

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 de l'habitat 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 de l'habitat 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 : une reprise fragile..... p1

Le marché du neuf en difficulté ..p3

Le marché du terrain à bâtir résiste..... p4

Le marché de l'ancien : le ralentissement persiste p5

Le marché du locatif : vers des valeurs stables..... p6

Le marché local réactif aux mesures nationales..... p7

Les ménages face au coût du logement..... p8

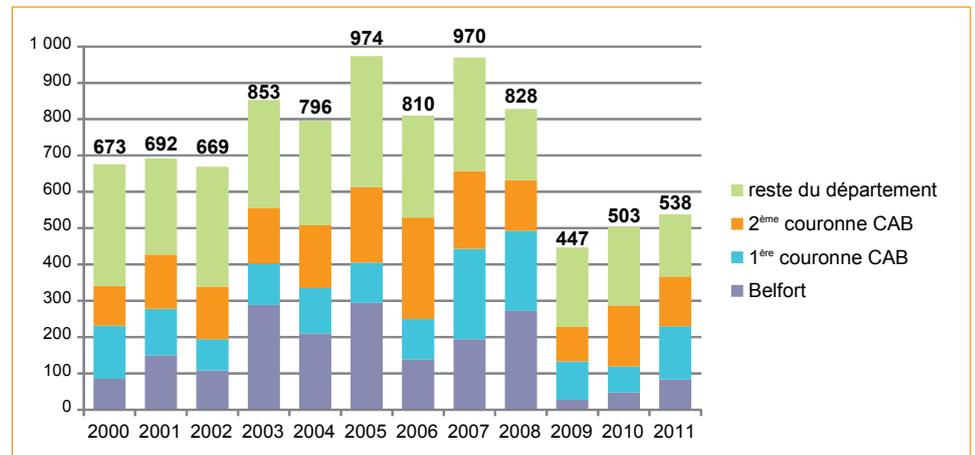
Le marché immobilier subit les effets de la crise financière et économique. En première ligne, la construction neuve souffre et surtout les programmes immobiliers d'envergure. Cet essoufflement est également marqué par un fort ralentissement du marché ancien avec une baisse de l'activité et un recul des prix.

Le marché immobilier et foncier amorce un nouveau virage avec l'évolution des normes et des modes de construction comme la nouvelle réglementation thermique (BBC) ou l'apparition de projets d'éco-quartiers.

Les difficultés des ménages face au coût du logement questionnent sur l'offre nouvelle et la logique de l'offre ajustée à la demande, d'où l'émergence de concepts comme le logement abordable ou l'habitat participatif.

➔ La construction : une reprise fragile

Les logements commencés¹ depuis 2000 dans le Territoire de Belfort (en date réelle)

