

Les Chiffres-Clés de l'Habitat

du Grand Belfort et du Territoire de Belfort



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



AVANT-PROPOS

Les chiffres-clés ont pour ambition d'exposer annuellement les grandes tendances de l'habitat à différentes échelles (Belfort, Grand Belfort, Territoire de Belfort) à l'aide des données disponibles les plus récentes.

Les chiffres-clés s'attachent à présenter le parc de logements et ses transformations à travers la construction neuve et les réhabilitations.

Une seconde ambition est de mettre en évidence les dynamiques du marché immobilier et foncier : type de biens, prix, localisation géographique, etc.

La dynamique de l'habitat étant directement liée à la dynamique socio-démographique, plusieurs indicateurs sont fournis sur les mutations du parc et les attentes de la population.

Post confinement, les attentes en termes de logement ont quelque peu évoluées. Des déterminants au choix résidentiel, comme un espace bureau « mobile » pour le télétravail ou encore des espaces extérieurs plus généreux (balcon, terrasse, jardin, etc.) ont pris plus d'importance.

Au cours de cette période contrariée, la conjoncture socio-économique et l'inflation des prix des matériaux pèsent sur les marchés du logement. En dépit de ce contexte, des opérations d'habitat sortent de terre ou projettent de l'être grâce à une promotion immobilière locale qui s'adapte. La dynamique est aussi positive pour le marché de l'ancien avec des transactions qui se concrétisent rapidement dès lors que le prix des biens est en accord avec le marché.

Sur le marché locatif, l'offre ne paraît plus totalement répondre aux attentes des ménages. Pour le parc privé, des dispositifs sont engagés pour améliorer le parc le plus ancien tandis que pour le parc public, l'offre se renouvelle par la démolition du parc le plus dégradé, la réhabilitation énergétique et la reconstitution d'une offre nouvelle diversifiée et essaimée dans le département.

La loi Climat et Résilience promulguée en août dernier, pourrait impacter les marchés du logement avec pour objectifs la limitation de l'étalement urbain et la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour viser la sobriété foncière, de nouvelles formes d'habitat plus denses et le réinvestissement du bâti existant devraient être davantage privilégiés.

SOMMAIRE

- La construction neuve : une reprise freinée 2
- Le marché du logement neuf s'adapte 3
- Le marché de la construction de la maison individuelle : des prix élevés. 4
- Le marché des maisons anciennes plus dynamique 5
- Le marché des appartements anciens hétérogène 6
- Les marchés immobiliers : un regard sur les parcours résidentiels..... 7
- Le marché locatif : une stabilité des loyers 8

Les Jardins du Square à Belfort



Photo : AUTB

La construction neuve : une reprise freinée



421

logements autorisés¹
dans le Territoire de Belfort
en 2020

La construction neuve est dans un cycle plus confus en raison de la pandémie de la Covid-19, de la conjoncture socio-économique et de l'inflation des prix des matériaux. En dépit de ce contexte, de nouvelles opérations d'habitat sortent de terre ou sont en projet.

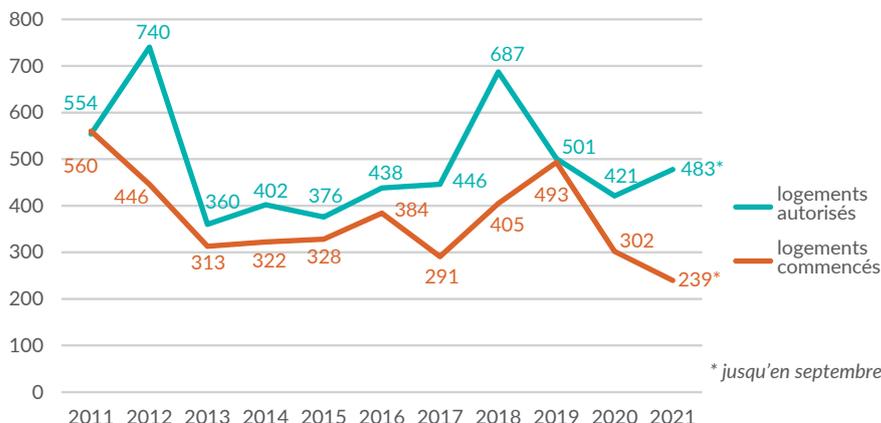
Depuis dix ans (2011-2020), la construction de logements est dominée par l'habitat individuel avec deux tiers des logements autorisés ou commencés. Les territoires périurbains portent la construction neuve dans le Territoire de Belfort (3,4 constructions neuves par an pour 1 000 habitants contre seulement 1,4 pour 1 000 à Belfort) grâce à l'attrait pour l'habitat individuel.

