

Décembre 2011



Observatoire de l'Habitat

L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort

Bilan 2010 et projets



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Sommaire

Remerciements	4
Avant propos	5
1. La production récente de logements (2004 - 2009)	7
1.1. La production globale de logements	7
1.2. Les opérations commencées de 5 logements et plus	11
2. Les opérations livrées en 2010	12
2.1. Caractéristiques générales des opérations recensées	12
Un recensement de 14 programmes immobiliers et 2 opérations foncières	12
Une concentration des opérations toujours importante dans la CAB	13
2.2. Les opérations immobilières	15
Plus de 300 logements livrés en 2010 dans des opérations de 5 logements et plus	15
Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine	16
Les opérateurs	18
Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché	18
2.3. Les opérations foncières	20
2 opérations pour 46 parcelles livrées	20
Les opérateurs	20
Caractéristiques des opérations foncières et données de marché	21
3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir	22
3.1. Des projets repris pour la majorité	22
3.2. Les projets d'opérations immobilières et foncières à court terme	23
3.3. Les projets d'opérations immobilières et foncières à plus long terme	24
4. Fiches descriptives des opérations livrées en 2010	27
Les opérations immobilières privées livrées en 2010	29
Les opérations immobilières sociales livrées en 2010	49
Les opérations foncières livrées en 2010	61

Remerciements

Tous les acteurs du logement doivent être remerciés, en particulier ceux qui ont accepté de coopérer à ce travail et permis une meilleure visibilité globale sur ce sujet souvent confus, qu'est la production de logements :

AFON

AKERYS

ATIK Résidences

HERMES IMMOBILIER

LE CARRE DE L'HABITAT

NEOLIA

NEXITY

TERRITOIRE HABITAT

La DDT

Les particuliers

Les SCI

Les communes du Territoire de Belfort

Les services de la Ville de Belfort

Avant propos

Objectif :

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 01/01/2011. Elle consiste ainsi à produire ces informations, non disponibles sous la forme de fichiers statistiques, qui permettent d'alimenter la connaissance et l'analyse du marché local de l'habitat.

Parmi les opérations immobilières livrées, sont également prises en compte les opérations de réhabilitation ou d'acquisition-amélioration d'immeubles privées ou publiques, créatrices de logements. Ces opérations sont souvent l'occasion d'une transformation des immeubles qui permet à la fois de remettre sur le marché des logements vides et vétustes, et de proposer des logements supplémentaires dans les combles ou des espaces adjacents.

Pour les opérations publiques, le terme réhabilitation renvoie ici à celui d'acquisition-amélioration. Ce dispositif, mené en partenariat avec les communes, permet de remettre à niveau un immeuble dans le tissu urbain existant. Ces opérations génèrent le plus souvent un transfert de logements du parc privé vers le parc public.

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 1er janvier 2011. 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 5 logements et plus sont ici prises en compte.

- les opérations de lotissement ou de ZAC mises en vente en 2010. Seules les opérations foncières de 5 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 projet, et dont la livraison est prévue pour 2010 ou les années suivantes.

Collecte des données :

Les données sont issues :

- de contacts pris directement avec les opérateurs : bailleurs sociaux (Territoire Habitat, Néolia), promoteurs privés, lotisseurs, communes...

- des fichiers de permis de construire (Ville de Belfort, Fichier SIT@DEL2 de la DREAL Franche - Comté), de permis de lotir (DDT).

Définitions :

- Une opération immobilière commercialisée est une opération dont les logements ont été vendus en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) ou bien une fois "sortis de terre". Les dates de commercialisation pouvant être différentes des dates de livraison des logements ; les dates de début de livraison seront notre point de référence pour cette observation.

- Une opération immobilière livrée en 2010 est une opération dont l'occupation des logements a débuté (location ou accession) en 2010.

Pour les opérations d'aménagements fonciers il s'agit de la livraison en 2010 des parcelles aménagées.

- Les opérations foncières analysées sont les opérations de lotissements et de ZAC (de 5 lots ou plus) à vocation d'habitat.

1. La production récente de logements (2004 - 2009)

1.1. La production globale de logements

Pour estimer l'activité immobilière locale et la livraison des opérations de 5 logements et plus, il est utile de la rapprocher de la production de logements totale. À partir des informations extraites de la base de données SITADEL 2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux)¹, une comptabilité de la **production des logements commencés** est réalisée (logements créés en construction neuve ou au sein d'immeubles réhabilités). Elle permet d'identifier la part de logements créés dans les opérations de 5 logements minimum, de différencier les logements réalisés dans des immeubles collectifs ou individuels et de connaître le volume des logements produits. Sans être directement comparable année par année au travail d'identification des opérations livrées², cette analyse rapide de la production de logements permet de caler notre champ d'étude au sein de la production totale de logements dans le Territoire de Belfort.

Entre 2004 et 2009 ce sont plus de 4 600 logements qui ont été mis en chantier dans le Territoire de Belfort, soit une moyenne

La production de logements entre 2004 et 2009

Secteurs géographiques	Nb de logements	Répartition	
CAB	3 145	68%	7%
Département hors CAB	1 470	32%	4%
Territoire de Belfort	4 615	100%	11%
Franche-Comté	41 948		100%

Source : DREAL FC - Fichier Sit@del2

annuelle de 769 logements environ (pour mémoire, le SCoT préconise 650 logements par an). 68% des logements produits sont situés dans la CAB. Pour l'année 2010, les données disponibles ne sont pas consolidées en date réelle (= date d'enregistrement des déclarations d'ouverture de chantier) mais elles offrent un premier aperçu d'une très légère reprise de l'activité. De la même façon, les autorisations de construire permettent de mesurer un nouveau ralentissement, cette fois jusqu'en 2011.

(Cf *Les Chiffres Clés de l'Habitat - AUTB 2011*).

¹ 2009 est la dernière année stabilisée (en date réelle), disponible auprès des services de l'Etat. Les données Sit@del2 (continuité de Sitadel) proviennent des formulaires des permis de construire et sont utilisées pour suivre la production de logements. Elles sont considérées en date réelle ou en date de prise en compte.

Les séries en date réelle sont structurelles et reflètent la réalité de la construction dans le temps.

Les séries dites conjoncturelles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Les chiffres sont de ce fait provisoires.

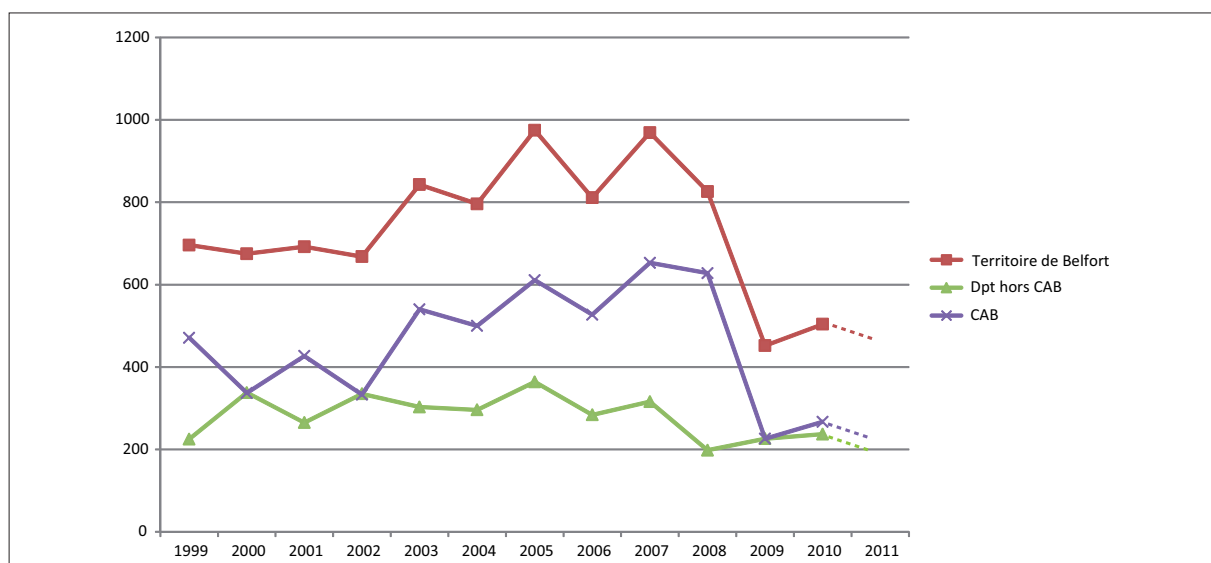
² les logements livrés au cours de l'année 2010 ont été commencés 1 ou 2 ans auparavant

La production de logements a atteint un pic historique en 2005 avec près de 1 000 logements produits dans le Territoire de Belfort. L'année 2007 a été exceptionnelle pour la CAB hors Belfort : 458 logements commencés, soit une centaine de plus par rapport aux années précédentes. Cela représente près de la moitié de production départementale. Pour le reste du département, les volumes de production sont plus constants, autour de 300 logements produits annuellement, sauf pour 2008 qui ne dépasse même pas les 200 logements. Cette remarquable croissance a été soutenue par des conditions conjoncturelles et financières favorables. Avec l'arrivée de la crise financière et économique, 2008 marque un net recul de la construction dans le Territoire de Belfort, comme au niveau national. L'année 2009 marque un complet ralentissement de la production de logements : moitié moins que l'année 2008, et un volume le plus bas depuis 10 ans avec 452 logements commencés. En tenant compte des logements autorisés de 2010 on enregistre une très légère reprise mais les

premières estimations de 2011 montrent à nouveau une baisse de la production de logements.

Globalement, l'évolution à la baisse de la production de logements touche d'abord le secteur hors agglomération. Un tarissement des projets touche l'agglomération à partir de 2008 et se confirme en 2009. L'année 2009 correspond aussi à l'année où la mise en chantier des logements de la CAB et du reste du territoire est équivalente, soit 226 logements commencés pour chacun. Dans la CAB, ces logements commencés sont plutôt le fait d'immeubles collectifs comme les 18 logements de NEOLIA au Fort Hatry (livrés en 2010), ou les 60 logements d'AKERYYS à Danjoutin (livrés en 2011). Pour le reste du département ces logements correspondent à la livraison des parcelles issues des lotissements livrés au cours des années 2007-2008, comme par exemple : Les Hauts de Beaucout 2 de NEOLIA, ou le Jardin des Vosges à Phaffans de FRANCELOT.