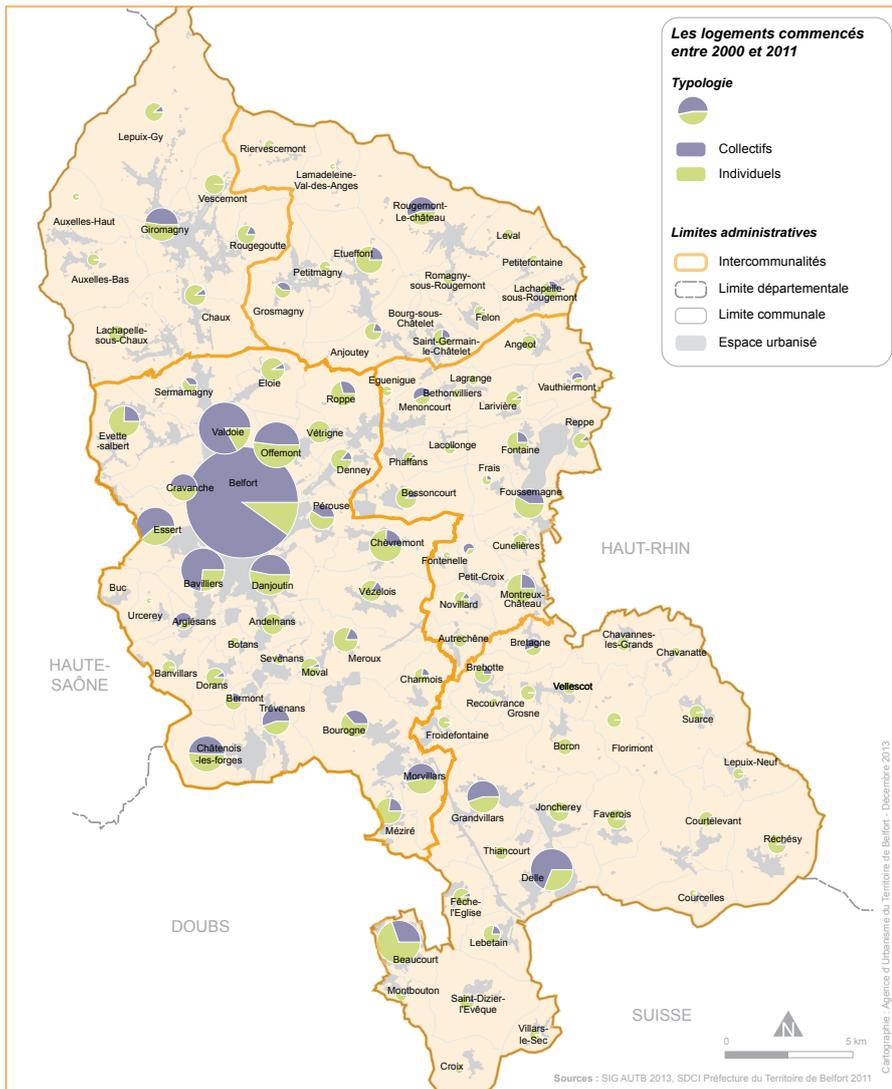


Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2010

Après cinq années (2003-2008) exceptionnelles (plus de 800 logements par an), la construction a subi un décrochage en 2009, suivi d'une stagnation jusqu'à ce jour. Ce cycle est bien entendu commun au niveau national et expliqué par un contexte économique et financier quasi mondial. Toutefois, localement, on est frappé par la brutalité des deux temps de l'accélération et de la rupture. On notera aussi la stagnation qui s'est installée depuis 2009.

¹ **Logements commencés** : 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.

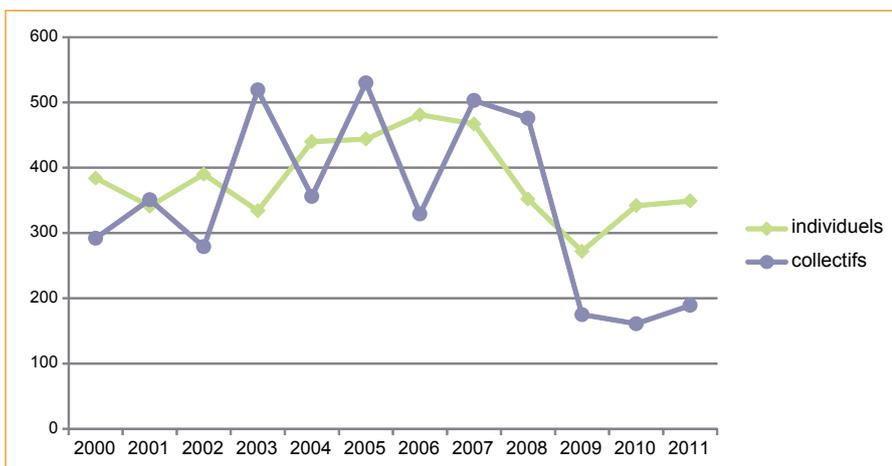
Typologie de la production de logements entre 2000 et 2011



La brutalité de la rupture 2008-2009 peut être interprétée par l'addition de plusieurs phénomènes qui ne sont pas forcément liés.

La promotion immobilière à Belfort s'est mise en sommeil, avec seulement 157 logements en trois ans. La ville de Belfort a vu le ralentissement des mises sur le marché des opérations immobilières. Précisons que les promoteurs nationaux et locaux n'ont pas agi dans la même logique : tous ont profité de la conjoncture favorable de 2003 à 2008, mais les opérateurs nationaux extérieurs sont restés dans une logique de produits financiers amenant des logements « moyennement en phase » avec les besoins résidentiels. Ceux-ci, qui ont contribué à saturer le marché, sont absents depuis la crise. Les promoteurs locaux persistent, dans une attitude prudente, à animer l'offre : Marcelin Prévot, livraison de 9 logements rue du Berger en 2011 et 35 logements rue de Brasse.

Typologie de la production de logements entre 2000 et 2008



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2010

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.