Le modèle de l'habitat pavillonnaire en périurbain est aujourd'hui contesté par rapport à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La programmation de l'offre nouvelle en logements doit davantage s'intégrer dans une démarche de sobriété foncière. Elle passe par de nouvelles formes d'habitat plus denses et le réinvestissement du bâti existant. Localement, des dispositifs comme le programme Action Cœur de Ville, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), le dispositif centres-bourgs et le programme Petites villes de demain poussent à cet objectif.

¹ **Logement autorisé (ou permis de construire délivré)** : un logement encore non réalisé mais dont la construction a fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. Sa mise en oeuvre peut cependant être différée ou annulée. En dates réelles jusqu'en 2020.

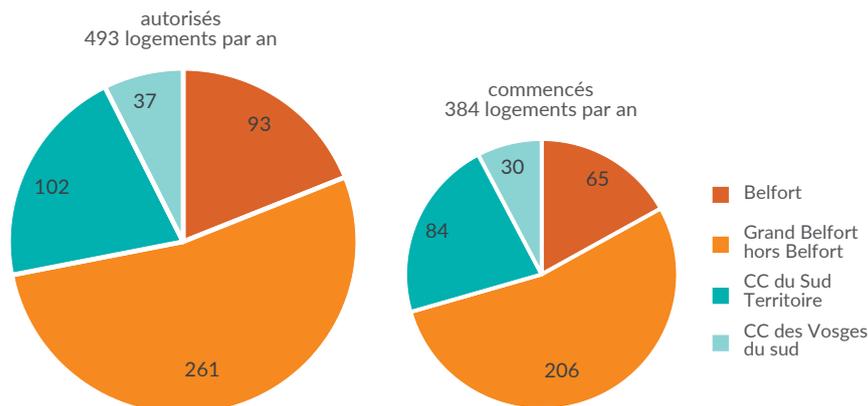
¹ **Logement commencé (ou mis en chantier)** : une construction est considérée commencée dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Cette source est préférée pour décrire l'activité réelle de la construction. En dates réelles jusqu'en 2019 et en dates de prise en compte en 2020 et 2021.

Les logements autorisés¹ et commencés² dans le Territoire de Belfort entre 2011 et 2021



Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, traitement statistique : AUTB

La répartition géographique des logements autorisés¹ et commencés² dans le Territoire de Belfort entre 2011 et 2020



Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, traitement statistique : AUTB

Sit@del2 (DREAL Bourgogne-Franche-Comté)

Les données Sit@del2 (continuité de Sitaldel) proviennent des formulaires des permis de construire. Elles sont utilisées pour suivre la production de logements et 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 en date de prise en compte sont conjoncturelles. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Les chiffres sont de ce fait provisoires.

ECLN pour la commercialisation de logements neufs (DREAL Bourgogne-Franche-Comté)

Le champ de l'enquête ECLN concerne les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

L'activité immobilière dans le Territoire de Belfort (AUTB)

Cette enquête est réalisée auprès des promoteurs privés, bailleurs sociaux et aménageurs lotisseurs. Elle permet de suivre le marché du logement neuf offert à la vente ou à la location, ainsi que les parcelles de terrain mises en vente dans des opérations de plus de 3 logements ou lots.

Le marché du logement neuf s'adapte



2 800 € le m²

pour un appartement neuf dans le Territoire de Belfort entre juillet 2020 et juin 2021

Depuis 2019, Belfort (zonage B2¹) n'est plus éligible au dispositif fiscal « Pinel » qui aide l'investissement locatif dans le neuf.

Dans le cadre de la promotion immobilière, les opérations ont besoin d'un taux de commercialisation avant le démarrage des travaux d'aménagement. Les dispositifs fiscaux y contribuent puisque les investisseurs acquièrent plus aisément sur plan tandis que les propriétaires accédants préfèrent investir dès que l'opération est sortie de terre. Le marché local du logement neuf a donc besoin de plus de temps pour absorber les nouvelles opérations.