La production de logements entre 1999 et 2010

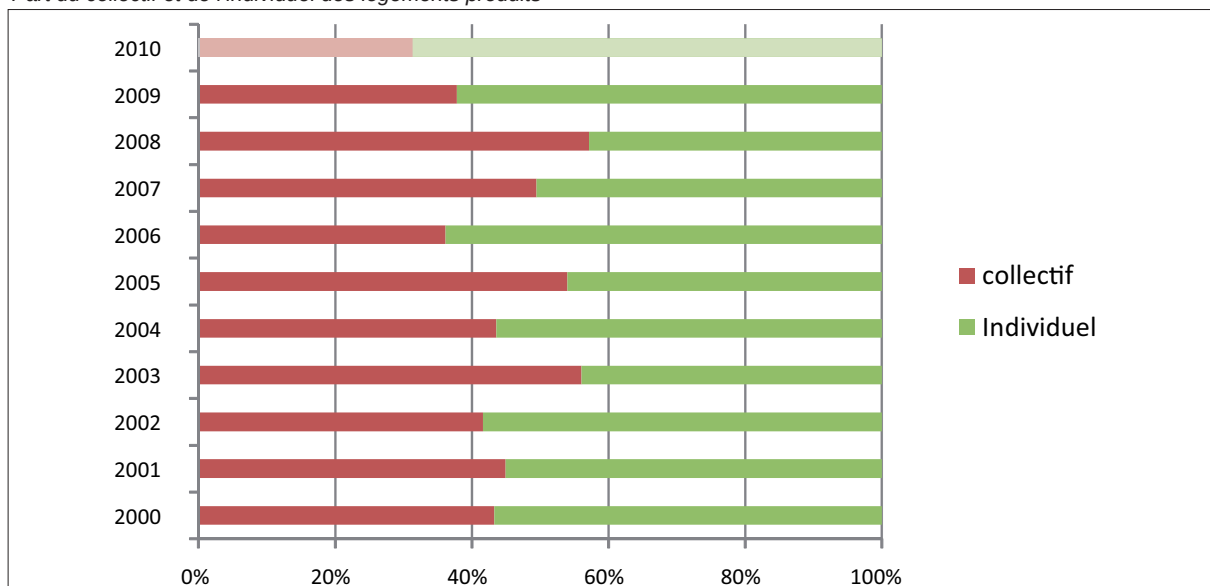


Source : DREAL FC - Fichier Sit@del2

Territoire de Belfort



Part du collectif et de l'individuel des logements produits

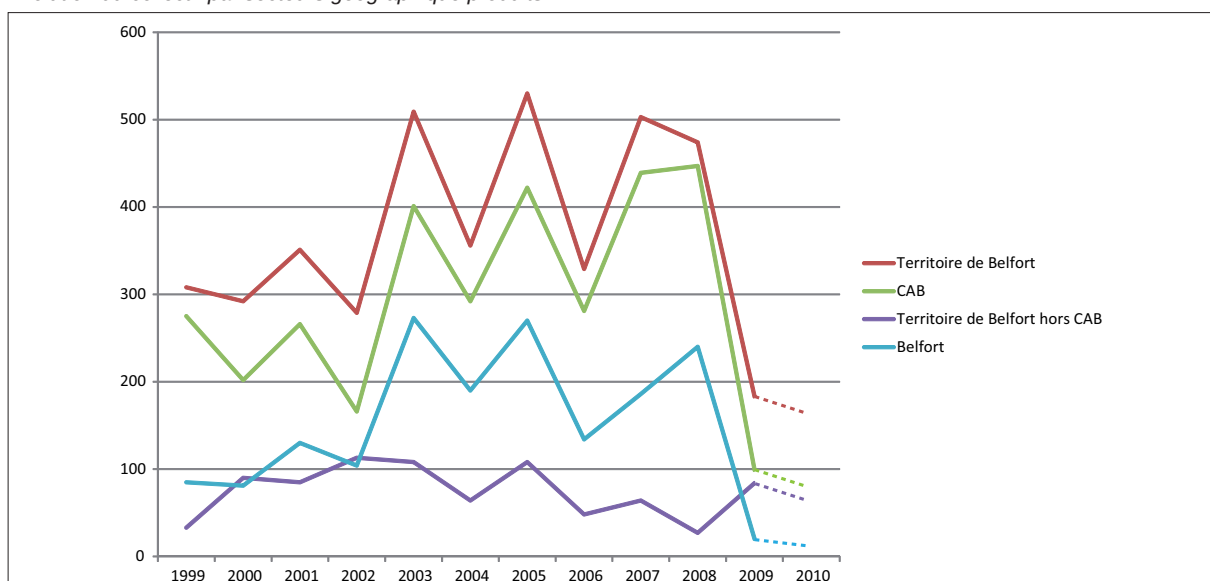


Source : DREAL FC - Fichier Sit@del2

La répartition entre logements individuels et collectifs varie chaque année. Elle est globalement légèrement favorable à l'individuel, sauf dans les périodes favorables à l'investissement immobilier,

comme on peut en voir les résultats en 2007 et 2008, avant les premiers effets de la crise actuelle. Aujourd'hui on observe un recul du collectif; 2010 connaît la part la moins importante de ces 10 dernières années.

Evolution du collectif par secteurs géographiques produits



Source : DREAL FC - Fichier Sit@del2

Les pics de production remarquables dans les années 2003, 2005, ou 2008 sont poussés par la construction d'immeubles de logements collectifs, par nature davantage localisée en zone urbaine (Belfort et agglomération).

La période 2003-2008 est synonyme de bonnes conditions financières d'accès au logement et se traduit par une succession

de réalisations dans un rythme biennal. L'arrivée de la crise financière en 2008 a marqué un coup d'arrêt à cette cadence avec des difficultés de commercialisation des nouveaux programmes. À cette période, la promotion immobilière a reporté ses projets en attendant des jours meilleurs : certains d'entre eux sont en cours de commercialisation aujourd'hui.

1.2. Les opérations commencées de 5 logements et plus

Les opérations de créations de logements analysées dans cette étude concernent les opérations immobilières de 5 logements et plus livrées en 2010. C'est pourquoi il est intéressant de distinguer ceux-ci parmi l'ensemble des permis de construire.

Les logements issus d'opérations groupées sont très présents en milieu urbain. Assez classiquement, plus on s'éloigne des zones densément peuplées, plus la construction diffuse est importante.

Les logements commencés entre 2004 et 2009

Secteurs géographiques	Logements issus des permis	Moyenne annuelle	Logements issus des permis de 5 logements et plus	
CAB	3145	524	1972	63%
dont Belfort	1134	189	1062	94%
Département hors CAB	1470	245	289	19%
Territoire de Belfort	4615	769	2261	49%

Source : DREAL FC - Fichier Sit@del2

La moitié (49%) des logements produits entre 2004 et 2009 dans le département font partie d'opérations de 5 logements et plus.

Pour l'année 2009, c'est également la moitié des logements qui font partie d'opérations de 5 logements ou plus dans le Territoire de Belfort. À Belfort même, 1/3 des logements n'est pas concerné par ces opérations.

À l'inverse, dans le reste du Territoire de Belfort (hors CAB) seulement 13% des logements sont issus de programmes de plus de 5 logements, la construction individuelle diffuse y étant plus largement présente.

Dans un département qui s'apparente à une agglomération, le rôle de la promotion immobilière est prépondérant. Cette activité des professionnels de

Les logements commencés en 2009

Secteurs géographiques	Logements issus des permis	Logements issus des permis de 5 logements et plus	
CAB	226	139	61%
dont Belfort	27	18	67%
Département hors CAB	198	25	13%
Territoire de Belfort	452	213	47%

Source : DREAL FC - Fichier Sit@del2

l'immobilier est très présente à Belfort et dans les communes importantes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. « L'opérationnalité » de la production de logement est moins présente dans le reste du Territoire de Belfort, et est marquée par une urbanisation plus « spontanée ». Les volumes de production de logements y sont également plus faibles et le marché immobilier moins porteur. Pour autant, malgré la production encore importante de logements individuels dans et hors agglomération, la production de terrains aménagés en lotissement reste plus fréquente dans l'agglomération que dans le reste du département.

2. Les opérations livrées en 2010

2.1. Caractéristiques générales des opérations recensées

Un recensement de 14 programmes immobiliers et 2 opérations foncières

Les livraisons de l'année 2010 concernent 14 opérations immobilières (de 5 logements et plus) et 2 opérations foncières (de 5 parcelles et plus).

Les opérations de 5 logements / lots et plus livrées en 2010

Opérations	Nb d'opérations	Nb de logements/lots
Privées	9	162
Sociales	5	157
Total	14	319
Foncières	2	46
Total général	16	365

Source : Enquête AUTB

9 des opérations immobilières sont à l'initiative d'acteurs privés, les 5 restantes sont des créations de logements locatifs sociaux.

Les opérations foncières, sont issues d'une procédure de ZAC pour l'une et d'un lotissement communal pour l'autre.

Entre 2004 et 2009, ce sont 230 logements privés en moyenne qui sont mis sur le marché. Avec le recensement des livraisons immobilières pour l'année 2010 cette moyenne passe à 218 logements. L'année 2009 connaît le volume de livraisons le plus important, conséquence des logements commercialisés en pleine embellie immobilière, au milieu des années 2000. Même phénomène pour les logements sociaux. Après l'importante hausse en 2009 due à la mise sur le marché d'une programmation publique particulière liée notamment au Programme National de Renovation Urbaine de l'agglomération belfortaine, la moyenne annuelle de production de logements baisse également. Cette année, les livraisons sociales s'élèvent à 157 logements dont 61 logements issus du Programme de Renovation Urbaine. Près de la moitié des logements livrés appartiennent à une seule opération publique produite par Néolia : Les Prés du Page à Valdoie avec 125 logements (dont 48 issus du PNRU).

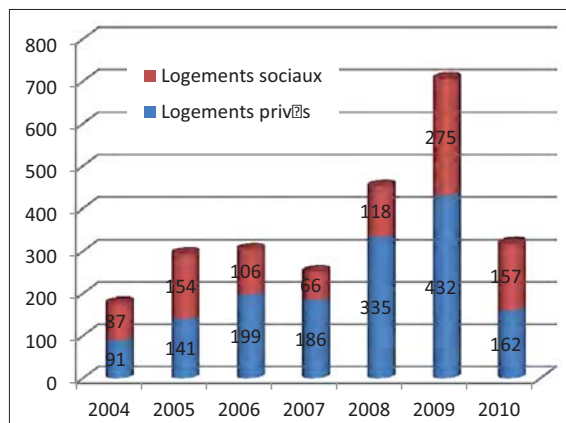
Les opérations de 5 logements / lots et plus livrées de 2004 à 2010

Années	Opérations privées		Opérations sociales		Opérations foncières		Totaux	
	opérations	logements	opérations	logements	opérations	lots	opérations	logements + lots
2004	5	91	8	87	9	97	22	275
2005	9	141	9	154	13	243	31	538
2006	12	199	9	106	10	244	31	549
2007	13	186	8	66	3	42	24	294
2008	13	335	9	118	9	187	31	640
2009	21	432	16	275	7	118	44	825
2010	9	162	5	157	2	46	16	365

Source : Enquête AUTB

Par rapport à 2009, le recensement des opérations immobilières enregistre une baisse conséquente : les livraisons de logements sociaux et privés ont été divisées respectivement par deux et par trois. En effet, un volume de logements aussi important tel que celui de 2009 ne peut être résorbé chaque année, surtout dans le contexte local peu tendu du Territoire de Belfort. De plus, associée à une diminution des capacités financières des ménages et un ralentissement de leur mobilité, cette évolution met temporairement les professionnels de l'immobilier dans une situation difficile pour l'écoulement des stocks.

