

juillet 2011

# Observatoire de l'Aire urbaine

Belfort - Montbéliard - Héricourt - Delle

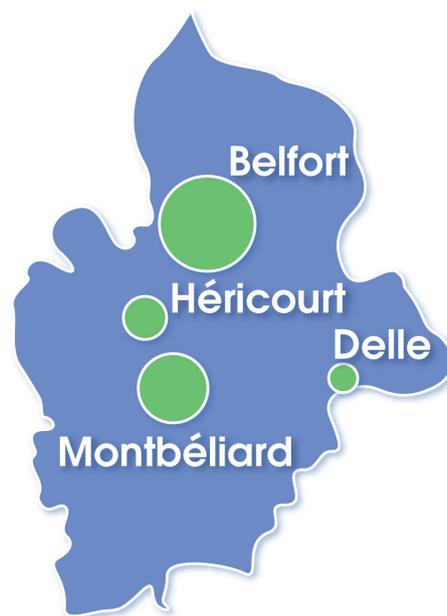
## Habitat

### Portrait résidentiel du Pays de l'Aire urbaine

Avec 307 766 habitants, l'Aire urbaine Belfort - Montbéliard - Héricourt - Delle s'organise dans une configuration multipolaire qui fait sa particularité. Rendre compte de ses spécificités et partager sa connaissance est essentiel pour sa construction et son développement futur.

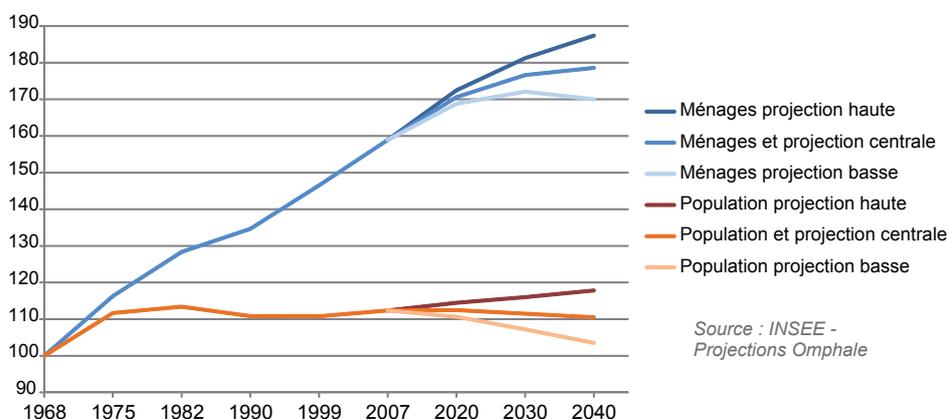
Les agences d'urbanisme vous proposent une lecture croisée et rapide de ce territoire, au travers de quatre documents thématiques : Population, Habitat, Économie - emploi et Mobilité. Etat des lieux, constat de la situation de ce territoire et de ses dynamiques, ces quelques chiffres récents permettent de mettre en valeur la réalité de cet espace de vie du Nord Franche-Comté.

*NB : voir en dernière page pour les définitions des périmètres observés et la méthodologie utilisée.*



## L'Aire urbaine exprime des besoins en logement encore importants

L'évolution du nombre de ménages et de la population entre 1968 et 2040 (en base 100)



En 2007, l'Aire urbaine compte plus de 130 000 ménages, en hausse de 9 % depuis 1999. **Le nombre de ménages croît plus rapidement que la population** : l'Aire urbaine compte en 8 ans 10 500 ménages supplémentaires pour un gain de 4 300 habitants. La progression du nombre de ménages atteint 13 % en périurbain contre 6 % en villes-centres (Belfort, Montbéliard, et Audincourt).

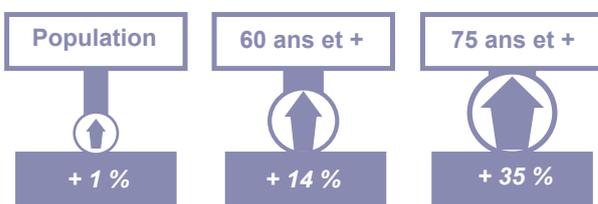
**Cet accroissement du nombre de ménages résulte en majeure partie de la réduction de leur taille** : sur les 10 500 ménages supplémentaires entre 1999 et 2007, 9 000 sont dus à la réduction de la taille des ménages.

