Les chiffres-clés de l'habitat

de l'agglomération Belfortaine 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, CAB, 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

La construction : le décrochage après l'euphorie..... 1

La construction en panne au cours des 18 derniers mois..... 2

Le marché du neuf fragile..... 3

Le marché du foncier résiste..... 4

Le marché de l'ancien en attente.. 5

Le marché du locatif privé en difficulté..... 6

Une offre locative sociale forte 7

Les logiques résidentielles : les prémices d'un recentrage urbain.. 8

Le ralentissement du marché de l'habitat ressenti dans le Territoire de Belfort depuis la crise financière et économique se confirme. La construction, l'investissement locatif, et l'accession continuent de marquer le pas. Malgré la nette contraction de l'activité, les prix ne baissent que modérément.

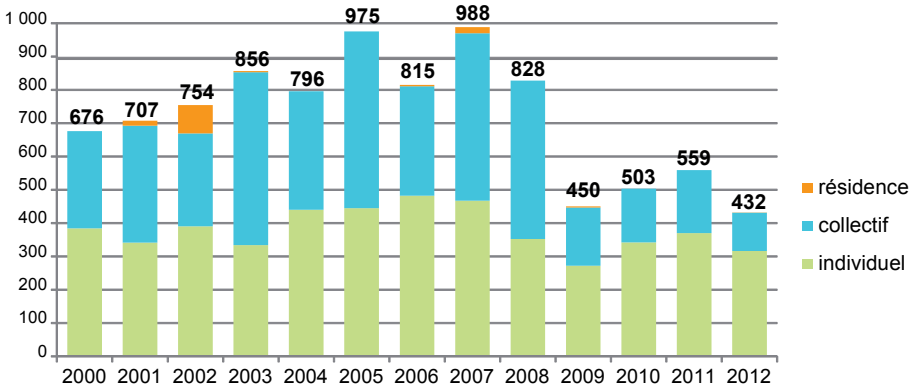
Le logement reste cher pour des ménages qui ont perdu confiance dans ce contexte d'incertitude économique. Qu'il s'agisse des locataires ou des acquéreurs, la maîtrise des dépenses consacrées au logement est une préoccupation majeure et leurs exigences sont de plus en plus fortes en termes de confort, de qualité du standing recherché, et de localisation. Cela intensifie donc les concurrences entre marchés immobiliers.

Pour les promoteurs, la prudence et l'attentisme dominent en espérant une éclaircie dans ce marché de l'habitat qui est fortement lié à la situation de l'emploi.

La construction : le décrochage après l'euphorie

Après une période exceptionnelle entre 2003 et 2008, grâce à l'ANRU et à l'arrivée de promoteurs nationaux, la construction a subi un net décrochage en 2009, suivi d'une stagnation. Ces cycles sont communs au niveau national et expliqués par le contexte économique et financier. Toutefois, localement, la brutalité de l'accélération et de la rupture est plus marquée.

Typologie des logements commencés[1] dans le Territoire de Belfort entre 2000 et 2012



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2014

Les dynamiques sont variables dans le département. Historiquement, Belfort est la locomotive du flux de construction mais, la crise a vu cette fonction s'affaiblir. La 1ère couronne de la CAB est le secteur le moins touché par le décrochage grâce à des opérations fortes.

De même, l'équilibre individuel/collectif s'est inversé. Ainsi s'affirme le dynamisme de l'habitat individuel périurbain qui est plus facile à produire comme à vendre. En revanche, l'habitat collectif souffre et surtout les opérations d'envergure.

[1] ***Logements commencés :*** *Une construction est considérée commencée dès reception de la déclaration d'ouverture de chantier. Cette source est préférée pour décrire l'activité réelle de la construction.*

La construction en panne au cours des 18 derniers mois

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire délivrés) sont un indicateur de l'état de santé du marché immobilier. Cette approche est à nuancer surtout en période de crise : certains projets démarrent rapidement, d'autres peuvent être repoussés ou annulés.

La crise observée dans la construction au niveau national n'épargne pas le Territoire de Belfort. Après le décrochage entre 2008 et 2009, la construction stagne jusqu'au 1er semestre 2013. À cette date, l'activité subit un nouveau coup d'arrêt. Au 1er semestre 2014, le secteur continue de reculer.