Evolution du nombre de logements privés et publics



Source : Enquête AUTB

Une concentration des opérations toujours importante dans la CAB

C'est dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine que l'on recense la plupart des opérations immobilières. Seules 2 opérations (qui représentent 7% des logements livrés en 2010) ont été réalisées dans le reste du département : une opération privée dans la Communauté de Communes du Pays sous Vosgien à Lachapelle sous Rougemont et une opération sociale dans la Communauté de Communes du Sud Territoire, à Delle. La Ville de Belfort concentre à elle seule la moitié des opérations et plus de 45% des logements recensés au courant de l'année 2010.

Les opérations foncières observent la tendance inverse, le Territoire de Belfort

hors CAB accueille plus des 2/3 des parcelles avec la seule opération «Les Rives de l'Autruche» proposée par Nexity dans la Communauté de Communes du Tilleul à Bessoncourt.



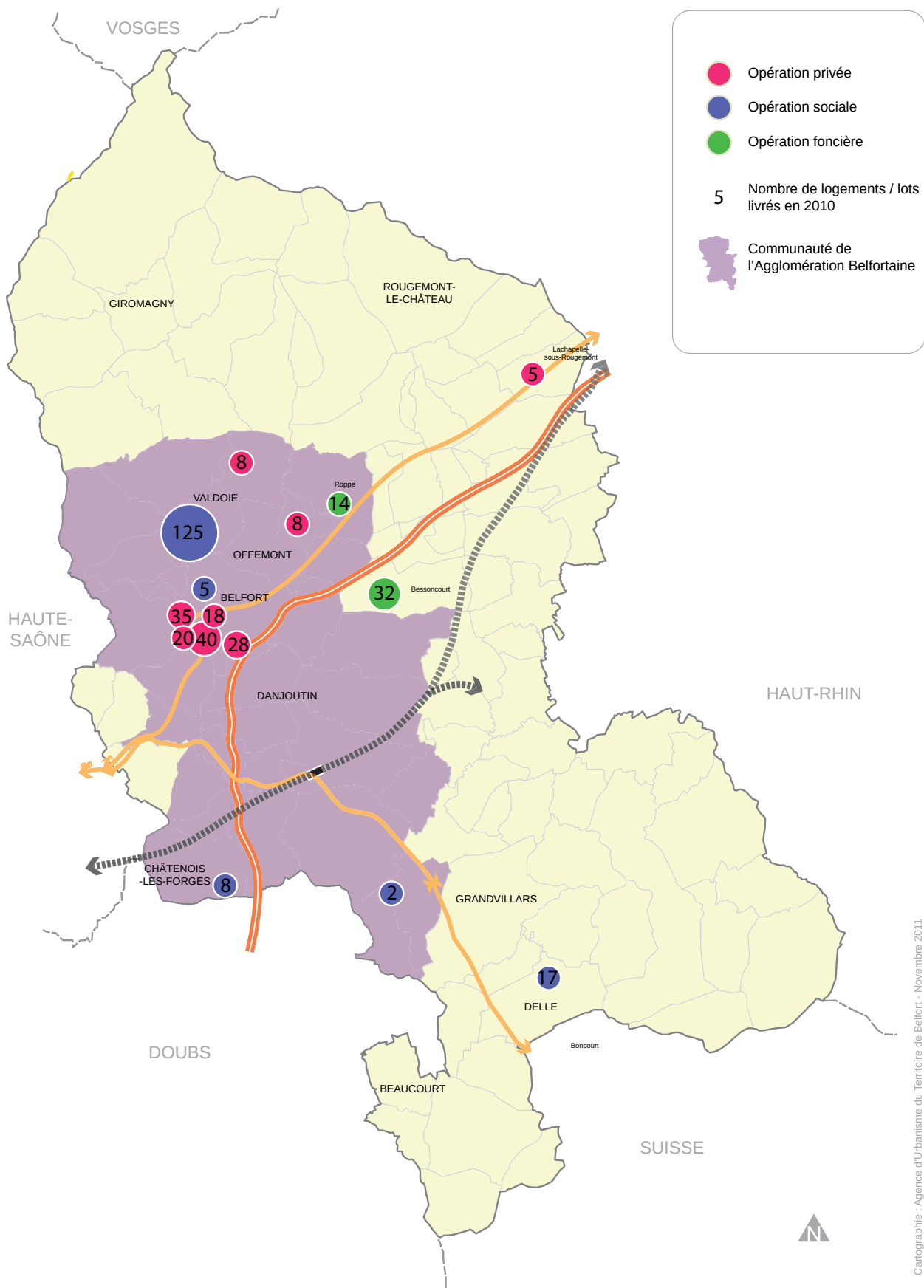
Les opérations de 5 logements / lots et plus par intercommunalité livrées en 2010

Opérations	Communauté de l'Agglomération Belfortaine				CC du Pays sous Vosgien		CC du Sud Territoire		CC du Tilleul	
	Belfort		Hors Belfort		opérations	logements	opérations	logements	opérations	logements
	opérations	logements	opérations	logements						
Privées	6	141	2	16	1	5				
Sociales	1	5	3	135			1	17		
Foncières			1	14					1	32
Total	7	146	6	165	1	5	1	17	1	32

Source : Enquête AUTB

> LOCALISATION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES LIVRÉES EN 2010

Territoire de Belfort



Cartographie : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort - Novembre 2011

2.2. Les opérations immobilières

Plus de 300 logements livrés en 2010 dans des opérations de 5 logements et plus

En 2010, 9 opérations privées ont été livrées. Ces opérations représentent les 3/4 des programmes immobiliers et plus de la moitié des logements livrés. Le dernier quart est représenté par les opérations sociales, soit 5 opérations qui comptent 157 logements.

La construction neuve est majoritaire. Parmi les 319 logements livrés, près de 95% sont issus des constructions neuves. Seuls 20 logements sont créés suite à la transformation d'immeubles existants.



8 logt / Particulier / Eloie

Les opérations de 5 logements et plus en constructions neuves et en réhabilitations livrées en 2010

Opérations	Construction neuve			Réhabilitation, Acquisition-amélioration		
	Nb d'opérations	Nb de logements	Nb moyen de logements par opération	Nb d'opérations	Nb de logements	Nb moyen de logement par opération
Privées	7	149	19,2	2	13	6,5
Sociales	3	150	50	2	7	3,5
Total	10	299	27,2	4	20	5

Source : Enquête AUTB



17 logt / Néolia / Delle

Les opérations de 5 logements et plus en collectifs ou individuels livrées en 2010

Opérations	Collectif		Individuel	
	Nb d'opérations	Nb de logements	Nb d'opérations	Nb de logements
Privées	6	134	3	28
Sociales	3	132	2	25
Total	9	266	5	53

Source : Enquête AUTB

Plus de 80% des logements livrés sont issus d'opérations d'habitat collectif. 53 logements sont toutefois issus d'opérations dites individuelles, à l'image des 20 maisons en bandes d'AFON à Belfort, les 17 maisons en bandes de Territoire habitat à Delle et les 16 duplex-jardin proposés par Le Carré de l'Habitat à Vétrigne et à Châtenois-les-forges. L'avantage du groupement par rapport à l'individuel pur réside notamment dans l'économie d'espace et ainsi un coût du foncier plus bas. À l'heure du Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec le SCoT, les promoteurs immobiliers pourraient être incités à proposer plus fréquemment ces formes d'habitat moins consommatrices d'espace. Les opérations foncières recensées depuis 2004 dans le

Rappel : Les opérations de réhabilitation prises en compte dans cette étude sont celles qui ont généré la création de nouveaux logements. Les opérations privées de réhabilitation concernent le plus souvent la transformation de bâtis existants en logements.

cadre de cette étude, montrent qu'elles produisent une dizaine de logements par hectare, alors que les logements groupés ont une densité quatre fois plus élevée : soit 39 logements par hectare. Ces formes d'habitat groupées mais individualisées, ont ainsi permis d'économiser 17 ha de foncier.



20 logt / AFON / Belfort

Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine

Les opérations immobilières livrées en 2010 sont très majoritairement situées dans la CAB : 85% des opérations et 93% des logements. La ville de Belfort regroupe à elle seule la moitié des opérations (soit 7 opérations) qui représente un volume de 146 logements (soit 45% des logements livrés en 2010). 55% des logements livrés à Belfort en 2010 sont issus de la recomposition urbaine du quartier des Résidences, avec les 2 immeubles du promoteur immobilier ATIK (40 logements) et les 20 maisons d'AFON. 18 logements sont aussi proposés par Néolia dans le secteur du Fort Hatry. Seulement 5 logements locatifs publics ont été livrés en 2010 à Belfort. Cette opération de réhabilitation effectuée par Territoire Habitat dans le cadre du Programme National



