

Les Chiffres-Clés de l'Habitat

de 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.

Tout d'abord, 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...

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.

SOMMAIRE

- Le parc de logements du Territoire de Belfort..... 2
- La construction neuve : une dynamique mesurée..... 3
- Le marché du neuf contrarié par les incertitudes liées à la loi logement 4
- Le marché du terrain à bâtir confronté aux capacités financières des ménages..... 5
- Le marché immobilier ancien plus attractif 6
- Le marché locatif privé : des baisses de loyers sur les grands logements 7
- Le marché locatif social : des loyers stabilisés 7
- Données repères 8

Les marchés immobiliers du Territoire de Belfort restent fragiles et conditionnés par la conjoncture économique et par les politiques nationales en termes de logement.

Cependant, un climat plus confiant stimule l'activité immobilière dans le Territoire de Belfort. La construction neuve et les ventes de logements se sont orientées vers une hausse mesurée qui semble se poursuivre au 1^{er} semestre 2018.

Un bémol, toutefois, la promotion immobilière se retient depuis le second semestre 2017, en raison des incertitudes liées à l'annonce de la loi logement Elan (Évolution du Logement et Aménagement Numérique) et notamment de la remise en cause du dispositif « Pinel ».

L'année 2017 marque également la confirmation de la dynamique du marché immobilier ancien. Il est plus attractif grâce à un réajustement des prix à la baisse et aux conditions favorables d'acquisition (conditions d'emprunts, marges de négociation...).

Malgré les incertitudes, un cycle nouveau se dessine, localement, avec de nouvelles opérations, notamment à Belfort. L'attractivité de cette offre nouvelle passe par son calibrage : opérations plus petites, rapport qualité-prix plus acceptable « zéro charges », produits innovants (logements évolutifs...), produits ciblés (personnes âgées...), produits personnalisés, services proposés... afin de faire face aux exigences de plus en plus fortes des ménages pour lesquels les parcours résidentiels se sont complexifiés.

Les Jardins du Mont à Belfort



Photo : AUTB

Le parc de logements du Territoire de Belfort

En 2014, le Territoire de Belfort compte 70 757 logements dont plus de 52 000 localisés dans le Grand Belfort, près de 75 % du parc de logements du département. Avec 27 420 logements, la ville de Belfort concentre 39 % du parc de logements du département.

Depuis 1999, le Territoire de Belfort dénombre 10 000 logements supplémentaires dont 6 000 au-delà de la 1^{ère} couronne de Grand Belfort¹.

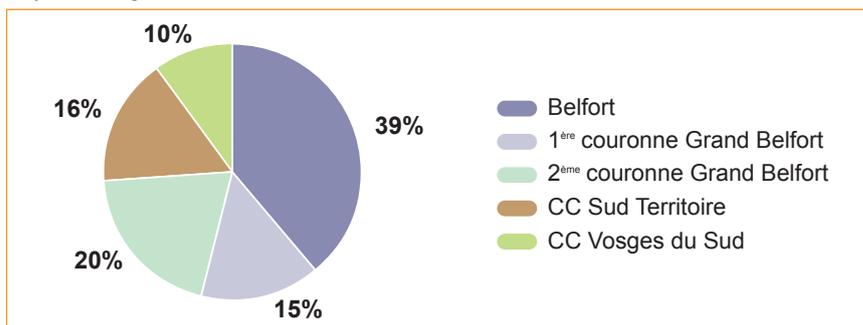
Dans le Territoire de Belfort, il y a une parité entre les maisons et les appartements mais les deux types de logement sont très spatialisés. Près de 8 appartements sur 10 se concentrent en cœur d'agglomération (Belfort et 1^{ère} couronne). À Belfort, l'appartement forme l'essentiel du parc de logements (86 %). Plus on s'éloigne de Belfort, plus la maison constitue le principal type de logement.

Le parc de logements du Territoire de Belfort est plutôt ancien puisque plus de 5 logements sur 10 ont plus de 45 ans (avant 1971).

