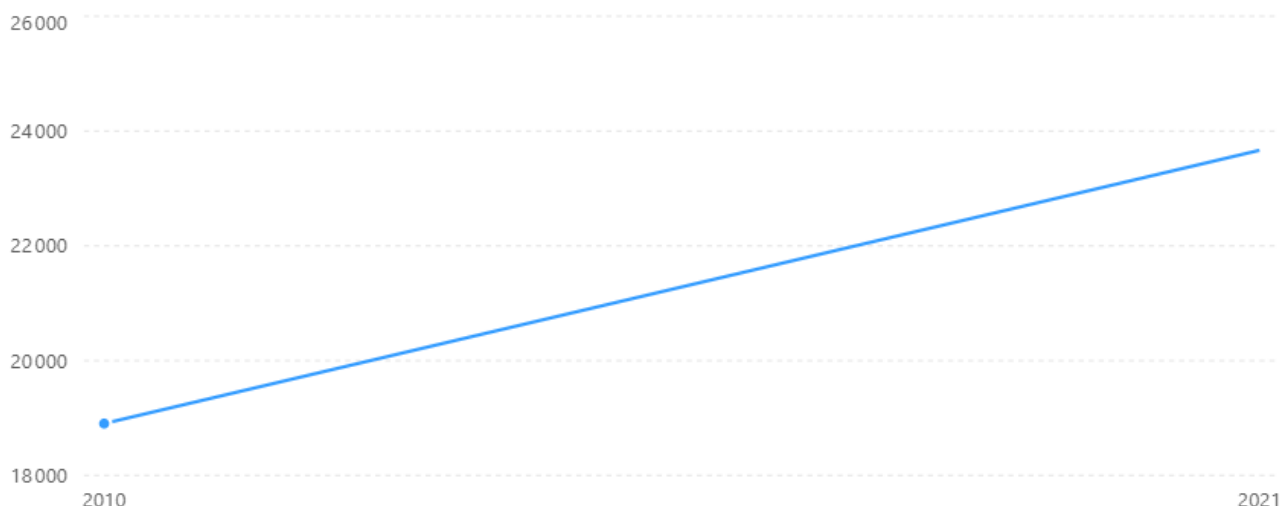
- temporaire ;
- conjoncturelle ;
- durable ;
- structurelle.

Tous les logements vacants ne sont donc pas immédiatement disponibles pour accueillir de nouveaux habitants.

Évolution des logements vacants



Progression du nombre de logements vacants entre 2010 et 2021.



Commentaire : En onze ans, le département a enregistré près de 4 800 logements vacants supplémentaires.

UNE AUGMENTATION CONTINUE DEPUIS PLUSIEURS DÉCENNIES

Le phénomène n'est pas nouveau.

Depuis plusieurs décennies, le nombre de logements vacants progresse dans les Vosges.

Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs :

- l'évolution démographique ;
- le vieillissement de la population ;
- les transformations économiques ;
- les mutations du marché immobilier.

Certaines communes industrielles ont notamment connu une baisse de population qui a laissé derrière elle un parc de logements devenu surdimensionné.

Cette situation se retrouve dans de nombreux territoires ruraux ou anciens bassins industriels français.

LE POIDS DU VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Le vieillissement de la population joue un rôle important dans la progression de la vacance.

De nombreux logements deviennent vacants après :

- un décès ;
- un départ en maison de retraite ;
- une succession complexe.

Dans certains cas, ces logements restent inoccupés pendant plusieurs années.

Les raisons sont nombreuses :

- héritiers éloignés ;
- désaccords familiaux ;
- coût des travaux ;
- difficultés administratives.

Ces situations représentent une part importante de la vacance observée dans certaines communes.

DES LOGEMENTS QUI NE CORRESPONDENT PLUS AUX BESOINS

Les attentes des habitants ont profondément évolué.

Une maison qui répondait parfaitement aux besoins d'une famille dans les années 1970 n'est pas forcément adaptée aux attentes actuelles.

Aujourd'hui, les ménages recherchent davantage :

- une bonne performance énergétique ;
- un accès rapide aux services ;
- une connexion numérique de qualité ;
- des logements plus faciles à entretenir.

Certaines habitations anciennes peinent à répondre à ces nouveaux critères.

Le coût des travaux nécessaires peut alors décourager acheteurs et investisseurs.

LE FREIN DES TRAVAUX

Dans de nombreuses communes vosgiennes, le principal obstacle à la remise sur le marché d'un logement vacant est financier.

Les propriétaires sont parfois confrontés à des travaux importants :

- toiture ;
- isolation ;
- chauffage ;
- électricité ;
- assainissement.

Pour un logement ancien, la facture peut rapidement atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Cette situation est particulièrement fréquente dans les centres-bourgs anciens.

DES CENTRES-VILLES CONCERNÉS

Contrairement à une idée répandue, la vacance ne touche pas uniquement les zones rurales.

Les centres-villes sont eux aussi concernés.

Dans certaines communes, on observe :

- des appartements vacants au-dessus des commerces ;
- des immeubles anciens nécessitant des rénovations ;
- des locaux devenus inadaptés aux attentes actuelles.

Cette vacance contribue parfois à fragiliser l'activité commerciale et l'attractivité des centres urbains.

Le logement et la revitalisation des centres-villes sont donc étroitement liés.

LE PARADOXE DE LA VACANCE ET DE LA DEMANDE

C'est probablement l'aspect le plus surprenant.

Dans certains territoires, il existe simultanément :

- des logements vacants ;
- des ménages à la recherche d'un logement.

Ce paradoxe s'explique par plusieurs facteurs.

Les logements disponibles ne sont pas toujours :

- au bon endroit ;
- dans un état satisfaisant ;
- adaptés à la taille des ménages ;
- accessibles financièrement.

Autrement dit, la question n'est pas seulement quantitative.

Elle est aussi qualitative.

LA VACANCE : UNE MENACE POUR LES COMMUNES

Un logement vacant n'est pas seulement un problème pour son propriétaire.

Ses conséquences concernent souvent l'ensemble de la collectivité.

Dégradation du patrimoine

Un bâtiment inoccupé se détériore plus rapidement.

Dévitilisation des centres-bourgs

Moins d'habitants signifie souvent moins d'activité économique.

Moins de recettes fiscales

Une population en baisse fragilise les finances locales.

Image du territoire

La multiplication des logements vacants peut alimenter un sentiment de déclin.

PEUT-ON TRANSFORMER CE PROBLÈME EN OPPORTUNITÉ ?

Paradoxalement, la vacance peut également constituer une réserve foncière importante.

Réhabiliter l'existant présente plusieurs avantages :

Limiter l'artificialisation des sols

La rénovation évite de construire systématiquement sur de nouveaux terrains.

Valoriser le patrimoine bâti

Les centres anciens possèdent souvent une qualité architecturale importante.

Réduire les coûts d'équipement

Les réseaux et infrastructures existent déjà.

Revitaliser les centres-villes

Le retour d'habitants soutient les commerces et les services.

LES OUTILS EXISTANTS

Plusieurs dispositifs permettent déjà d'agir.

Les aides à la rénovation

Elles visent à réduire le coût des travaux pour les propriétaires.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Elles accompagnent les projets de réhabilitation.

Les programmes de revitalisation

Ils ciblent particulièrement les centres-villes et centres-bourgs.

Les dispositifs fiscaux

Ils encouragent certains investissements locatifs.

Malgré ces outils, les besoins restent importants.

INITIATIVE SOCIALISTE

Le 11 juin 2026, le Sénat a adopté une proposition de loi portée par le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain (SER) visant à soutenir la rénovation du bâti rural.

L'objectif est de donner davantage de moyens aux communes pour réhabiliter les logements et bâtiments vacants, revitaliser les centres-bourgs et limiter l'artificialisation des sols.

Une initiative qui rejoint directement les constats de ce Décryptage : la reconquête du patrimoine existant constitue l'un des principaux leviers pour répondre aux défis du logement dans les Vosges.

QUELLES PRIORITÉS POUR LES ANNÉES À VENIR ?

Trois grandes orientations semblent se dégager.

Première priorité : rénover massivement

La rénovation énergétique et la remise sur le marché des logements vacants doivent devenir des objectifs majeurs.

Deuxième priorité : accompagner les propriétaires

De nombreux propriétaires renoncent face à la complexité administrative ou au coût des travaux.

Troisième priorité : adapter les logements aux besoins actuels

Le logement de demain devra être :

- économe en énergie ;
- accessible ;
- connecté ;
- adapté au vieillissement.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Les logements vacants ne constituent pas uniquement un symptôme des difficultés démographiques.

Ils représentent aussi une formidable opportunité.

Dans un département confronté à des défis de pouvoir d'achat, de transition écologique et d'attractivité, la reconquête du parc existant apparaît comme l'un des leviers les plus prometteurs.

La question n'est donc pas seulement de construire davantage.

Elle consiste aussi à mieux utiliser ce qui existe déjà.

IV. JEUNES, ÉTUDIANTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

Si la vacance constitue l'un des paradoxes du logement vosgien, la situation des jeunes en constitue un autre.

Comment expliquer que des milliers de logements soient inoccupés alors que de nombreux jeunes rencontrent des difficultés croissantes pour se loger ?

Cette question est devenue centrale pour l'avenir du département.

Car derrière le logement des jeunes se joue aussi une partie de l'attractivité des Vosges, de son développement économique et de sa capacité à retenir les nouvelles générations.