En 2013, 28 opérations ont été livrées dont 12 lotissements, soit un total de 229 logements et 272 parcelles. À Belfort, l'activité est au ralenti puisqu'au cours des 12 derniers mois, seulement 53 logements ont été autorisés à Belfort dont la moitié du fait de l'opération du Château Servin (26 logements seront créés). En 2014, aucune opération n'a été livrée à Belfort.

En termes d'opérations immobilières lancées ou en projet, une centaine de logements serait livrable dans le Territoire de Belfort à court terme (2014-2015) dont l'opération «Au fil de l'eau» par le promoteur ATIk à Essert (57 logements).

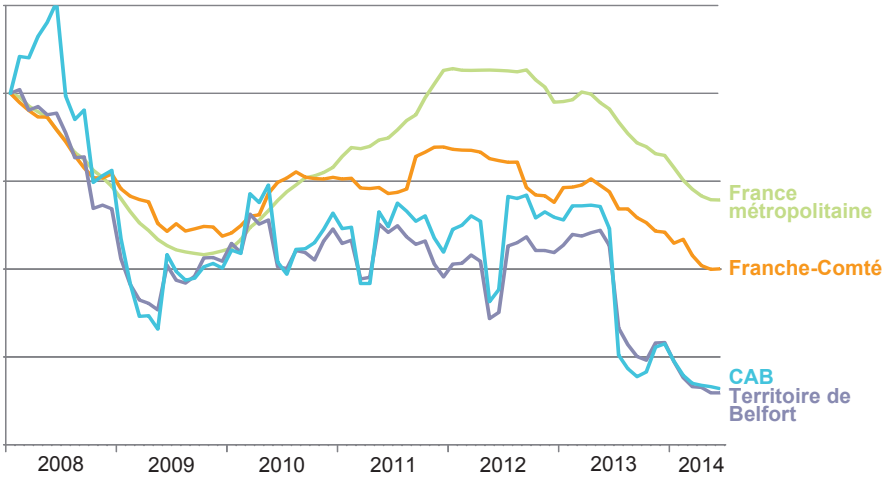
Après 2015, plus de 300 logements sont en projet à Belfort. On y retrouve les prévisions pour le Parc à Ballons. 300 autres logements sont attendus dans le reste du département.

À plus long terme, 3 opérations significatives sont programmées :

- Le quartier du Mont à Belfort, environ 60 logements,
- La Grande Combe à Danjoutin (200 à 300 logements),
- Les Hauts de l'Allaine à Delle (200 à 300 logements).

Une partie de ces projets est portée par les bailleurs sociaux puisqu'une cinquantaine de logements sociaux devrait être livrée à très court terme et plus de 200 logements sociaux à plus long terme.

Évolution du nombre de logements autorisés[1] depuis 2008 (en date de prise en compte)



Source : DREAL FC - Sit@del2 2014

Les opérations livrées (de 5 logements ou +) dans le Territoire de Belfort en 2013 et 2014

	Opérations privées		Opérations sociales		Opérations foncières		Total général	
	Nb opé-rations	Nb logts	Nb opé-rations	Nb logts	Nb opé-rations	Nb lots		
2013	9	133	7	96	12	272	28	501
2014 (provisoire)	8	106	5	51	11	163	24	320

Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2014

La future opération «Au fil de l'eau» du promoteur ATik à Essert

Source : ATik

Sit@del2 (DREAL de Franche-Comté)
Les données Sit@del2 (continuité de Sitadel) proviennent des formulaires des permis de construire. Elles sont utilisées pour suivre la production de logements 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.

[1] ***Logements autorisés :*** *Une construction est considérée autorisée dès qu'une autorisation a été délivrée (permis accordée).*

Le marché du neuf fragile

Depuis 2008 et la crise financière et immobilière, les promoteurs immobiliers sont prudents et gèrent l'affaiblissement du marché en repoussant, voire annulant le lancement de nouveaux programmes. Après avoir difficilement écoulé le stock important de logements neufs, les promoteurs immobiliers sont revenus sur le marché en 2011. Ce regain d'activité est directement lié au dispositif Scellier. Les opérations «Les jardins de Maxence» et «Cœur de ville» du promoteur AKERYS ont été destinées à l'investissement locatif (une cinquantaine de logements chacune). Le marché du neuf s'est de nouveau affaibli au cours des 12 derniers mois.