5 logt / Territoire Habitat-ANRU / Belfort

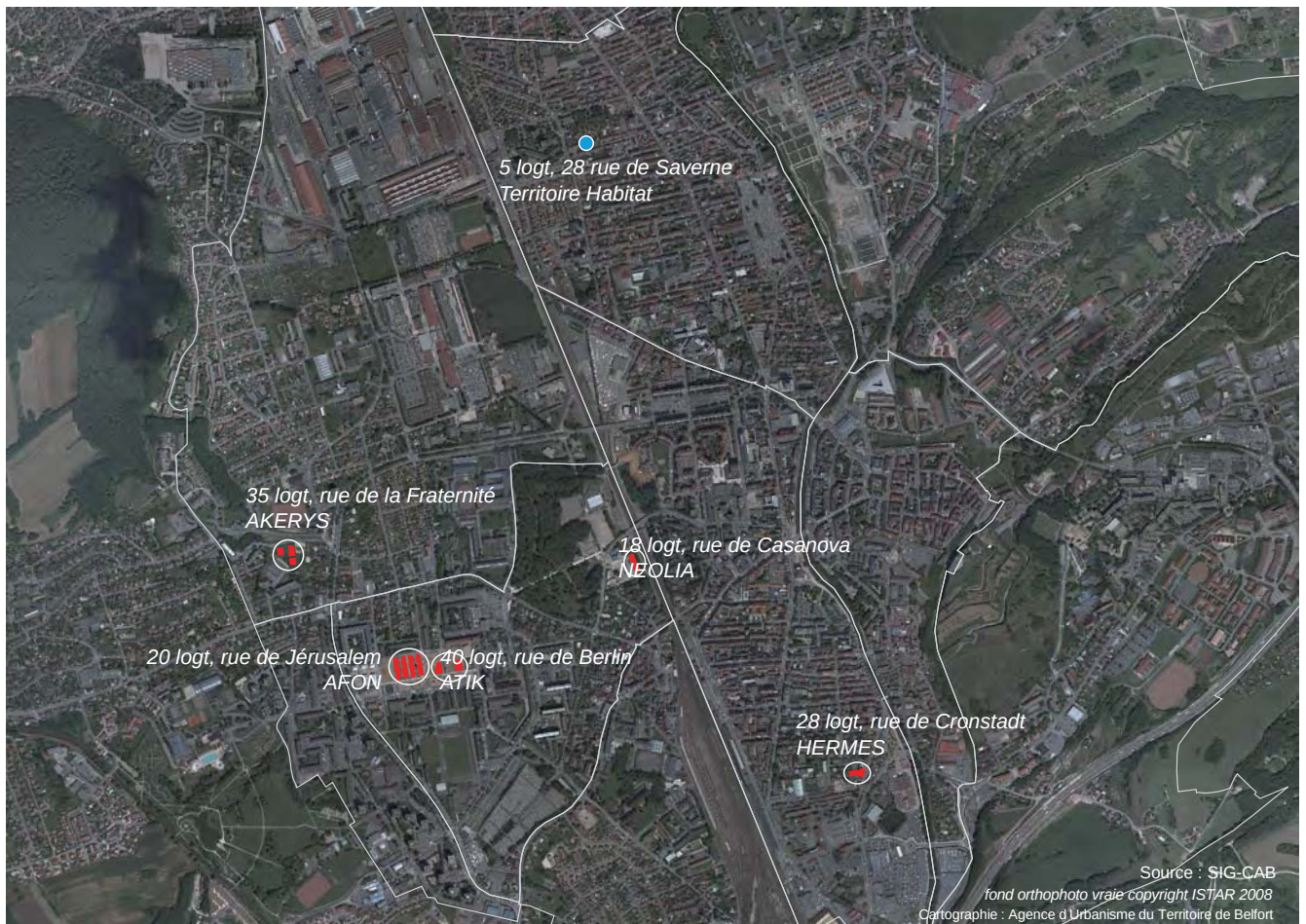
de Rénovation Urbaine est située dans le quartier Jean Jaurès et est financée en PLUS.

Répartition par quartier des opérations immobilières de Belfort

Quartiers de Belfort	Opérations privées		Opérations sociales		Total	
	Nb d'opérations	Nb de logements	Nb d'opérations	Nb de logements	Nb d'opérations	Nb de logements
Fbg de Monbéliard	1	28			1	28
Jean Jaurès			1	5	1	5
Le Mont Les Barres	1	35			1	35
Résidences Bellevue	4	78			4	78
Total	6	141	1	5	7	146

Source : Enquête AUTB

Localisation des opérations immobilières livrées à Belfort en 2010



Source : Enquête AUTB

Les opérateurs

Au cours des années 2008 et 2009, la part des logements mis sur le marché par des opérateurs d'envergure nationale était très importante (60% en 2009, 46% en 2008). En 2010 seul le groupe AKERYS est représenté avec une livraison de 35 logements, (soit 22% des livraisons 2010). Cette année 2 particuliers ont livré 13 logements : 5 logements à Lachapelle-sous-Rougemont et 8 Logements à Eloie. L'opération d'Eloie était à l'origine conduite par l'agence Alliance, mais la crise de 2008 a incité ce professionnel à abandonner, laissant aux particuliers la tâche de concrétiser l'opération.

Les 5 opérations sociales livrées en 2010, appartiennent pour 4 d'entre elles (32 logements) à Territoire Habitat, la dernière opération étant les 125 logements du Prés du Page générés par Néolia. Afin de soutenir le secteur de la construction et du bâtiment pour la relance de l'économie, l'État s'est engagé, via notamment les bailleurs sociaux,

Les opérateurs privés

Nom de l'opérateur	Nb d'opérations	Nb de logements	%
ATIK - FUTUR PRIMEVA	1	40	25
AKERYS	1	35	22
HERMES IMMOBILIER	1	28	17
AFON	2	20	12
NEOLIA	1	18	11
Particuliers	2	13	8
LE CARRE DE L'HABITAT	1	8	5
Total	9	162	100

Source : Enquête AUTB

au rachat à prix décoté de 30 000 projets de logements n'ayant pas trouvé acquéreurs. C'est à partir de cet engagement que Territoire Habitat a racheté 8 logements mis en Vente en l'État Futur d'Achèvement auprès du Carré de l'Habitat. D'autres projets de VEFA sont planifiés dans l'avenir.

Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché

Typologie

Cette année encore, ce sont les logements de type 2 et 3 pièces qui sont le plus représentés (67%). Certains opérateurs proposent également des T2bis et T3bis, c'est-à-dire une pièce supplémentaire inférieure à 9 m², destinée à l'aménagement d'un bureau ou bien d'une chambre pour l'arrivée d'un premier enfant. Aussi, cette pièce supplémentaire qui n'est pas comptée comme telle conforte cette typologie. Les logements livrés par les bailleurs sociaux sont de taille plus importante, la moitié étant des T4 et T5, l'autre moitié étant représentée par des logements de taille intermédiaire (T2 et T3).

Répartition des logements par typologie

Typologie des logements	Logements privés en %	Logements sociaux en %
studios	0	0
T1	2	3
T2	36	23
T3	31	24
T4	20	40
T5 et plus	11	11

Source : Enquête AUTB

Prix de vente

Le prix de vente moyen pratiqué dans les opérations de logements privés est de 2146 €/m² pour l'année 2010. La moyenne du prix de vente des logements demeure plutôt constante depuis 2007. Le recensement 2010 ne montre pas une décroissance des prix car ces logements livrés sont le résultat d'opérations commercialisées 1 à 3 ans auparavant, lorsque les prix des marchés étaient au plus haut. Cependant, toutes les opérations prévues n'ont pu sortir, car l'offre abondante de logements raréfie l'acquéreur potentiel et certains opérateurs se voient contraints de baisser leur prix et surtout de reporter la construction (et de fait la livraison) de certaines opérations.

Le loyer de sortie moyen pratiqué dans les logements à vocation sociale livrés en 2010 est de 5,1 €/m² : valeur plutôt stable depuis le début de notre observation, qui s'explique par l'encadrement des loyers par l'Etat dans les conventions des prêts établies pour ces programmes.

Prix de vente et loyers de sortie

Année de livraison	Prix de vente en €/m ² pour les logements privés	Loyers de sortie en €/m ² pour les logements sociaux
2004	1641	4,6
2005	1540	4,6
2006	1739	5,2
2007	2192	4,4
2008	2144	4,5
2009	2110	4,5
2010	2146	5,1

Source : Enquête AUTB

Parc à Ballons / Belfort / novembre 2011



2.3. Les opérations foncières

2 opérations pour 46 parcelles livrées

Suite au recensement effectué pour l'année 2010, 2 opérations foncières ont été livrées. Dans le cadre d'une ZAC pour Les Rives de l'Autruche à Bessoncourt, et un lotissement communal à Roppe. Ces 2 opérations offrent 46 parcelles dont plus des deux tiers dans la Communauté de Communes du Tilleul.

*Nombre d'opérations et de lots par
Communauté de Communes*

Communauté de Communes	Nb d'opérations	Nb de lots	%
CAB	1	14	30
CC du Tilleul	1	32	70
Total	2	46	100

Source : Enquête AUTB

Les opérateurs

Seul le groupe Nexity est présent en 2010, avec la livraison des 32 parcelles de la ZAC des Rives de l'Autruche à Bessoncourt. Les 14 parcelles restantes sont issues d'un lotissement communal à Roppe. La commune prévoyait à l'origine une livraison des parcelles en 2008. Là encore les acquéreurs potentiels n'ayant pas obtenu les prêts nécessaires à leur projet, ce n'est que 3 ans plus tard que les premiers lots ont pu être livrés.

*Taille des opérations foncières et
superficie moyenne des lots*

Commune	Nom de l'opération	Nombre de lots	Superficie moyenne des lots en m ²
Bessoncourt	ZAC Les Rives de l'Autruche	32	680
Roppe	La Grande Nouaie	14	827

Source : Enquête AUTB

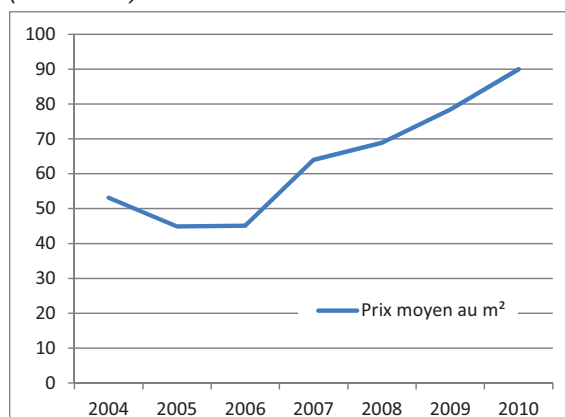


14 lots / lotissement communal / Roppe

Caractéristiques des opérations foncières et données de marché

La surface moyenne d'une parcelle livrée en 2010 est de 753 m² avec une amplitude allant de 526 m² à 1060 m². Le prix de vente moyen des parcelles est de 90 €/m² en 2010, le plus bas étant de 85 €/m² dans la ZAC des Rives de l'Autruche. Les valeurs les plus hautes sont celles des parcelles du lotissement communal de Roppe où le prix de vente au m² s'élève à 95 €. Depuis 2006, ces prix n'ont cessé de grimper et ont même doublé en 5 ans.

Evolution du prix du foncier
(en euros/m²)



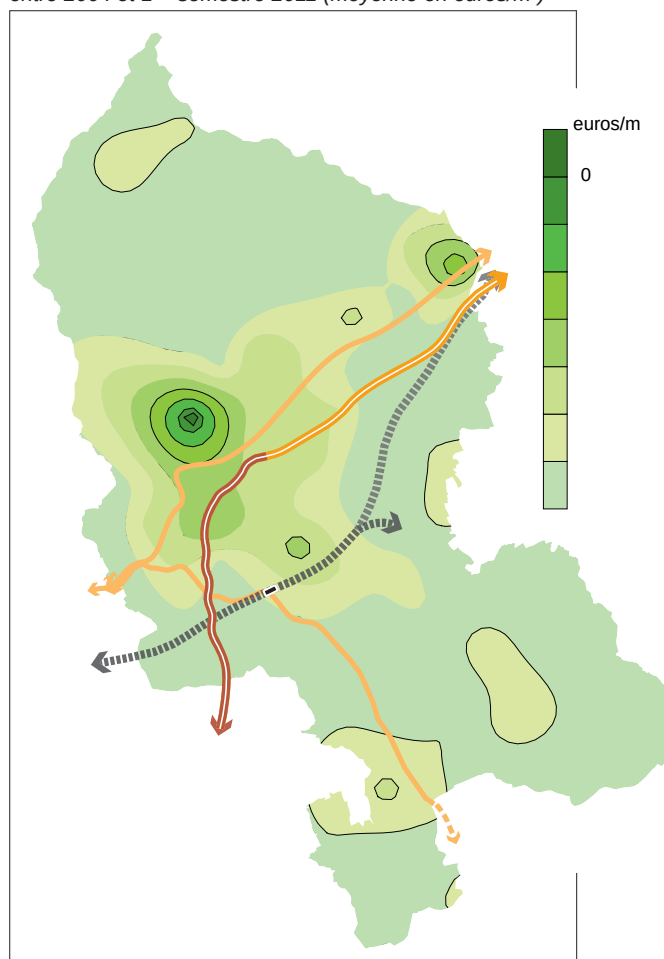
Source : Enquête AUTB

Ci-contre, la carte révèle une variation des prix de vente des terrains à bâtir en fonction de leur situation géographique.