Parmi les nombreux enjeux liés au logement, celui de l'accès des jeunes constitue sans doute l'un des plus stratégiques pour l'avenir des Vosges.

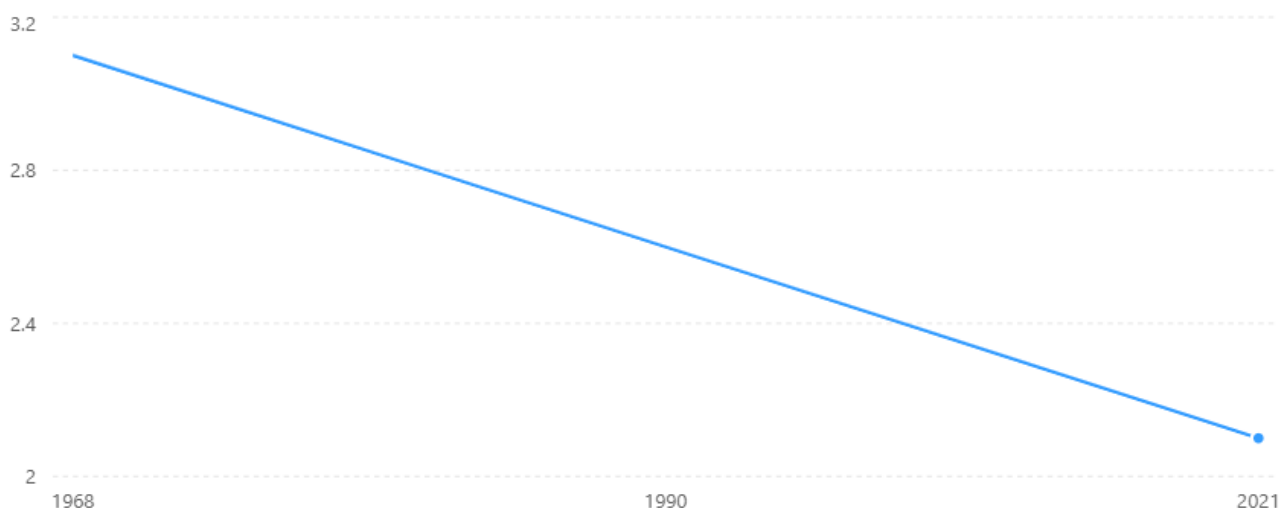
Mais derrière la question du logement se cache aussi une autre interrogation : comment permettre aux jeunes de construire leur avenir dans notre département ?

Chaque année, des centaines de jeunes Vosgiens poursuivent leurs études, entrent dans la vie active, recherchent un premier emploi ou souhaitent accéder à leur autonomie.

Pour beaucoup d'entre eux, le logement représente le premier obstacle.

Taille moyenne des ménages

Évolution du nombre moyen de personnes par ménage.



Commentaire : Même lorsque la population stagne, les besoins en logements continuent d'augmenter car les ménages sont de plus en plus petits.

LE PREMIER PAS VERS L'AUTONOMIE

Trouver un logement constitue souvent la première étape de l'entrée dans la vie adulte.

Disposer de son propre logement permet :

- de poursuivre des études ;
- d'accepter un emploi ;
- de construire un projet de vie ;
- de gagner en indépendance.

Lorsque cet accès devient difficile, c'est tout le parcours d'insertion qui peut être fragilisé.

Le logement est donc bien davantage qu'une simple question immobilière.

Il constitue un facteur d'émancipation et d'égalité des chances.

DES REVENUS SOUVENT INSUFFISANTS

Les jeunes figurent parmi les publics les plus exposés aux difficultés de logement.

Plusieurs raisons expliquent cette situation.

Des emplois plus précaires

CDD, intérim, contrats d'apprentissage ou débuts de carrière rendent parfois l'accès à la location plus compliqué.

Des revenus limités

Même lorsqu'ils travaillent, les jeunes disposent souvent de revenus inférieurs à ceux des autres catégories d'âge.

Les garanties demandées

De nombreux propriétaires exigent :

- un garant ;
- des revenus stables ;
- plusieurs fiches de paie.

Ces exigences peuvent constituer un obstacle important.

LA QUESTION ÉTUDIANTE DANS LES VOSGES

Contrairement à certaines idées reçues, les Vosges accueillent plusieurs milliers d'étudiants.

Ils sont présents notamment :

- à Épinal ;
- à Saint-Dié-des-Vosges ;
- dans différents établissements spécialisés.

L'enseignement supérieur constitue un enjeu majeur pour l'attractivité du département.

Former des jeunes localement permet :

- de répondre aux besoins des entreprises ;
- de renforcer l'innovation ;
- de maintenir une population active qualifiée.

Mais encore faut-il pouvoir accueillir ces étudiants dans de bonnes conditions.

LE CAS PAR EXEMPLE DE SAINT-DIÉ-DES-VOSGES

À Saint-Dié-des-Vosges, plusieurs établissements d'enseignement supérieur accueillent des étudiants chaque année.

Parmi eux :

- l'IUT ;
- l'INSIC ;

- différentes formations post-bac.

La ville dispose également du foyer de jeunes travailleurs Cap Jeunes, qui joue un rôle important dans l'accompagnement des jeunes.

Cependant, plusieurs difficultés demeurent :

- offre limitée de logements spécifiquement étudiants ;
- dispersion géographique des logements ;
- coût des transports ;
- manque de visibilité de l'offre existante.

Dans un contexte de concurrence entre territoires, la qualité de l'accueil étudiant devient un facteur d'attractivité.

LE FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS : UN OUTIL PRÉCIEUX

Les foyers de jeunes travailleurs jouent un rôle souvent méconnu.

Ils permettent :

- un accès rapide à un logement ;
- des loyers maîtrisés ;
- un accompagnement social ;
- une première étape vers l'autonomie.

Pour de nombreux jeunes en mobilité professionnelle, ils constituent une solution adaptée.

Dans un département où les besoins de recrutement restent importants dans plusieurs secteurs, ces structures contribuent également à l'attractivité économique.

DES LOGEMENTS DISPONIBLES... MAIS PAS TOUJOURS ACCESSIBLES

Le paradoxe observé pour les logements vacants se retrouve également pour les jeunes. Des logements existent.

Mais ils ne correspondent pas toujours aux besoins.

Plusieurs difficultés apparaissent régulièrement :

Des logements trop grands

Une partie du parc vacant est constituée de maisons familiales peu adaptées aux besoins d'un étudiant ou d'un jeune actif.

Des logements énergivores

Un loyer faible peut cacher des charges très élevées.

Une localisation peu adaptée

Certains logements sont éloignés :

- des établissements de formation ;
- des transports ;

- des bassins d'emploi.

LES JEUNES ACTIFS : UNE POPULATION SOUVENT OUBLIÉE

Les débats sur le logement se concentrent souvent sur les étudiants.

Pourtant, les jeunes actifs rencontrent eux aussi des difficultés importantes.

Ils doivent parfois :

- accepter un emploi rapidement ;
- changer de lieu de résidence ;
- trouver un logement en quelques semaines seulement.

Or le marché locatif traditionnel ne répond pas toujours à ces contraintes.

La mobilité professionnelle nécessite davantage de souplesse dans les parcours résidentiels.

RETENIR LES JEUNES : UN ENJEU DÉMOGRAPHIQUE

Les Vosges font face depuis plusieurs décennies à une difficulté bien connue : le départ d'une partie de leur jeunesse.

Les raisons sont multiples :

- poursuite d'études ;
- recherche d'emploi ;
- opportunités professionnelles ailleurs.

Le logement n'est évidemment pas la seule explication.

Mais il fait partie des facteurs qui peuvent favoriser ou freiner une installation durable.

Lorsqu'un jeune trouve :

- un emploi ;
- un logement adapté ;
- des services ;
- une qualité de vie satisfaisante ;

les chances qu'il reste sur le territoire augmentent considérablement.

LE TÉLÉTRAVAIL OUVRE DE NOUVELLES PERSPECTIVES

Depuis quelques années, le développement du télétravail modifie les choix résidentiels de certains jeunes actifs.

Des territoires comme les Vosges disposent d'atouts importants :

- environnement naturel ;
- coût de l'immobilier relativement accessible ;
- qualité de vie.

Cette évolution peut constituer une opportunité.

À condition toutefois de disposer :

- d'une bonne couverture numérique ;
- de transports performants ;
- d'une offre de logement attractive.

LES ENJEUX POUR LES ANNÉES À VENIR

Plusieurs priorités semblent se dessiner.

Développer une offre adaptée aux étudiants

Le logement étudiant demeure un levier d'attractivité important.

Faciliter les parcours résidentiels

Les jeunes doivent pouvoir passer plus facilement :

- du logement étudiant ;
- au premier logement ;
- puis à l'installation durable.

Accompagner la mobilité professionnelle

L'accès rapide à un logement constitue souvent une condition de l'emploi.

Réhabiliter le parc existant

Une partie des logements vacants pourrait répondre aux besoins des jeunes après rénovation.

CE QU'IL FAUT RETENIR

L'accès au logement des jeunes ne relève pas uniquement d'une politique sociale.

Il constitue également une politique :

- d'éducation ;
- d'emploi ;
- d'attractivité ;
- d'aménagement du territoire.

Permettre aux jeunes de se loger, c'est leur permettre d'étudier, de travailler et de construire leur avenir dans les Vosges.

À l'inverse, les difficultés d'accès au logement risquent d'accentuer les départs et de fragiliser davantage la dynamique démographique du département.