Le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 2,47 en 1999 à 2,30 en 2007.

Cette tendance générale observée localement mais également à l'échelle nationale va se poursuivre, en raison notamment du **vieillesse de la population, de l'augmentation du nombre de personnes vivant seules** (+24 % dans l'Aire urbaine entre 1999 et 2007), et de l'érosion des modes traditionnels de cohabitation (+15 % de familles monoparentales).

La progression des ménages ainsi que l'évolution de la structure des ménages sont de nature à **orienter une demande en logements supplémentaires, même en présence d'une dynamique démographique faible**.

**Forte hausse du nombre de personnes âgées entre 1999 et 2007**



Source : INSEE - RRP 2007

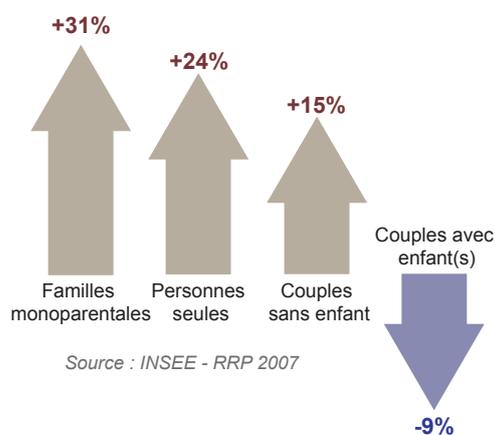
### Une tendance similaire dans les autres territoires

	Population	Ménages
Besançon	+6,0 %	+12,5 %
France métropolitaine	+5,5 %	+10,2 %
Franche-Comté	+3,6 %	+9,9 %
Mulhouse	+3,3 %	+9,2 %
Rhin-Rhône	+2,6 %	+9,3 %
Aire urbaine	+1,4 %	+8,4 %
AU Saône-et-Loire	-0,3 %	+6,4 %

Evolution entre 1999 et 2007

Source : INSEE - RRP 2007

### L'évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2007 dans l'Aire urbaine



Source : INSEE - RRP 2007



## Un parc de logements hétérogène dans l'Aire urbaine...

En 2007, l'Aire urbaine totalise 141 590 logements, soit près de 12 000 logements supplémentaires depuis 1999. L'Aire urbaine présente une hausse (+9,2 %) voisine de celle de la France métropolitaine (+9,6 %), mais légèrement inférieure à celle de Mulhouse (+10,3 %) et Besançon (+10,6 %). L'évolution du parc de logements épouse celle de la croissance démographique puisque la moitié de l'accroissement du parc de logements se localise en périurbain : +13,4 % contre +5,6 % en villes-centres.

Dans le parc de logements de l'Aire urbaine, il y a une parité entre les maisons et les appartements. La typologie varie fortement entre villes-centres et périurbain.

8 logements de l'Aire urbaine sur 10 ont plus de 25 ans et la moitié des logements datent de la période 1949-1981. Cette caractéristique y est plus élevée qu'ailleurs du fait du fort développement économique de l'Aire urbaine durant cette période.

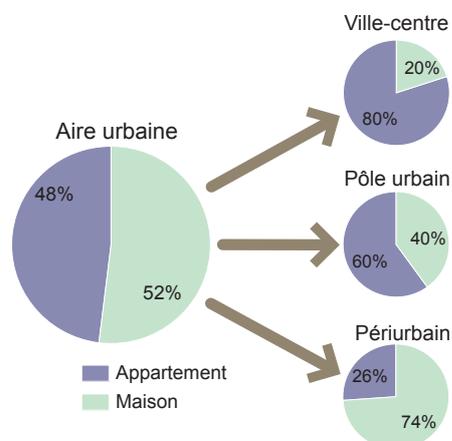
L'Aire urbaine compte très peu de logements de petite taille, en raison de la faiblesse de la population étudiante : 13 % de 2 pièces ou moins contre 22 % à Besançon et 20 % en France métropolitaine.