Plusieurs opérations immobilières privées ont été livrées ou le seront prochainement dans le Territoire de Belfort et notamment des opérations d'envergure : le Château Servin, le Clos du Berceau, les Rives de la Savoureuse, les Jardins du Square à Belfort, les Jardins du Villiers à Bavilliers, le domaine Kléber à Grandvillars ou encore le Parc de Déridé à Delle.

Le prix de vente médian² dans le Territoire de Belfort avoisine 2 800 € le m², mais le prix de sortie varie fortement selon le standing du bien vendu : de 2 000 € le m² pour les « Carrés de l'Habitat » à plus de 3 000 € le m² pour les résidences haut de gamme (Jardins du Square, Maison des Arts à Belfort).

Face à la hausse des prix des matériaux, les acteurs s'adaptent pour que le prix de sortie des logements demeure acceptable par rapport aux capacités financières des potentiels acquéreurs.

¹ Le zonage A/B/C a été créé en 2003 pour le dispositif d'investissement locatif « De Robien » et a été révisé à plusieurs reprises. Il s'appuie sur des critères liés aux dynamiques territoriales, à la tension des marchés et aux niveaux de loyers et de prix. Il comporte cinq zones : A, Abis, B1, B2 et C.

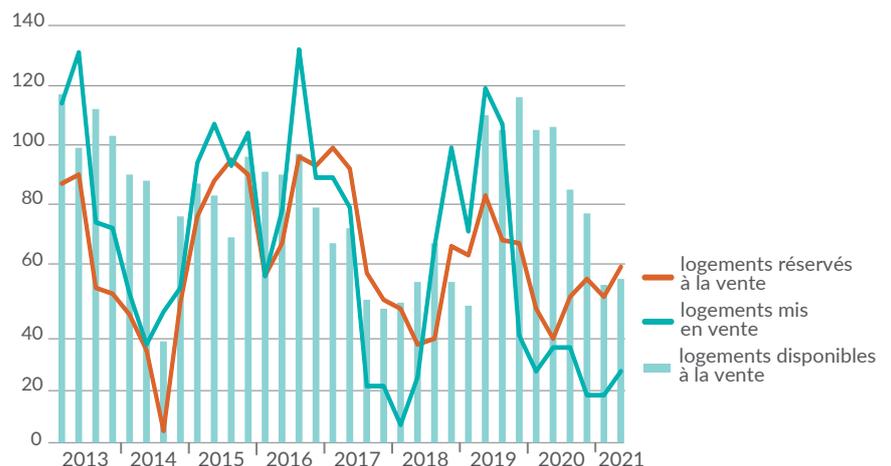
² Prix médian : la valeur qui sépare l'ensemble des ventes en deux parties de taille égale (en nombre de ventes).

Les Carrés de l'Habitat à Châtenois-les-Forges



Photo : AUTB

Les appartements neufs mis en vente et vendus dans le Territoire de Belfort depuis 2013



Source : DREAL Bourgogne-Franche-Comté, ECLN 2021

Le Parc de Déridé à Delle



Photo : AUTB

Le marché de la construction de la maison individuelle : des prix élevés



64 000 €

pour un terrain à bâtir
dans le Territoire de Belfort
en 2020

L'achat du terrain constitue environ 25 % du coût total d'un projet de construction d'un pavillon (source : DREAL BFC - enquête sur le prix du terrain et du bâti, 2020). En 2020, le prix médian d'un terrain à bâtir s'élève dans le Territoire de Belfort à 64 000 €, soit 64 € le m² (terrain viabilisé ou viabilisable). Il atteint 71 € le m² pour une parcelle viabilisée et dépasse aisément 90 € le m² en cœur d'agglomération.

Le prix médian a fortement varié depuis deux ans en raison de la superficie plus importante des parcelles vendues : près de 1 000 m² contre 724 m² en moyenne entre 2011 et 2018. Le coût pour une parcelle à bâtir grimpe ainsi à 64 000 €, soit le niveau le plus élevé depuis 10 ans alors que le prix au m² baisse.

Dans un projet de construction de maison individuelle, l'enveloppe financière pour le terrain évolue peu depuis dix ans. Les ménages optent pour des parcelles financièrement compatibles avec leur projet de construction de maison individuelle.

Par contre, le coût de construction d'un pavillon a fortement augmenté ces dernières années avec l'installation d'énergies renouvelables, plus chères à l'achat, le recours plus fréquent à un architecte ou un maître d'œuvre et la hausse des prix des matériaux.