Dans le Territoire de Belfort, on observe que la pression foncière s'effectue plutôt le long des infrastructures, plus particulièrement dans l'agglomération belfortaine et le long de la frange nord-est du département (Communauté de communes du Pays sous Vosgien et Communauté de communes du Tilleul). La présence de terrains plus chers dans l'agglomération belfortaine s'explique par la proximité des services et des infrastructures. En revanche, les prix pratiqués à l'Est du département sont la conséquence de l'effet frontalier. Les habitants du Sud Alsace trouvent dans le Territoire de Belfort du foncier plus avantageux : les terrains sont en effet plus grands et moins onéreux, alors que les prix des terrains à bâtir côté alsacien avoisinent les 110 à 120 €/m² (sources : www.les-terrains.com).

Ce raisonnement géographique ne convient pas dans le cas de l'immobilier ; en effet, le prix de sortie est également corrélé au "standing" de l'immeuble, et non seulement à son implantation urbaine ou rurale et le prix du foncier.

Répartition géographique des ventes de terrain
entre 2004 et 1^{er} semestre 2011 (moyenne en euros/m²)



Source : PERVAL -
Traitements Statistiques et Cartographique : AUTB

3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir

3.1. Des projets repris pour la majorité

Après une euphorie des marchés immobiliers jusqu'en 2008, les constats de ralentissement de l'activité s'affichent au niveau local. Avec le recensement des livraisons 2010, un ralentissement dans la production de logements et même du foncier à bâtir peut être observé. Plusieurs projets ont dû être stoppés ou reportés en attendant des jours meilleurs, certains investisseurs ayant déclaré forfait.

Cependant, encouragés par les dispositifs ministériels successifs, notamment la loi Scellier, un regain d'activité peut s'observer à partir du deuxième semestre de l'année 2009. Des promoteurs peuvent se permettre de relancer ou de reprendre des projets abandonnés dans un premier temps. Prenons comme exemple le projet

des 60 logements à Danjoutin conduit par le groupe Akéryys. Abandonné en 2008, ce projet est finalement livré en 2011.

Sur la masse des opérations reportées ou abandonnées la presque totalité est reconduite. Les projets non repris sont ceux non compatibles avec le PLU (comme les Maisons Cap Résidences, 26 logements à Offemont par exemple) ou qui ont rencontré un problème technique dans la faisabilité (immeuble de 6 logements de Territoire Habitat à rue Vauthrin à Belfort par exemple). Les projets non repris représentent une soixantaine de logements.

Liste des projets abandonnés dans un premier temps puis reconduits

Commune	Nom de l'opération	Promoteur à l'origine du projet / année de livraison envisagée	Repreneur du projet	Année de livraison prévue	Nb de logt / lot
Belfort	Cœur de Ville, rue Strolz	SCI Belfort / 2009	AKERYS	2011-2012	60
Belfort	Les Terrasses de la Savoureuse, îlot 18	PALM PROMOTION / 2009	Nacarat	NR	40
Belfort	Les Francomtoises	NEOLIA / 2009	NEOLIA	2012-2013	35
Cunelière	Lot. Basse Vie / Le Haut Paquis	Particulier / 2009	Prévot Immobilier	NR	12
Danjoutin	Les Carrés des Bouleaux	Le Carré de l'Habitat / 2009	Le Carré de l'Habitat	2013	8
Delle	Les Carrés Frontaliers, rue de Bour- gogne	Le Carré de l'Habitat / 2009	Le Carré de l'Habitat	2013	8
Delle	Les Champs Capucins	NEOLIA / 2008	NEOLIA	2013	17
Joncherey	La Prairie des Joncs	Francelot / 2009	GMC Foncière	2013	16
Joncherey	Le Gros Verger	SCI Le Gros Verger / 2009	SCI Le Gros Verger	NR	12
Roppe	Lot. Les Chézeaux	GMC Foncière / 2009	Particulier	2012	19
Rougemont le Château	Les Jardins du Château	SERCA / 2009	SERCA	NR	12
Sermamagny	Lot. Les Promenades du Lac, rue de la Pouchotte	NEOLIA / 2011	NEOLIA	2012	12
Total					251

Source : Enquête AUTB

3.2. Les projets d'opérations immobilières et foncières à court terme

Le nombre et le calendrier des opérations en projets sont amenés à évoluer au cours des prochains mois, mais le recensement effectué auprès des opérateurs privés et publics indique une livraison potentielle de 1365 logements ou lots (issus d'opérations de 5 logements et plus) entre 2011 et 2012. Une partie du volume de logements programmés fait partie des opérations issues d'un glissement d'opérations initialement projetées en 2009 ou 2010 puis reportées en 2011 ou 2012 dans l'attente d'un contexte économique plus favorable.

638 logements privés dont plus de 85% sont dans la CAB et 40% à Belfort. Citons quelques grosses opérations dans la ville de Belfort, notamment l'opération Coeur de Ville d'Akéry, rue Strolz avec 61 logements ou encore Adély de Marcellin Prévot, rue de Brasse avec 35 logements. Les programmes en projets issus des opérateurs nationaux sont aujourd'hui de taille plus réduite, ne dépassant pas la soixantaine de logements (contre 120 logements rue des capucins en 2008, ou 137 logements rue des maraîchers en 2009).

295 logements publics dont 73% sont dans la CAB et 25% à Belfort. Prenons comme exemple Néolia et Territoire Habitat avec les 67 logements livrés à court terme au Parc à Ballons. Pour Territoire Habitat, une dizaine de projets est en court qui va générer 175 logements à l'horizon 2012.

432 parcelles (dans les opérations de 5 lots et plus) devraient être livrées dans le Territoire avant la fin de l'année 2012.

Nombre de logements prévus et livrés

Période	2007 à 2008	2008 à 2009	2009 à 2010	2010 à 2011	2011 à 2012
Nb de logements prévus	1214	1644	1553	1053	933
Nb de logements effectifs livrés	771	1166	1026		

Source : Enquête AUTB

Ces prévisions se traduisent généralement par une autre réalité. Chaque année on constate qu'un tiers des logements prévus ne sont pas livrés.

De plus, les mesures d'austérité annoncées par le gouvernement début novembre 2011, ne seront pas sans effet sur le secteur de l'immobilier :

- suppression de la loi Scellier fin 2012,
- recentrage du PTZ+ : le prêt à taux zéro ne sera plus accessible que pour l'achat d'un logement neuf,
- augmentation de la TVA sur les travaux de rénovation de logements,
- réduction des aides financières aux travaux d'amélioration énergétique.

Avec la suppression de la loi Scellier, les promoteurs s'adapteront à cette nouvelle donne, les premières pistes étant de privilégier la construction de logements destinés à des primo-accédants plutôt qu'à des investisseurs. Aussi, pour trouver le moyen de construire des logements à prix maîtrisés et accessibles, les promoteurs comptent sur la réduction du coût du foncier mais aussi sur le niveau des coûts de construction, en optimisant la conception des programmes dans un premier temps.

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

Au delà de 2013, peu d'informations fiables peuvent encore être recueillies, mais le recensement effectué prévoit à partir de 2013 la livraison d'une soixantaine d'opérations privées ou publiques de 5 logements et plus. Ces opérations représentent plus de 400 logements exclusivement situés dans la CAB, dont 189 logements programmés dans la ZAC du Parc à Ballons.

Concernant les parcelles en projet, celles-ci font partie des «éco-quartiers» à venir dans le Territoire de Belfort :

- un éco-quartier de 120 à 170 logements à Belfort (quartier du Mont) au sein de la ZAC Techn'hom,
- un éco-quartier de 200 à 300 logements à Danjoutin (secteur Grande Combe),
- un projet de quartier durable de 250 à 300 logements à Delle (projet de ZAC).

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 6500 logements pour le Territoire de Belfort pour la période 2010-2020. En comptant les livraisons 2010 et les projets recensés à l'horizon 2015-2016, un volume de 3000 logements est envisagé, soit un peu moins de la moitié des préconisations du SCoT, et ceci pour des logements issus de programmes de 5 logements/lots et plus, le diffus n'étant pas pris en compte dans le cadre de cette étude.

Les projets immobiliers et fonciers dans le Territoire de Belfort

Communautés de Communes	Projets 2011-2012			Projets 2013 et +		
	privés	sociaux	parcelles	privés	sociaux	parcelles
CAB	563	216	313	265	159	544
<i>dont Belfort</i>	250	76		253	159	150
CC de la Haute Savoureuse			9			
CC de la Vallée de la Bourbeuse	17	8	23			
CC du Pays sous Vosgiens	19	10	40			
CC du Sud Territoire	31	49	45			250
CC du Tilleul		12	5			
Communes isolées	12		16			
Total	642	295	432	265	159	794

Source : Enquête AUTB

4. Fiches descriptives des opérations livrées en 2010

Les opérations immobilières privées livrées en 2010	29
Les opérations immobilières sociales livrées en 2010	49
Les opérations foncières livrées en 2010	61

Les opérations immobilières privées livrées en 2010

Belfort, AKERYS, rue de la fraternité, Le Clos du Lion	31
Belfort, NEOLIA, 1-3 rue Casanova (Fort Hatry), La Caponnière	33
Belfort, AFON, 1 au 9 rue de Valmy / 2 au 10 rue de Jérusalem	35
Belfort, AFON, 2 au 10 rue de Valmy / 1 au 9 rue d'Amsterdam	37
Belfort, ATIK - FUTUR PRIMEVA, Espace Baudin	39
Belfort, HERMES IMMOBILIER - PHIDIAS, 30 rue de Cronstadt	41
Éloie, Particulier, Grande rue, Eloïse	43
Lachapelle-sous-Rougemont, Particulier, 41 rue du Gal De Gaulle	45
Vétrigne, LE CARRE DE L'HABITAT, rue de la Versenne	47