## L'évolution du nombre de logements entre 1999 et 2007

	Logements en 2007	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2007	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2007 (en %)
ville-centre	47 016	2 483	+5,6
hors Pole urbain	50 534	5 987	+13,4
banlieue	44 041	3 409	+8,4
<b>Aire urbaine</b>	<b>141 590</b>	<b>11 878</b>	<b>+9,2</b>

Source : INSEE - RRP 2007

## Une typologie de logements spatialisée dans l'Aire urbaine



Source : INSEE - RRP 2007



En 2007, dans l'Aire urbaine, **57 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires et 41 % par des locataires**. On retrouve la même répartition à Mulhouse et dans la métropole Rhin-Rhône.

A l'intérieur de l'Aire urbaine, **plus on s'éloigne des villes-centres, plus la part de propriétaires occupants est élevée** : de 35 % en villes-centres à 71 % en périurbain.

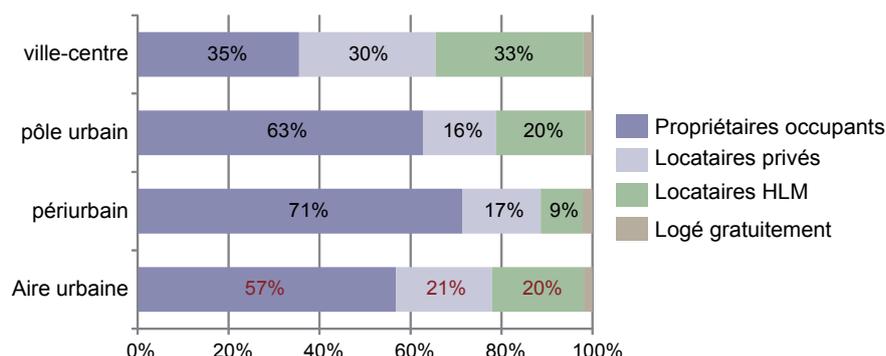
**En raison de l'importance du parc locatif public dans l'Aire urbaine, le territoire possède la plus faible part de locataires privés** : 18 %, soit 10 points de moins que Mulhouse ou la métropole Rhin-Rhône.

### Une typologie de logements spatialisée dans l'Aire urbaine

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM
Besançon	52,3 %	30,1 %	14,9 %
Rhin-Rhône	56,3 %	25,3 %	16,1 %
Mulhouse	56,3 %	27,7 %	13,7 %
Aire urbaine	56,8 %	21,1 %	20,2 %
France métropolitaine	57,4 %	25,0 %	14,8 %
Franche-Comté	60,4 %	23,6 %	13,5 %