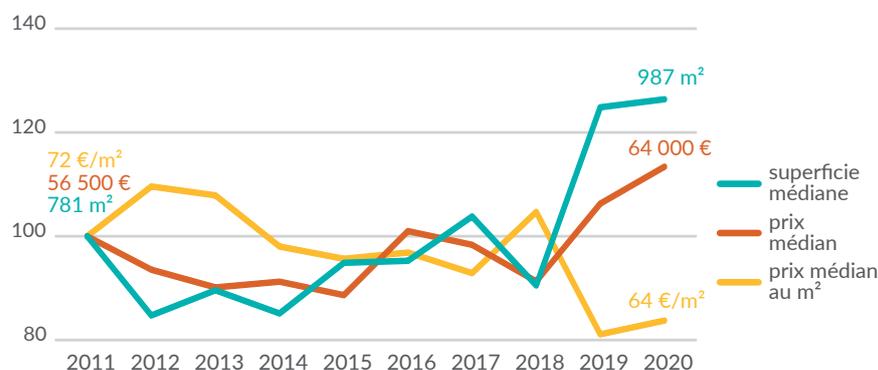
Le projet de construction d'une maison individuelle paraît de plus en plus difficile avec l'inflation des prix des matériaux et la nouvelle norme de construction (RE2020 au 1^{er} janvier 2022). Avec des prix plus abordables, le marché de l'ancien pourrait capter une partie des ménages qui renoncent financièrement à la construction d'un pavillon.

Le lotissement à Argiésans



Photo : AUTB

Les prix médians des terrains à bâtir viabilisés ou viabilisables dans le Territoire de Belfort (en base 100)



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2020, traitement statistique : AUTB

Le lotissement La Prosse à Grandvillars



Photo : AUTB

Le fichier des notaires - PERVAL

Le fichier est la base de données des notaires qui collecte les informations sur les biens immobiliers et fonciers vendus.

L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB)

L'enquête EPTB donne des informations sur les terrains à bâtir faisant l'objet de la construction d'une maison individuelle et sur la maison elle-même (prix, surface, etc).

¹ L'enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB), SDES.

Champ : permis délivrés pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Le marché des maisons anciennes plus dynamique



160 000 €

pour une maison ancienne dans le Territoire de Belfort en 2020

Sur le marché de l'immobilier ancien (biens de plus de 5 ans), la dynamique est positive. Lorsque les vendeurs soumettent des prix en accord avec le marché et les qualités ou défauts des biens, les transactions se concrétisent rapidement.

De plus, les conditions actuelles d'acquisition sont bonnes grâce à des taux d'intérêt immobiliers au plus bas (0,98 % sur 20 ans en octobre 2021¹).

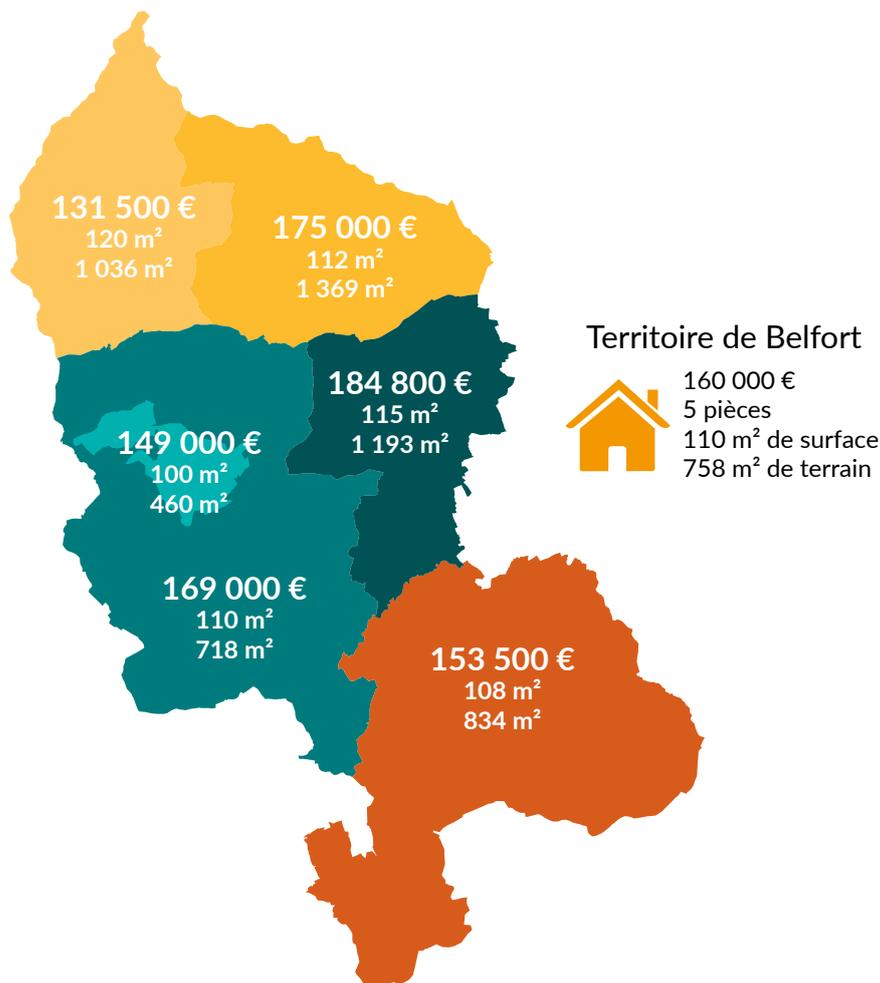
Pour les maisons anciennes, le prix de vente médian est stable dans le Territoire de Belfort et s'établit à 160 000 € en 2020 (160 000 € sur 3 ans).