V. VIEILLISSEMENT, PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ADAPTATION DES LOGEMENTS

Si le logement des jeunes conditionne l'avenir des Vosges, celui des seniors constitue un défi tout aussi important.

Le département connaît depuis plusieurs années un vieillissement progressif de sa population. Cette évolution démographique transforme profondément les besoins en matière d'habitat.

Car bien vieillir ne dépend pas uniquement de l'état de santé.

Cela dépend aussi du logement dans lequel on vit.

Le vieillissement de la population constitue l'une des évolutions démographiques les plus marquantes des Vosges.

Comme de nombreux territoires ruraux et semi-ruraux, le département voit progresser la part des personnes âgées dans sa population.

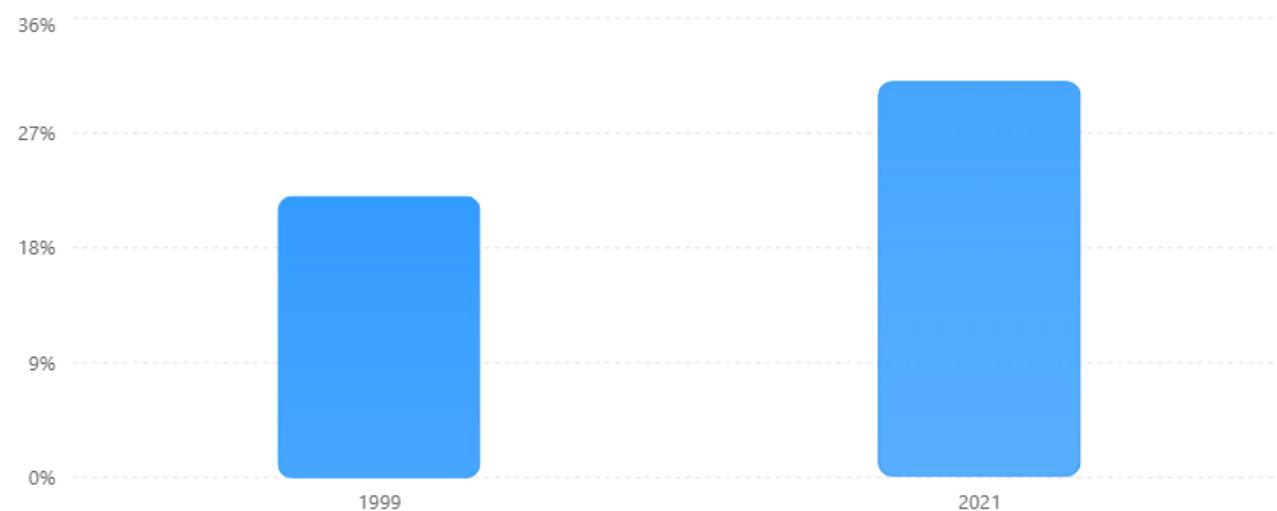
Cette transformation est souvent présentée sous l'angle de la santé ou de la dépendance.

Pourtant, elle pose également une question essentielle : celle du logement.

Car le logement dans lequel nous vivons à 40 ans n'est pas forcément adapté à nos besoins à 70 ou 80 ans.

Part des habitants de plus de 60 ans

Évolution du vieillissement démographique.



Commentaire : En vingt ans, la part des seniors a fortement progressé, renforçant les besoins en logements adaptés.

UNE POPULATION QUI VIEILLIT

L'allongement de l'espérance de vie constitue évidemment une bonne nouvelle.

Mais il entraîne de nouveaux besoins.

Dans les Vosges, de nombreuses personnes âgées vivent aujourd'hui dans :

- des maisons individuelles ;
- des logements anciens ;
- des habitations parfois éloignées des services.

Ces logements ont souvent été construits pour accueillir des familles nombreuses.

Ils deviennent parfois difficiles à entretenir ou à chauffer lorsque les occupants avancent en âge.

LE MAINTIEN À DOMICILE : UNE ASPIRATION MAJORITAIRE

La très grande majorité des personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible.

Cette aspiration est largement partagée.

Elle présente de nombreux avantages :

- maintien des repères ;
- préservation du lien social ;
- qualité de vie ;
- coût souvent inférieur à une prise en charge en établissement.

Mais le maintien à domicile ne s'improvise pas.

Il suppose que le logement soit adapté.

DES LOGEMENTS SOUVENT PEU ADAPTÉS

De nombreux logements vosgiens présentent plusieurs obstacles à la perte d'autonomie.

Par exemple :

- escaliers nombreux ;
- salles de bains peu accessibles ;
- portes trop étroites ;
- accès difficiles ;
- absence d'équipements adaptés.

Ces difficultés peuvent sembler mineures lorsqu'on est en bonne santé.

Elles deviennent parfois déterminantes avec l'âge.

Un simple escalier peut progressivement transformer un logement confortable en logement inadapté.

ADAPTER PLUTÔT QUE SUBIR

L'enjeu consiste souvent à anticiper.

De nombreux aménagements permettent de prolonger le maintien à domicile :

Sécurisation des accès

- rampes ;
- éclairage ;
- suppression des obstacles.

Adaptation des salles de bains

- douches à l'italienne ;
- barres d'appui ;

- équipements ergonomiques.

Accessibilité intérieure

- suppression des seuils ;
- élargissement des passages ;
- amélioration de la circulation.

Ces travaux peuvent paraître modestes mais ils contribuent fortement à l'autonomie des personnes.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE TOUCHE AUSSI LES SENIORS

Le vieillissement du parc immobilier et celui de la population se croisent souvent.

De nombreuses personnes âgées occupent des logements anciens.

Or ces logements présentent fréquemment :

- une isolation insuffisante ;
- des systèmes de chauffage vieillissants ;
- une consommation énergétique élevée.

La hausse des prix de l'énergie a accentué cette difficulté.

Pour certains retraités, le chauffage est devenu une source d'inquiétude majeure.

SE CHAUFFER OU ÉCONOMISER

La précarité énergétique ne signifie pas toujours l'absence de chauffage.

Elle se traduit parfois par des comportements d'adaptation :

- chauffer moins de pièces ;
- réduire la température ;
- reporter certains travaux ;
- limiter certaines dépenses du quotidien.

Ces arbitrages fragilisent particulièrement les personnes âgées.

Ils peuvent avoir des conséquences directes sur la santé.

UN ENJEU DE SANTÉ PUBLIQUE

Le logement influence directement la santé.

Un habitat :

- humide ;
- mal chauffé ;
- mal ventilé ;

peut favoriser plusieurs pathologies.

Les dépenses engagées dans la rénovation des logements produisent donc également des bénéfices sanitaires.

Le logement apparaît ici comme un investissement social autant qu'immobilier.

LE CAS DES PETITES COMMUNES

Dans de nombreuses communes rurales, le vieillissement soulève des questions spécifiques.

Les personnes âgées peuvent se retrouver éloignées :

- des commerces ;
- des services médicaux ;
- des transports ;
- des administrations.

Le logement ne peut alors être pensé isolément.

Il doit être intégré à une réflexion plus large sur l'aménagement du territoire.

L'IMPORTANCE DE LA PROXIMITÉ

Pour un senior, la qualité d'un logement ne dépend pas uniquement de ses caractéristiques techniques.

Elle dépend aussi de son environnement.

Pouvoir accéder facilement :

- à une pharmacie ;
- à un médecin ;
- à une boulangerie ;
- à un service public ;

constitue un élément déterminant du bien-vieillir.

Cette réalité explique l'intérêt croissant pour les logements situés à proximité des centres-villes et centres-bourgs.

LES RÉSIDENCES AUTONOMIE ET HABITATS INTERMÉDIAIRES

Entre le domicile traditionnel et l'EHPAD, de nouvelles solutions se développent progressivement.

Parmi elles :

- les résidences autonomie ;
- l'habitat inclusif ;
- les logements intergénérationnels ;
- les résidences services.

Ces dispositifs permettent de concilier :

- autonomie ;
- sécurité ;
- vie sociale.

Ils pourraient prendre une importance croissante dans les années à venir.

ANTICIPER LES BESOINS FUTURS

Les choix réalisés aujourd'hui auront des conséquences pendant plusieurs décennies.

Construire ou rénover sans prendre en compte le vieillissement de la population serait une erreur.

Les logements de demain devront être :

- plus accessibles ;
- plus économes en énergie ;
- plus proches des services ;
- plus adaptables aux évolutions de la vie.

Cette logique bénéficie d'ailleurs à l'ensemble de la population, pas seulement aux personnes âgées.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le vieillissement de la population vosgienne constitue l'un des grands défis des prochaines décennies.

La question n'est pas seulement de construire davantage de logements.

Elle est aussi de permettre à chacun de vivre dignement dans son logement tout au long de sa vie.

Adapter les logements existants, lutter contre la précarité énergétique et rapprocher l'habitat des services constituent des enjeux majeurs pour l'avenir du département.

Le logement apparaît ainsi comme l'un des piliers du bien-vieillir dans les Vosges.

VI. TOURISME, RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOCATIONS SAISONNIÈRES

Lorsque l'on évoque le logement dans les Vosges, il est impossible d'ignorer le rôle du tourisme.

Le département bénéficie d'atouts naturels remarquables :

- massif vosgien ;
- lacs ;
- stations de montagne ;
- forêts ;
- patrimoine naturel.

Cette attractivité constitue une richesse économique incontestable.

Mais elle produit également des effets parfois contradictoires sur le marché du logement.

