

Les Chiffres-Clés de l'Habitat

du Grand Belfort et du Territoire de Belfort



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



Lotissement à Argiésans

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, 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.

SOMMAIRE

La construction neuve : une reprise contrariée.....2

Le marché du logement neuf : de nouvelles opérations à court terme...3

Le marché de la construction de la maison individuelle : des prix en hausse4

Le marché des maisons anciennes plus abordable5

Le marché des appartements anciens plus hétérogène6

Les marchés immobiliers : un regard sur les parcours résidentiels7

Le marché locatif : vers un renouvellement de l'offre8

Les marchés du logement font face à la situation exceptionnelle de la pandémie de COVID-19.

Pourtant, l'année 2019 a été marquée par un sursaut de la construction neuve et de la promotion immobilière malgré la fin du dispositif Pinel. De nombreuses opérations d'habitat ont été engagées et seront livrées à court terme dans le Territoire de Belfort dont plusieurs opérations de haut standing.

Complémentaire, le marché de l'ancienne se conforte grâce à des prix abordables, notamment pour les primo-accédants.

Le marché locatif demeure essentiel dans les parcours résidentiels, mais l'offre ne semble plus totalement adaptée aux attentes des ménages. Pour le parc privé, plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été mises en place dans le département et le parc public se renouvelle par la démolition du parc le plus dégradé, par la réhabilitation énergétique et par la construction neuve d'opérations diversifiées et ciblées.

Du fait de la crise sanitaire et l'incertitude économique qui en découle, le scénario de reprise reste à éclaircir. L'activité pourrait traverser une crise profonde ou reprendre un rythme normal. Le logement reste une valeur refuge, surtout durant les périodes d'incertitude.

La demande ne va pas disparaître et les attentes vont sans doute évoluer. Des critères dans le choix résidentiel prendront sûrement de l'ampleur, comme par exemple l'équipement numérique en raison du télétravail, ou encore les jardins synonymes de bien-être.

Les marchés du logement gardent de l'ambition avec des opérations d'habitat programmées ainsi que la mise en place de dispositifs (programme Action Cœur de Ville, OPAH, dispositif centres-bourgs, Programme National de Rénovation Urbaine, Contrat de ruralité ou encore le programme Petites villes de demain), témoins d'un dynamisme ambiant.

L'opération Château Servin à Belfort



Photo : AUTB

La construction neuve : une reprise contrariée



571

logements commencés¹
dans le Territoire de Belfort
en 2019

L'année 2019 a été marquée par un sursaut de la construction neuve : 571 logements mis en chantier. Ce chiffre est gonflé par deux permis de construction situés dans la ZAC de l'Hôpital à Belfort : la résidence seniors Cybele de Domitys (119 logements) et les Jardins du Square (87 logements).

En 2020, cette embellie est bousculée par la pandémie de la Covid-19, ainsi que la conjoncture économique et financière.

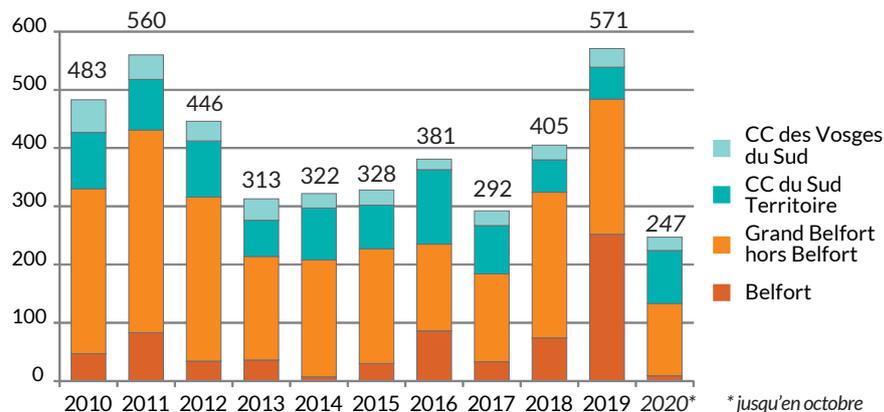
Depuis dix ans, la construction de logements est dominée par l'habitat individuel avec deux tiers des logements mis en chantier. Grâce à l'attrait pour l'habitat individuel, les territoires périurbains portent la construction neuve dans le Territoire de Belfort.