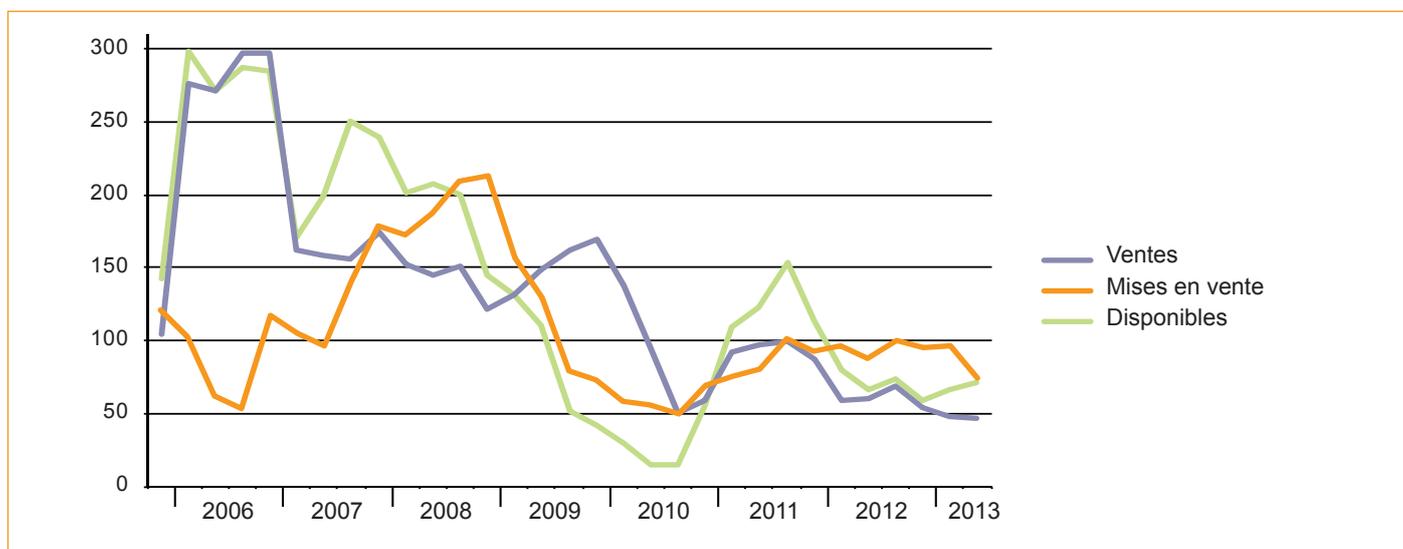
Les séries dites conjoncturelles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Les chiffres sont de ce fait provisoires.

→ Le marché du neuf en difficulté

Depuis 2008 et la crise financière, les promoteurs immobiliers ont géré l'affaiblissement du marché en repoussant, voire annulant le lancement de nouvelles opérations afin de vendre les logements neufs déjà présentés sur le marché. Après avoir difficilement écoulé le stock de logements neufs, malgré le dispositif Scellier, les promoteurs immobiliers sont revenus sur le marché en 2011 avec une centaine de logements (dans des programmes de cinq logements et plus). Le marché du neuf a ainsi très légèrement repris en 2011 (87 appartements vendus), mais il s'est de nouveau rétracté en 2012 (54 appartements vendus).

En 2012, seulement 54 appartements neufs ont été vendus à Belfort (unité urbaine¹), soit 7 ventes pour 10 000 habitants. Les ventes sont identiques à Montbéliard (6 ventes pour 10 000 hab.), et supérieures à Besançon (21 ventes pour 10 000 hab.).

Évolution du nombre d'appartements neufs mis en vente, vendus et disponibles dans l'unité urbaine de Belfort



Source : DREAL Franche-Comté – ECLN 2013

Le marché du neuf est fragile mais les prix continuent d'augmenter légèrement. En 2012, l'investissement moyen est de 169 600 € pour un appartement neuf à Belfort, soit environ 2 650 € le m². Les prix avoisinent ceux de Montbéliard (163 673 €, soit 2 458 € le m²), mais demeurent nettement inférieurs à ceux observés à Besançon (3 150 € le m²).