En 2013, 9 opérations privées ont été livrées, soit 133 logements et d'après les dernières estimations, 8 opérations privées et 106 logements le seront en 2014.

Dans les nouvelles opérations, il y a une importance des constructions neuves et en termes de typologie, il y a un recentrage vers les T2 et T3 (plus de petits ménages). À part dans les Carrés de l'Habitat, il y a très peu de grands appartements proposés à la vente.

Le prix des appartements a amorcé une légère baisse depuis la fin 2012 (-2 %) à Belfort. En 2013, le prix moyen au m² est de 2 588 € (source ECLN) et demeure inférieur aux prix constatés à Besançon ou Mulhouse (près de 3 000 € le m²).

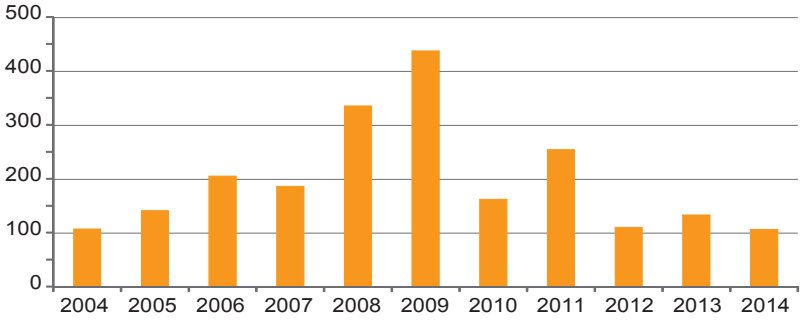
L'amplitude des prix est forte dans les opérations livrées en 2012 et 2013 : de 1 500 €/m² pour les Carrés de l'Habitat à Valdoie à plus de 2 500 €/m² pour des logements issus de programmes comme Adelys de Marcelin Prévot ou la Reine Margot de Néolia.

La localisation géographique influence peu les prix de sortie, mais davantage la qualité du standing proposé.

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.

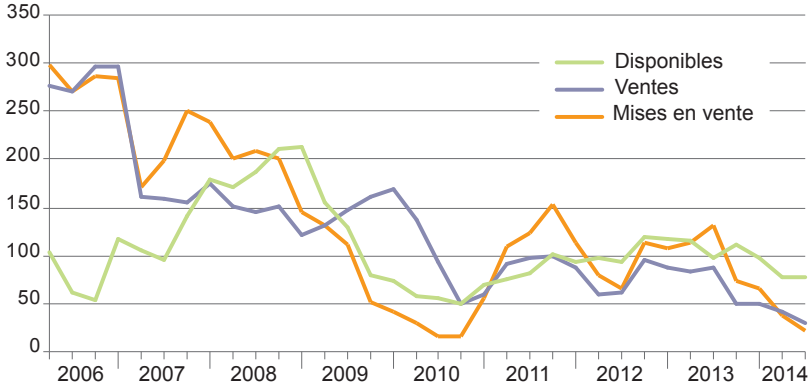
ECLN pour la commercialisation de logements neufs (DREAL Franche-Comté)
Le champ de l'enquête ECLN concerne les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

Les opérations privées (de 5 logements ou +) livrées dans le département



Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2014

Les appartements neufs mis en vente, vendus et disponibles à Belfort (en glissement annuel)



Source : DREAL Franche-Comté, ECLN 2014

La résidence Adélys à Belfort

Retours d'experts

- *«Dans le neuf, les acquéreurs sont de plus en plus exigeants en termes de confort et de qualité : ascenseur, balcon, stationnement, garage,...»*
- *«Une forte demande des personnes âgées pour des T4 d'environ 80 m², mais ces dernières ont de grosses difficultés à se séparer de leur ancienne maison»*
- *«La multiplication des normes (environnementales, d'accessibilité,...) pèse sur les contraintes techniques d'une opération, et alourdit le prix final d'un logement»*

Extraits du débat du 26 septembre 2014 lors de la présentation de l'AUTB

Le marché du foncier résiste

Depuis 2004, 1 500 terrains à bâtir à usage d'habitation situés en lotissement (de plus de 5 lots) ont été proposés à la vente dont plus de 600 localisés en seconde couronne de la CAB (41 % des parcelles mises en vente dans le département). L'offre est également forte dans le Sud Territoire (18 %) et en 1ère couronne de la CAB (18 %).