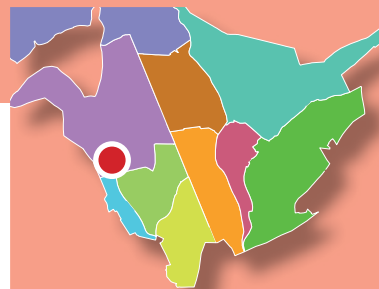
Belfort

CAB

Le Clos du Lion

rue de la fraternité

AKERYS



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☒

Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

Collectif ☒

Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 3

Nombre de logements : 35

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	27	48
T3	8	65
T4	0	0
T5 et plus	0	0

Equipements :

garage ☐

parking ☒

terrain privatif ☐

terrasse ☒

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m² : 2600 € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés : 35



OCCUPATION

Statut des propriétaires :

0 - acquéreurs

60 - investisseurs

Profil type des ménages locataires : Non renseigné

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

20 - 39 ans

40 - 59 ans

plus de 60 ans

Origine géographique :

Commune

Communes proches

Agglomération de Belfort

Autres



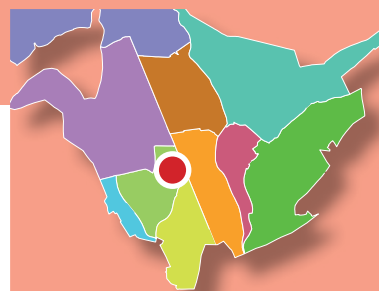
Belfort

CAB

La Caponnière

1-3 rue Casanova (Fort Hatry)

NEOLIA



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☒

Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

Collectif ☒

Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de logements : 18

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	1	32
T2	2	47
T3	12	63
T4	2	81
T5 et plus	1	104

Equipements :

garage ☒

parking ☒

terrain privatif ☐

terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m² : 2069 € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés :



OCCUPATION

Statut des propriétaires :

7 - acquéreurs

10 - investisseurs

Profil type des ménages locataires :

Actifs ☐ 15

Inactifs ☐ 2

dont retraités 2

Personnes seules - sans enfant ☐ 11

- avec enfant ☐ 0

Couples - sans enfant ☐ 6

- avec enfant ☐ 4

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans ☐ 0

20 - 39 ans ☐ 7

40 - 59 ans ☐ 8

plus de 60 ans ☐ 2

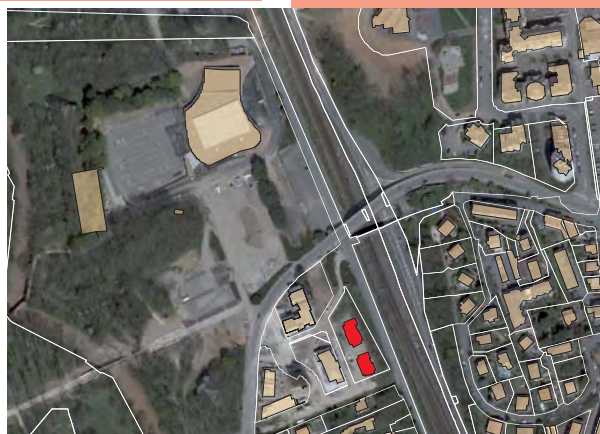
Origine géographique :

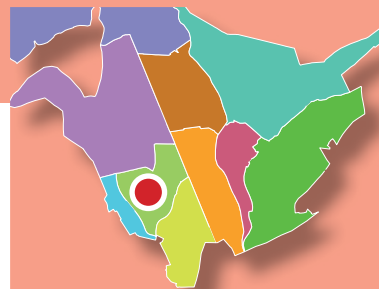
Commune ☐ 8

Communes proches ☐ 0

Agglomération de Belfort ☐ 6

Autres ☐ 3





CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☒

Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

Collectif ☐

Individuel ☒

Nombre de bâtiments : 0

Nombre de logements : 10

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	1	67
T4	5	74
T5 et plus	4	94

Equipements :

garage ☒

parking ☒

terrain privatif ☒

terrasse ☒

DONNÉES DE MARCHÉ *Non renseigné*

Prix de vente au m² : € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés :

OCCUPATION *Non renseigné*

Statut des propriétaires :

- acquéreurs

- investisseurs

Profil type des ménages locataires :

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

20 - 39 ans

40 - 59 ans

plus de 60 ans

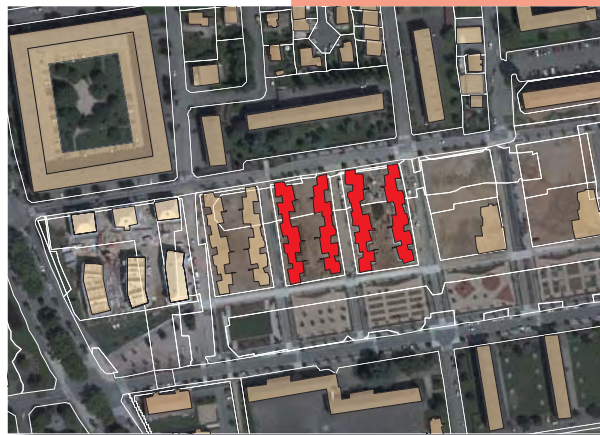
Origine géographique :

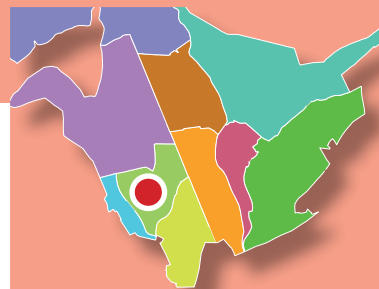
Commune

Communes proches

Agglomération de Belfort

Autres





CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☒

Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

Collectif ☐

Individuel ☒

Nombre de bâtiments : 0

Nombre de logements : 10

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	1	67
T4	5	74
T5 et plus	4	94

Equipements :

garage ☒

parking ☒

terrain privatif ☒

terrasse ☒

DONNÉES DE MARCHÉ *Non renseigné*

Prix de vente au m² : € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés :

OCCUPATION *Non renseigné*

Statut des propriétaires :

- acquéreurs

- investisseurs

Profil type des ménages locataires :

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

20 - 39 ans

40 - 59 ans

plus de 60 ans

Origine géographique :

Commune

Communes proches

Agglomération de Belfort

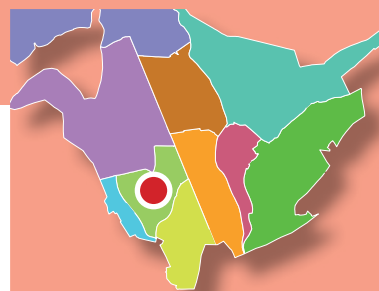
Autres



Les Jardins de la Douce - Les Azalées & Les Bleuets

Espace Baudin

ATIK - FUTUR PRIMEVA



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☒

Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

Collectif ☒

Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de logements : 40

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	2	36
T2	12	45
T3	14	65
T4	12	82
T5 et plus	0	0

Equipements :

garage ☒

parking ☒

terrain privatif ☐

terrasse ☒

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m² : 1952 € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés :



OCCUPATION

Statut des propriétaires :

7 - acquéreurs

3 - investisseurs

Profil type des ménages locataires : Non renseigné

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

Origine géographique :

Commune

20 - 39 ans

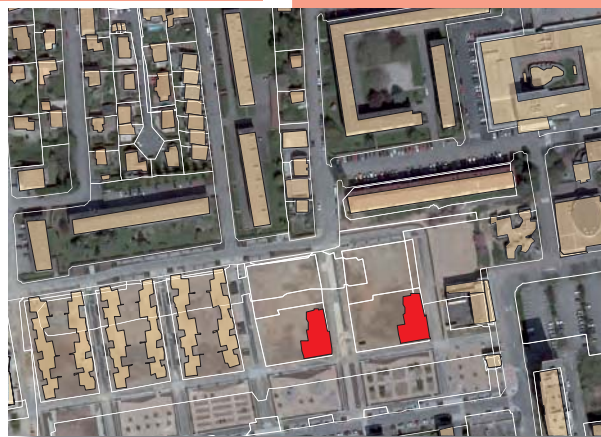
Communes proches

40 - 59 ans

Agglomération de Belfort

plus de 60 ans

Autres



Belfort

CAB

Résidence PHIDIAS

30 rue de Cronstadt

HERMES IMMOBILIER - PHIDIAS



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☒

Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

Collectif ☒

Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de logements : 28

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	12	44
T3	8	61
T4	4	85
T5 et plus	4	147

Equipements :

garage ☒

parking ☒

terrain privatif ☐

terrasse ☒

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m² : 2400 € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés : 28



OCCUPATION

Statut des propriétaires :

10 - acquéreurs

18 - investisseurs

Profil type des ménages locataires : Non renseigné

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

20 - 39 ans

40 - 59 ans

plus de 60 ans

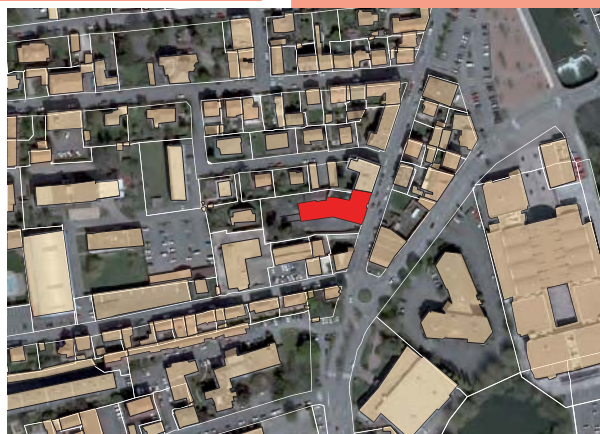
Origine géographique :

Commune

Communes proches

Agglomération de Belfort

Autres



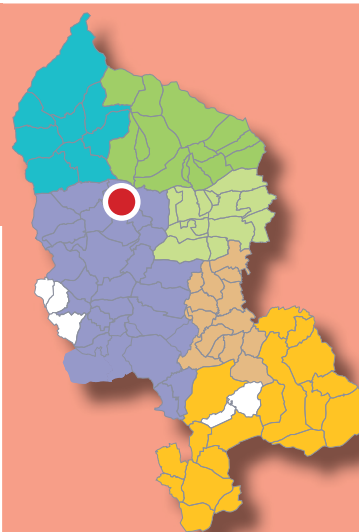
Éloie

CAB

Éloïse

Grande rue

Particulier



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

 Construction neuve ☐

 Réhabilitation ☒

Type d'habitat :

 Collectif ☒

 Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 1

Nombre de logements : 8

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1		
T2		
T3		
T4		
T5 et plus		

Equipements :

garage

parking

terrain privatif

terrasse

DONNÉES DE MARCHÉ *Non renseigné*

Prix de vente au m² : € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés :

OCCUPATION *Non renseigné*

Statut des propriétaires :

- acquéreurs

- investisseurs

Profil type des ménages locataires :

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

20 - 39 ans

40 - 59 ans

plus de 60 ans

Origine géographique :