Source : INSEE - RRP 2007

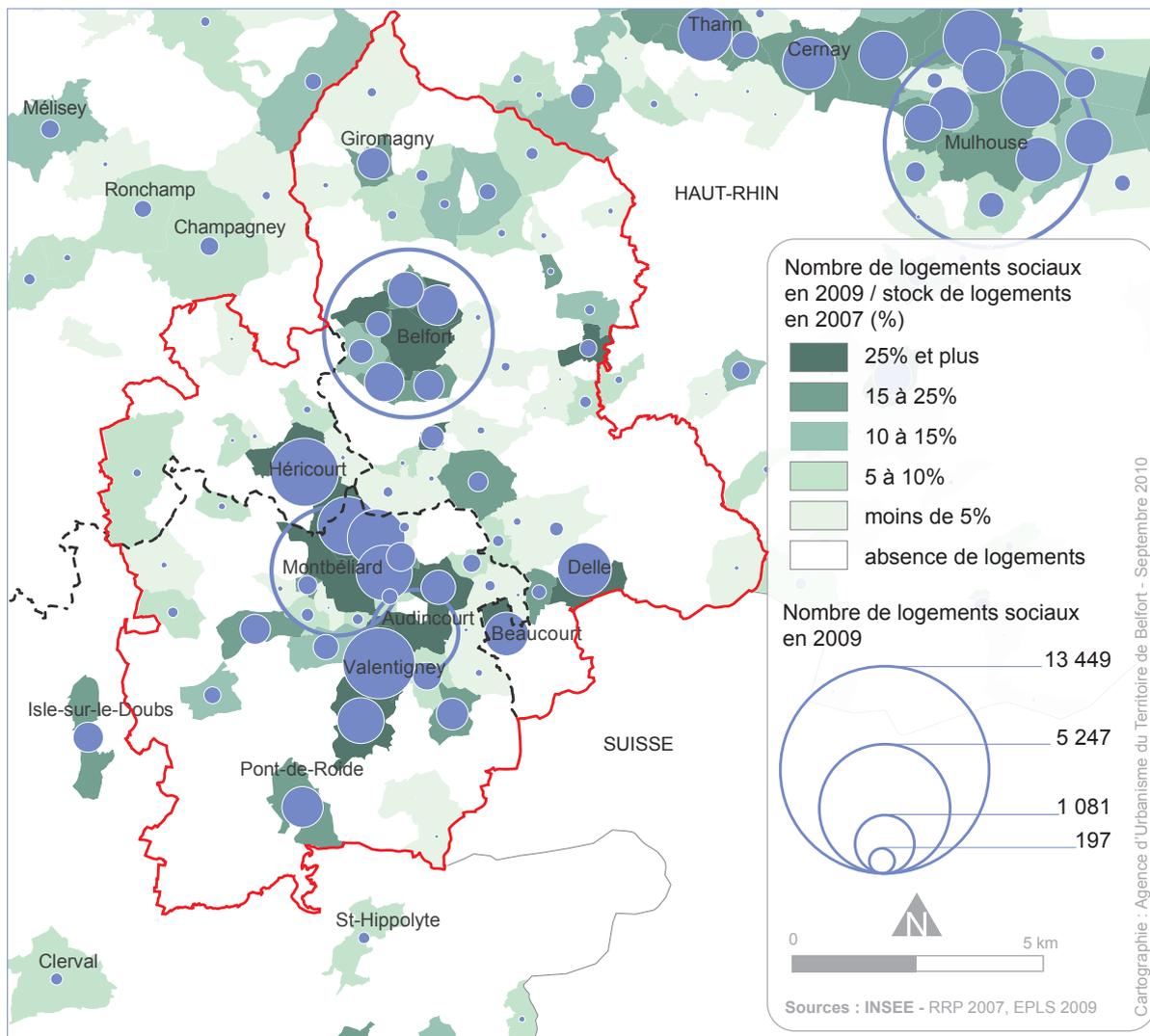
### La répartition de l'occupation des résidences principales



Source : INSEE - RRP 2007

## Le parc locatif social de l'Aire urbaine : une répartition spatiale inégale

### Le parc locatif social dans l'Aire urbaine en 2009



En 2009, le parc locatif social de l'Aire urbaine compte 30 984 logements et constitue plus d'un cinquième de l'ensemble du parc de logements (15 % en France métropolitaine).

Ce parc locatif social est concentré dans les villes-centres et les pôles urbains. Près de 24 000 logements locatifs sociaux se localisent dans les pôles urbains de Belfort et Montbéliard dont 16 000 dans les villes-centre de Belfort, Montbéliard et Audincourt. Les ZUS de l'Aire urbaine en accueillent 12 000 dont 7 000 à Montbéliard et Belfort.

Il y a peu de logements individuels avec seulement 9% du parc locatif social, et surtout en villes-centres (5 %).

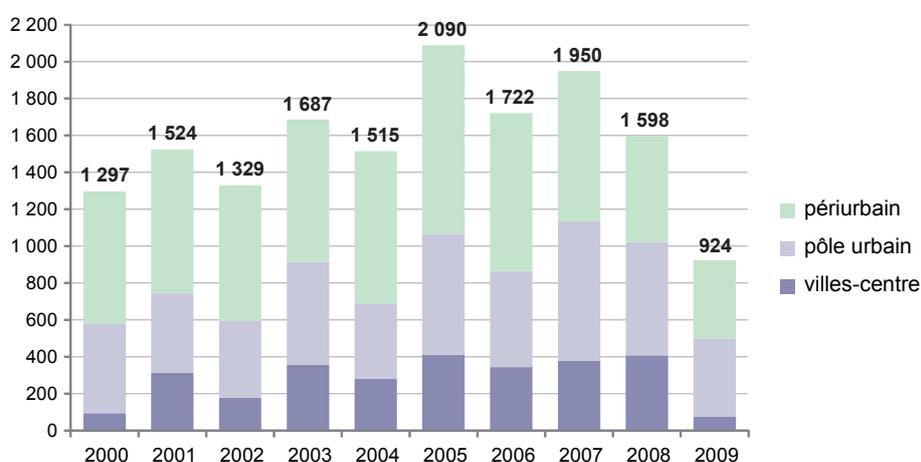
## Un parc de logements qui s'étend grâce à la périurbanisation