En 2013, 12 nouveaux lotissements (plus de 5 lots) ont été livrés. Au total, ce sont 272 parcelles livrées. Il s'agit du volume de parcelles le plus important depuis 2004. Plus de 80 % des parcelles sont situées dans la CAB. La seule commune d'Offemont en concentre les deux tiers (145 parcelles).

En termes de projets, un premier recensement fait état d'une mise sur le marché future de 441 parcelles dont les deux tiers localisés dans la CAB. Il y a deux opérations d'envergure à Essert (Les Près Condrai de Nexity) et à Joncherey (Le Clos du Verger de Médiapar) avec près de 50 lots chacun. L'opérateur Néolia se démarque en proposant 10 opérations, soit près de 150 lots à l'horizon 2016.

Le marché du terrain à bâtir profite de la dynamique de la maison individuelle : le prix du terrain à bâtir a fortement augmenté dans la 2ème moitié des années 2000. En 2013, le prix moyen atteint 79 € le m² (87 € le m² dans la CAB et 89 € le m² en 1ère couronne). Le prix des parcelles des lotissements livrés en 2013 varie de 70 € à 115 € le m².

En revanche, le budget moyen d'achat d'un terrain a peu évolué (55 000 € en 2013, hors frais de notaires). Les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle.

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.

Les opérations foncières livrées dans le Territoire de Belfort en 2013

Commune	Nombre de logements	Nom de l'opérateur	Nom de l'Opération	Prix de vente au m²
Offemont	94	NEXITY	Les jardins de Céres	115
Offemont	29	Reecht	Champs Cerisiers - 1ère tr.	105
Roppe	29	MEDIAPAR	Les Chézeaux 2	105
Offemont	22	NEXITY	La Claire Fontaine	nr
Joncherey	16	GMC Foncière	La Prairie des Joncs	95
Argiésans	16	MEDIAPAR	Le Village	105
Boron	15	GMC Foncière	Les Vosges	70
Courtelevant	14	MEDIAPAR	Le Village	75
Moval	14	NEOLIA	Courtélement	87
Sermamagny	12	NEOLIA	Les Promenades du Lac	88
Phaffans	6	FRANCELOT	Résidence des Vosges 2	nr
Bermont	5	Commune	Devant le Bois	100

Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2014

Lotissements « Champs Cerisiers » à Offemont et « La Prairie des Joncs » à Joncherey

Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2014

Prix moyens des terrains à bâtir viabilisés entre 2005 et 2013 dans le département

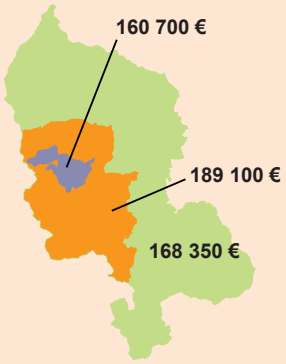
	Prix moyen du m² en euros	Prix moyen en euros	Surface moyenne en m²
2005	55 €/m²	48 243 €	932 m²
2006	57 €/m²	53 132 €	935 m²
2007	65 €/m²	56 266 €	868 m²
2008	68 €/m²	66 749 €	977 m²
2009	59 €/m²	59 531 €	1 005 m²
2010	72 €/m²	63 966 €	891 m²
2011	73 €/m²	59 467 €	818 m²
2012	79 €/m²	51 697 €	658 m²
2013	79 €/m²	54 563 €	690 m²

Source : PERVAL - Fichier des notaires

Le marché de l'ancien en attente

Depuis 2005, le marché de l'immobilier ancien (logements de plus 5 ans) s'est ralenti malgré une légère amélioration en 2013 grâce à une reprise dans l'agglomération Belfortaine. Les appartements sont l'objet de six transactions sur dix. Cette proportion varie fortement d'un territoire à l'autre. Belfort concentre 70 % des ventes d'appartements. Le reste du département est davantage le lieu d'achat de maisons.