À l'inverse, la ville de Belfort composée essentiellement de logements collectifs, subit plus intensément les difficultés conjoncturelles de la construction neuve. Entre 2010 et 2019, moins de 20 % des logements construits dans le département se localisent à Belfort alors que la ville-centre concentre près de 40 % du parc de logements du département.

Des signes de relance se manifestent avec de nouvelles opérations d'habitat ainsi que la mise en place de dispositifs pour le logement comme le programme Action Cœur de Ville, trois OPAH dans le département, le dispositif centres-bourgs, le programme Petites villes de demain ou encore le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU).

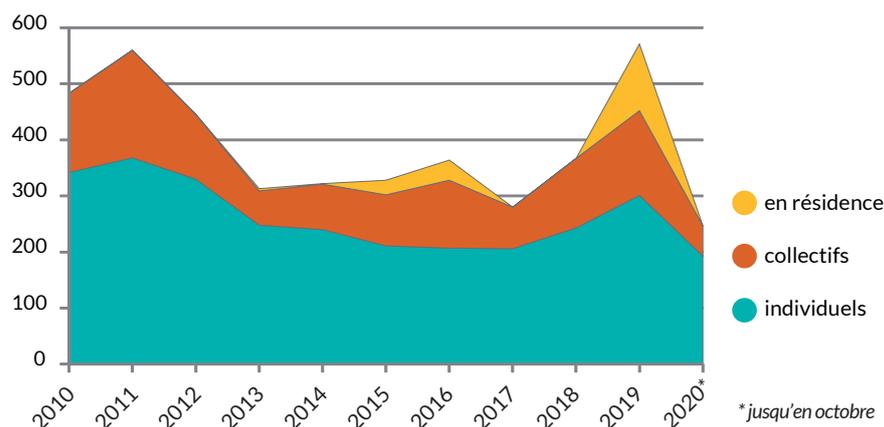
¹ Logements commencés ou mis en chantier : Une construction est considérée commencée dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Cette source est préférée pour décrire l'activité réelle de la construction.

Les logements mis en chantier¹ dans le Territoire de Belfort entre 2010 et 2020



Source : MEEM/CGDD/SOes/DREAL, Sit@del, logements commencés en dates réelles jusqu'en 2018 et en dates de prise en compte en 2019 et 2020, traitement statistique : AUTB

La typologie des logements mis en chantier dans le Territoire de Belfort depuis 10 ans



Source : MEEM/CGDD/SOes/DREAL, Sit@del, logements commencés en dates réelles jusqu'en 2018 et en dates de prise en compte en 2019 et 2020, 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 : de nouvelles opérations à court terme



3 000 € le m²

pour un appartement neuf dans le Territoire de Belfort entre octobre 2019 et septembre 2020

En mars 2019, Belfort (zonage B2¹) a été sortie du dispositif fiscal « Pinel » qui favorise l'investissement locatif dans le neuf, mais la promotion immobilière a réussi à commercialiser de nouvelles opérations. Après une année 2019 encourageante, le marché du logement neuf est fortement perturbé par la crise sanitaire. Une trentaine de biens ont été mis sur le marché entre octobre 2019 et fin septembre 2020, contre une centaine de logements un an auparavant. Les ventes ont aussi reculé.

En 2019, une dizaine d'opérations immobilières privées ont été livrées dans le Territoire de Belfort. Ce sont près de 80 nouveaux logements mis sur le marché du logement neuf. À court terme, d'autres opérations seront réalisées et notamment des opérations d'envergure : le Château Servin, le Clos du Berceau, les Rives de la Savoureuse à Belfort, les Jardins du Villiers à Bavilliers, le domaine Kléber à Grandvillars ainsi que les premières opérations de la ZAC de l'Hôpital à Belfort (résidence seniors Cybele et les Jardins du Square).