Le département comptabilise peu de logements de petite taille avec seulement 15 % de 2 pièces ou moins. À Belfort, ce taux grimpe à 25 %. La ville de Belfort accueille plus de deux tiers des logements de petite taille. Sur l'ensemble du département, 40 % des logements sont des 5 pièces ou plus. Ce ratio atteint plus de 50 % en périurbain.

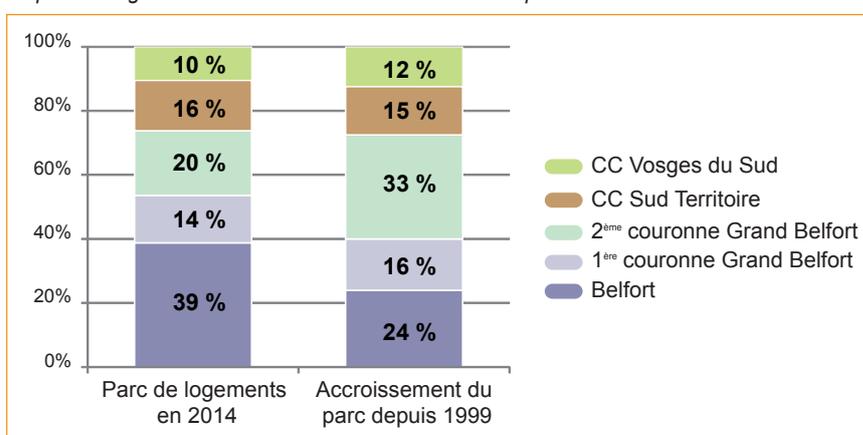
En 2014, 44 % des résidences principales du Territoire de Belfort sont occupés par des locataires dont 19 % par des locataires HLM. Le parc locatif (75 % des logements) et surtout le locatif HLM (80 %) se concentrent en cœur d'agglomération (Belfort et 1^{ère} couronne). Plus on s'en éloigne de cœur d'agglomération, plus la part des locataires recule au profit de celle des propriétaires. Depuis 1999, la part des locataires baisse au profit des propriétaires occupants : les locataires représentaient 48 % des ménages en 1999, contre 44 % en 2014.

Le parc de logements du Territoire de Belfort en 2014



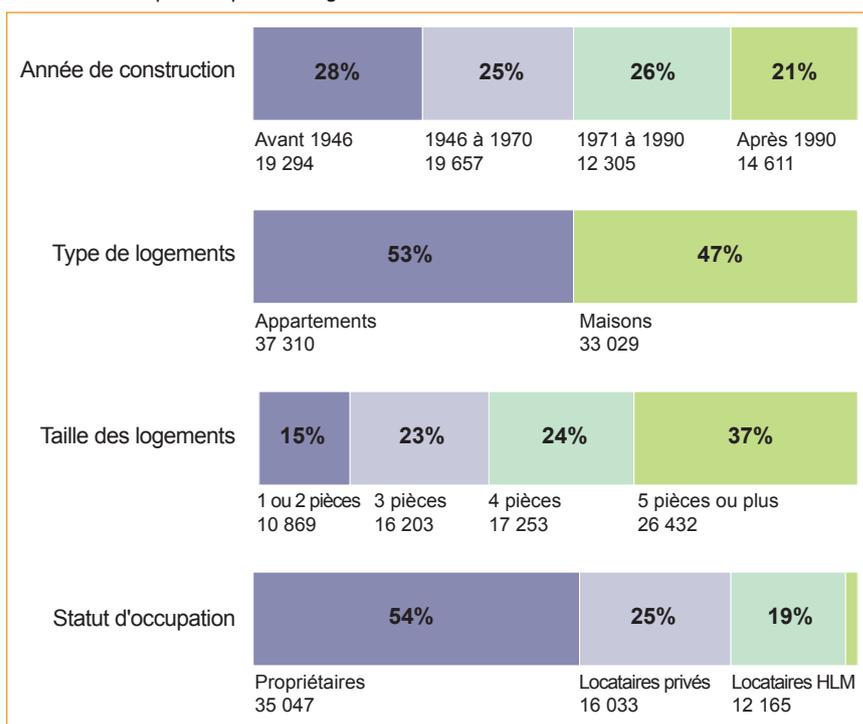
Source : INSEE 2014

Le parc de logements en 2014 et son accroissement depuis 1999 dans le Territoire de Belfort



Source : INSEE 2014

Les caractéristiques du parc de logements du territoire de Belfort en 2014



Source : INSEE 2014

¹ 1^{ère} couronne de Grand Belfort : Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont et Valdoie.