Hors Belfort, le prix médian en 2020 varie de 131 500 € pour le secteur de Giromagny à plus de 175 000 € pour la partie Nord-Est du département (anciennes communautés de communes du Pays sous-Vosgien et de Tilleul-Bourbeuse). Aisément accessible des bassins d'emploi de Belfort et de Mulhouse, cette frange profite d'un dynamisme résidentiel qui se concrétise par un rythme de construction plus intense et des gains d'habitants.

À Belfort, le prix médian est inférieur (149 000 € en 2020) en raison des caractéristiques des maisons anciennes vendues. Elles sont globalement de taille plus petite (100 m²), disposent d'un terrain d'aisance plus restreint (460 m²) et sont plus anciennes qu'ailleurs dans le Territoire de Belfort.

La typologie (nombre de pièces), la superficie du terrain et la date de construction dictent le prix de vente des maisons.

Le prix de vente médian des maisons anciennes en 2020 dans le Territoire de Belfort



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2020, traitement statistique : AUTB

Le prix de vente médian des maisons anciennes en 2020 selon leurs caractéristiques

4 pièces 137 250 €	avec terrain de moins de 700 m ² 136 500 €	pour une maison construite avant 1981 150 200 €
6 pièces 180 200 €	avec terrain de 700 m ² ou + 185 000 €	pour une maison construite après 1980 210 000 €

Source : PERVAL - Fichier des notaires 2020, traitement statistique : AUTB

¹ Source : meilleurtaux.com

Un taux moyen pour une durée d'emprunt de 20 ans hors assurance (0,82 % sur 15 ans, 1,21 % sur 25 ans).

Le marché des appartements anciens hétérogène



78 000 €

pour un appartement ancien dans le Territoire de Belfort en 2020

Le prix de vente des appartements anciens a progressé en un an (2019-2020). Le prix médian d'un appartement ancien dans le Territoire de Belfort atteint 1 183 € le m² (1 139 €/m² sur trois ans).

La transaction médiane s'élève en 2020, à 78 000 € (75 000 € sur trois ans) avec des écarts selon la localisation, la taille et le standing du bien. Un appartement sur quatre est vendu à moins de 50 000 € et plus d'un sur dix à 150 000 € ou plus.

La ville de Belfort concentre le marché de l'appartement ancien avec deux tiers des ventes du département. En 2020, la transaction médiane et le prix médian au m² y atteignent respectivement 75 000 € et 1 186 €. Excepté en 2020, le prix de vente médian y est moins élevé en raison des caractéristiques des biens vendus : plus anciens avec moins de confort (agencement, performance énergétique, etc.) et moins d'équipements (ascenseur, stationnement, etc.).