Prix moyens en 2012 des appartements neufs dans les 3 agglomérations de Franche-Comté

	logements réservés à la vente	prix moyen en euro	prix moyen en euro / m ²	superficie moyenne en m ²
Belfort	54	169 611 €	2 650 €/m ²	64 m ²
Montbéliard	62	163 673 €	2 458 €/m ²	67 m ²
Besançon	278	164 345 €	3 150 €/m ²	52 m ²

Sources : DREAL Franche-Comté, ECLN 2013 (Enquête sur la commercialisation de logements neufs)

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

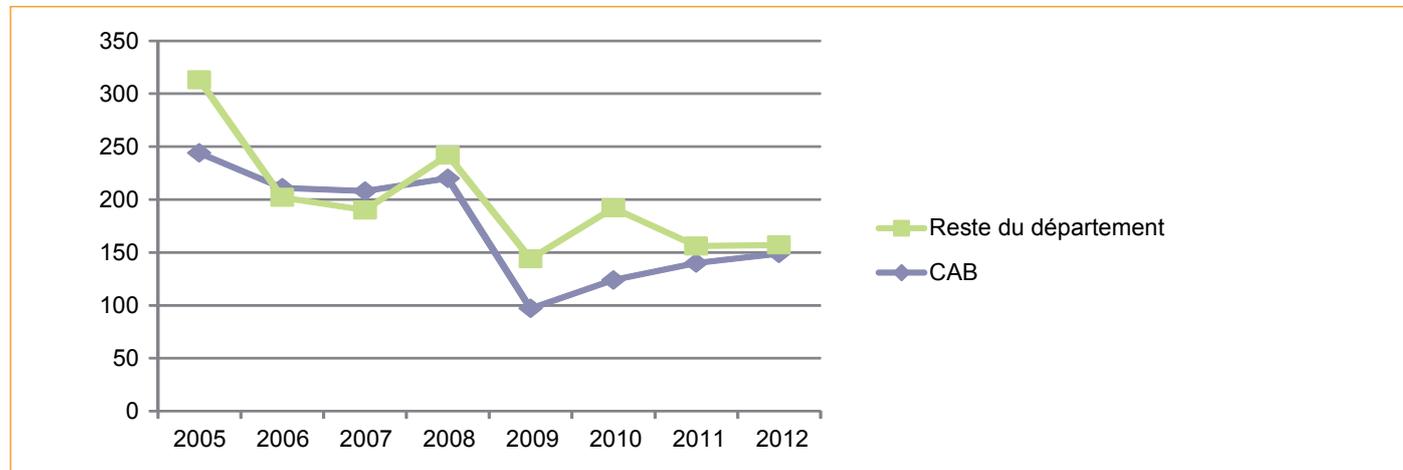
Le secret statistique de la base ECLN, d'où sont tirées les informations suivantes, impose de prendre en compte que les opérations d'au moins 5 logements, excluant du champ d'étude les logements individuels.

¹ Une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre 2 constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. L'unité urbaine (pôle) est l'échelon de base pour identifier les aires urbaines. L'unité urbaine de Belfort compte 16 communes et plus de 80 000 habitants.

→ Le marché du terrain à bâtir résiste

Comme pour la production de logements, le marché du terrain à bâtir a connu un recul entre 2008 et 2009. Le nombre de ventes est en légère hausse depuis 2009. Ce marché reste concentré en milieu périurbain.

Les ventes de terrains à bâtir entre 2005 et 2012 dans le département



Source : PERVAL - Fichier des notaires

Le marché du terrain à bâtir profite de la dynamique de la maison individuelle : le prix du terrain à bâtir a fortement augmenté durant les années 2000. En 2012, le prix moyen atteint 80 € le m² (86 € le m² dans la CAB). En revanche, le budget moyen d'achat d'un terrain baisse (52 000 € en 2012, 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. Cette situation n'est pas désagréable aux lotisseurs : les prix restent plus élevés en lotissement et peuvent franchir 100 € le m² (115 € le m² à Offemont, les Jardins de Cérès).

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

	prix moyen du m ² en euros	prix moyen en euros	surface moyenne en m ²
2005	52 €/m ²	48 113 €	923 m ²
2006	57 €/m ²	53 132 €	935 m ²
2007	65 €/m ²	56 266 €	868 m ²
2008	70 €/m ²	67 416 €	965 m ²
2009	59 €/m ²	59 531 €	1 005 m ²
2010	73 €/m ²	64 288 €	881 m ²
2011	73 €/m ²	59 467 €	818 m ²
2012	80 €/m ²	51 754 €	643 m ²
2013 (1 ^{er} semestre)	77 €/m ²	52 020 €	680 m ²

Source : PERVAL - Fichier des notaires

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.