**15 600 logements ont été produits entre 2000 et 2009 dans l'Aire urbaine. La moitié de la production de logements est localisée en périurbain (7 500 logements) pour seulement 18 % en villes-centres (2 800 logements).**

Comme les marchés régionaux et nationaux, **les mises en chantiers sont à la baisse depuis 2007.**

Leur nombre a été divisé par 2 entre 2007 et 2009 : de 1 950 à 924 logements produits. D'après les résultats provisoires, la construction a légèrement repris en 2010. **En 2009, l'activité s'est rétractée partout et notamment en villes-centre où seulement 77 logements ont été produits.**

### Les logements produits depuis 1999 dans l'Aire urbaine (en date réelle)



Source : Sit@del2 - DREAL Franche-Comté

	moyenne 1990-1999	moyenne 2000-2009	Evolution
villes-centre	310	285	-8 %
pôle urbain	340	526	+55 %
périurbain	518	753	+45 %
Aire urbaine	1 168	1 564	+34 %

	moyenne 1990-1999	moyenne 2000-2009	Evolution
collectif	546	689	+26 %
individuel	622	874	+40 %
Ensemble	1 168	1 564	+34 %

Source : Sit@del2 - DREAL Franche-Comté

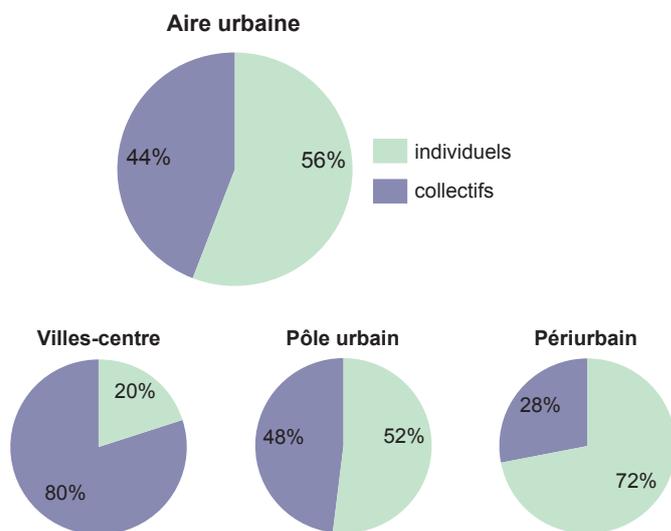
**La construction a rarement été aussi élevée que dans les années 2000.** Plus de 1 500 logements produits par an, soit 34 % de plus que durant la décennie 1990. Cet élan est porté par l'engouement du périurbain et donc du logement individuel, mais aussi par le collectif. Dans les années 2000, 18 % de la production de logements de l'Aire urbaine ont été réalisés dans les villes-centres, contre 27 % en cours de la décennie 1990. Ailleurs, les mises en chantiers ont augmenté de l'ordre de 50 % entre les 2 périodes. La production de logements est dictée par la périurbanisation et renvoie à l'idéal et aux souhaits des ménages de vivre «à la campagne» en périphérie des villes.

**La production de logements entre 2000 et 2009 est portée par l'individuel.**

Les différents produits sont spatialisés et laissent peu de place à une mixité individuel-collectif : 80 % de logements collectifs dans les villes-centres et 70 % de logements individuels en zone périurbaine.