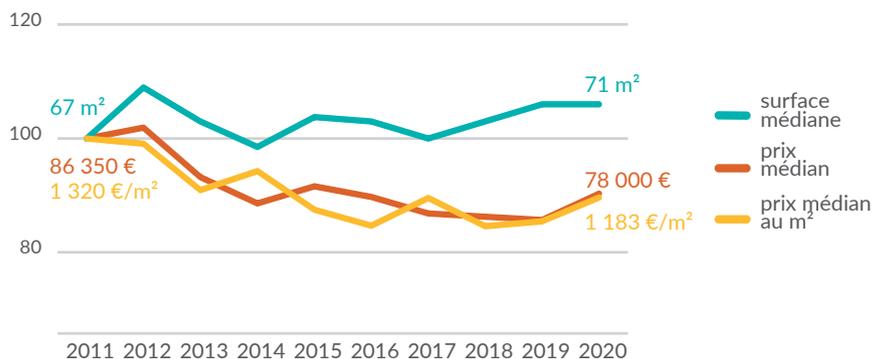
À Belfort, deux marchés cohabitent : les appartements anciens de petite taille à prix modéré et ceux de plus haut standing concentrés en centre-ville.

Les prix varient selon la localisation et fortement au sein de la ville de Belfort puisqu'ils s'échelonnent de moins de 500 € le m² aux Résidences à plus de 1 400 € le m² pour les quartiers Miotte-Forges et Vieille Ville.

Aux alentours de Belfort, les appartements vendus sont plus récents et les prix sont donc plus élevés : 91 000 € et 1 191 € le m² pour le Grand Belfort hors Belfort. À l'inverse, les prix sont inférieurs hors du Grand Belfort dont le marché reste concentré dans les pôles (Delle, Beaucourt, Grandvillars et Giromagny).

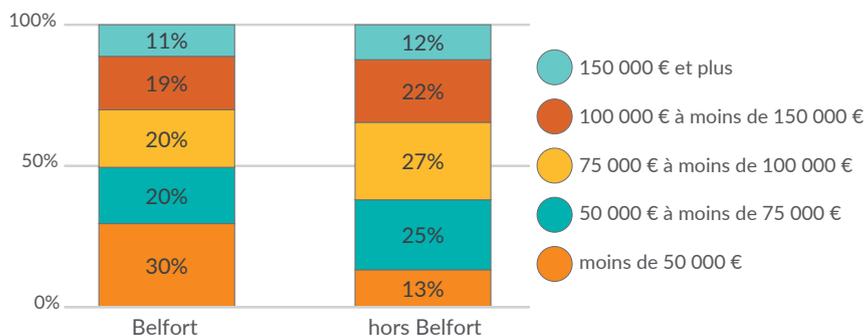
L'écart de prix entre le neuf et l'ancien renforce la complémentarité entre les deux marchés aux prix bien distincts.

L'évolution des prix et des surfaces d'appartements anciens dans le département (en base 100)



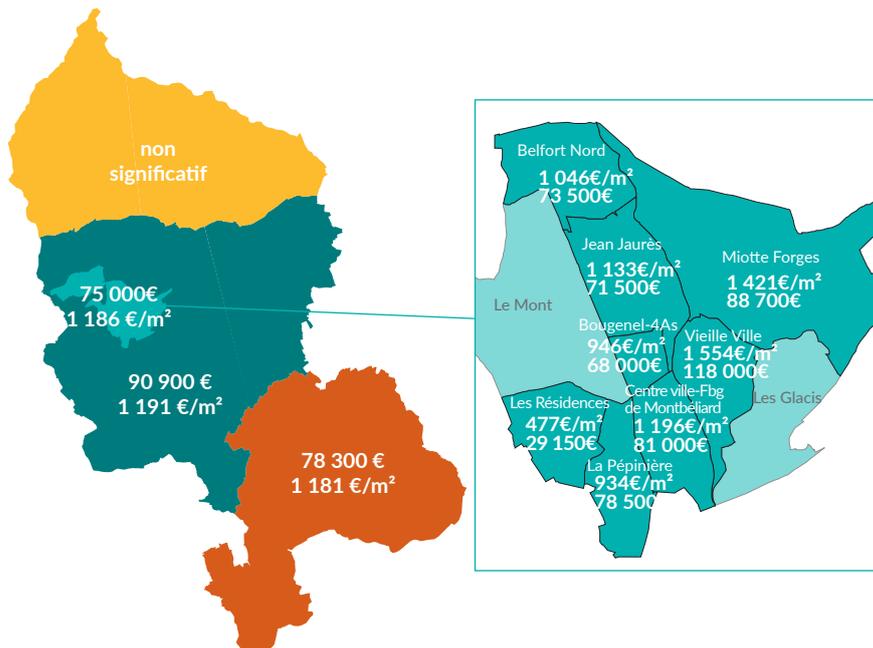
Source : PERVAL - Fichier des notaires 2020, traitement statistique : AUTB