Car dans certains territoires, la question n'est plus seulement de loger les visiteurs.

Elle devient aussi celle de loger les habitants à l'année.

Le tourisme constitue l'un des moteurs économiques majeurs des Vosges.

Chaque année, plusieurs millions de visiteurs fréquentent le département pour ses paysages, ses activités de pleine nature, ses stations de ski, ses lacs ou encore son patrimoine culturel.

Cette activité génère des emplois, soutient les commerces locaux et participe à l'attractivité du territoire.

Mais elle influence également profondément le marché du logement.

UN DÉPARTEMENT TOURISTIQUE

Les Hautes-Vosges concentrent une part importante de l'activité touristique départementale.
Des communes comme :

- Gérardmer
- La Bresse
- Xonrupt-Longemer

attirent chaque année de nombreux visiteurs.

Le tourisme représente pour ces territoires :

- des emplois ;
- des recettes fiscales ;
- une activité économique indispensable.

Cette réalité ne doit jamais être sous-estimée.

LA PROGRESSION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les Vosges comptent plus de 21 000 résidences secondaires.

Cette proportion est nettement plus élevée dans les communes de montagne.

Pour de nombreux propriétaires, ces logements représentent :

- un lieu de vacances ;
- un investissement patrimonial ;
- un projet de retraite futur.

Ces résidences participent à l'économie locale :

- achats chez les commerçants ;
- travaux ;
- consommation touristique ;
- fiscalité locale.

Elles constituent donc une richesse pour le territoire.

UNE POPULATION QUI VARIE SELON LES SAISONS

Dans certaines communes touristiques, la population réelle peut fortement varier selon les périodes de l'année.

Les vacances scolaires, les week-ends prolongés ou la saison hivernale entraînent une fréquentation importante.

Cette situation crée des besoins particuliers :

- stationnement ;
- gestion des déchets ;

- voirie ;
- réseaux ;
- services publics.

Les collectivités doivent ainsi dimensionner certaines infrastructures pour des populations bien supérieures au nombre d'habitants permanents.

LE DÉVELOPPEMENT DES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Depuis plusieurs années, les plateformes numériques ont profondément transformé le marché du logement touristique.

La location saisonnière permet à certains propriétaires :

- de valoriser leur bien ;
- de compléter leurs revenus ;
- de rentabiliser un investissement immobilier.

Cette évolution répond à une demande touristique réelle.

Elle participe également à la diversification de l'offre d'hébergement.

DES TENSIONS QUI APPARAISSENT

Toutefois, dans certains territoires très attractifs, des tensions commencent à émerger.

Lorsqu'un logement est proposé à la location touristique une grande partie de l'année, il n'est plus disponible pour :

- les familles ;
- les jeunes actifs ;
- les travailleurs saisonniers ;
- les habitants permanents.

Le phénomène reste moins marqué que dans certaines stations littorales ou alpines, mais il mérite d'être observé avec attention.

LE CAS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Le tourisme génère de nombreux emplois.

Mais ces emplois nécessitent également des solutions de logement.

Certaines entreprises rencontrent aujourd'hui des difficultés à recruter lorsque les salariés peinent à se loger à proximité de leur lieu de travail.

Cette problématique concerne notamment :

- l'hôtellerie ;
- la restauration ;
- les activités de loisirs.

Le logement devient alors un enjeu économique direct.

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

L'objectif n'est pas d'opposer tourisme et habitat permanent.

Les deux sont indispensables à la vitalité des territoires vosgiens.

Le véritable enjeu consiste à maintenir un équilibre.

Un territoire touristique attractif doit également rester :

- un territoire où l'on peut vivre ;
- travailler ;
- élever une famille ;
- vieillir.

Cette recherche d'équilibre constitue probablement l'un des principaux défis des années à venir.

LE TOURISME PEUT AUSSI ÊTRE UNE CHANCE

Il serait réducteur de ne voir dans le tourisme qu'une source de difficultés.

L'attractivité touristique peut également favoriser :

- la rénovation du patrimoine bâti ;
- l'investissement privé ;
- le maintien de commerces ;
- la valorisation des centres-bourgs.

Dans certaines communes, le tourisme a permis de sauver des bâtiments qui seraient autrement restés vacants ou dégradés.

L'IMPACT DU TÉLÉTRAVAIL

Une évolution récente mérite également d'être soulignée.

Certaines personnes découvrent les Vosges comme touristes avant de choisir de s'y installer durablement.

Le développement du télétravail favorise cette tendance.

Des actifs recherchent désormais :

- davantage d'espace ;
- un environnement naturel ;
- une meilleure qualité de vie.

Cette évolution pourrait constituer une opportunité importante pour le département.

QUELLES QUESTIONS POUR DEMAIN ?

Plusieurs interrogations se posent déjà.

Comment :

- préserver l'accès au logement des habitants permanents ?
- accompagner le développement touristique ?

- maintenir une mixité résidentielle ?
- accueillir de nouveaux habitants ?
- répondre aux besoins des travailleurs saisonniers ?

Ces questions concernent directement l'avenir de nombreux territoires vosgiens.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le tourisme constitue une richesse essentielle pour les Vosges.

Il contribue à l'emploi, à l'attractivité et au dynamisme économique du département.

Mais son développement doit s'accompagner d'une réflexion sur l'habitat.

Le défi consiste à concilier deux objectifs complémentaires :

- accueillir les visiteurs ;
- permettre aux habitants de vivre durablement sur le territoire.

Cette recherche d'équilibre sera déterminante pour l'avenir des Hautes-Vosges comme pour celui de l'ensemble du département.

VII. LES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

Le logement n'est pas seulement une affaire privée entre propriétaires, locataires et professionnels de l'immobilier.

Depuis plusieurs décennies, il constitue également une politique publique majeure.

L'État, les collectivités locales, les intercommunalités, les bailleurs sociaux et de nombreux partenaires interviennent quotidiennement pour favoriser l'accès au logement, améliorer l'habitat existant et préparer les besoins futurs.

Dans les Vosges, ces interventions prennent une importance particulière face aux défis cumulés :

- vieillissement de la population ;
- vacance des logements ;
- rénovation énergétique ;
- attractivité territoriale ;
- accès au logement des jeunes.

Parmi tous les acteurs concernés, le logement social occupe une place centrale.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN PILIER DE LA COHÉSION TERRITORIALE

Contrairement à certaines idées reçues, le logement social ne concerne pas uniquement les ménages les plus modestes.

Il accueille également :

- des salariés ;
- des retraités ;

- des familles monoparentales ;
- des personnes en situation de handicap ;
- des jeunes actifs ;
- des étudiants.

Dans un département où les revenus demeurent globalement inférieurs à la moyenne nationale, il constitue un outil essentiel de solidarité et de cohésion territoriale.

Le logement social permet à des milliers de Vosgiens d'accéder à un logement de qualité à un coût compatible avec leurs revenus.

DES ACTEURS HISTORIQUES DANS LES VOSGES

Le département s'appuie principalement sur deux grands bailleurs.

- Vosgelis
- Le Toit Vosgien

Ces organismes gèrent plusieurs milliers de logements répartis sur l'ensemble du territoire.

Leur mission ne se limite pas à la gestion locative.

Ils participent également :

- à la rénovation du patrimoine ;
- à la revitalisation urbaine ;
- à l'adaptation des logements ;
- à la transition énergétique.

UN ENJEU DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les bailleurs sociaux ont engagé depuis plusieurs années d'importants programmes de rénovation.

L'objectif est double :

- améliorer le confort des habitants ;
- réduire les dépenses énergétiques.

Cette démarche est particulièrement importante dans un contexte de hausse durable du coût de l'énergie.

Le logement social apparaît souvent comme un laboratoire des transformations à venir du parc immobilier.

UNE RÉPONSE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Les besoins évoluent.

De plus en plus de personnes âgées recherchent :

- des logements accessibles ;
- des logements proches des services ;

- des logements moins coûteux à entretenir.

Le parc social peut contribuer à répondre à ces attentes grâce à des logements adaptés et bien situés.

DES ENJEUX DIFFÉRENTS SELON LES TERRITOIRES

Comme pour l'ensemble du logement vosgien, les réalités diffèrent selon les secteurs.

Dans certaines communes :

- la demande est forte ;
- les délais d'attente existent.

Dans d'autres :

- certains logements peuvent rester vacants ;
- la question devient celle de l'attractivité du parc.

Cette diversité illustre une nouvelle fois l'importance d'adapter les politiques aux réalités locales.

LE LOGEMENT SOCIAL ET L'ATTRACTIVITÉ

Le logement social joue également un rôle économique.

Une entreprise qui recrute a besoin que ses salariés puissent se loger.

Un territoire qui accueille des étudiants ou de jeunes actifs doit proposer une offre résidentielle adaptée.

Le logement social participe ainsi directement à l'attractivité du département.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le logement social ne constitue pas seulement une politique de solidarité.

Il représente aussi :

- une politique de pouvoir d'achat ;
- une politique d'aménagement du territoire ;
- une politique de transition écologique ;
- une politique d'attractivité économique.

Dans les Vosges, il restera un outil indispensable pour répondre aux défis du logement des prochaines décennies.

LES VOSGES DE DEMAIN : DÉMOGRAPHIE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le logement nous parle finalement d'un sujet plus vaste encore : l'avenir démographique des Vosges.

Car derrière chaque logement se trouve une question essentielle :

Qui habitera les Vosges demain ?

Le logement n'est pas une politique publique isolée.