La construction neuve : une dynamique mesurée

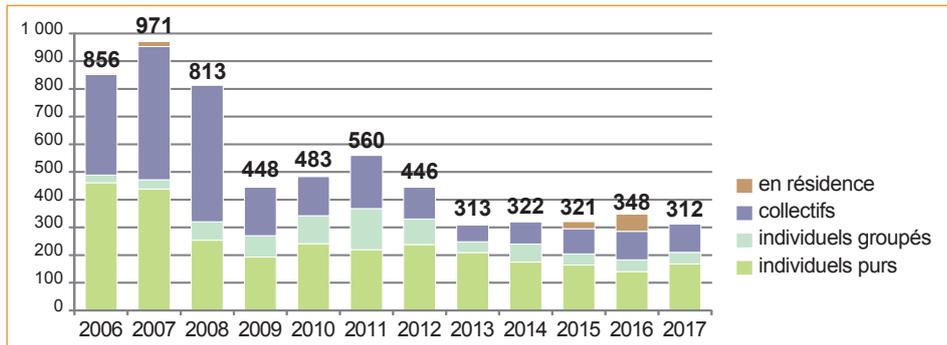
Le rythme de construction dans le Territoire de Belfort ne varie pas depuis 2013 avec environ 300 logements annuellement mis en chantier¹. Avant 2009 et la crise, plus de 800 logements étaient annuellement mis en chantier dans le Territoire de Belfort.

En raison des difficultés de la promotion immobilière, l'habitat collectif peine dans le Territoire de Belfort : moins de 100 logements collectifs par an depuis 2013, contre plus de 400 entre 2003 et 2008. Conséquence, la construction s'est fortement affaiblie à Belfort.

La construction de logements individuels affiche un repli moins important grâce à l'attrait de la maison individuelle. Les territoires périurbains portent donc la construction neuve dans le Territoire de Belfort.

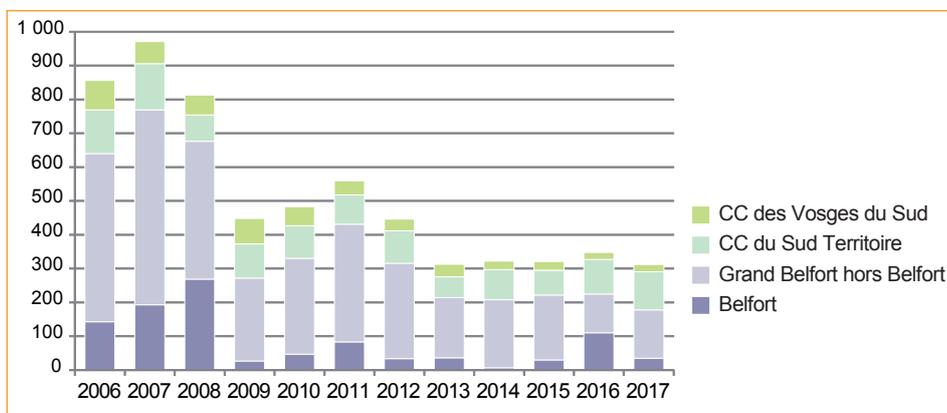
Les autorisations d'urbanisme² (permis de construire délivrés) sont un indicateur de l'état de santé de la construction neuve et de la promotion immobilière. Après deux années historiquement basses en nombre de logements autorisés (en 2014 et 2015, respectivement 399 et 410 logements), 2016 a vu une légère reprise dans le Territoire de Belfort (431 logements). La dynamique se confirme depuis le second semestre 2017 (519 logements autorisés en 2017).

