

L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort

Bilan 2015 et projets



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



AVANT-PROPOS

L'objectif de cette étude est de disposer d'une vision générale de l'activité immobilière et foncière, par un recensement des opérations de création de logements ou de lots de terrains à bâtir livrés au 01/01/2016, et ce à l'échelle du Territoire de Belfort.

Méthodologie :

Ont été recensées et étudiées :

- les opérations de logements collectifs et les opérations de créations de logements individuels (hors construction individuelle diffuse), publiques et privées, livrées au 1^{er} janvier 2016. Sont pris en compte dans la production de logements : les logements neufs et les réhabilitations privées ou publiques, créatrices de nouveaux logements. Seules les opérations de 3 logements et plus sont ici prises en compte.

- les opérations de lotissement ou de ZAC mises en vente en 2015. Seules les opérations foncières de 3 lots ou plus ont été prises en compte. Les opérations de taille inférieure sont généralement le fait d'une division parcellaire réalisée par des particuliers.

- les opérations immobilières et foncières en projets, et dont la livraison est prévue pour 2016 ou les années suivantes.

Les opérations immobilières et foncières livrées en 2015

Un recensement de 14 programmes immobiliers et 7 opérations foncières

14 programmes immobiliers de création de logements (pour la moitié à l'initiative d'acteurs sociaux, l'autre moitié étant des opérations privées) ont été mis sur le marché de la vente ou de la location au cours de l'année 2015. Les 7 opérations foncières ont été conduites par des aménageurs d'envergure nationale pour l'un : Nexity et plutôt à rayonnement grand est pour l'autre : Néolia.

Les opérations de 3 logements / lots et plus livrées en 2015

Opérations	Nb d'opérations	Nb de logements/lots
Privées	7	42
Sociales	7	55
Total	14	97
Foncières	7	102
Total général	21	199

Source : Enquête AUTB

Toutefois, les 199 logements livrés en 2015 ne correspondent pas à la production totale de logements neufs pour deux raisons principales :

- la construction individuelle diffuse n'est pas appréhendée dans cette analyse,
- la livraison des logements est une étape consécutive des débuts de travaux recensés au travers de la la statistique des «logements commencés». Un logement commencé au cours de l'année n sera livré au cours de l'année $n+1$ voire $n+2$.

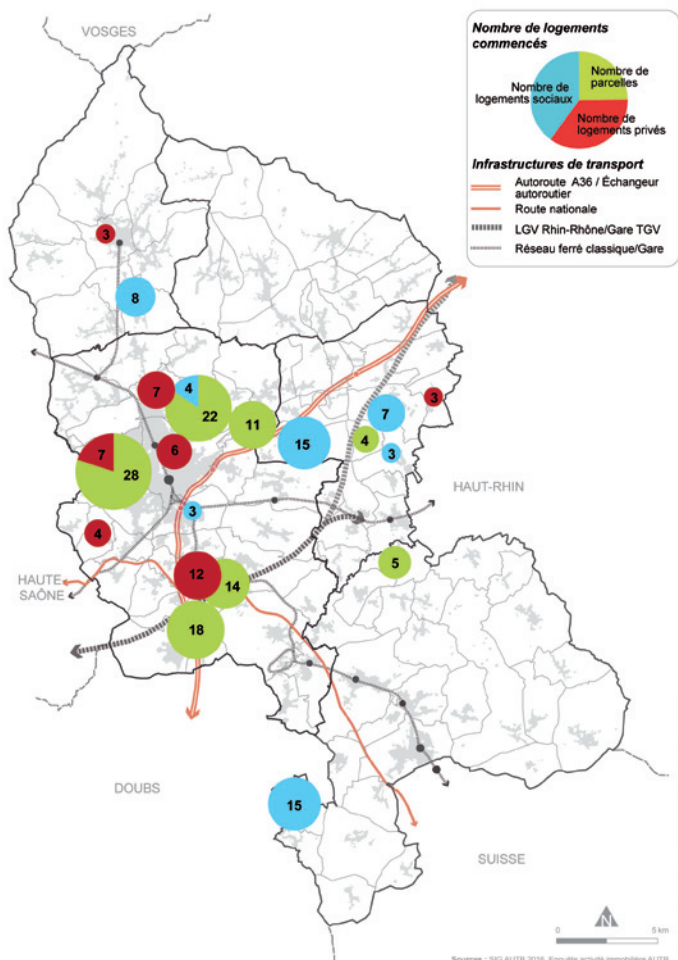
C'est pourquoi le recensement des logements livrés effectué par l'AUTB n'est pas directement comparable à la statistique des logements commencés.