Il est étroitement lié à la démographie, à l'économie, aux mobilités, aux services publics et à l'aménagement du territoire.

Réfléchir au logement, c'est finalement répondre à une question simple :

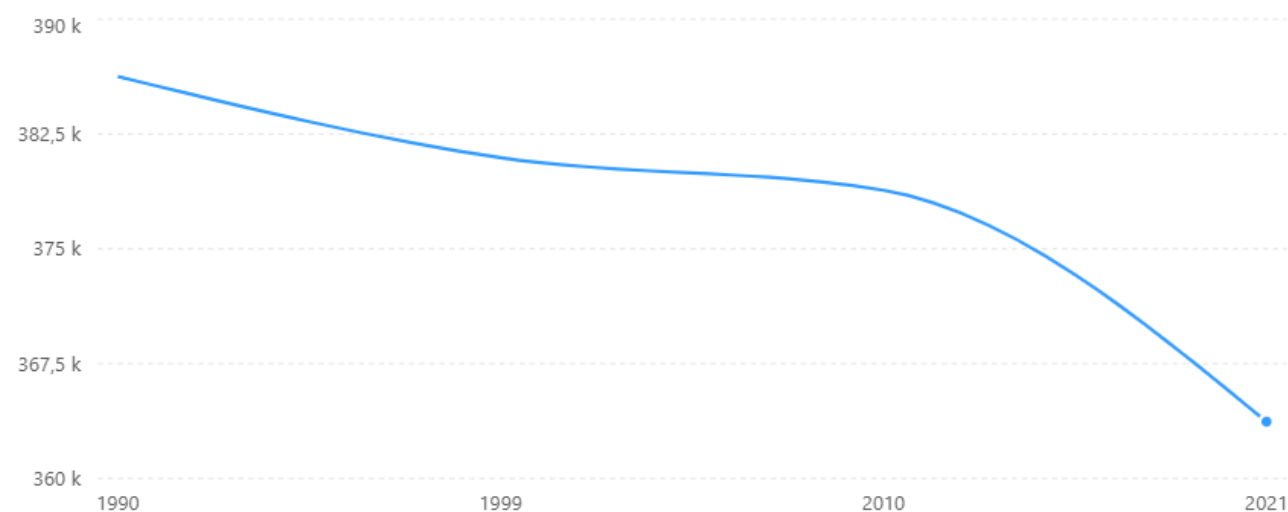
Quelle population voulons-nous accueillir dans les Vosges au cours des vingt prochaines années ?

Car les choix réalisés aujourd'hui détermineront largement le visage du département de demain.

VIII. UNE TRANSFORMATION DÉMOGRAPHIQUE ENGAGÉE DEPUIS LONGTEMPS

Population des Vosges

Évolution de la population départementale.



Commentaire : Le département a perdu plus de 20 000 habitants en trente ans, mais cette évolution est très contrastée selon les territoires.

Depuis plusieurs décennies, les Vosges connaissent des évolutions démographiques profondes.

Le département n'est pas confronté à une explosion démographique mais plutôt à :

- une stagnation de la population ;
- un vieillissement progressif ;
- une diminution de la taille des ménages ;
- des disparités territoriales importantes.

Certaines communes gagnent des habitants.

D'autres en perdent.

Certaines attirent de nouveaux résidents.

D'autres peinent à renouveler leur population.

Ces évolutions ont des conséquences directes sur les besoins en logement.

MOINS D'HABITANTS PAR LOGEMENT

L'une des transformations les plus importantes est souvent méconnue.

Aujourd'hui, les ménages sont plus petits qu'autrefois.

Les familles nombreuses sont moins fréquentes.

Les séparations, le vieillissement et l'allongement de la durée de vie conduisent à une augmentation du nombre de personnes vivant seules.

Conséquence :

Même lorsque la population reste stable, les besoins en logements continuent d'augmenter.

C'est l'une des raisons qui expliquent pourquoi la question du logement demeure centrale malgré la stagnation démographique.

LE DÉFI DU VIEILLISSEMENT

Dans les années à venir, la part des personnes âgées continuera probablement à progresser.

Cette évolution impliquera :

- davantage de logements adaptés ;
- une proximité renforcée avec les services ;
- une meilleure accessibilité ;
- une réflexion sur les mobilités.

L'enjeu ne sera pas seulement de construire.

Il faudra également transformer une partie du parc existant.

ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS

Pour de nombreuses communes vosgiennes, la question de l'attractivité est devenue essentielle.

Comment convaincre de nouveaux habitants de s'installer durablement ?

Les arguments ne manquent pas :

- qualité de vie ;
- environnement naturel ;
- coût de l'immobilier relativement accessible ;
- proximité avec plusieurs grands bassins économiques.

Mais ces atouts doivent être accompagnés de politiques volontaristes.

Un territoire attractif ne se résume pas à des logements disponibles.

Il doit aussi offrir :

- des emplois ;
- des écoles ;
- des commerces ;
- des services publics ;
- des infrastructures numériques performantes.

LE TÉLÉTRAVAIL : UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

La généralisation partielle du télétravail ouvre de nouvelles perspectives.

Des actifs qui travaillaient auparavant dans de grandes métropoles recherchent désormais :

- davantage d'espace ;
- un meilleur cadre de vie ;
- un environnement plus naturel.

Les Vosges disposent d'atouts importants pour répondre à cette demande.

Le département pourrait ainsi attirer de nouveaux habitants à condition de poursuivre les investissements nécessaires :

- couverture numérique ;
- mobilité ;
- services de proximité.

LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'avenir du logement doit également intégrer les enjeux environnementaux.

Pendant plusieurs décennies, le développement urbain s'est souvent traduit par une extension continue des zones construites.

Aujourd'hui, cette logique est remise en question.

La lutte contre l'artificialisation des sols conduit à privilégier :

- la réhabilitation ;
- la densification raisonnée ;
- la reconquête des logements vacants ;
- la revitalisation des centres-villes.

Cette évolution correspond particulièrement bien aux réalités vosgiennes.

REVITALISER LES CENTRES-BOURGS

Dans de nombreuses communes, les centres anciens disposent encore d'un potentiel important.

On y trouve :

- des logements vacants ;
- des commerces ;

- des équipements publics ;
- des réseaux déjà existants.

Réinvestir ces espaces permet simultanément :

- d'améliorer l'habitat ;
- de soutenir l'activité économique ;
- de limiter l'étalement urbain.

Le logement devient alors un outil de revitalisation territoriale.

L'ENJEU DES MOBILITÉS

Le logement et les transports sont indissociables.

Un logement attractif perd une partie de son intérêt si les déplacements deviennent trop compliqués ou trop coûteux.

Les choix futurs devront donc articuler :

- habitat ;
- transports ;
- services ;
- emploi.

Cette approche globale apparaît indispensable pour répondre aux attentes des habitants.

LES VOSGES FACE À DEUX SCÉNARIOS

Au fond, deux grandes trajectoires peuvent être imaginées.

Scénario 1 : gérer le déclin

L'objectif principal consiste à accompagner la baisse démographique.

Les politiques publiques se concentrent alors sur l'adaptation du parc existant.

Scénario 2 : construire l'attractivité

Le territoire choisit au contraire de miser sur l'accueil de nouveaux habitants.

Le logement devient alors un levier majeur de développement.

Entre ces deux scénarios, de nombreuses nuances sont possibles.

Mais la question mérite d'être posée clairement.

UNE RESPONSABILITÉ COLLECTIVE

Le logement mobilise de nombreux acteurs :

- État ;
- collectivités ;
- bailleurs sociaux ;
- entreprises ;
- propriétaires ;
- associations.

Aucun ne pourra agir seul.

La réussite des politiques de l'habitat reposera nécessairement sur une coopération durable entre l'ensemble de ces partenaires.

CE QU'IL FAUT RETENIR

L'avenir du logement dans les Vosges ne dépend pas uniquement du nombre de logements construits.

Il dépend surtout de la capacité du territoire à répondre aux grandes transformations en cours :

- vieillissement ;
- transition écologique ;
- évolution des modes de vie ;
- attractivité résidentielle ;
- mutations économiques.

Le logement apparaît ainsi comme l'un des principaux outils d'aménagement du territoire pour les décennies à venir.

IX. DE L'ANALYSE À L'ACTION

Après le diagnostic vient le temps des choix.

Les constats présentés dans ce Décryptage appellent naturellement des réponses. Les pistes qui suivent traduisent les orientations qui nous semblent, à la Fédération du Parti socialiste des Vosges, les plus à même de répondre aux défis du logement identifiés dans notre département.

Cette liste n'a pas vocation à être exhaustive. Elle met en avant ce qui nous paraît constituer aujourd'hui les principales priorités d'action pour améliorer l'accès au logement, renforcer l'attractivité de nos territoires et préparer les Vosges de demain.

Ces propositions ont avant tout pour objectif de contribuer au débat public et d'ouvrir des perspectives pour l'avenir du logement dans les Vosges.

1. FAIRE DE LA RÉNOVATION UNE PRIORITÉ ABSOLUE

Les Vosges disposent déjà d'un parc de logements important.

Le principal enjeu réside souvent moins dans la construction que dans l'amélioration de l'existant.

Cela suppose :

- d'accélérer la rénovation énergétique ;
- de simplifier l'accès aux aides ;
- d'accompagner davantage les propriétaires.
-

Chaque logement rénové constitue un gain :

- pour le pouvoir d'achat ;
- pour l'environnement ;

- pour l'attractivité du territoire.