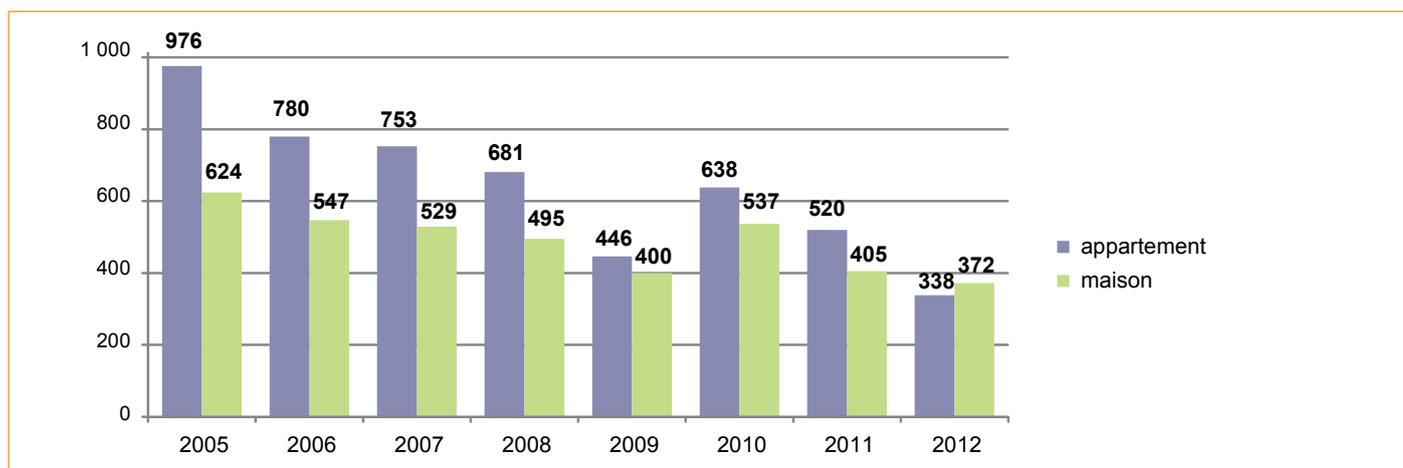
→ Le marché de l'ancien : le ralentissement persiste

Dans le département, le marché de l'immobilier ancien (logements de plus de 5 ans) s'est fortement ralenti depuis 2005 :

- une baisse régulière entre 2005 et 2008 ;
- une forte dégradation du marché entre 2008 et 2009 ;
- une reprise en 2010 pour retrouver le niveau de 2008 ;
- enfin, une baisse importante du nombre de ventes entre 2010 et 2012.

Néanmoins, on observe une distinction entre le marché des appartements anciens, plus en difficulté avec un nombre de ventes divisé par trois entre 2005 et 2012, et le marché des maisons anciennes qui résiste mieux avec un nombre de ventes divisé « seulement » par deux entre 2005 et 2012.

Les mutations immobilières dans le marché de l'ancien (logements de plus de 5 ans) dans le département