Les logements construits dans le Territoire de Belfort entre 2006 et 2017



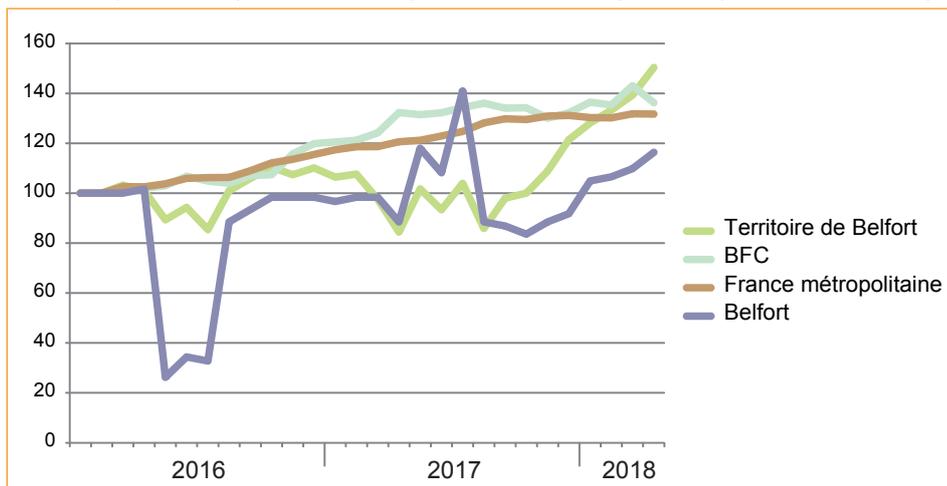
Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, logements commencés en dates réelles jusqu'en 2015 et en dates de prise en compte en 2016 et 2017, traitements AUTB

La localisation des logements construits dans le Territoire de Belfort entre 2006 et 2017



Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, logements commencés en dates réelles jusqu'en 2015 et en dates de prise en compte en 2016 et 2017, traitements AUTB

L'évolution (en base 100) du nombre de logements autorisés² depuis 2016 (en cumul sur 12 mois)



Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, logements autorisés en dates de prise en compte, traitements AUTB

¹ **Logements commencés 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.

² **Logements autorisés** : Une construction est considérée autorisée dès qu'une autorisation a été délivrée (permis accordé).

Sit@del2 (DREAL de 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 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.

Le marché du neuf contrarié par les incertitudes liées à la loi logement

Dans le Territoire de Belfort, 11 opérations immobilières privées ont été livrées en 2017, soit 98 logements.

Les promoteurs immobiliers sont prudents et proposent des opérations de taille plus petite : 9 des 11 opérations livrées en 2017 comptent moins de 10 logements.

Ces petits programmes ont la logique de réduire les coûts afin d'obtenir un rapport qualité-prix plus acceptable : « zéro charges » (pas d'ascenseur, jardin privatif entretenu par les occupants...).

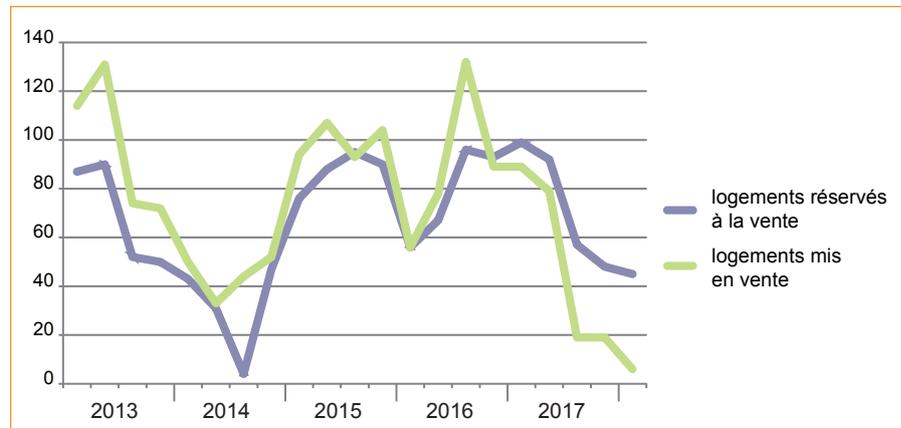
La reprise observée fin 2014 de la promotion immobilière dans le neuf se confirme en 2015 et 2016, sous l'effet de l'assouplissement du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif intermédiaire « Pinel ».