2. RECONQUÉRIR LES LOGEMENTS VACANTS

Plus de 23 000 logements vacants représentent un potentiel considérable.

Tous ne pourront évidemment pas être remis sur le marché.

Mais une partie importante pourrait retrouver une utilité grâce à :

- la rénovation ;
- l'accompagnement des propriétaires ;
- la revitalisation des centres-bourgs.

La meilleure construction est parfois celle qui existe déjà.

3. FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES

L'avenir démographique du département dépend largement de sa capacité à retenir sa jeunesse.

Cela implique :

- davantage de logements étudiants ;
- des solutions adaptées aux jeunes actifs ;
- une meilleure mobilité résidentielle.

Le logement doit devenir un facteur d'attractivité plutôt qu'un frein.

4. ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT

L'adaptation des logements au vieillissement doit devenir un objectif central.

Mieux vaut anticiper les besoins que subir les situations d'urgence.

Investir aujourd'hui dans l'accessibilité permettra demain :

- davantage d'autonomie ;
- moins d'isolement ;
- une meilleure qualité de vie.

5. PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DANS LES TERRITOIRES TOURISTIQUES

Le tourisme est une richesse pour les Vosges.

Mais son développement doit rester compatible avec les besoins des habitants permanents.

L'enjeu n'est pas d'opposer les usages.

Il est de trouver un équilibre durable.

6. RENFORCER LE RÔLE DU LOGEMENT SOCIAL

Le logement social restera un outil majeur de cohésion territoriale.

Les défis futurs porteront notamment sur :

- la rénovation énergétique ;
- l'adaptation au vieillissement ;
- l'accueil des jeunes ménages ;
- la revitalisation urbaine.

7. PENSER LE LOGEMENT AVEC LES MOBILITÉS

Habitat, emploi, transports et services doivent être envisagés ensemble.

Un logement n'est jamais isolé de son environnement.

La qualité de vie dépend tout autant :

- du logement lui-même ;
- que de ce qui l'entoure.

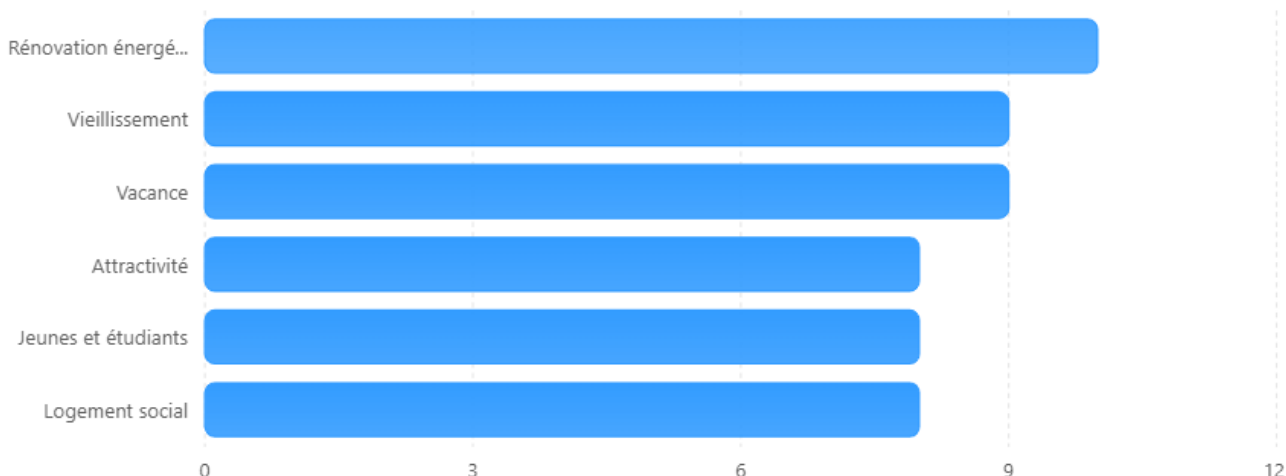
CONCLUSION

Le logement est souvent présenté comme une simple question immobilière.

Principaux enjeux identifiés



Illustration des priorités dégagées par le dossier.



Commentaire : Les enjeux du logement dans les Vosges sont multiples mais convergent vers une même priorité : adapter le parc existant aux besoins de demain.

Il est en réalité au croisement de nombreux enjeux : pouvoir d'achat, transition écologique, vieillissement de la population, attractivité territoriale, cohésion sociale et développement économique.

À travers ce Décryptage, un constat s'impose : les Vosges disposent d'atouts considérables. Un patrimoine bâti important, des prix encore relativement accessibles, un cadre de vie recherché et des acteurs engagés dans tous les territoires.

Mais ces atouts ne suffiront pas sans une volonté politique forte.

Face à la progression des logements vacants, aux difficultés d'accès au logement pour les jeunes, au vieillissement de la population et aux exigences de la transition énergétique, l'immobilisme n'est pas une option.

Le logement doit redevenir une grande politique publique au service de la cohésion sociale, du pouvoir d'achat et du développement territorial.

Cela suppose :

- de rénover davantage ;
- de reconquérir les logements vacants ;
- d'accompagner les jeunes et les familles ;
- de renforcer le logement social ;
- d'adapter les logements au vieillissement ;
- de soutenir la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

Au fond, la question du logement nous renvoie à une interrogation plus large : quel avenir voulons-nous construire pour les Vosges ?

Notre conviction est simple : les Vosges ont les ressources pour relever ces défis. Elles disposent d'un patrimoine, d'un savoir-faire, d'un tissu associatif et d'acteurs publics capables d'agir.

Parce que le logement n'est pas seulement une question de murs ou de toitures.

C'est une question de dignité, d'égalité, de pouvoir d'achat et d'avenir pour nos territoires.

Pour relever ces défis, les Vosges auront besoin d'ambition, de volontarisme et d'une vision de long terme.

Une vision fidèle à ce qui doit guider l'action publique : une gauche utile, populaire et responsable, capable de changer pour gagner.

ANNEXES

ANNEXE 1 – LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT DANS LES VOSGES

Parc de logements (2021)

Indicateur	Nombre
Logements totaux	215 468
Résidences principales	169 991
Résidences secondaires	21 813
Logements vacants	23 665

Répartition du parc

Catégorie	Part
Résidences principales	78,9 %
Résidences secondaires	10,1 %
Logements vacants	11,0 %

Évolution depuis 2010

Indicateur	Évolution
Résidences principales	+ 3 471
Résidences secondaires	+ 2 972
Logements vacants	+ 4 761

Ce que cela signifie

Le nombre de logements vacants progresse plus rapidement que celui des résidences principales.

Cette évolution traduit :

- le vieillissement démographique ;
- les difficultés de rénovation du parc ancien ;
- l'évolution des modes de vie ;
- la transformation du marché immobilier.

ANNEXE 2 – LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES VOSGES

Parc social par principaux bailleurs

Bailleur	Logements
Vogelis	environ 16 000
Le Toit Vosgien	environ 8 500
Autres bailleurs	environ 3 000
Total estimé	environ 27 500

Part du logement social dans les principales villes

Commune	Taux estimé
Saint-Dié-des-Vosges	~30 %
Épinal	~27 %
Remiremont	~20 %
Gérardmer	~9 %
Neufchâteau	~15 %

Analyse

Le logement social est fortement concentré dans les principaux pôles urbains du département. Il constitue un levier essentiel pour l'accès au logement des ménages modestes mais aussi pour l'accueil des salariés et des jeunes actifs.

ANNEXE 3 – LES TERRITOIRES VOSGIENS FACE AUX ENJEUX DU LOGEMENT

Le logement ne constitue pas une réalité uniforme à l'échelle du département. Les problématiques rencontrées à Épinal, Gérardmer ou Neufchâteau sont souvent très différentes. Cette diversité impose des réponses adaptées à chaque territoire.

Les pôles urbains

Épinal

Préfecture du département et principal pôle d'emploi vosgien.

Principaux enjeux :

- logement étudiant ;
- renouvellement urbain ;
- rénovation énergétique ;
- logement social ;
- accueil des jeunes actifs.

Saint-Dié-des-Vosges

Deuxième ville du département.

Principaux enjeux :

- vacance de certains logements ;
- attractivité résidentielle ;
- logement étudiant ;
- rénovation du parc ancien ;
- reconquête du centre-ville.

Parc de logements

Indicateur	Valeur
Logements totaux	environ 13 000
Résidences principales	environ 10 800
Logements sociaux	environ 3 500
Taux de logements sociaux	environ 30 %

Analyse

Saint-Dié dispose d'un parc de logements abondant mais doit relever le défi de l'attractivité pour attirer de nouveaux habitants et reconquérir certains logements vacants.

Remiremont

Pôle d'équilibre entre plaine et montagne.

Principaux enjeux :

- tension modérée sur le marché immobilier ;
- proximité des bassins d'emploi ;
- accueil de nouveaux habitants ;
- adaptation du parc de logements.

Les territoires touristiques

Gérardmer

Ville touristique majeure des Vosges.

Principaux enjeux :

- progression des résidences secondaires ;
- développement des locations saisonnières ;
- maintien d'une offre accessible pour les habitants permanents ;
- logement des travailleurs saisonniers.

La Bresse

Commune fortement marquée par le tourisme.

Principaux enjeux :

- équilibre entre activité touristique et habitat permanent ;
- pression sur certaines catégories de logements ;
- besoins saisonniers.

Xonrupt-Longemer

Commune résidentielle et touristique.