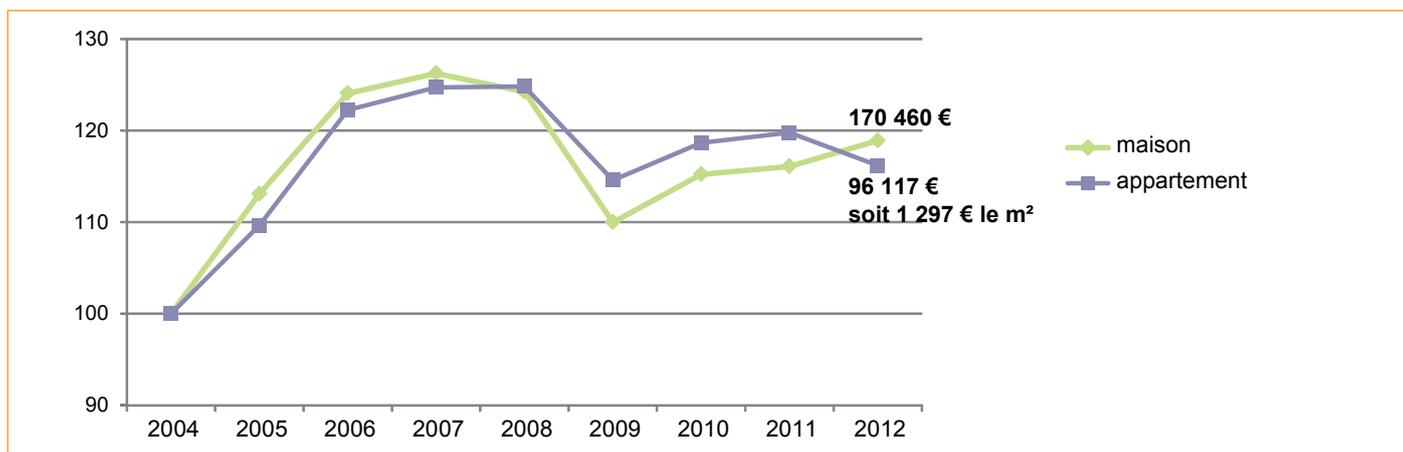
Source : PERVAL - Fichier des notaires

Depuis la crise, les prix de l'accession dans l'ancien ont baissé : -4 % pour les maisons et -7 % pour les appartements. Entre 2011 et 2012, les prix ont globalement stagné. En 2012, une maison ancienne coûte en moyenne dans le département 170 500 €. À la même date, le prix moyen d'un appartement ancien est de 96 000 €, soit 1 297 € le m².

En 2012, le prix moyen de l'ancien reste nettement inférieur à celui du neuf : environ 170 000 € et 2 650 € le m² pour un appartement neuf. Ce différentiel est une donnée intéressante dans la perspective de la réhabilitation souvent nécessaire dans l'ancien.

Le marché d'accession d'appartements anciens se concentre sur Belfort, et plus particulièrement dans les quartiers Centre-Ville Faubourg de Montbéliard et Jean Jaurès. À Belfort, les prix varient fortement entre quartiers : de moins de 1 000 € le m² aux Résidences la Douce, à près de 1 600 € le m² à Miotte-Forges.

Évolution des prix moyens des appartements anciens et des maisons anciennes dans le département



Source : PERVAL - Fichier des notaires

➔ Le marché du locatif : vers des valeurs stables

Près de 14 000 ménages du département occupent en 2010 un logement locatif privé (source : Insee). Ce parc reste concentré puisque la moitié des logements se situe à Belfort. 86 % de l'offre sont constituées par du collectif et 58 % par des T2-T3.

Ce parc privé souffre de la vacance en raison d'un déficit de qualité, et en particulier à Belfort. L'offre nouvelle abondante des années 2000 a accru les concurrences sur le marché locatif. À demande égale, une offre neuve, mieux équipée, moins consommatrice d'énergie et plus accessible (stationnement, garage), même plus coûteuse, sera préférée. Les ménages ont un choix important qui tend à les diriger vers un parc plus attractif.

Loyers privés moyens dans le Territoire de Belfort au 1^{er} janvier 2012

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	moyenne
loyers mensuels moyens au m ² hors charges	11,9 €	8,9 €	7,9 €	7,3 €	7,2 €	8,5 €
loyers mensuels moyens hors charges	337 €	401 €	522 €	613 €	867 €	536 €
tendance 2011-2012	+1 %	+1 %	+1 %	+1 %	+1 %	+1 %
part du parc locatif privé	8 %	22 %	37 %	21 %	13 %	13 %

Sources : Adil Franche-Comté 2011, INSEE 2010

Plusieurs facteurs influencent les loyers du parc privé : le marché, la situation géographique, l'ancienneté du logement, le confort, ou l'ancienneté du locataire. Dans le parc public, le loyer est moins sensible à ces paramètres, et le mode de fixation des loyers est réglementé.

Dans le Territoire de Belfort, les loyers du parc privé ont légèrement augmenté en 2011 (+1 % en un an) et sont en moyenne de 8,5 € le m². Les loyers varient de 11,9 € le m² pour un 1 pièce à 7,3 € pour un 5 pièces ou plus. Les loyers dans la CAB ou dans le reste du département sont quasi identiques. Dans les agglomérations voisines, les loyers varient de 8,1 € par m² pour Mulhouse à 9,8 € par m² pour Besançon. À l'échelle nationale (12,6 € le m² en 2012), les loyers ont légèrement augmenté (source CLAMEUR).

Loyers publics moyens dans le Territoire de Belfort en 2012

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	moyenne
loyers mensuels moyens au m ² hors charges	7,0 €	5,2 €	4,7 €	4,5 €	4,5 €	4,7 €
loyers mensuels moyens hors charges	189 €	253 €	302 €	355 €	457 €	323 €
tendance 2011-2012	-1 %	+2 %	+2 %	+2 %	+2 %	+2 %
part du parc locatif social	6 %	16 %	34 %	33 %	12 %	100 %

Source : ERPLS 2012

Deux tiers des logements sociaux du Territoire de Belfort sont situés à Belfort et 80 % en cœur d'agglomération (Belfort et 1^{ère} couronne). Si le parc social belfortain progresse encore, les fortes évolutions se remarquent dans le reste du département. Elles sont le résultat de la volonté de diffuser le parc locatif social au-delà de Belfort.