Par contre, la promotion immobilière s'est fragilisée au cours du second semestre 2017 en raison sans doute de l'annonce de la disparition du dispositif « Pinel » à Belfort.

En 2017, le prix de vente dans le Territoire de Belfort est de près de 2 600 € le m². Il demeure inférieur aux prix constatés à Dijon, Besançon ou Mulhouse (3 000 € le m²). Localement, le standing proposé agit davantage sur le prix de sortie que l'emplacement.

À court terme, dans le Territoire de Belfort et principalement en cœur d'agglomération, plusieurs opérations privées portées par les promoteurs locaux sont engagées ou en projet.

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



Source : DREAL Bourgogne-Franche-Comté, ECLN 2018

Les opérations « Hauts Vergers » à Montreux-Château et « Résidence des Marronniers » à Argiésans



Photos : AUTB

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 5 logements ou lots.

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

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

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. Le fichier se rapproche de l'exhaustivité de l'activité immobilière et foncière.

Le marché du terrain à bâtir confronté aux capacités financières des ménages

En 2017, 6 lotissements ont été livrés dans le Territoire de Belfort. Au total, ce sont 89 nouvelles parcelles sur le marché. À court et moyen terme, près de 30 opérations pour environ 300 parcelles devraient être mises sur le marché dans le département.

Le prix médian des terrains à bâtir dans le Territoire de Belfort s'élève à 71 € le m² en 2017 (terrain viabilisé ou viabilisable) et atteint 73 € le m² pour une parcelle viabilisée et 79 € le m² en lotissement.

Le coût du foncier à bâtir se stabilise au-dessus du seuil de 50 000 €. Les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle : entre 700 et 850 m² depuis 10 ans.

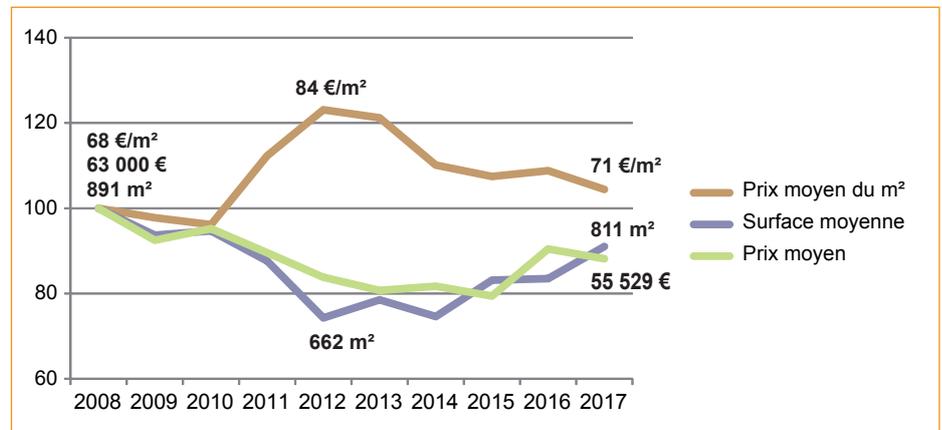
Parallèlement, le prix de construction d'une maison augmente. Dans le Territoire de Belfort, il atteint en 2014, 173 640 €, contre 161 084 € en 2010. On dépasse donc aisément les 220 000 € pour une maison neuve (terrain + construction).

Les opérations foncières livrées dans le Territoire de Belfort en 2017

Commune	Nombre de lots	Nom de l'opérateur	Nom de l'Opération	Prix de vente au m ²
Belfort	19	SNC Foncier Résidences	Le Clos de la Miotte	130 €
Belfort	25	SODEB	Jardins du Mont	140 €
Bessoncourt	8	Néolia	Les Grands Prés	90 €
Bourogne	4	particulier	rue Bernardot	nd
Éloie	16	Néolia	Les Prés de Valdoie III	83 €
Essert	17	NEXITY	Les Prés Coudrai - 2 ^{ème} tranche	68 €

Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2017 - nd: non disponible

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



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2017, traitements AUTB

Les lotissements « Les Prés de Valdoie » à Éloie et « Les Prés Coudrai » à Essert



Photos : AUTB

¹ Source : EPTB (Enquête sur le Prix des Terrains à bâtir), DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Le marché de l'immobilier ancien plus attractif

Le marché de l'immobilier ancien (biens de plus de 5 ans) dans le Territoire de Belfort se porte mieux depuis 2014. Cet essor est lié aux conditions d'acquisition (contexte économique, conditions d'emprunt, confiance...) plus favorables. 2017 marque une confirmation de la dynamique.