Acquisition-Amélioration / 3 logt / Territoire habitat / Foussemagne

Caractéristiques et données de marché

Localisation des opérations immobilières et foncières livrées en 2015



Les logements livrés dans les opérations de 3 logements et plus dans le Territoire de Belfort

d'un immeuble collectif de 6 logements situé rue Strolz, au dessus de l'hôtel de police.

En 2015, une seule opération a été livrée à Belfort, comme en 2014... Il s'agit de la remise sur le marché



C'est dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine que la majorité des opérations immobilières et foncières est recensée. Plus des deux tiers des logements issus d'opérations de 3 logements et plus sont situés dans la CAB : 70% des logements (soit 147 logements).

Dans le reste du Territoire de Belfort, seuls 9 opérations (soit 63 logements et lots) ont été commercialisés, dont 5 programmes issus du bailleur social Territoire habitat avec 48 logements. Les 4 opérations restantes se partagent entre Néolia et des particuliers. Ces derniers ont remis sur le marché 6 logements, en réhabilitant une ferme à Reppe et une maison à Giromagny de 3 logements chacune. Enfin, Néolia a livré 2 opérations foncières de 5 lots à Bretagne et de 4 lots à Frais.

Caractéristiques et données de marché des logements livrés

Seules les opérations foncières et les opérations immobilières sociales ont été renseignées. Les informations concernant les opérations privées n'ont pas pu être renseignées cette année (le contact concernant l'opération n'a pas été trouvé ou bien l'opérateur n'a pas souhaité répondre).

D'après les informations recueillies auprès du bailleur social Territoire habitat, près de 90% des logements sociaux livrés en 2015 sont de type 3 ou 4 avec des surfaces moyennes respectives de 68 et 84 m².

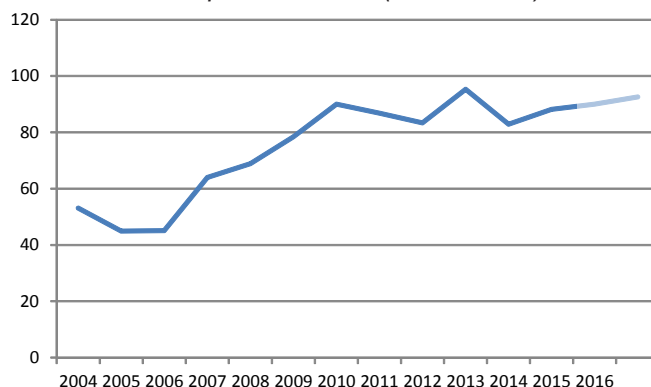
En ce qui concerne les opérations foncières, la moyenne d'une parcelle livrée en 2015 est de 692 m² avec une amplitude allant de 339 m² (lotissement Nexity, le Clos de Vie) à Trévenans pour la plus petite, à 1804 m² (lotissement Nexity, les Prés Coudrai) à Essert pour la plus grande.

Le loyer de sortie moyen pratiqué dans les logements à vocation sociale livrés en 2015 est de 5,08 €/m², valeur plutôt stable depuis le début de notre observation.

Le prix de vente moyen des parcelles est de 88 €/m², le plus bas étant de 71 €/m² à Essert dans le lotissement de Nexity, les Prés Coudrai. Pour le montant le plus haut, il faut également aller dans un lotissement de Nexity, à Trévenans au Clos de Vie, avec un prix de vente de 105 €/m².

Depuis la première année de cette étude, les prix de vente moyen au m² des parcelles connaissent une augmentation ; et les premières informations récoltées pour les opérations futures ne semblent pas inverser cette tendance.