Principaux enjeux :

- développement des résidences secondaires ;
- préservation de l'habitat permanent ;
- maîtrise de l'urbanisation.

Les territoires ruraux

De nombreuses communes rurales connaissent des problématiques spécifiques.

Principaux enjeux :

- vacance des logements ;
- vieillissement du parc immobilier ;
- éloignement des services ;
- attractivité résidentielle ;
- rénovation énergétique.

Ces territoires disposent souvent d'un patrimoine bâti important mais nécessitant des investissements conséquents pour répondre aux attentes actuelles.

Les villes thermales

- ⇒ **Vittel**
- ⇒ **Contrexéville**
- ⇒ **Plombières-les-Bains**

Ces communes présentent des caractéristiques particulières liées à leur histoire thermique.

Principaux enjeux :

- valorisation du patrimoine bâti ;

- reconquête de logements vacants ;
- attractivité économique ;
- accueil de nouvelles populations.

Les territoires industriels en reconversion

Certaines communes ou vallées connaissent encore les conséquences des mutations industrielles des dernières décennies.

Principaux enjeux :

- adaptation du parc de logements ;
- attractivité résidentielle ;
- maintien des services ;
- revitalisation des centres-bourgs.

Les principaux enjeux

- Vacance dans certains secteurs.
- Rénovation du parc ancien.
- Attractivité résidentielle.
- Logement étudiant.
- Vieillissement de la population.

Ce qu'il faut retenir

Le logement dans les Vosges ne peut être pensé à travers une réponse unique.

Les enjeux diffèrent selon les territoires :

Type de territoire	Enjeu dominant
Épinal	Attractivité et logement étudiant
Saint-Dié-des-Vosges	Vacance et attractivité
Remiremont	Accueil de nouveaux habitants
Gérardmer / La Bresse	Pression touristique
Villes thermales	Valorisation du patrimoine
Communes rurales	Vacance et rénovation
Vallées industrielles	Reconversion et attractivité

L'efficacité des politiques de l'habitat dépendra donc de leur capacité à tenir compte de cette diversité territoriale plutôt qu'à appliquer des solutions uniformes à l'ensemble du département.

ANNEXE 4 – LES LOGEMENTS VACANTS DANS LES VOSGES : REPÈRES CHIFFRÉS

Une spécificité marquée du département

La vacance des logements constitue l'une des principales caractéristiques du parc immobilier vosgien.

Alors que de nombreux territoires français sont confrontés à une forte tension sur le marché du logement, les Vosges doivent faire face à une réalité différente : un nombre important de logements inoccupés.

Cette situation ne signifie pas pour autant que tous ces logements sont immédiatement disponibles ou adaptés aux besoins actuels de la population.

Les chiffres clés

Répartition du parc de logements en 2021

Catégorie	Nombre
Résidences principales	169 991
Résidences secondaires	21 813
Logements vacants	23 665
Total logements	215 468

Ainsi, les logements vacants représentent environ **11 % du parc immobilier vosgien**. Autrement dit, plus d'un logement sur dix est inoccupé.

Évolution de la vacance

Nombre de logements vacants

Année	Nombre
2010	18 904
2021	23 665

Évolution

- 4 761 logements vacants
- 25 % environ en onze ans

Cette progression est plus rapide que celle du nombre de résidences principales. Elle traduit des évolutions structurelles du territoire.

Une situation supérieure à la moyenne nationale

Territoire	Taux de vacance
Vosges	11,0 %
France métropolitaine	environ 8 %

Les Vosges présentent donc un niveau de vacance supérieur à la moyenne nationale. Cette situation n'est pas exceptionnelle dans les territoires ruraux ou anciens bassins industriels, mais elle constitue néanmoins un défi majeur pour l'aménagement du territoire.

Les principales causes de la vacance

La vacance ne correspond pas à une seule réalité.

Les successions non réglées

Certains logements restent inoccupés pendant plusieurs années après un décès.

Le coût des travaux

Une partie importante du parc nécessite :

- rénovation énergétique ;
- réfection de toiture ;
- mise aux normes électriques ;
- modernisation des équipements.

L'inadaptation du logement

Certains biens ne correspondent plus aux attentes actuelles :

- logement trop grand ;
- mauvaise performance énergétique ;
- éloignement des services ;
- accessibilité insuffisante.

Les évolutions démographiques

La diminution ou le vieillissement de la population dans certains secteurs contribue également à l'augmentation de la vacance.

Une répartition inégale selon les territoires

La vacance touche l'ensemble du département mais avec des intensités variables.

Les situations observées dans les centres-villes, les petites communes rurales ou les territoires touristiques diffèrent fortement.

Les territoires les plus fragilisés sont souvent confrontés simultanément :

- au vieillissement de la population ;
- à la fermeture de services ;
- à la dégradation du bâti ancien.

Les conséquences pour les communes

Dégradation du patrimoine

Un logement inoccupé se dégrade généralement plus rapidement.

Fragilisation des centres-villes

La vacance résidentielle peut entraîner une baisse de fréquentation des commerces et services.

Perte d'attractivité

L'accumulation de logements vacants peut alimenter une image de déclin.

Difficultés de revitalisation

Les collectivités doivent mobiliser davantage de moyens pour réhabiliter certains secteurs.

Une opportunité pour l'avenir

La vacance représente également un potentiel important.

Chaque logement remis sur le marché permet :

- d'accueillir de nouveaux habitants ;
- de limiter l'étalement urbain ;
- de préserver les espaces naturels ;
- de revitaliser les centres-bourgs.

Dans un contexte de sobriété foncière, la réhabilitation du parc existant constitue un levier majeur de développement territorial.

Les outils de reconquête

Plusieurs dispositifs existent déjà :

- aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- programmes de revitalisation des centres-villes ;
- accompagnement des propriétaires privés ;
- aides à la rénovation énergétique.

L'enjeu des prochaines années sera d'amplifier ces actions afin de mobiliser davantage de logements aujourd'hui inoccupés.

Ce qu'il faut retenir

Avec plus de 23 600 logements vacants, les Vosges disposent d'un potentiel considérable. La lutte contre la vacance ne constitue pas seulement une politique du logement.

Elle participe également :

- à l'attractivité du territoire ;
- à la transition écologique ;
- à la revitalisation des centres-villes ;
- à la préservation du patrimoine bâti.

La reconquête de ces logements représente probablement l'un des leviers les plus efficaces pour répondre aux besoins futurs sans consommer davantage d'espaces naturels ou agricoles.

ANNEXE 5 – DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT DANS LES VOSGES

Pourquoi la démographie est-elle essentielle ?

Le logement et la démographie sont étroitement liés.

Lorsqu'une population augmente, les besoins en logements progressent généralement.

Mais l'inverse n'est pas toujours vrai.

Dans les Vosges, la population est relativement stable voire légèrement orientée à la baisse depuis plusieurs années, alors que les besoins en logements continuent d'évoluer.

Cette situation s'explique par les profondes transformations de la structure de la population.

Évolution de la population vosgienne

Année	Population
1990	386 258
1999	380 952
2010	378 830
2021	363 711

Évolution 1990-2021

- Perte d'environ 22 500 habitants.
- Soit une baisse d'environ 6 %.

Cette diminution reste modérée mais elle masque d'importantes disparités selon les territoires.

Une population qui vieillit

Le vieillissement constitue l'une des principales évolutions démographiques du département.

Part des 60 ans et plus

Année	Part des 60 ans et plus
1999	22 %
2021	31 %

Près d'un habitant sur trois a désormais plus de 60 ans.

Cette évolution influence directement les besoins en logement.

Des ménages de plus en plus petits

L'évolution de la taille des ménages constitue un phénomène souvent méconnu.

Nombre moyen de personnes par ménage

Année	Taille moyenne
1968	3,1
1990	2,6
2021	2,1

Cette diminution explique pourquoi les besoins en logements continuent d'exister même lorsque la population baisse.

La progression des personnes vivant seules

Les ménages composés d'une seule personne sont en forte augmentation.

Les raisons sont nombreuses :

- vieillissement ;
- séparation ;
- allongement de la durée de vie ;
- évolution des modes de vie.

Cette tendance génère une demande croissante pour :

- les petits logements ;
- les logements accessibles ;
- les logements proches des services.

Les jeunes et les départs du territoire

Comme de nombreux départements ruraux, les Vosges sont confrontées au départ d'une partie de leur jeunesse.

Les principales raisons sont :

- poursuite d'études ;
- emploi ;
- mobilité professionnelle.

Cette situation contribue au vieillissement de la population.

Elle pose également la question de l'attractivité résidentielle du département.

Le vieillissement et ses conséquences sur le logement

L'augmentation du nombre de seniors implique :

Davantage de logements adaptés

- accessibilité ;
- sécurité ;
- proximité des services.

Davantage de rénovations

Une partie importante du parc immobilier a été construite à une époque où ces besoins n'étaient pas anticipés.

Une évolution des parcours résidentiels

Les personnes âgées recherchent parfois des logements :

- plus petits ;
- moins coûteux à entretenir ;
- plus proches des commerces et services.

L'impact sur les politiques publiques

Les évolutions démographiques imposent d'adapter les politiques de l'habitat.

Les priorités deviennent :

- adapter les logements au vieillissement ;
- réhabiliter le parc ancien ;
- attirer de nouveaux habitants ;
- faciliter l'installation des jeunes ménages ;
- renforcer l'attractivité résidentielle.

Les Vosges de demain : quelles perspectives ?