Avec un prix médian de 1 179 € le m², les prix de vente en 2017 augmentent. Ils demeurent loin des prix observés, avant la crise, à 1 400 € le m². Les vendeurs proposent des prix plus justes par rapport au marché local et aux qualités ou défauts des biens. La transaction médiane s'établit à 75 000 € avec de forts écarts selon la localisation, la taille et le standing de l'appartement : 30 % des appartements à moins de 50 000 € et 10 % à 150 000 € ou plus.

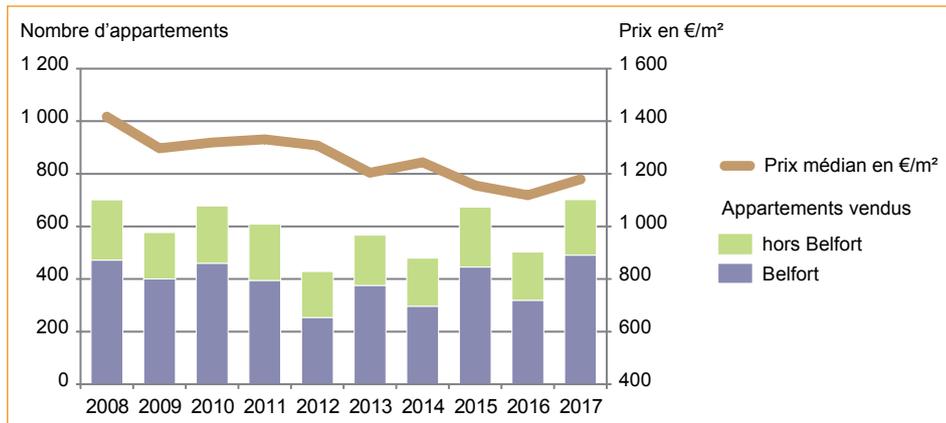
La ville de Belfort concentre 70 % des ventes. Les prix varient fortement entre quartiers : de 500 € le m² aux Résidences, à 1 300 € le m² pour les quartiers centraux belfortains.

Pour les maisons anciennes, le prix de vente médian, dans le Territoire de Belfort, s'élève à 157 000 € en 2017. Malgré de légères variations d'une année sur l'autre, le prix médian avoisine 160 000 € depuis 2009.

Les prix restent plus élevés dans les couronnes de l'agglomération Belfortaine. La taille de la maison et la superficie du terrain dictent également le prix de vente. Une maison de 6 pièces ou plus disposant d'un terrain de taille importante dépasse aisément 200 000 €.

Les prix de l'immobilier ancien sont nettement inférieurs à ceux du neuf. Grâce à la baisse des prix et à des taux d'emprunt historiquement bas, le marché de l'immobilier ancien est plus attractif. Les primo-accédants et les investisseurs semblent se rediriger vers ce marché, malgré des coûts de rénovation et de charges élevés.

L'évolution des ventes d'appartements anciens et des prix médians dans le Territoire de Belfort