Le prix de vente médian² dans le Territoire de Belfort avoisine 3 000 € 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 environ 3 500 € le m² pour les premières réservations des résidences haut de gamme de la ZAC de l'Hôpital.

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.

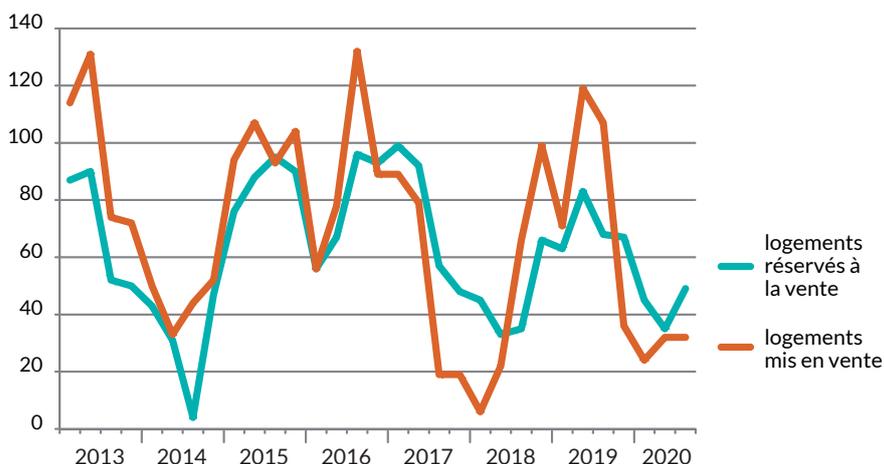
² Prix médian : La valeur qui sépare l'ensemble des ventes en deux parties de taille égale (en nombre de ventes).

Les Rives de la Savoureuse à Belfort



Photo : AUTB

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



Source : DREAL Bourgogne-Franche-Comté, ECLN 2020

Les Carrés de l'Habitat à Vézelois



Photo : AUTB

Le marché de la construction de la maison individuelle : des prix en hausse



262 000 €

pour un projet de construction d'un pavillon hors lotissement dans le Territoire de Belfort en 2017 et 2018

Entre janvier 2017 et décembre 2018, le coût des projets de construction d'un pavillon hors lotissement s'établit en moyenne à 262 000 euros¹ dans le Territoire de Belfort et s'échelonne entre 244 000 euros dans les Vosges du sud à 265 000 euros dans les deux autres intercommunalités du département. L'investissement a fortement augmenté depuis la période 2013-2014 : +25 000 euros.

La construction représente 75 % du coût total soit près de 200 000 euros. En quatre ans, il a augmenté de près de 20 000 euros pour avoisiner 1 500 € le m². Cette hausse ne s'explique pas seulement par l'augmentation de la surface des maisons, de 130 à 133 m². Les projets de construction prévoient davantage l'installation d'énergies renouvelables, plus chères à l'achat, et le recours à un architecte ou un maître d'œuvre est plus fréquent. De plus, les porteurs de projet gardent moins fréquemment des travaux à réaliser.

L'achat du terrain constitue environ 25 % du coût total. En 2019, il s'élève dans le Territoire de Belfort à 62 € le m² (terrain viabilisé ou viabilisable) et atteint 73 € le m² pour une parcelle viabilisée.

Il a fortement varié en un an en raison de la superficie des parcelles vendues en 2019 : 975 m² contre 763 m² en moyenne depuis 2010. Par contre, le coût pour une parcelle à bâtir grimpe à 60 000 €, soit le niveau le plus élevé depuis 10 ans.

Excepté en 2019, la logique pour les ménages est d'acquérir des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle.