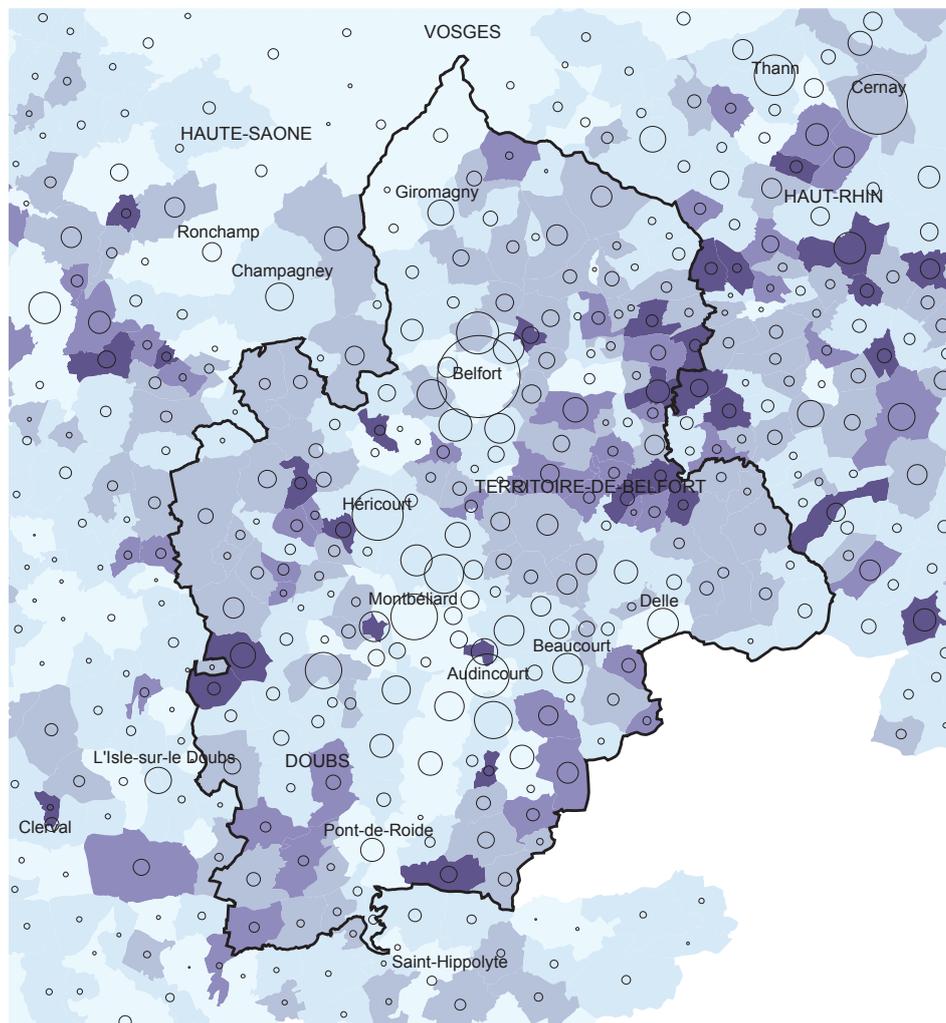
Depuis 2000, le collectif a légèrement progressé dans le périurbain : un gain de 10 points par rapport à la période 1990-1999. L'éloignement des ménages est-il lié à la recherche de prix plus abordables?

## Typologie de la production de logements entre 2000 et 2009

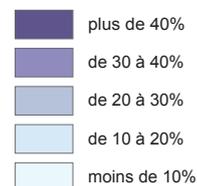


Source : Sitadel - DREAL Franche-Comté

## La production de logements entre 2000 et 2009



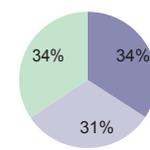
Taux de construction 2000-2009  
Le nombre de logements produits entre 2000 et 2009 pour 100 logements existants en début de période (1999)



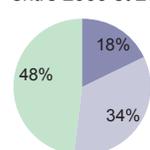
Nombre de logements produits entre 2000 et 2009



Parc de logements en 1999



Production de logements entre 2000 et 2009



■ villes-centre ■ pôle urbain ■ périurbain

Sources : DREAL Franche-Comté - Sit@del2, INSEE RRP 2007

## Le marché du neuf : une activité en légère reprise

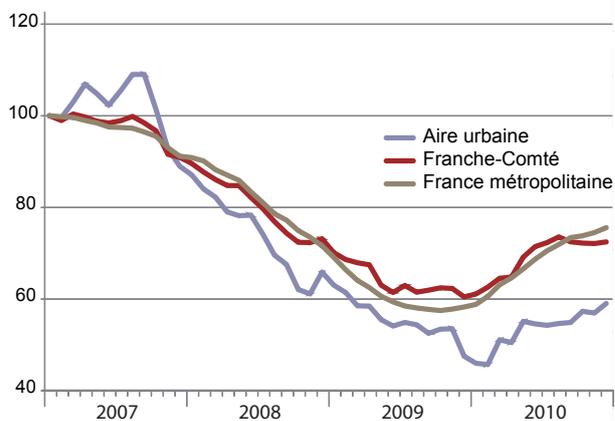
Été 2007, le nombre de permis autorisés atteint le pic des années 2000, période faste de la construction.