Prix moyens de vente en 2013



Prix moyens des ventes de maisons réalisées en 2013 selon la taille et la superficie du terrain

	4 pièces ou moins	5 pièces	6 pièces	7 pièces et plus
moins de 500 m²	99 800 €	144 926€	159 410 €	189 800 €
de 500 à 1 000 m²	125 535 €	163 029€	181 127 €	211 357 €
plus de 1 000 m²	164 558 €	174 496€	224 873 €	259 178 €

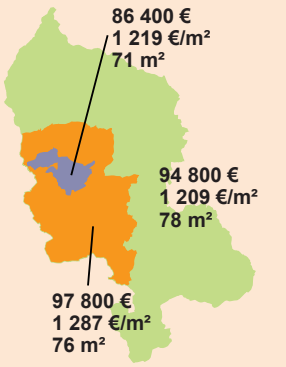
Source : PERVAL - Fichier des notaires

Depuis la crise, les prix de l'accession dans l'ancien ont globalement baissé. En 2013, une maison ancienne coûte en moyenne dans le département 177 000 € et un appartement ancien revient à près de 90 000 €, soit 1 232 € le m². Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements, les prix de vente sont en moyenne plus élevés dans les couronnes de la CAB. Outre la localisation, la taille, et la superficie du terrain influencent fortement les prix moyens d'acquisition. Par exemple, une maison de 7 pièces ou plus disposant d'un terrain de taille importante dépassent aisément les 200 000 €.

Pour ce qui est des appartements, les prix oscillent de 52 234 € pour un T2 ou moins à 137 576 € pour un T5 ou plus. Le marché d'appartements anciens se concentre sur Belfort, et plus particulièrement dans les quartiers centraux de la ville. À Belfort, les prix varient fortement entre quartiers : de moins de 1 000 € le m² aux Résidences, à plus de 1 400 € le m² à Vieille Ville-Fourneau.

Le prix moyen de l'ancien reste nettement inférieur à celui du neuf : environ 170 000 € et plus de 2 500 € le m² pour un appartement neuf. Les primo-accédants[1] semblent s'orienter vers ce marché, malgré des coûts de rénovation et de charges élevés.

Prix moyens de vente en 2013



Prix moyens de vente d'appartements réalisées dans le Territoire de Belfort en 2013 selon leur taille

	prix moyen	prix moyen au m²	surface moyenne
1 ou 2 pièces	52 234 €	1 257 €	42 m²
3 pièces	83 010 €	1 243 €	67 m²
4 pièces	95 881 €	1 201 €	80 m²
5 pièces ou plus	137 576 €	1 237 €	111 m²
ensemble	89 843 €	1 232 €	73 m²

Source : PERVAL - Fichier des notaires

Retours d'experts

- *«L'ancien semble plus accessible pour les primo-accédants, mais le budget initial peut rapidement gonfler avec les frais de notaires élevés (12 000€ pour une maison acquise à 150 000 €), une rénovation coûteuse, et des charges importantes.»*
- *«Les primo-accédants au budget parfois limité obtiennent un accord financier pour acquérir un bien dans l'ancien en sous-estimant les coûts de rénovation et les charges (chauffage,...).»*

Extraits du débat du 26 septembre 2014 lors de la présentation de l'AUTB

[1] ***primo-accédant :*** *personne ou ménage qui accède à la propriété pour la première fois*

Le marché locatif privé en difficulté

Belfort constitue la porte d'entrée pour les nouveaux arrivants du Territoire de Belfort. A leur arrivée, ils s'installent plutôt dans le parc locatif privé qui se concentre à Belfort (50 % de l'offre). Le rôle majeur du parc locatif privé dans l'accueil de ces nouveaux arrivants interpelle sur l'importance de sa diversité et sa qualité.

La vacance montre que ce parc privé souffre, et en particulier à Belfort. Le nombre de logements vacants privés a fortement augmenté dans les années 2000. Le taux de vacance dans le parc privé atteint en 2013, 14,1 % à Belfort (Source : Filocom 2013).