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

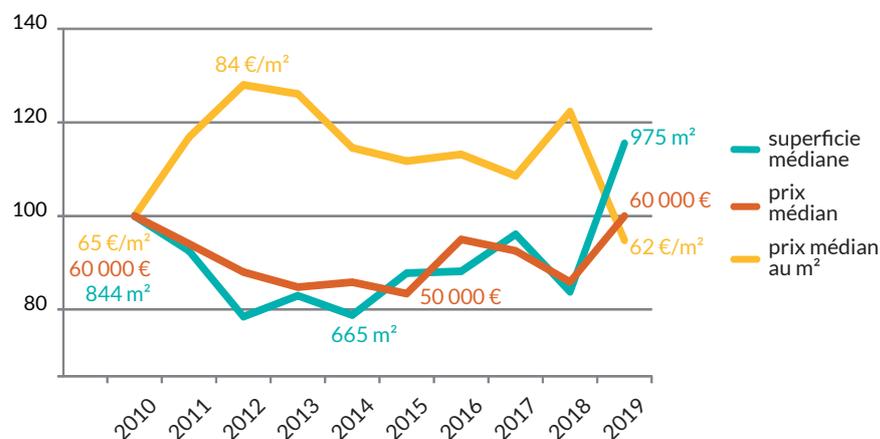
Champ : permis délivrés pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Les prix des projets de construction de maison en 2017 et 2018 dans le Territoire de Belfort

	prix moyen des projets	dont prix moyen des terrains	dont prix moyen de la construction
2013-2014	236 447 €	59 711 €	176 736 € 1 360 €/m ²
2017-2018	262 094 €	65 580 €	196 514 € 1 478 €/m ²

Source : DREAL Bourgogne Franche-Comté - Enquête sur le prix du terrain et du bâti (EPTB)

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



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2018, traitement statistique : AUTB

Le lotissement « Cornay » à Saint-Germain-le-Châtelet



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).

Le marché des maisons anciennes plus abordable



159 000 €

pour une maison ancienne dans le Territoire de Belfort en 2019

Le marché de l'immobilier ancien (biens de plus de 5 ans) dans le Territoire de Belfort se porte mieux. Malgré la frilosité des banques, les conditions actuelles d'acquisition sont bonnes : des taux d'intérêt immobiliers au plus bas (1,27 % sur 20 ans en novembre 2020¹) et des prix plus abordables. En effet, les vendeurs soumettent des prix plus en accord avec le marché et les qualités ou défauts des biens.

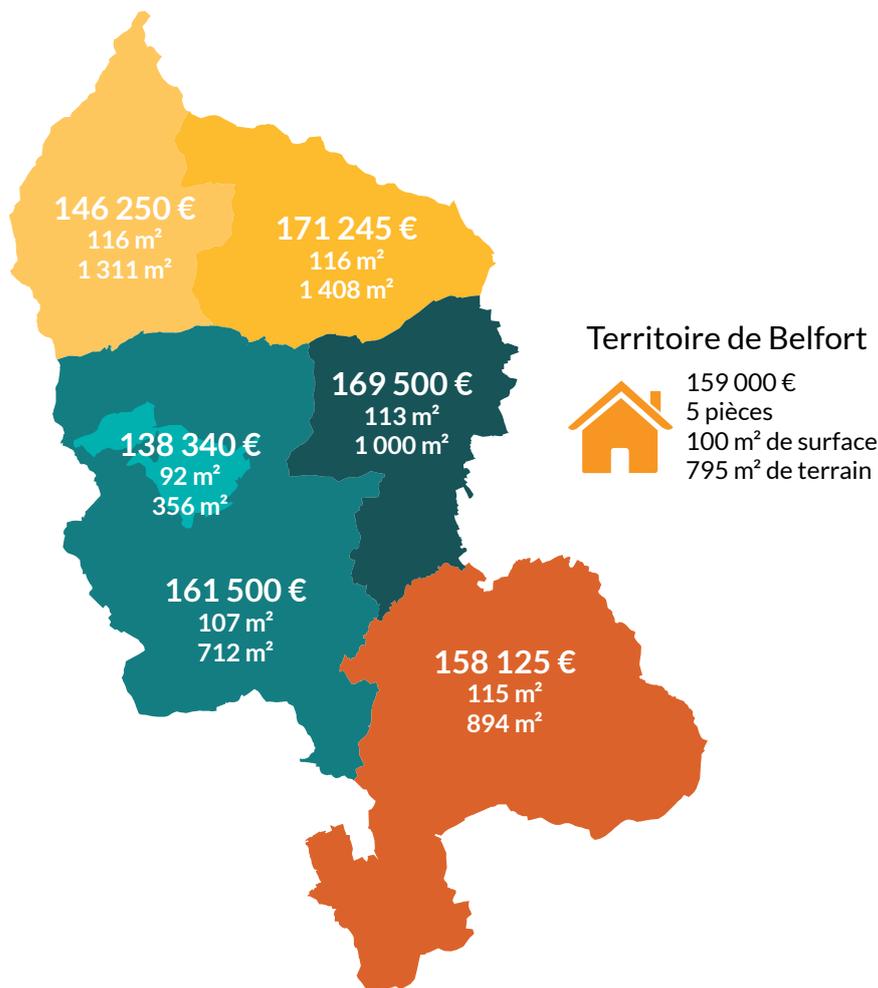
Pour les maisons anciennes, le prix de vente médian est stable dans le Territoire de Belfort et s'établit à 159 000 € en 2019 (158 000 € sur 3 ans).