La répartition par prix des ventes d'appartements en 2020



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2020, traitement statistique : AUTB

Les prix médians des appartements anciens dans le Territoire de Belfort et à Belfort en 2020



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2020, traitement statistique : AUTB

Les marchés immobiliers : un regard sur les parcours résidentiels



42 ans

l'âge moyen
d'acquisition d'un bien vendu
dans le Territoire de Belfort
en 2020

L'attractivité des territoires et les parcours résidentiels déterminent les marchés immobiliers. Les informations sur les profils des acquéreurs sont précieuses pour la compréhension des parcours résidentiels des ménages et donc des marchés immobiliers.

En 2020, l'âge moyen d'acquisition d'un bien immobilier dans le Territoire de Belfort est de 42 ans.

Sur le marché des appartements anciens, c'est entre 26 et 29 ans que le nombre d'acquéreurs atteint son maximum. Ils ont pu s'installer sur le marché du travail et constituer une épargne pour un premier achat immobilier.

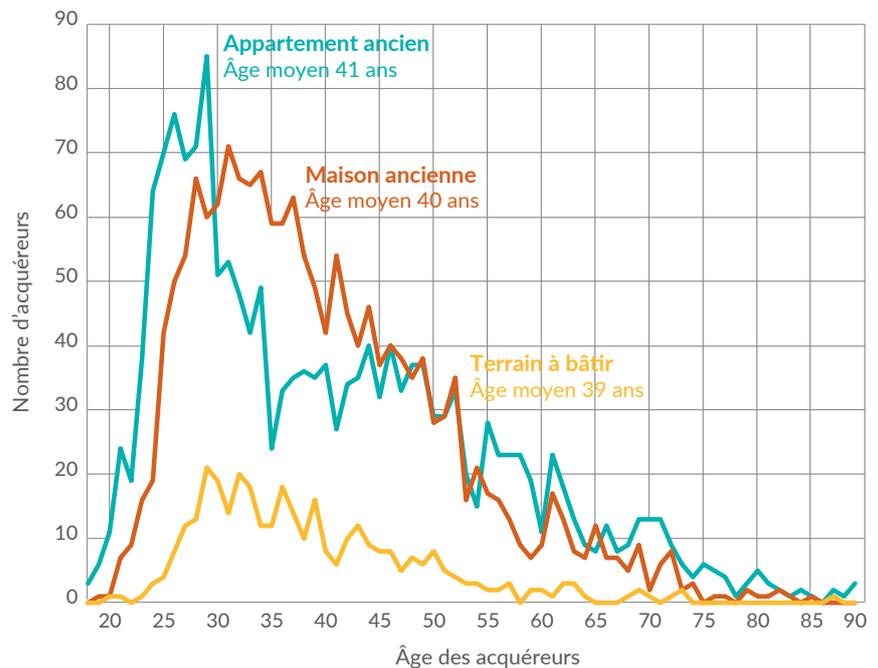
Le pic des achats de maisons arrive plus tard, aux alentours de 31-35 ans et concerne sans doute des profils plus familiaux. Pour les terrains à bâtir, les acquisitions sont plus étalées entre 28 et 45 ans.

Après 40 ans, les ventes de biens immobiliers restent soutenues et ont des origines plus diverses : les cycles de vie (séparation, recomposition familiale, etc.) et l'investissement locatif.

Sur le marché de l'immobilier individuel (maisons anciennes et terrains à bâtir), les acquéreurs investissent plus tardivement dans leurs parcours de vie. L'âge moyen pour ce type de biens dans le Territoire de Belfort est ainsi passé de 37 ans à plus de 40 ans. Cette évolution est à corréler aux prix des biens individuels qui se sont élevés.