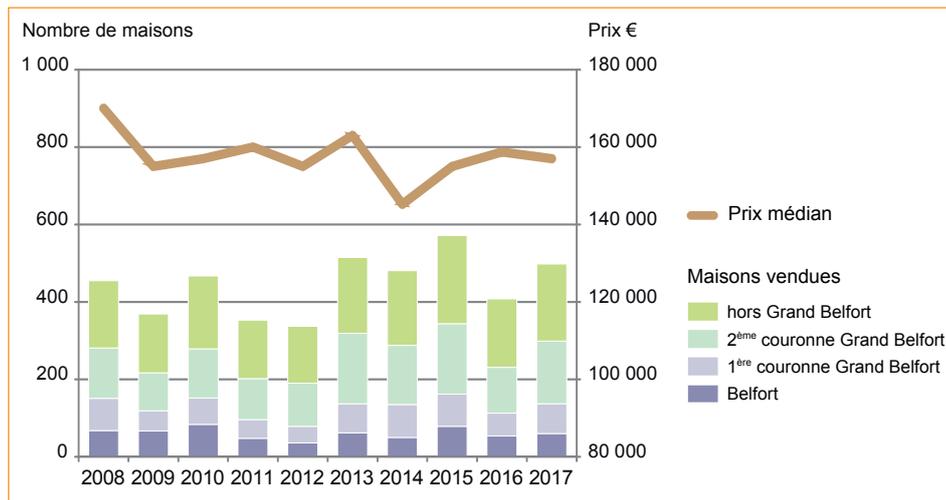
Source : PERVAL - Fichier des notaires 2017, traitements AUTB

Les prix médians d'appartements dans le Territoire de Belfort en 2017 selon leur taille

	1 ou 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	ensemble
prix médian	44 000 €	69 500 €	90 000 €	142 750 €	75 000 €
prix médian au m ²	1 167 €/m ²	1 060 €/m ²	1 179 €/m ²	1 315 €/m ²	1 179 €/m²
superficie	41 m ²	65 m ²	78 m ²	101 m ²	67 m²

Source : PERVAL - Fichier des notaires 2017, traitements AUTB

L'évolution des ventes de maisons anciennes et des prix médians dans le Territoire de Belfort



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2017, traitements AUTB

Les prix médians dans le Territoire de Belfort selon la localisation, la taille et la superficie du terrain

5 pièces dans le Territoire de Belfort	6 pièces dans le Grand Belfort	6 pièces ou plus dans le Grand Belfort avec terrain de plus de 800 m²
157 000€	170 000 €	203 000 €

Source : PERVAL - Fichier des notaires 2017, traitements AUTB

Le marché locatif privé : des baisses de loyers sur les grands logements

Le parc locatif privé a un rôle majeur dans l'accueil des nouveaux arrivants dans le Territoire de Belfort et notamment à Belfort, d'où l'importance de sa qualité.

Aujourd'hui, le parc vieillissant et le plus vétuste n'offre plus le confort recherché par les ménages. D'autant plus que le choix pour se loger est large grâce à une offre récente plus attractive. Le réinvestissement des logements sortis du marché ou en passe de l'être est devenu un enjeu pour l'attractivité du territoire, d'où des actions fortes pour améliorer le parc privé le plus ancien : OPAH, actions Centre-Bourg...

Après plusieurs années de réajustement à la baisse, les loyers ont progressé en 2017, et s'élèvent en moyenne à Belfort à 8,7 € le m² (hors charges). Il y a des dynamiques différentes entre les petits logements plus recherchés et donc aux loyers en hausse et les grands logements aux loyers en léger recul.

Les loyers privés moyens à Belfort au 1^{er} janvier 2017

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	total
loyers moyens au m ² hors charges	12,7 €	8,9 €	7,8 €	7,2 €	6,6 €	8,7 €
évolution sur un an	+7,9 %	+3,2 %	0 %	-1,8 %	-1,2 %	+1,9 %
part du parc locatif privé	11 %	25 %	39 %	17 %	8 %	100 %

Sources : CLAMEUR 2017, INSEE 2014

CLAMEUR, (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux), CLAMEUR est la principale source utilisée pour connaître le marché locatif privé. Cet observatoire rassemble chaque année, au niveau national, près de 290 000 références de marché (nouvelles locations et relocations) permettant d'analyser les marchés locaux de l'habitat.

Le marché locatif social : des loyers stabilisés

Dans le Territoire de Belfort, le parc locatif social compte plus de 14 500 logements au 1^{er} janvier 2017, dont 13 499 sont offerts à la location. Près de deux tiers du parc départemental est localisé à Belfort.

Comme dans le privé, la tendance est davantage à des opérations de petite taille. L'acquisition amélioration d'immeubles anciens permet aussi de créer ce type d'opération dans le tissu urbain existant.