Hors Belfort, le prix médian en 2019 varie de moins de 150 000 € pour le secteur de Giromagny à environ 170 000 € 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 (138 340 € en 2019) en raison des caractéristiques des maisons anciennes vendues. Elles sont globalement de taille plus petite (92 m²), disposent d'un terrain d'aisance plus restreint (356 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 par secteur dans le Territoire de Belfort



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2019, traitement statistique : AUTB

Le prix de vente médian des maisons anciennes en 2019 selon leurs caractéristiques

4 pièces	avec terrain de moins de 700 m ²	pour une maison construite avant 1981
136 000 €	139 250 €	142 500 €
6 pièces	avec terrain de 700 m ² ou +	pour une maison construite après 1980
174 750 €	174 000 €	208 000 €

Source : PERVAL - Fichier des notaires 2019, traitement statistique : AUTB

¹ Source : meilleurtaux.com

Champ : taux moyen pour une durée d'emprunt de 20 ans (1,10 % sur 15 ans, 1,57 % sur 25 ans).

Le marché des appartements anciens plus hétérogène



73 000 €

pour un appartement ancien dans le Territoire de Belfort en 2019

En 2019, le prix médian d'un appartement ancien dans le Territoire de Belfort est de 1 128 € le m² (1 121 €/m² sur trois ans). Ce prix stagne, mais sur dix ans, il a baissé 200 € le m².

La transaction médiane s'établit en 2019, à 74 000 € (identique 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 un sur dix à 150 000 € ou plus.

La ville de Belfort concentre le marché de l'appartement ancien avec plus de 70 % des ventes du département. 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'équipement (ascenseur, stationnement, etc). En 2019, la transaction médiane et le prix médian au m² y atteignent respectivement 67 600 € et 1 081 €.

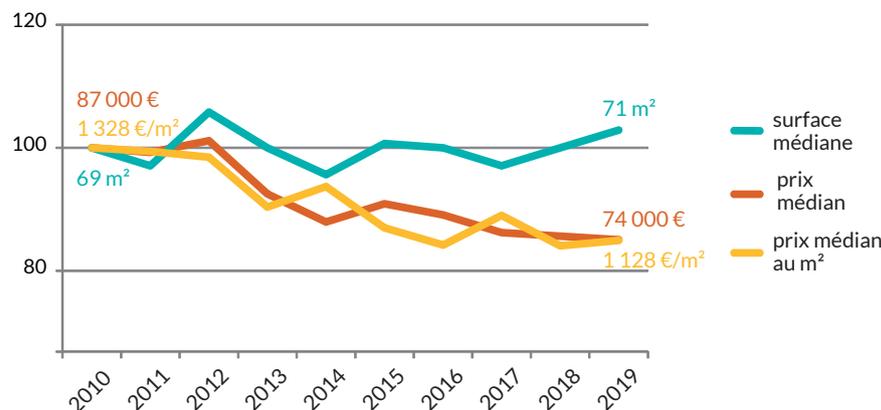
À Belfort, deux marchés cohabitent : les appartements anciens de petite taille à prix modéré et ceux de plus haut standing concentrés en centre-ville.