Commune

Communes proches

Agglomération de Belfort

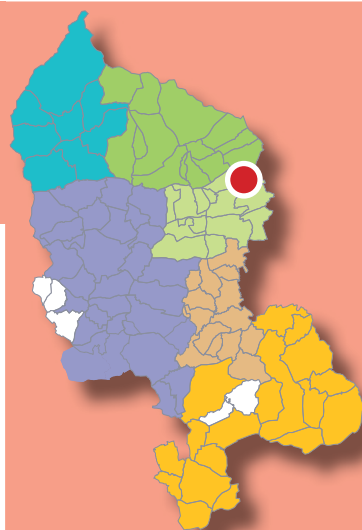
Autres



Lachapelle-sous-Rougemont
Communauté de Communes du Pays sous Vosgien

41 rue du Gal De Gaulle

Particulier



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

Construction neuve ☐

Réhabilitation ☒

Type d'habitat :

Collectif ☒

Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de logements : 5

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	0	0
T4	0	0
T5 et plus	0	0

Equipements :

garage ☐

parking ☐

terrain privatif ☐

terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ *Non renseigné*

Prix de vente au m² : € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés :



OCCUPATION *Non renseigné*

Statut des propriétaires :

- acquéreurs

- investisseurs

Profil type des ménages locataires :

Actifs

Personnes seules - sans enfant

Inactifs

- avec enfant

dont retraités

Couples - sans enfant

- avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans

20 - 39 ans

40 - 59 ans

plus de 60 ans

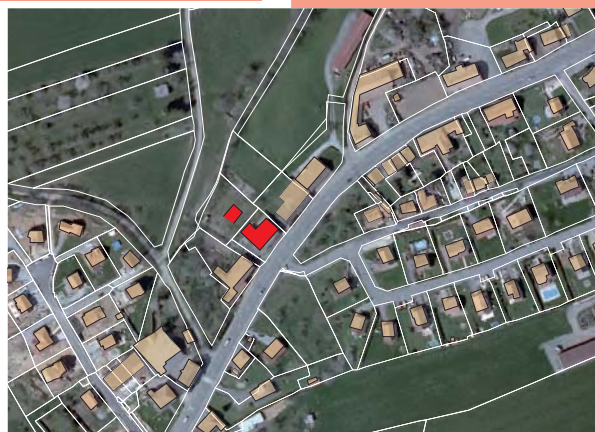
Origine géographique :

Commune

Communes proches

Agglomération de Belfort

Autres

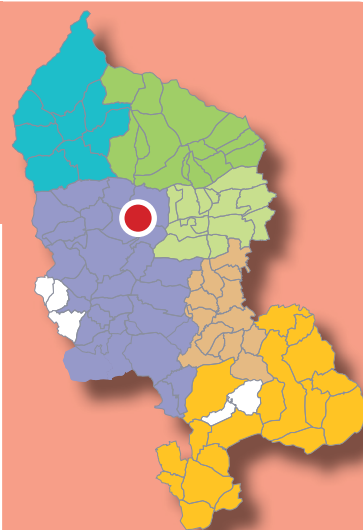


Vétrigne
CAB

Les Carrés de la Versenne

rue de la Versenne

LE CARRE DE L'HABITAT



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

 Construction neuve ☒

 Réhabilitation ☐

Type d'habitat :

 Collectif ☐

 Individuel ☒

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de logements : 8

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	2	68
T4	2	76
T5 et plus	4	97

Equipements :

 garage ☒

 parking ☒

 terrain privatif ☒

 terrasse ☒

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m² : 2000 € / m²

Durée de la commercialisation : mois

Durée de la livraison : mois

Nombre de logements livrés : 8



OCCUPATION

Statut des propriétaires :

2 - acquéreurs

6 - investisseurs

Profil type des ménages locataires :

 Actifs ☐ 8

 Inactifs ☐ 0

dont retraités 0

 Personnes seules - sans enfant ☐ 2

 - avec enfant ☐ 0

 Couples - sans enfant ☐ 4

 - avec enfant ☐ 2

Age du signataire du bail :

 moins de 20 ans ☐ 0

 20 - 39 ans ☐ 5

 40 - 59 ans ☐ 3

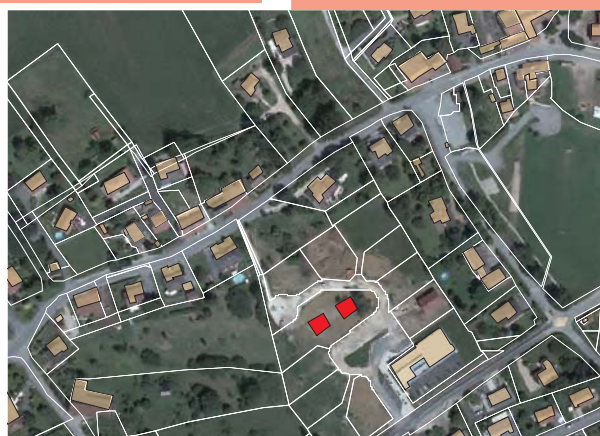
 plus de 60 ans ☐ 0

Origine géographique :

 Commune ☐ 0

 Communes proches ☐ 4

 Agglomération de Belfort ☐ 0

 Autres ☐ 4


Les opérations immobilières sociales livrées en 2010

Belfort, TERRITOIRE HABITAT, 28 rue de Saverne	51
Châtenois-les-Forges, TERRITOIRE HABITAT, rue du Général de Gaulle	53
Delle, TERRITOIRE HABITAT, Rue du Jura/Impasse de Picardier	55
Morvillars, TERRITOIRE HABITAT, 12 rue de la Fontaine	57
Valdoie, NEOLIA, rue Buhler Etienne, Les Prés du Page	59



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

- Construction neuve ☐
Acquisition-amélioration ☒

Type d'habitat :

- Collectif ☒
Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 1

Nombre de logements : 5

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	2	55
T3	2	79
T4	1	83
T5 et plus	0	0

Equipements :

- garage ☒
parking ☐
terrain privatif ☐
terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ

Type de financement	☒ PLUS	☐ PLAI	☐ PLUS_CD
Loyer de sortie (€/m²)	5,19	0	0

0

Durée de la commercialisation :



OCCUPATION

Statut des locataires :

4 nouveaux entrants

1 mutations internes

Profil type des ménages locataires :

- Actifs ☐ 7
Inactifs ☐ 1
dont retraités 1

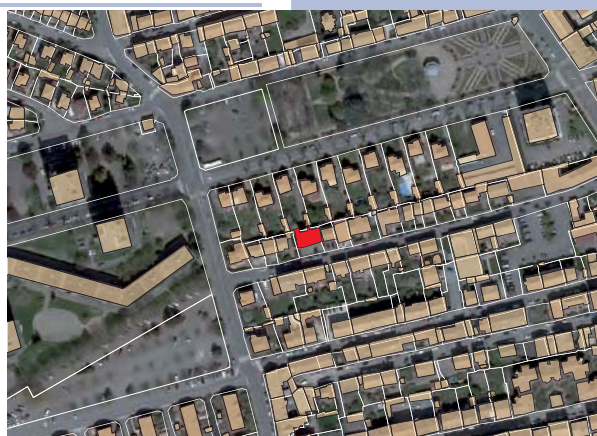
- Personnes seules - sans enfant ☐ 1
- avec enfant ☐ 1
Couples - sans enfant ☐ 1
- avec enfant ☐ 2

Age du signataire du bail :

- moins de 20 ans ☐ 0
20 - 39 ans ☐ 3
40 - 59 ans ☐ 4
plus de 60 ans ☐ 1

Origine géographique :

- Commune ☐ 4
Communes proches ☐ 0
Agglomération de Belfort ☐ 0
Autres ☐ 1



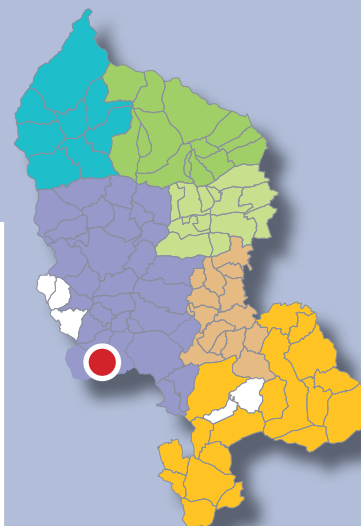
Châtenois-les-Forges

CAB

Les Carrés du Beau Verger

rue du Général de Gaulle

TERRITOIRE HABITAT



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

 Construction neuve ☒
 Acquisition-amélioration ☐

Type d'habitat :

 Collectif ☐
 Individuel ☒

Nombre de bâtiments : 2

Nombre de logements : 8

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	0	0
T4	8	85
T5 et plus	0	0

Equipements :

 garage ☒
 parking ☐
 terrain privatif ☒
 terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ

Type de financement	☒ PLUS	☐ PLAI	☐ PLUS_CD
Loyer de sortie (€/m²)	5,18	0	0

Durée de la commercialisation :



OCCUPATION

Statut des locataires :

6 nouveaux entrants

2 mutations internes

Profil type des ménages locataires :

 Actifs ☒ 11
 Inactifs ☐ 0
 dont retraités 0

 Personnes seules - sans enfant ☐ 0
 - avec enfant ☐ 5
 Couples - sans enfant ☐ 0
 - avec enfant ☐ 3

Age du signataire du bail :

 moins de 20 ans ☐ 0
 20 - 39 ans ☐ 5
 40 - 59 ans ☐ 6
 plus de 60 ans ☐ 0

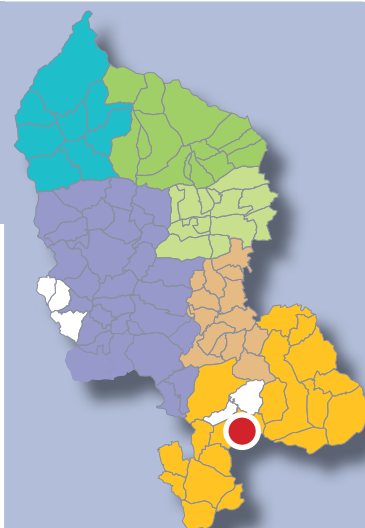
Origine géographique :

 Commune ☐ 2
 Communes proches ☐ 0
 Agglomération de Belfort ☐ 5
 Autres ☐ 1


Delle

Communauté de Communes du Sud Territoire

Rue du Jura/Impasse de Picardie

TERRITOIRE HABITAT


CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :

 Construction neuve ☒

 Acquisition-amélioration ☐
Type d'habitat :

 Collectif ☐

 Individuel ☒

Nombre de bâtiments : 17

Nombre de logements : 17

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	0	0
T4	8	91
T5 et plus	9	103

Equipements :

 garage ☐

 parking ☐

 terrain privatif ☐

 terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ

Type de financement	☒ PLUS	☐ PLAI	☐ PLUS_CD
Loyer de sortie (€/m²)	4,73	0	0

0

Durée de la commercialisation :