Les plus touchés par la vacance

- Le parc privé
- Les logements collectifs
- Les petits logements (moins de 55 m²)
- Les logements construits avant 1915
- Les logements de la période 1968-1974

Les moins touchés par la vacance

- Le parc public
- Les logements individuels
- Les grands logements (4 pièces ou +)
- Les logements de la période 1975-1989
- Les logements construits après 2000

L'offre nouvelle abondante des années 2000 a accru les concurrences sur le marché locatif. La construction neuve très dynamique entre 2003 et 2008, en particulier sur la ville de Belfort s'est traduite par l'arrivée sur le marché d'une offre neuve importante. Face à une offre locative privée neuve fortement concurrentielle avec des loyers (charges comprises) équivalents et un niveau de confort supérieur, le parc vieillissant et parfois vétuste ne répond plus aux attentes des locataires. Une part significative de ce parc a basculé dans la vacance : entre 2003 et 2013, environ 500 logements privés construits avant 1949 sont devenus vacants.

La prise de conscience des propriétaires bailleurs de la nécessité de réinvestir les logements pour les rendre attractifs est un enjeu pour l'attractivité de Belfort.

Les loyers privés moyens à Belfort au 1er janvier 2013

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	ensemble
loyers mensuels moyens au m² hors charges	11,2 €	8,6 €	7,8 €	7,5 €	6,8 €	8,5 €
évolution sur un an	-0,5 %	-5 %	+5,5 %	+3,5 %	+5 %	+0,8 %
part du parc locatif privé	11 %	25 %	39 %	17 %	8 %	100 %

Sources : CLAMEUR 2013, INSEE 2011

La valeur des loyers du parc privé est influencée par plusieurs critères : le marché, la situation géographique, l'ancienneté du logement, le confort... À Belfort, les loyers (hors charges) se sont stabilisés (+0,8 %) et sont en moyenne de 8,5 € le m². Ils varient de 11,3 € le m² pour un T1 à 6,8 € le m² pour un T5 ou plus. Les loyers sont légèrement supérieurs dans les villes voisines et varient de 8,8 € par m² à Montbéliard à 9,5 € par m² à Besançon. À l'échelle régionale (8,6 € le m² en 2013), les loyers se sont également stabilisés (-0,4 %).

Retours d'experts

- *«Les investisseurs prudents face aux dispositions de la loi ALUR» «Les politiques publiques (OPAH,...) n'ont qu'un effet de saupoudrage»*
- *«Démolir et reconstruire : face à l'ampleur de la rénovation du parc privé, certains immeubles auraient besoin d'être démolis et reconstruits»*
- *«Bien cibler les opérations à réhabiliter selon leur localisation et surtout leur potentiel»*
- *«L'absence de déductions fiscales dans l'ancien, et les coûts de rénovation élevés freinent les investisseurs. De plus, les locataires sont de plus en plus exigeants en termes de confort et disposent aujourd'hui à Belfort d'un large choix pour se loger»*
- *«Un différentiel important de charges entre l'ancien et le neuf»*

Extraits du débat du 26 septembre 2014 lors de la présentation des travaux de l'AUTB

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. Fondé sur un large partenariat, cet observatoire rassemble chaque année, au niveau national, près de 290 000 références de marché (nouvelles locations et relocations) permettant d'analyser de façon détaillée les marchés locaux de l'habitat.

Une offre locative sociale forte

L'offre locative sociale est très présente à Belfort : deux tiers des 14 700 logements sociaux du Territoire de Belfort sont situés à Belfort et 80 % en cœur d'agglomération (Belfort et 1ère couronne). Cette offre est très importante pour le département et pour son attractivité puisque plus de la moitié des ménages peuvent y accéder.

Le programme de rénovation urbaine a permis de renouveler une partie du parc grâce à de nombreuses démolitions et reconstructions, mais aussi de diffuser le logement social au-delà des quartiers de la politique de la ville. L'effort doit se poursuivre, dans des secteurs dégradés, comme par exemple à l'ilot Dorey aux Résidences.

L'acquisition amélioration d'immeubles anciens a permis d'apporter une autre forme de diversité : des immeubles insérés dans le tissu existant. Cette forme, présente à Belfort depuis de nombreuses années, est également bien adaptée aux petites communes. Ces nouveaux programmes sont tous très appréciés et recherchés pour leur diversité, leur qualité et leur performance énergétique. Certaines opérations atypiques sont de belles réussites comme la ferme de Bermont (8 logements).