Les prix varient selon la localisation et fortement au sein de la ville de Belfort puisqu'ils s'échelonnent de moins de 600 € le m² aux Résidences à 1 400 € le m² pour le quartier Miotte-Forges.

Aux alentours de Belfort, les appartements vendus sont plus récents et les prix sont donc plus élevés : 94 000 € et 1 306 € 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).

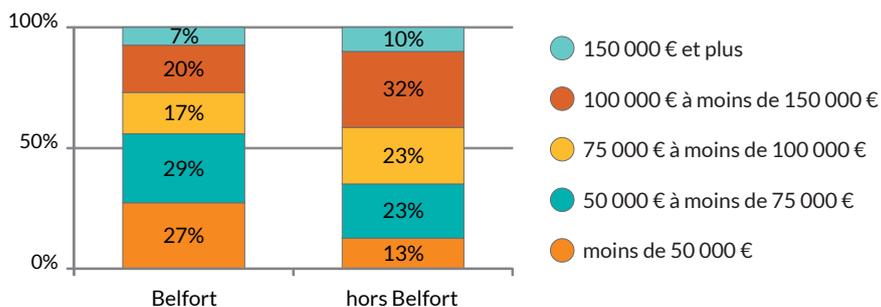
L'écart de prix entre le neuf et l'ancien s'accroît, et renforce ainsi la complémentarité entre les deux marchés aux prix bien distincts.

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



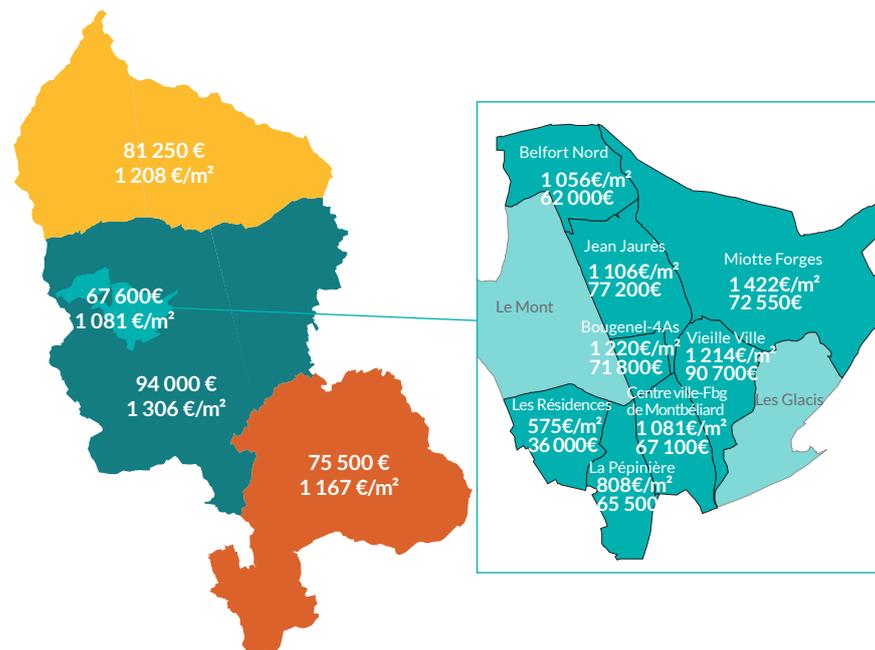
Source : PERVAL - Fichier des notaires 2019, traitement statistique : AUTB