Malgré une diversification de la typologie architecturale avec une offre nouvelle en individuel groupé, le collectif forme l'essentiel du parc locatif social : 93 % des logements.

Le loyer moyen dans le parc public est bien inférieur au privé : 4,7 € par m² contre 8,5 €. La date de construction, et le type de logement et surtout la localisation du logement en zone urbaine sensible (ZUS) influencent le niveau du loyer. Le loyer moyen en ZUS est de 4,1 € par m² contre 5 € hors ZUS.

La valeur moyenne n'évoque que la tendance lourde, les parcs privés et sociaux étant eux-mêmes des échantillons larges, avec forcément des zones qui se recoupent, notamment dans les logements de petite taille.

→ Un marché local réactif aux mesures nationales

La fiscalité en matière d'immobilier est instable, mais la période est plutôt favorable à l'investissement

- Les dispositifs en faveur de l'investissement locatif ont encore changé mais s'avèrent malgré tout intéressants. Dans le cadre de ces dispositifs, l'agglomération belfortaine est classée en B2. Le dispositif Duflot qui a remplacé le Scellier en janvier 2013 est le nouveau dispositif fiscal pour tout logement neuf présentant des caractéristiques de basses consommations énergétiques, destiné à la location et situé dans les zones définies. Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du montant de l'investissement répartie sur 9 ans (13 % en 2012 pour le Scellier). La réduction d'impôt est conditionnée à la location pour une durée minimale de 9 ans. Les loyers sont plafonnés (8,59 € du m² pour la zone B2 en 2013) sans être inférieurs aux plafonds de loyer applicables à un logement PLS (8,16 € du m² pour la zone B2 en 2013).

- Les taux d'intérêts bancaires sont très attractifs : environ 2,95 % au 2^{ème} trimestre 2013.

L'évolution des modes et des normes de construction

- Sous l'angle du développement durable

Depuis le 1^{er} janvier 2013, toute nouvelle construction doit satisfaire une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti. Le Bâtiment Basse Consommation (BBC) devient à partir de 2013, le standard de la construction neuve.

L'effort nécessaire pour atteindre ces objectifs du Grenelle de l'environnement est d'ordre financier, mais surtout dans le savoir-faire des entreprises et de l'ensemble de la filière de construction. À Belfort, plusieurs opérations ont été livrées avec ces performances : 16 logements à la Miotte et 16 logements rue de la 1^{ère} Armée produits par Les Carrés de l'Habitat. D'autres opérations à venir vont être livrées :

35 logements avec l'opération Adély, rue de Brasse à Belfort, de Marcelin Prévot, et les immeubles de Médiater situés sur le Parc à Ballons.

- D'autres éléments évolutifs

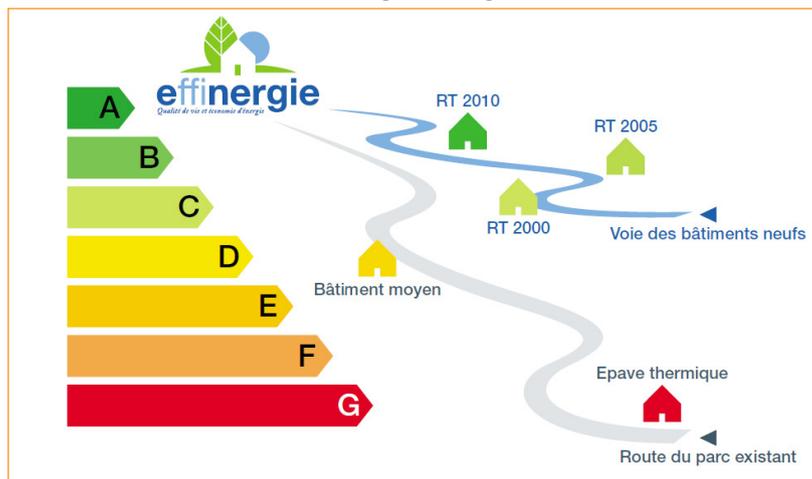
La question des normes d'accessibilité et de handicap reste prégnante sur la construction neuve comme dans l'existant. Cette démarche n'est pas facile à suivre techniquement et peut être cause de surcoûts. Paradoxalement elle peut pénaliser les espaces urbains, plus contraints en termes d'espace, alors que ceux-ci disposent de bonnes proximités vis-à-vis des services.

Un dernier fait aléatoire se place dans les fluctuations de cours des matériaux de construction, principalement les métaux dont la dépendance aux tendances internationales est totale.