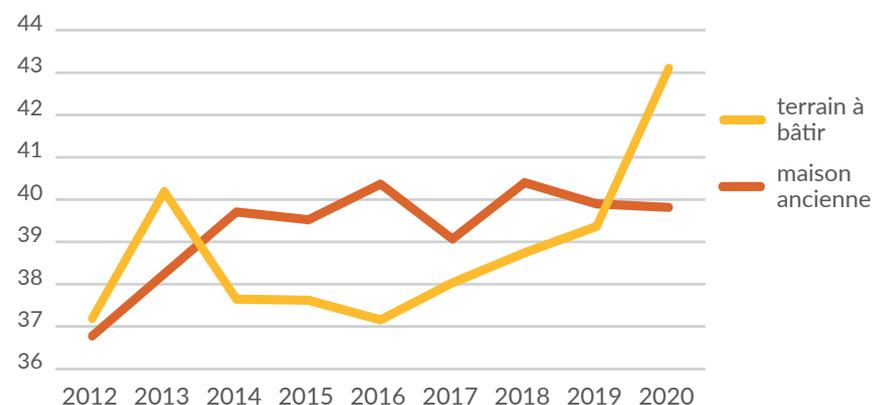
Les Belfortains ne sont pas les principaux acteurs du marché immobilier individuel. Sur cinq biens vendus dans le Territoire de Belfort, un seul est acquis par un Belfortain. Ils sont plus actifs sur le marché des appartements.

L'âge des acquéreurs pour les biens vendus entre 2016 et 2020



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2016-2020, traitement statistique : AUTB

L'évolution de l'âge des acquéreurs pour les biens vendus entre 2012 et 2020



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2012-2020, traitement statistique : AUTB

Les données mobilisées

L'analyse porte sur 3 761 transactions dans le Territoire de Belfort entre 2016 et 2020, issues du fichier des ventes des notaires (Perval).

N'ont été retenus que les biens acquis par des particuliers :

- 1 744 appartements anciens ;
- 1 671 maisons anciennes ;
- 346 terrains à bâtir.

Le marché locatif : une stabilité des loyers



8 € / 5,1 € au m²

le loyer moyen dans le parc privé et public dans le Territoire de Belfort en 2020

Dans le Territoire de Belfort, plus de quatre logements sur dix appartiennent au parc locatif.

Dans le parc privé, le département compte près de 16 000 logements locatifs dont la moitié construit avant 1971. Une partie de ce parc ne semble plus adaptée aux attentes des ménages. La demande amoindrie peine donc à s'ajuster à l'offre qui n'évolue pas suffisamment. Des dispositifs sont engagés pour améliorer le parc privé le plus ancien : des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), des actions de revitalisation des centres-bourgs, et l'opération action Cœur de Ville à Belfort.

Les loyers demeurent stables : en 2020, 8 € le m² en moyenne dans le Territoire de Belfort. Dans le parc public, les loyers varient faiblement, 5,1 € le m² en 2020.

Le parc public est important dans le département avec 14 261 logements (au 1^{er} janvier 2020) dont près de deux tiers localisés à Belfort. Ce parc se renouvelle par la démolition du parc le plus dégradé, par la réhabilitation énergétique et se diffuse sur l'ensemble du département grâce à de nouveaux logements. Une dizaine d'opérations sociales ont été récemment livrées ou sont en phase de construction ou d'études avec environ 150 nouveaux logements.

Un parc locatif de qualité est essentiel pour le territoire et son attractivité résidentielle puisqu'il joue un rôle important dans l'accueil de nouveaux habitants et les parcours résidentiels.

Les loyers dans le parc privé (au m²) au 1^{er} janvier 2020 (hors charges)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Grand Belfort	12,3 €	8,8 €	7,3 €	6,6 €	5,9 €	8,2 €
CC Sud Territoire	11,0 €	8,8 €	7,2 €	6,5 €	5,7 €	7,2 €
CC Vosges du sud	10,6 €	8,2 €	7,2 €	6,4 €	5,6 €	7,0 €
Territoire de Belfort	12,1 €	8,8 €	7,3 €	6,6 €	5,8 €	8,0 €

Source : ADIL25, enquête annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2020

L'opération Territoire habitat créée en 2020, rue du Général De Gaulle à Essert



Photo : AUTB

Les loyers dans le parc public (au m²) au 1^{er} janvier 2020 (hors charges)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	Total
Grand Belfort	7,9 €	5,7 €	5,1 €	4,9 €	4,9 €	5,2 €
CC Sud Territoire	7,7 €	5,3 €	5,1 €	4,9 €	4,8 €	5,0 €
CC Vosges du sud	6,2 €	5,6 €	5,3 €	5,2 €	4,7 €	5,2 €
Territoire de Belfort	7,8 €	5,6 €	5,1 €	5,0 €	4,9 €	5,1 €

Source : RPLS 1^{er} janvier 2018, traitement statistique : AUTB