La répartition par prix des ventes d'appartements en 2019



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2019, traitement statistique : AUTB

Les prix médians des appartements anciens dans le Territoire de Belfort et à Belfort en 2019



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2019, traitement statistique : AUTB

Les marchés immobiliers : un regard sur les parcours résidentiels



40 ans

l'âge moyen
d'acquisition d'un bien vendu
dans le Territoire de Belfort
entre 2015 et 2019

L'observation des profils des acheteurs renseigne sur le fonctionnement des marchés immobiliers. Ils sont liés aux parcours résidentiels et à l'attractivité des territoires pour les différents types de ménages. L'âge moyen d'acquisition d'un bien immobilier dans le Territoire de Belfort est de 40 ans.

Sur le marché des appartements, 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 40 ans.

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

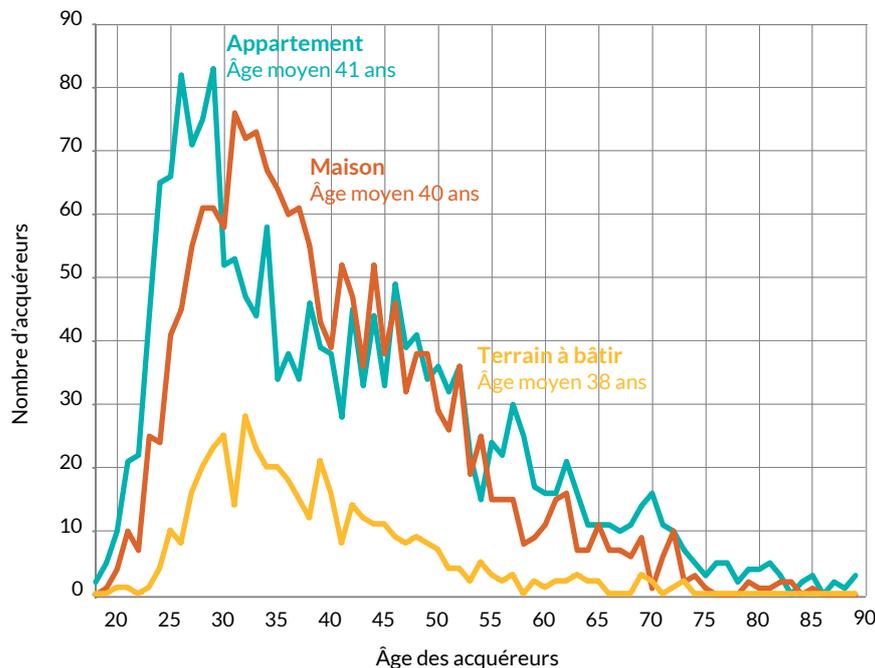
Dans le Territoire de Belfort, une majorité des acheteurs (59 %) acquièrent un bien au sein de l'intercommunalité dans laquelle ils résident.

Le marché des appartements est le plus local avec 39 % des acquéreurs issus de la même commune. Ce taux atteint 46 % à Belfort.

Le marché de la maison est le plus ouvert puisque 50 % des acquéreurs achètent hors de leur intercommunalité de résidence.

Le marché du terrain est différent en raison de l'hétérogénéité de l'offre. Néanmoins, les acquéreurs se dirigent plutôt vers un environnement connu : 50 % optent pour un terrain dans l'intercommunalité dans laquelle ils résident.

L'âge des acquéreurs pour les biens vendus entre 2015 et 2019



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2015-2019, traitement statistique : AUTB

Le lieu de résidence des acquéreurs selon le type de bien acheté (en %)



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2015-2019, traitement statistique : AUTB

Les données mobilisées

L'analyse porte sur 4 445 transactions dans le Territoire de Belfort entre 2015 et 2019, issues du fichier des ventes des notaires (Perval).

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

- 1 938 appartements anciens ;
- 2 069 maisons anciennes ;
- 438 terrains à bâtir.