Des livraisons de logements sociaux sont attendues en 1ère couronne, dans le Sud Territoire, et à Bessoncourt dans la ZAC des Rives de l'Autruche.

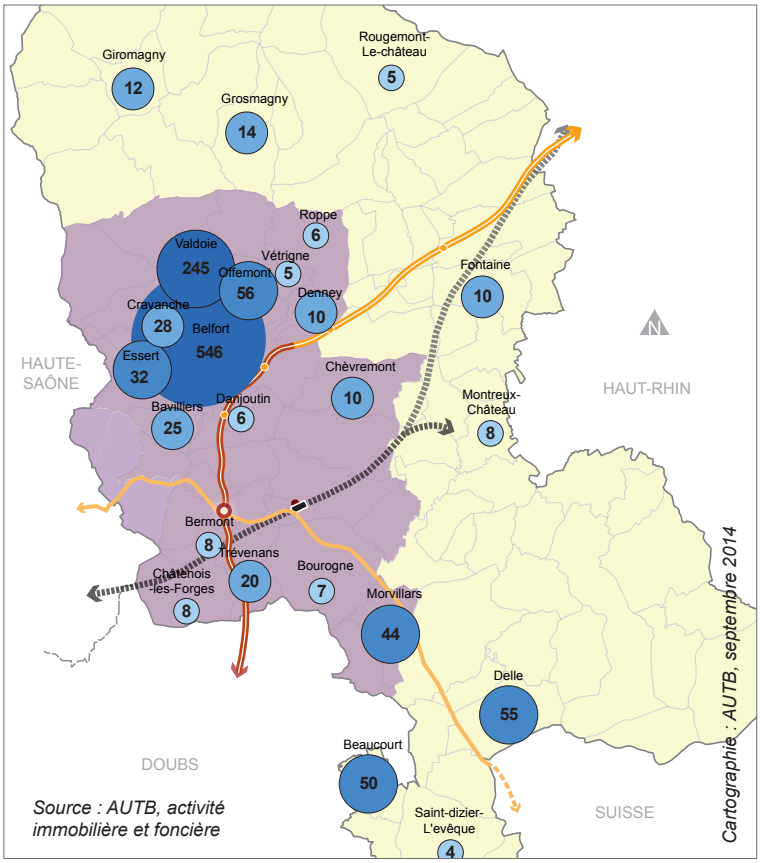
Le loyer moyen dans le parc locatif social du Territoire de Belfort est de 4,8 € le m² (329 € hors charges). La valeur du loyer varie de 4,6 € le m² pour un T4 ou plus à 7,2 € le m² pour un T1.

D'autres caractéristiques influencent le loyer comme le type de logement (de 4,8 € le m² en collectif à 5,2 € le m² en individuel), la date de construction (de 4,3 € le m² pour un logement construit entre 1949 et 1974 à 5,7 € le m² pour un logement des années 2000) ou encore la localisation du logement (de 4,2 € le m² en ZUS à 5 € le m² hors ZUS),

Le loyer moyen dans le parc public demeure nettement inférieur au loyer moyen dans le parc privé : 4,8 € le m² contre 8,5 €. La valeur moyenne n'évoque qu'une tendance, les parcs privés et sociaux étant des échantillons larges, avec forcément des zones qui se recoupent, notamment dans les logements de petite taille.

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 1er janvier d'une année (nombre de logements, localisation, niveau des loyers, financement et conventionnement...). Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Les opérations sociales livrées depuis 2004



La ferme de Bermont réhabilitée par Territoire habitat en 2007

Source : AUTB, activité immobilière et foncière

Les loyers dans le parc locatif social au 1er janvier 2013

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	ensemble
loyers moyens au m² hors charges	7,2 €	5,3 €	4,8 €	4,6 €	4,6 €	4,8 €
loyers mensuels moyens hors charges	193 €	257 €	309 €	363 €	463 €	329 €
part du parc locatif social	6 %	16 %	34 %	33 %	12 %	100 %

Source : RPLS 2013

Les logiques résidentielles : les prémices d'un recentrage urbain

Depuis quelques années, on observe moins de grands mouvements résidentiels contrairement à la période précédente (2003-2008), où de nombreux ménages n'ont pas hésité à faire plusieurs dizaines de kilomètres, notamment en direction de la Haute-Saône pour accéder à la propriété.