À l'horizon 2040, plusieurs tendances devraient se poursuivre :

Une population plus âgée

Le vieillissement continuera de transformer les besoins résidentiels.

Une demande croissante de logements adaptés

L'accessibilité deviendra un enjeu majeur.

Une importance accrue de la rénovation

Le parc existant devra répondre à de nouvelles attentes.

Une concurrence entre territoires

Les territoires capables d'offrir :

- qualité de vie ;
- services ;
- mobilité ;
- logements adaptés ;

seront les plus attractifs.

Ce qu'il faut retenir

La question du logement dans les Vosges ne peut être comprise sans tenir compte des évolutions démographiques.

Le principal défi n'est pas seulement quantitatif.

Il est aussi qualitatif.

Le logement de demain devra répondre à une population :

- plus âgée ;
- composée de ménages plus petits ;
- plus mobile ;
- plus attentive à la qualité de vie et à la performance énergétique.

L'adaptation du parc existant apparaît ainsi comme l'une des conditions essentielles de l'attractivité future du département.

Un acteur majeur du logement dans le département

Le logement social occupe une place essentielle dans la politique de l'habitat des Vosges.

À l'échelle du Grand Est, le parc locatif social représente **16,8 % des résidences principales** au 1er janvier 2025.

Le logement social constitue ainsi un outil majeur :

- de cohésion sociale ;
- d'accès au logement ;
- d'aménagement du territoire ;
- de pouvoir d'achat ;
- d'accompagnement du vieillissement.

Qui peut bénéficier d'un logement social ?

Contrairement à certaines idées reçues, le logement social n'est pas réservé aux seules personnes en grande difficulté.

Parmi les locataires figurent :

- des salariés ;
- des retraités ;
- des familles monoparentales ;
- des jeunes actifs ;
- des étudiants ;
- des personnes en situation de handicap.

Le logement social répond à des besoins très divers et accompagne les parcours résidentiels tout au long de la vie.

Les principaux bailleurs présents dans les Vosges

Le département s'appuie notamment sur plusieurs organismes importants.

Vosgelis

Office Public de l'Habitat du Département des Vosges.

Présent sur l'ensemble du territoire départemental, il intervient dans :

- la gestion locative ;
- la construction ;
- la rénovation ;
- l'adaptation des logements.

Le Toit Vosgien

Entreprise Sociale pour l'Habitat historiquement implantée dans la Déodaté.

Au 31 décembre 2025, Le Toit Vosgien gère **2 303 logements** répartis sur 33 communes.

Autres bailleurs présents

D'autres organismes interviennent également sur certains territoires vosgiens :

- Batigère ;
- CDC Habitat ;
- Action Logement Services ;
- différents bailleurs spécialisés.

Un enjeu central : la rénovation énergétique

Le parc social a engagé depuis plusieurs années d'importants programmes de rénovation.

Les objectifs sont multiples :

- réduire les consommations d'énergie ;
- améliorer le confort des locataires ;
- diminuer les charges ;
- lutter contre la précarité énergétique.

À l'échelle nationale, le parc social présente généralement de meilleures performances énergétiques que le parc privé, même si des efforts importants restent à poursuivre.

Un rôle essentiel face au vieillissement de la population

Le vieillissement démographique des Vosges modifie progressivement les besoins en logement.

Les bailleurs sociaux sont amenés à développer :

- des logements accessibles ;
- des logements adaptés à la perte d'autonomie ;
- des résidences seniors ;
- des solutions favorisant le maintien à domicile.

Le logement social constitue ainsi un levier important pour permettre aux personnes âgées de rester dans leur territoire de vie.

Le logement social et l'attractivité économique

Le logement social ne relève pas uniquement d'une politique de solidarité. Il participe également au développement économique.

Un territoire qui souhaite :

- attirer des salariés ;
- accueillir des jeunes actifs ;
- recruter dans les secteurs en tension ;

doit pouvoir proposer une offre de logement accessible.

Cette dimension est particulièrement importante dans un département confronté à des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs d'activité.

Des défis différents selon les territoires

Les réalités du logement social varient fortement selon les secteurs du département.

Dans les pôles urbains

Les enjeux portent principalement sur :

- la rénovation ;
- la mixité sociale ;
- l'adaptation du parc ;
- le renouvellement urbain.

Dans les territoires ruraux

Les enjeux concernent davantage :

- l'attractivité ;
- la vacance de certains logements ;
- la réhabilitation du patrimoine.

Dans les secteurs touristiques

La question de l'accès au logement des travailleurs permanents et saisonniers devient progressivement un sujet important.

Les principaux défis pour les années à venir

Rénover

Poursuivre la modernisation énergétique du parc existant.

Adapter

Répondre au vieillissement de la population.

Attirer

Maintenir l'attractivité du parc social dans les territoires confrontés à la baisse démographique.

Accompagner

Faciliter les parcours résidentiels des jeunes, des familles et des seniors.

Ce qu'il faut retenir

Le logement social représente bien davantage qu'une politique d'aide au logement.

Il constitue :

- un outil de cohésion sociale ;
- un levier de pouvoir d'achat ;
- un facteur d'attractivité économique ;
- un acteur majeur de la transition énergétique.

Dans les Vosges, son rôle sera probablement encore plus important demain face aux défis du vieillissement, de la rénovation énergétique et de l'attractivité territoriale.

ANNEXE 7 – GLOSSAIRE DU LOGEMENT

Artificialisation des sols

Transformation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en surfaces urbanisées ou aménagées.

La lutte contre l'artificialisation vise à limiter l'étalement urbain et à privilégier la réhabilitation du bâti existant.

Bailleur social

Organisme chargé de construire, gérer et entretenir des logements sociaux.
Dans les Vosges, les principaux bailleurs sont notamment Vosgelis et Le Toit Vosgien.

Centre-bourg

Partie centrale d'une commune regroupant généralement les principaux commerces, services publics et équipements collectifs.

La revitalisation des centres-bourgs constitue un enjeu important dans de nombreux territoires vosgiens.

DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

Document obligatoire lors de la vente ou de la location d'un logement.

Il classe les logements de A à G selon leur consommation énergétique et leurs émissions de gaz à effet de serre.

Habitat inclusif

Forme d'habitat destinée notamment aux personnes âgées ou en situation de handicap.

Elle permet de concilier autonomie, vie sociale et accompagnement adapté.

Logement social

Logement destiné à être loué à un tarif encadré à des ménages répondant à certaines conditions de ressources.

Le logement social constitue un outil majeur de cohésion sociale et d'aménagement du territoire.

Logement vacant

Logement inoccupé au moment du recensement.

La vacance peut être temporaire ou durable.

Elle peut résulter :

- d'une succession ;
- de travaux ;

- d'une absence de locataire ;
- d'une inadéquation entre le logement et la demande.

Ménage

Au sens statistique, un ménage désigne l'ensemble des personnes occupant un même logement, qu'elles aient ou non des liens familiaux.

Une personne vivant seule constitue donc un ménage.

OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Dispositif permettant d'accompagner financièrement et techniquement les propriétaires souhaitant rénover leur logement.

Ces opérations sont souvent portées par les intercommunalités avec le soutien de l'État et de l'ANAH.

Parc de logements

Ensemble des logements présents sur un territoire donné.

Il comprend :

- les résidences principales ;
- les résidences secondaires ;
- les logements vacants.

Précarité énergétique

Situation dans laquelle un ménage rencontre des difficultés à disposer de l'énergie nécessaire à ses besoins essentiels, notamment pour le chauffage.

Elle résulte souvent de la combinaison :

- de faibles revenus ;
- d'un logement mal isolé ;
- de coûts énergétiques élevés.

Réhabilitation

Travaux visant à remettre en état ou à moderniser un logement existant.

La réhabilitation peut concerner :

- l'isolation ;
- les équipements ;
- l'accessibilité ;
- l'adaptation au vieillissement.

Résidence principale

Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par un ménage.

Il s'agit du logement où les occupants vivent la majeure partie de l'année.

Résidence secondaire

Logement utilisé occasionnellement pour les loisirs, les vacances ou les week-ends.

Les résidences secondaires sont particulièrement présentes dans certains secteurs touristiques des Vosges.

Rénovation énergétique

Travaux destinés à améliorer la performance énergétique d'un logement.

Exemples :

- isolation des murs ;
- remplacement des fenêtres ;
- changement du système de chauffage ;
- installation d'équipements plus performants.

Sobriété foncière

Principe consistant à limiter la consommation de nouveaux espaces pour l'urbanisation.

Elle favorise :

- la densification raisonnée ;
- la réhabilitation ;
- la reconquête des logements vacants.

Taux de vacance

Part des logements vacants dans l'ensemble du parc de logements.

Il constitue un indicateur important pour analyser l'état du marché immobilier d'un territoire.

Transition énergétique

Ensemble des transformations visant à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Le logement représente l'un des secteurs les plus concernés par cette transition.

Vieillesse démographique

Augmentation de la part des personnes âgées dans la population.

Ce phénomène influence fortement les besoins en matière de logement, d'accessibilité et de services.

Ce qu'il faut retenir

Le logement mobilise de nombreux acteurs et de nombreuses politiques publiques. Comprendre les principaux termes utilisés permet de mieux appréhender les enjeux présentés dans ce Décryptage.

Car derrière ces notions parfois techniques se trouvent des réalités très concrètes : se loger, se chauffer, vieillir dignement, étudier, travailler ou simplement vivre dans un territoire attractif et solidaire.