En 2 ans, l'activité est divisée par 2 sous l'effet de la conjoncture socio-économique difficile.

Depuis le printemps 2010, le marché du neuf se redresse et amorce une légère embellie.

Dans l'Aire urbaine, cette légère reprise du marché demeure plus timide que sur le marché national.

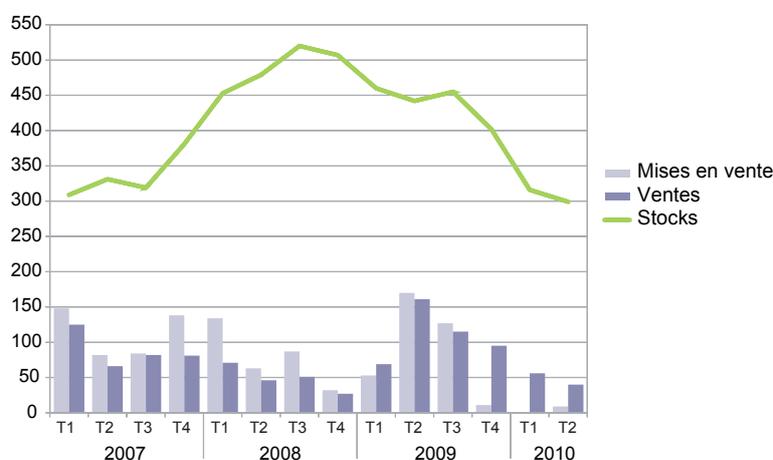
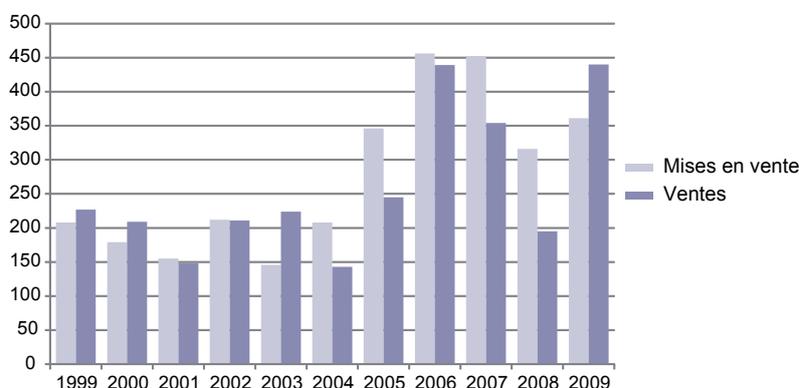
### Les logements autorisés en cumul sur 12 mois (en base 100 en janvier 2007)



Source : Sitadel - DREAL Franche-Comté



## Les logements neufs mis en vente, et vendus et disponibles



Source : DREAL Franche-Comté - ECLN 2010

Les ventes de logements neufs aux particuliers a atteint un pic en 2006. En 2007 et 2008, les ventes se sont effondrées (de 439 à 195 ventes entre 2006 et 2008).

Avec une abondance de logements neufs sur le marché (plus de 400 mi-2009), les promoteurs ont tempéré toute nouvelle mise en vente afin de réduire les stocks (300 mi-2010).

Dopée par le dispositif Scellier et les taux d'intérêts historiquement bas, la commercialisation de logements neufs a repris (440 ventes en 2009). En France, 65 % des acquéreurs en 2009 sont des investisseurs (source: FNAIM).

### Les prix moyens des appartements neufs dans les 2 unités urbaines

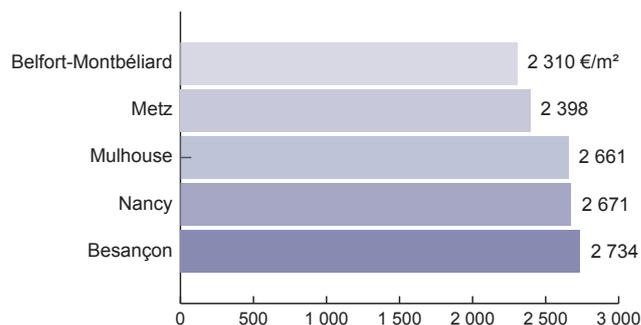
	2009	2008
Prix € au m <sup>2</sup>	2 430	2 289
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	62	68

Source : DREAL Franche-Comté - ECLN 2010

De plus, le rachat par les bailleurs sociaux de logements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) a également permis de diminuer les stocks de logements neufs.