Le phénomène change progressivement avec un attrait pour le cœur d'agglomération en raison d'une attention pour le confort de vie et le gain de temps (moins de déplacements, recherche de commerces et services à proximité...). La 1ère couronne est donc prisée, et cela s'exprime par le maintien des opérations immobilières et foncières malgré la crise, et une attractivité du parc locatif (plus récent qu'à Belfort).

Pour les Belfortains, il y a une préférence d'accession en 1ère couronne (maison ou terrain) ou à Belfort pour un appartement. Peu de Belfortains (9 %) quittent la CAB pour acquérir une maison (2011-2013).

On retrouve la même logique pour les biens situés hors agglomération. Une part importante des acquéreurs sont originaires de la même commune ou d'une commune limitrophe.

Retours d'experts

- *«La demande est toujours présente mais elle est sensible à la crise. Les ménages n'ont pas forcément les ressources ou la confiance pour se lancer»*

Extrait du débat du 26 septembre 2014 lors de la présentation des travaux de l'AUTB

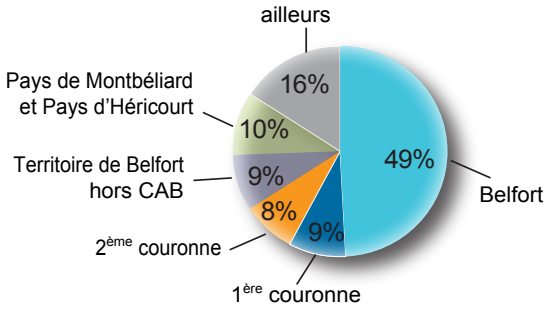
« L'accession à la propriété, sociale ou non, et à coûts maîtrisés, est un vrai enjeu dans les territoires des villes moyennes. » Elle est en phase avec l'image des villes moyennes comme Belfort et permettrait d'aller à la rencontre des aspirations des ménages. C'est sans doute une condition nécessaire, avec l'emploi, pour maintenir les classes moyennes (deux à trois SMIC) et les CSP +.

« L'accession à coût maîtrisé permettrait de fidéliser les ménages en leur offrant des parcours résidentiels dit ascendants. Elle permettrait d'éviter la sur-concentration des âges extrêmes (les jeunes, les personnes âgées) dans les villes centres en offrant des solutions aux jeunes ménages primo-accédants qui, en leur absence, partent vers la périphérie. »

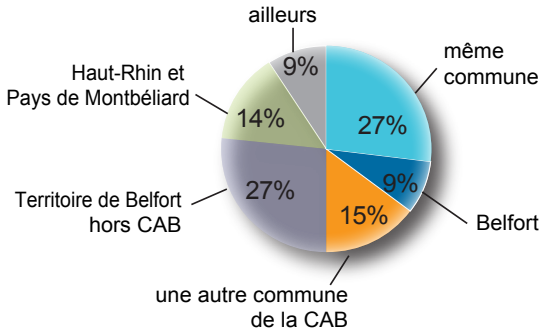
Extraits de l'étude Les villes moyennes et l'habitat, Fédération des Villes moyennes, Juin 2013

Origine géographique des acquéreurs entre 2011 et 2013

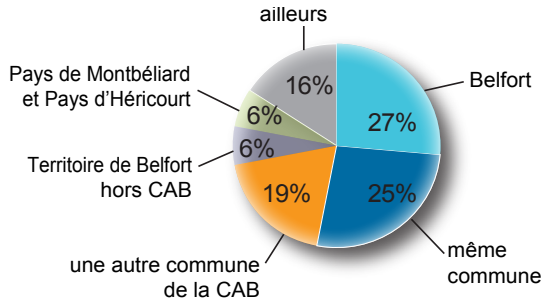
appartements à Belfort



maisons anciennes hors CAB



terrains à bâtir en 1ère et 2ème couronne



Source : PERVAL - Fichier des notaires

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>