Evolution du prix du foncier (en euros/m²)



Source : Enquête AUTB

Les projets de création de logements et de terrains à bâtir

Les projets d'opérations immobilières et foncières à court terme (2016 - 2017)

Le nombre et le calendrier des opérations en projet sont amenés à évoluer au cours des prochains mois. Ce recensement, non-exhaustif pour le moment, indique une livraison potentielle de 431 logements ou lots entre 2016 et 2017.

245 logements privés sont ainsi prévus à très court terme dont les 4/5 dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. Les 2 opérations les plus importantes à venir sont : à Belfort, l'opération rue Philippe Grille, 43 logements conduite par Immoreecht et l'opération d'Atik les «Jardins du Mont» avec 34 logements. Les programmes issus des opérateurs nationaux sont aujourd'hui absents des futurs projets du Territoire de Belfort.

60 logements sociaux sont prévus dont une quarantaine dans la CAB. L'opération de Néolia «Les Terrasses du Salbert» à Cravanche recense à elle seule 21 logements.

108 parcelles pour 11 opérations de 3 lots ou plus devraient être livrées avant la fin de l'année 2017. Néolia est à l'initiative de 2 opérations significatives dans la CAB, 22 lots à Trévenans et 18 lots à Valdoie. Dans le reste du Territoire de Belfort il est prévu de livrer 7 opérations foncières, soit une cinquantaine de lots.

Les projets d'opérations immobilières et foncières à plus long terme

Au-delà de 2018, peu d'informations fiables peuvent être recueillies, mais le premier recensement effectué prévoit à partir de 2018 la livraison d'une trentaine d'opérations privées ou publiques de 3 logements et plus. Ces opérations représentent près de 300 logements situés pour la moitié dans la

CAB ; l'opération significative étant l'opération d'ATIK, à Belfort sur le site de l'ancienne caserne avec 40 logements. Dans le reste du département il faut aller dans la CC du Sud Territoire pour recenser des opérations qui regroupent plus de 10 logements :

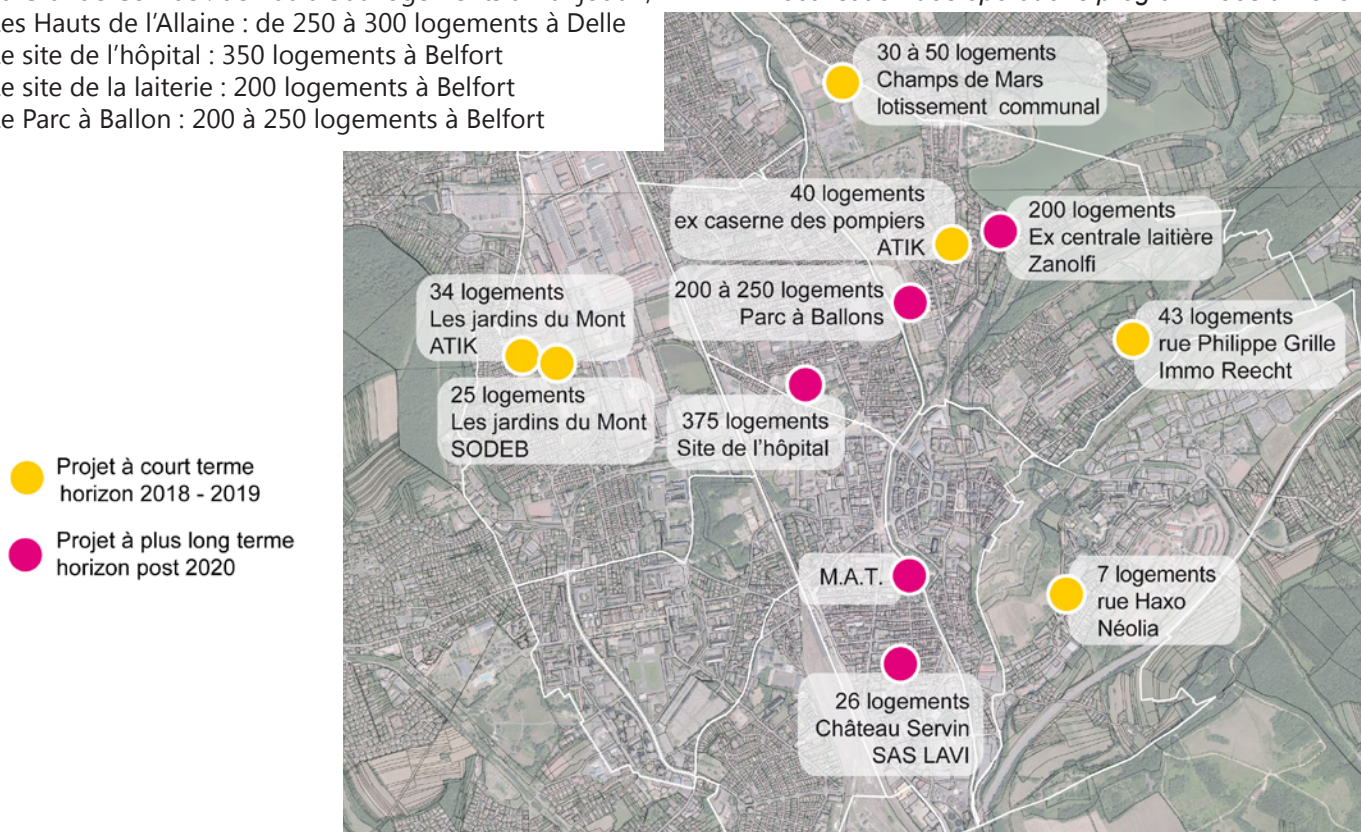
- Beaucourt, SARL IMMAU, 20 logements,
- Delle, réhabilitation d'un immeuble par un particulier qui prévoit 16 logements.