Le marché locatif : vers un renouvellement de l'offre



8 € / 4,9 € au m²

le loyer moyen dans le parc privé et public dans le Territoire de Belfort en 2019

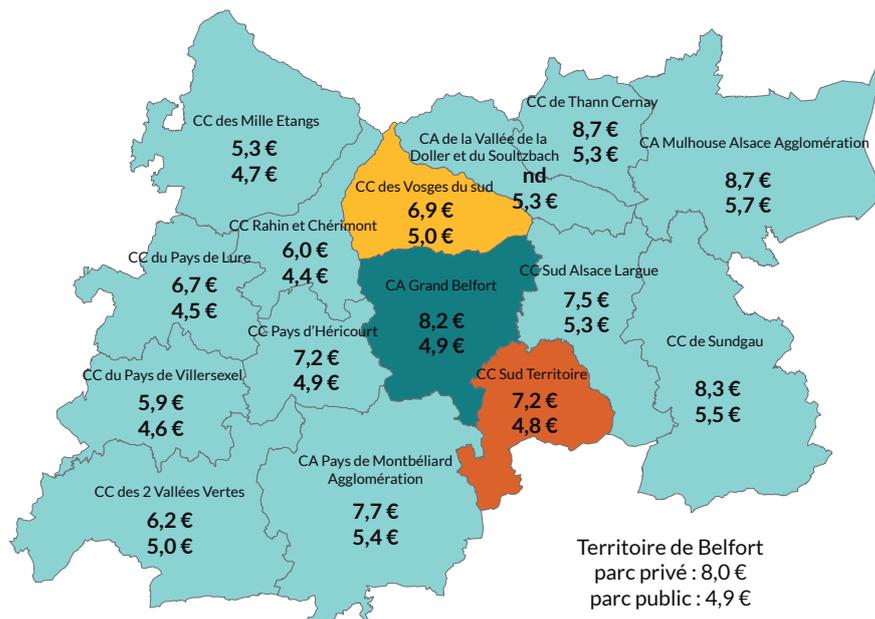
Le Territoire de Belfort compte plus de 27 000 logements locatifs (43 % du parc total) dont la moitié appartient au parc privé. Essentiel dans les parcours résidentiels, le parc locatif privé présente des signes de vétusté et ne semble plus totalement adapté aux attentes des ménages. Des programmes ont été engagés pour l'améliorer : opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), actions de revitalisation des centres-bourgs, et opération Action Cœur de Ville pour Belfort.

Le marché locatif privé est passif. La demande amoindrie peine à s'ajuster à l'offre qui n'évolue pas suffisamment. Les loyers demeurent stables : en 2019, 8 € le m² en moyenne dans le Territoire de Belfort. Dans le parc public, les loyers sont également stables, 4,9 € le m² en 2019.

Le parc public est important dans le département avec 14 505 logements (au 1^{er} janvier 2019). Il se renouvelle par la démolition du parc le plus dégradé (le secteur Dorey dans le quartier Résidences le Mont, le secteur Ganghoffer à Offemont, ou encore les Champs-Blessonniers à Beaucourt) et par la réhabilitation énergétique.

Ce parc s'améliore aussi par la construction neuve d'opérations diversifiées : acquisitions-améliorations, ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), ou habitat seniors. Neuf opérations ont été livrées depuis 2019 et dix autres sont en cours de construction ou à l'étude. Au total, ce sont plus de 200 nouveaux logements sociaux répartis sur l'ensemble du département.

Les loyers dans le parc privé et public (au m²) au 1^{er} janvier 2019 (hors charges)



Sources : ADIL25 et ADIL 68, enquêtes annuelles des loyers au 1^{er} janvier 2019

L'opération Territoire habitat créée en 2019, rue de la Prairie à Beaucourt



Photo : AUTB

[CARTOTHÈME#18 - Le parc HLM : un renouvellement de l'offre - octobre 2020](http://autb.fr/doc/MAP_Carthotheme18-LogementSocial_202010-02.jpg)
autb.fr/doc/MAP_Carthotheme18-LogementSocial_202010-02.jpg