Pour réduire les coûts de construction, des concepts se dévoilent, comme « le logement abordable » ou « l'habitat participatif ». Encore peu développé, l'habitat participatif va bénéficier de nouveaux cadres juridiques grâce au projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Il permet à des particuliers de réaliser ensemble une opération immobilière afin de réduire le coût de construction, ou de réaliser des opérations plus sophistiquées que celles du neuf clés en main proposé par les promoteurs.

Le logement abordable a une autre logique en s'ajustant à la demande. L'enjeu de la production à prix abordables est de proposer des logements compatibles avec les besoins des ménages et leurs capacités financières.

Echelle des consommations d'énergie des logements



→ Les ménages face au coût du logement

Si globalement, le niveau de revenu a progressé, les écarts se sont creusés entre les plus riches et les plus pauvres, mais aussi entre les propriétaires et les locataires. Dans les années 2000, les revenus des plus riches augmentent (+28 % entre 2001 et 2011) tandis que ceux des plus pauvres stagnent (+6 % entre 2001 et 2011). On observe le même constat sur d'autres territoires. À Belfort, les revenus des plus pauvres baissent (-24 % entre 2001 et 2011).

La diversité des ménages et l'hétérogénéité des logements rendent difficile l'évaluation de valeurs de références. L'estimation des capacités financières des ménages montre les limites de l'accession à la propriété qui est de plus en plus réservée à une tranche réduite de la population. Dans les années 2000, les ménages ont privilégié des choix d'accession à moindre coût (l'individuel périurbain) ou ont opté pour des terrains et ou des logements de tailles plus restreintes.

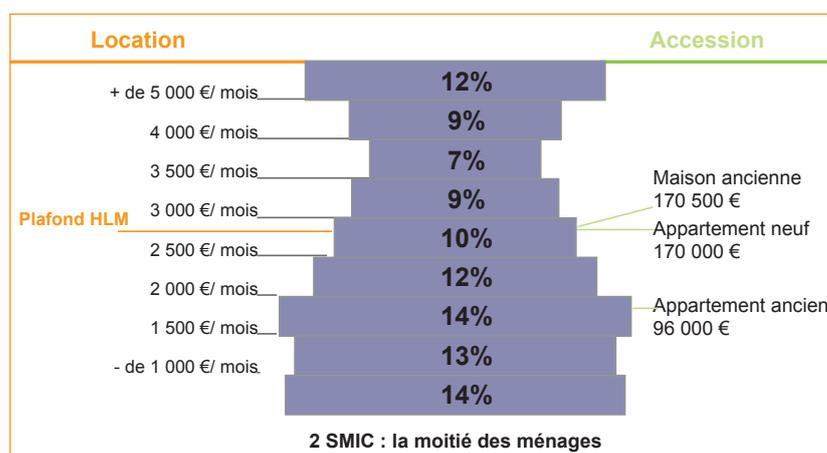
Les ménages du département ont largement accès au logement social : 60 % des ménages et près de 80 % des personnes vivant seules.

Évolution du revenu mensuel moyen entre 2008 et 2011 dans le département

	2011	2008	évolution
propriétaire occupant	3 108 €	2 948 €	+5 %
locataire social	1 392 €	1 402 €	-1 %
locataire privé	1 752 €	1 728 €	+1 %
les 10 % plus pauvres	818 €	842 €	-3 %
les 10 % plus riches	5 285 €	4 956 €	+7 %
tous types de ménages	2 339 €	2 251 €	+4 %

Source : INSEE – DGI 2011

Les revenus fiscaux des ménages du Territoire de Belfort et leur capacité financière face au logement



Source : INSEE DGI 2011, Fichier des notaires, meilleurtaux.com

Méthodologie

Nous sommes partis de la distribution des revenus des ménages du Territoire de Belfort en 2011, avant paiement des impôts, et hors revenus de redistributions (source : INSEE-DGI).

À partir de cette distribution, nous avons estimé le nombre de ménages capable d'accéder à la propriété dans le département en 2012 :

- pour l'achat d'un appartement ancien (96 000 € hors frais notariés) ;
- pour l'achat d'un appartement neuf (170 000 €) ;
- pour l'achat d'une maison ancienne (170 500 €).

Avec l'hypothèse d'un crédit sur 25 ans (20 ans pour l'appartement ancien), au taux de 3,96 % avec assurances comprises (3,56 % sur 20 ans) sans apport personnel, avec un taux d'effort de 33 % en incluant dans le montant emprunté les frais notariés, et hors aides fiscales.