Concernant les parcelles en projet, à moyen terme il est prévu de livrer 200 parcelles, dont les 2/3 dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. Néolia prévoit, à lui seul, de mettre sur le marché 77 parcelles réparties dans 4 opérations.

Il faut également prendre en compte celles qui composent les quartiers en attente comme le Parc à Ballon ou les ZAC à venir dans le Territoire de Belfort :

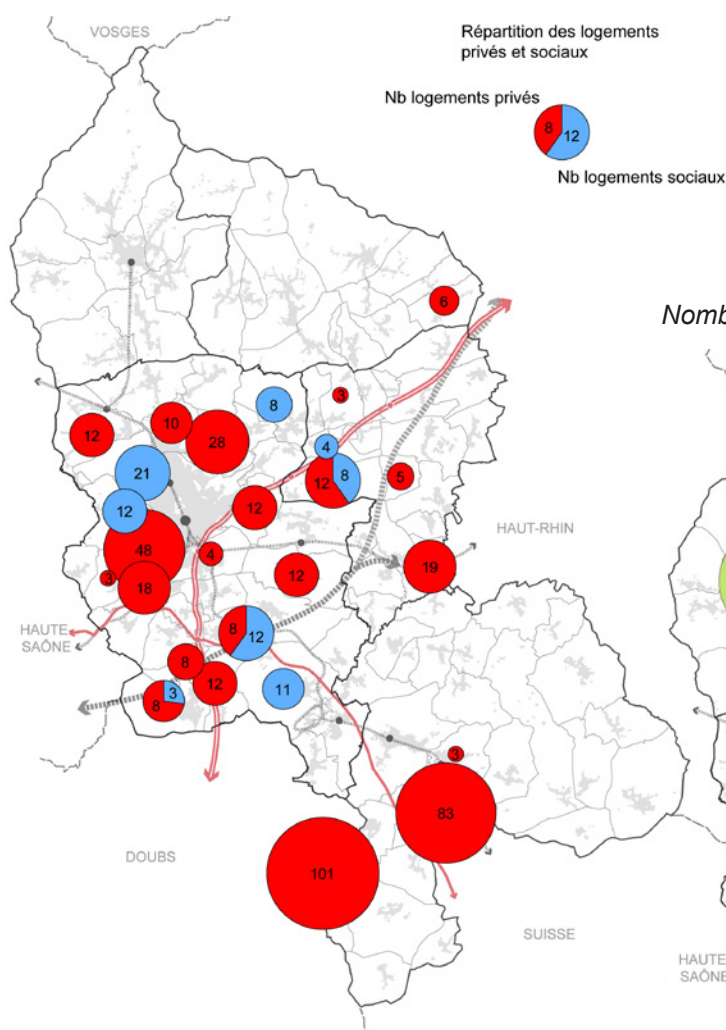
- La Grande Combe : de 200 à 300 logements à Danjoutin,
- Les Hauts de l'Allaine : de 250 à 300 logements à Delle
- Le site de l'hôpital : 350 logements à Belfort
- Le site de la laiterie : 200 logements à Belfort
- Le Parc à Ballon : 200 à 250 logements à Belfort