OCCUPATION

Statut des locataires :

9 nouveaux entrants

8 mutations internes

Profil type des ménages locataires :

 Actifs ☒ 27

 Inactifs ☐ 1

dont retraités 1

 Personnes seules - sans enfant ☐ 0

 - avec enfant ☐ 5

 Couples - sans enfant ☐ 0

 - avec enfant ☐ 12

Age du signataire du bail :

 moins de 20 ans ☐ 0

 20 - 39 ans ☐ 13

 40 - 59 ans ☐ 15

 plus de 60 ans ☐ 1

Origine géographique :

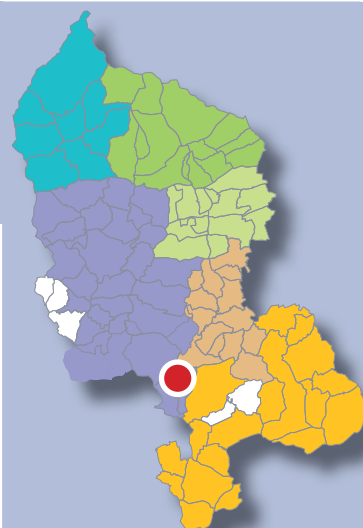
 Commune ☐ 5

 Communes proches ☐ 0

 Agglomération de Belfort ☐ 11

 Autres ☐ 1


Morvillars
CAB

 12 rue de la Fontaine
TERRITOIRE HABITAT


CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :
 Construction neuve ☐
 Acquisition-amélioration ☒

Type d'habitat :
 Collectif ☒
 Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 0
 Nombre de logements : 2

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	0	0
T2	0	0
T3	1	78
T4	1	79
T5 et plus	0	0

Equipements :

garage ☐
 parking ☐
 terrain privatif ☒
 terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ

Type de financement	☒ PLUS	☐ PLA1	☐ PLUS_CD
Loyer de sortie (€/m²)	5,19	0	0

Durée de la commercialisation :



OCCUPATION

Statut des locataires : 1 nouveaux entrants 1 mutations internes

Profil type des ménages locataires :

Actifs ☒ 2
 Inactifs ☒ 1
 dont retraités 0

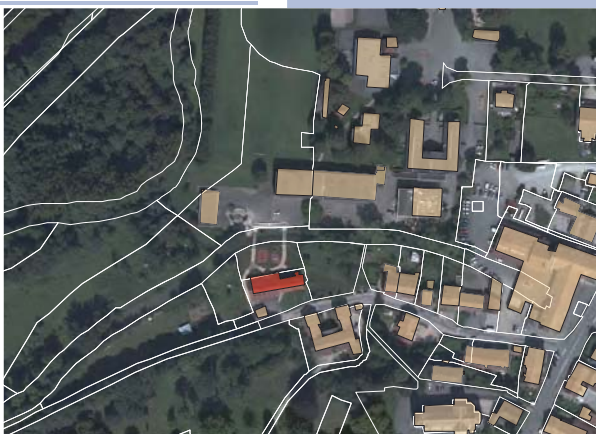
Personnes seules - sans enfant ☐ 0
 - avec enfant ☐ 2
 Couples - sans enfant ☐ 0
 - avec enfant ☐ 0

Age du signataire du bail :

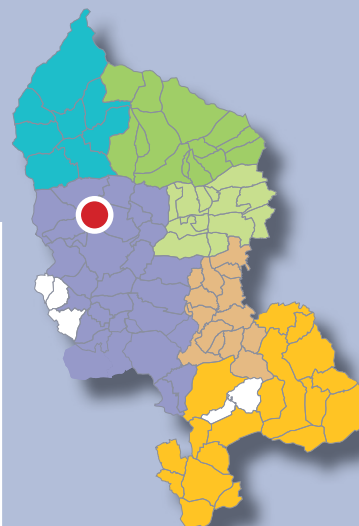
moins de 20 ans ☐ 0
 20 - 39 ans ☐ 3
 40 - 59 ans ☐ 0
 plus de 60 ans ☐ 0

Origine géographique :

Commune ☐ 0
 Communes proches ☐ 0
 Agglomération de Belfort ☐ 2
 Autres ☐ 0



Valdoie
CAB

 Les Prés du Page
rue Buhler Etienne
NEOLIA


CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Type d'opération :
 Construction neuve ☒
 Acquisition-amélioration ☐

Type d'habitat :
 Collectif ☒
 Individuel ☐

Nombre de bâtiments : 9
 Nombre de logements : 125

Typologie des logements :

	Quantité	Surface (m²)
T1	4	38
T2	34	55
T3	34	70
T4	45	85
T5 et plus	8	105

Equipements :

garage ☒
 parking ☒
 terrain privatif ☐
 terrasse ☐

DONNÉES DE MARCHÉ

Type de financement	☒ PLUS	☒ PLAI	☒ PLUS_CD	ANRU
Loyer de sortie (€/m²)	5,07	5,29	5,29	5,29

Durée de la commercialisation :

OCCUPATION *Non renseigné*

Statut des locataires : nouveaux entrants mutations internes

Profil type des ménages locataires :

Actifs Personnes seules - sans enfant
 Inactifs - avec enfant
 dont retraités Couples - sans enfant
 - avec enfant

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans
 20 - 39 ans
 40 - 59 ans
 plus de 60 ans

Origine géographique :

Commune
 Communes proches
 Agglomération de Belfort
 Autres



Les opérations foncières livrées en 2010

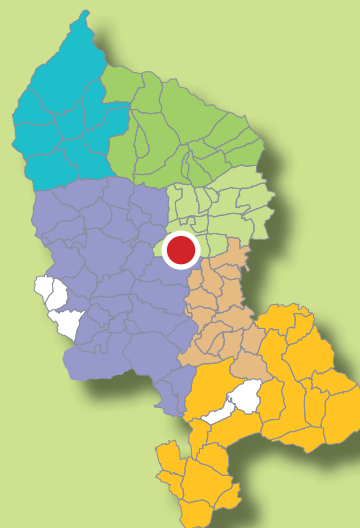
Bessoncourt, NEXITY, ZAC Les Rives de l'Autruche - tranche 2	63
Roppe, Commune, rue de la Cotate, La Grande Nouaie	65

Bessoncourt

Communauté de Communes du Tilleul

ZAC Les Rives de l'Autruche - tranche 2

NEXITY



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Vocation :

- Habitat individuel pur ☒
- Habitat individuel mixte ☒
- Individuel groupé ☒
- Maison de ville ☐

Taille et superficies :

Nombre de lots :	32
Superficie de l'opération :	40000 m ²
Superficie moyenne des lots :	680 m ²
Superficie minimum des lots :	526 m ²
Superficie maximum des lots :	936 m ²

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m ² :	85 € / m ²
Durée de la commercialisation :	mois
Durée de la livraison :	mois
Nombre de lots livrés en 2010 :	

OCCUPATION

Profil type des ménages acquéreurs : Non renseigné

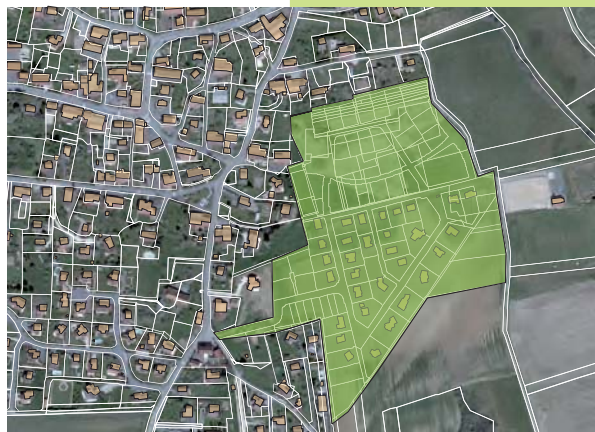
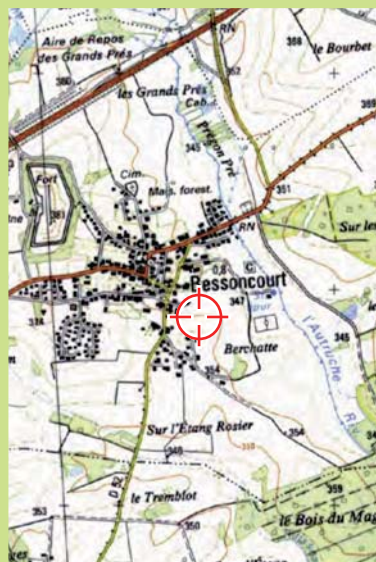
Actifs :	Personnes seules - sans enfant :
Inactifs :	- avec enfant :
dont retraités :	Couples - sans enfant :
	- avec enfant :

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans :
20 - 39 ans :
40 - 59 ans :
plus de 60 ans :

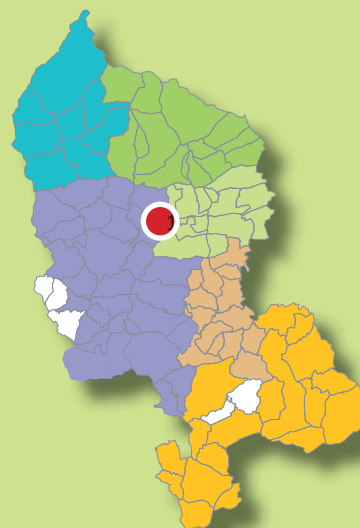
Origine géographique :

Commune :
Communes proches :
Agglomération de Belfort :
Autres :



Roppe
CAB

La Grande Nouaie
rue de la Cotate
Commune



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Vocation :

- Habitat individuel pur ☐
Habitat individuel mixte ☐
Individuel groupé ☐
Maison de ville ☐

Taille et superficies :

Nombre de lots :	14
Superficie de l'opération :	17590 m ²
Superficie moyenne des lots :	827 m ²
Superficie minimum des lots :	726 m ²
Superficie maximum des lots :	1060 m ²

DONNÉES DE MARCHÉ

Prix de vente au m ² :	95 € / m ²
Durée de la commercialisation :	mois
Durée de la livraison :	mois
Nombre de lots livrés en 2010 :	

OCCUPATION *Non renseigné*

Profil type des ménages acquéreurs :

Actifs :	Personnes seules - sans enfant :
Inactifs :	- avec enfant :
dont retraités :	Couples - sans enfant :
	- avec enfant :

Age du signataire du bail :

moins de 20 ans :
20 - 39 ans :
40 - 59 ans :
plus de 60 ans :

Origine géographique :

Commune :
Communes proches :
Agglomération de Belfort :
Autres :



Décembre 2011



*L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort
bilan 2010 et projets*



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
4 rue de l'As de Carreau - Centre d'Affaires des 4 As
BP 10107 - 90002 Belfort Cedex
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50
Courriel : contact@autb.fr
Internet : www.autb.fr