En 2017, 2 opérations sociales et 29 logements ont été livrés :

- 21 appartements de l'opération « les Terrasses du Salbert » par Néolia à Cravanche ;
- 8 logements « Carrés de l'Habitat » par Territoire habitat à Dorans.

Depuis plusieurs années, les nouvelles opérations sociales participent à la diversification du parc locatif social par sa forme et permettent également de diffuser le logement social dans le Territoire de Belfort.

Dans le parc locatif social du Territoire de Belfort, le loyer moyen est de 5 € le m² (339 € hors charges). La valeur du loyer varie de 4,7 € le m² pour un T5 ou plus à 7,5 € le m² pour un T1. D'autres caractéristiques déterminent le loyer comme le type de logement (de 4,9 € le m² en collectif à 5,3 € le m² en individuel), la date de construction ou encore la localisation du logement.

Les loyers dans le parc locatif social au 1^{er} janvier 2017

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	total
loyers moyens au m ² hors charges	7,5 €	5,4 €	5,0 €	4,8 €	4,7 €	5,0 €
loyers mensuels moyens hors charges	199 €	263 €	318 €	376 €	475 €	339 €
part du parc locatif social	6 %	16 %	34 %	33 %	11 %	100 %

Source : RPLS 1^{er} janvier 2017, traitements AUTB

21 appartements «Les Terrasses du Salbert» à Cravanche



Photo : AUTB

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) - DREAL Franche-Comté

Le répertoire a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année (nombre de logements, localisation, niveau des loyers, financement et conventionnement...). Mis en place au 1^{er} janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Données repères

	Belfort	Grand Belfort	CC Sud Territoire	CC Vosges du Sud	Territoire de Belfort
Logements 2014 INSEE	27 420	52 209	11 142	7 407	70 757
Accroissement du parc depuis 1999 INSEE	10%	17%	16%	21%	17%
Part d'appartements 2014 INSEE	86%	61%	35%	24%	53%
Part de propriétaires 2014 INSEE	32%	50%	65%	73%	54%
Part de locataires HLM 2014 INSEE	31%	21%	13%	9%	19%
Logements sociaux 2017 DREAL BFC - RPLS 2017	9 159	12 242	1 618	640	14 500
Logements commencés 2017 Sit@del 2018, en date de prise en compte	35	178	113	21	312
Logements autorisés 2017 Sit@del 2018, en date de prise en compte	64	394	83	41	519
Prix médian pour un appartement neuf 2017 DREAL BFC - ECLN	nd	nd	nd	nd	2 600 €/m²
Prix médian pour un appartement ancien 2017 Fichier des notaires PERVAL	67 700 € 1 163 €/m ²	75 000 € 1 188 €/m ²	82 075 € 1 177 €/m ²	65 000 € 1 056 €/m ²	75 000 € 1 179 €/m²
Prix médian pour une maison ancienne 2017 Fichier des notaires PERVAL	140 000 €	156 100 €	175 000 €	142 000 €	157 000 €
Prix médian pour une maison ancienne 2017 Fichier des notaires PERVAL	nd	203 000 €	194 400 €	174 500 €	187 400 €
Prix médian d'un terrain à bâtir 2017 Fichier des notaires PERVAL	73 000 € 119 €/m ²	56 362 € 71 €/m ²	55 000 € 69 €/m ²	40 000 € 46 €/m ²	55 529 € 71 €/m²
Loyer dans le parc privé 2017 CLAMEUR 2017	8,7 €/m ²	8,6 €/m ²	7 €/m ²	7,5 €/m ²	8,3 €/m²
Loyer dans le parc public 2017 DREAL BFC - RPLS 2017	320 € 4,9 €/m ²	337 € 5,0 €/m ²	344 € 4,8 €/m ²	364 € 5,0 €/m ²	339 € 5,0 €/m²

nd: non disponible

Actualité de l'agence

Atlas dynamique de l'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort
<http://www.autb.fr/habitat/actimmo/#11/47.6294/6.9918>

L'AUTB a 40 ans : ateliers thématiques organisés au cours de l'année
<http://www.autb.fr/actualites/evenements/>

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
 Pédro Hermenegildo <phermenegildo@autb.fr>