Localisation des opérations programmées à Belfort

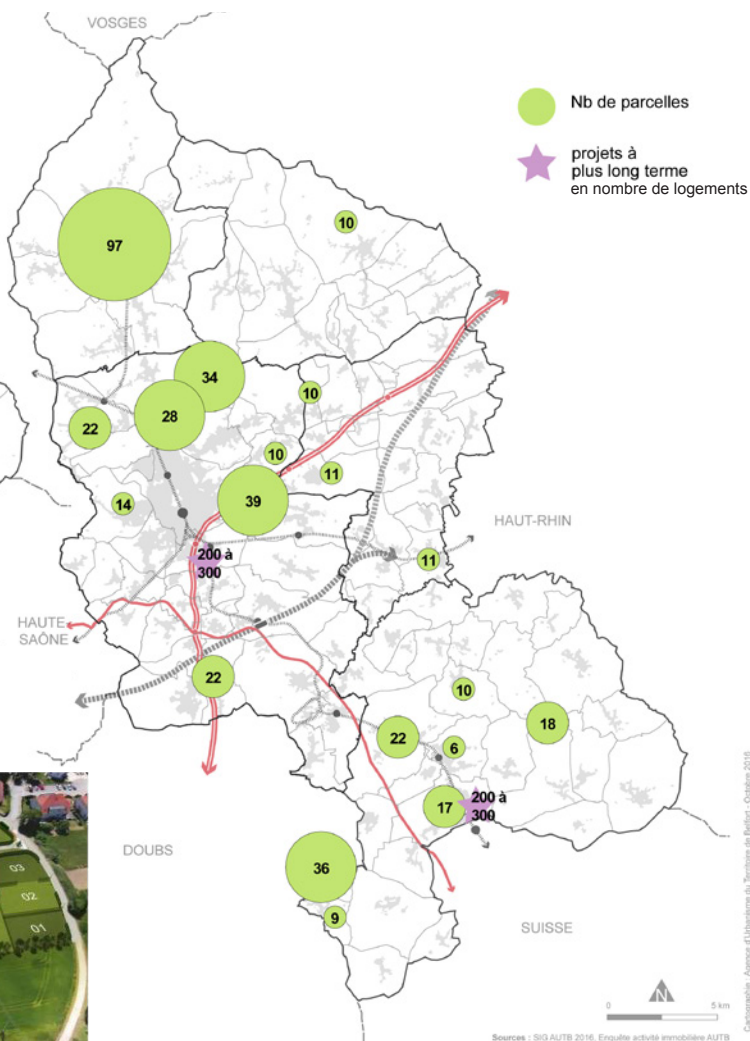


Source : Enquête AUTB

Nombre de logements en projet - post 2016



Nombres de parcelles/logements en projet - post 2016



39 lots en projet - Lotissement Sur la Lile - Pérouse



Néolia

Il est évident que ce premier recensement se complètera dans les prochains mois, mais une première évaluation peut être effectuée : Le SCoT préconise un besoin limité à 6 500 logements pour le Territoire de Belfort pour la période 2010-2020. En comptant les livraisons depuis 2011 et les projets recensés à l'horizon 2020, un volume de 2370 logements est envisagé, soit un peu plus de 1/3 des préconisations du SCoT, et ceci pour des logements issus de programmes de 5 logements/lots et plus entre 2011 et 2014 et dans les opérations de 3 logements/lots et plus pour 2015, le diffus n'étant pas pris en compte dans le cadre de cette étude.

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
10 rue Aristide Briand
BP 10107 - 90 002 Belfort Cedex
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50
Courriel : contact@autb.fr
Internet : www.autb.fr

Directeur de la publication
Bruno VIDALIE

Illustrations
AUTB

Travail réalisé dans le cadre du programme partenarial de l'agence par :

Laurence Ducommun <lducommun@autb.fr>