Dans l'Aire urbaine, les logements collectifs, principalement de petite taille, représentent la majorité des logements neufs vendus et leurs prix sont continuellement en hausse, mais demeurent inférieurs à ceux observés dans d'autres agglomérations.

### Comparatif au 4<sup>m</sup> trimestre 2009



Sources : ECLN DREAL Franche-Comté, Agences d'urbanisme

## Le marché du foncier profite de l'engouement pour le périurbain

### Prix des terrains à bâtir en 2008 dans l'Aire urbaine

	Prix moyen au m <sup>2</sup>			Evolution 2007-2008	Prix moyen du terrain
	viabilisé	en lotissement	viabilisable ou viabilisé		
pôle urbain	74 €	84 €	<b>66 €</b>	-1 %	57 715 €
périurbain	63 €	70 €	<b>56 €</b>	+27 %	64 258 €
<b>Aire urbaine</b>	<b>66 €</b>	<b>73 €</b>	<b>64 €</b>	<b>+14 %</b>	<b>59 393 €</b>

Source : Fichier des notaires - PERVAL

A l'inverse du marché immobilier ancien, les prix du marché foncier ont continué à augmenter : +14 % entre 2007 et 2008. La hausse des prix provient exclusivement du périurbain.

Depuis 2004, les prix ont quasiment doublé dans l'Aire urbaine.

Le prix moyen demeure plus élevé en zone urbaine (66 €/m<sup>2</sup>), 10 €/m<sup>2</sup> plus cher que dans le périurbain. Le prix moyen pour un terrain à bâtir peut atteindre 84 € en lotissement.

Le financement du terrain à bâtir pèse de plus en plus dans l'acquisition d'une maison neuve.

## Le marché locatif privé

Près de 28 000 ménages de l'Aire urbaine occupent en 2007 un logement locatif privé. La moitié de ce parc est concentré en ville-centre. 82 % de l'offre locative privée est constituée par des logements collectifs et 52 % par des logements de taille moyenne (T2-T3).

Le fichier CLAMEUR de l'UNPI (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés Urbains et Ruraux) affiche entre 2009 et 2010 une hausse des loyers à Belfort et Montbéliard.

Les loyers varient de 12,3 € le m<sup>2</sup> pour un studio ou un T1 à 5,4 € pour T5 ou plus. Les loyers à Belfort (8,5 €/m<sup>2</sup>) sont proches de ceux observés à Montbéliard (8,7 €/m<sup>2</sup>).

Les loyers sont plus élevés à Besançon (10,4 €/m<sup>2</sup>) ou Mulhouse (9,1 €/m<sup>2</sup>).

### Loyers moyens à Montbéliard en 2010 (au m<sup>2</sup>)

	studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	8,8 €	8,3 €	6,9 €	6,5 €	<b>8,7 €</b>
Evolution 2009-2010	-1,7 %	+5,3 %	+1,3 %	+2,1 %	-0,2 %	+1,7 %
Parc locatif privé	17 %	27 %	29 %	20 %	7 %	<b>100 %</b>

Sources : Fichier CLAMEUR 2010 - INSEE RRP 2007

### Loyers moyens à Belfort en 2010 (au m<sup>2</sup>)

	studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,3 €	9,1 €	7,5 €	7,2 €	5,4 €	<b>8,5 €</b>
Evolution 2009-2010	-3,5 %	+5,6 %	+4,4 %	+9,7 %	-0,2 %	+3,6 %
Parc locatif privé	19%	25%	31%	17%	8%	<b>100%</b>

Sources : Fichier CLAMEUR 2010 - INSEE RRP 2007

## Méthodologie : définitions INSEE

Les données utilisées proviennent du **Recensement Rénové de Population de l'INSEE** qui a lieu tous les ans et qui fournit des résultats avec un décalage de 3 ans (dû aux méthodes statistiques et aux temps de traitement). Les données utilisées dans ce document datent donc de 2007. Les données détaillées pour l'année 2008 seront ainsi connues à l'été 2011.

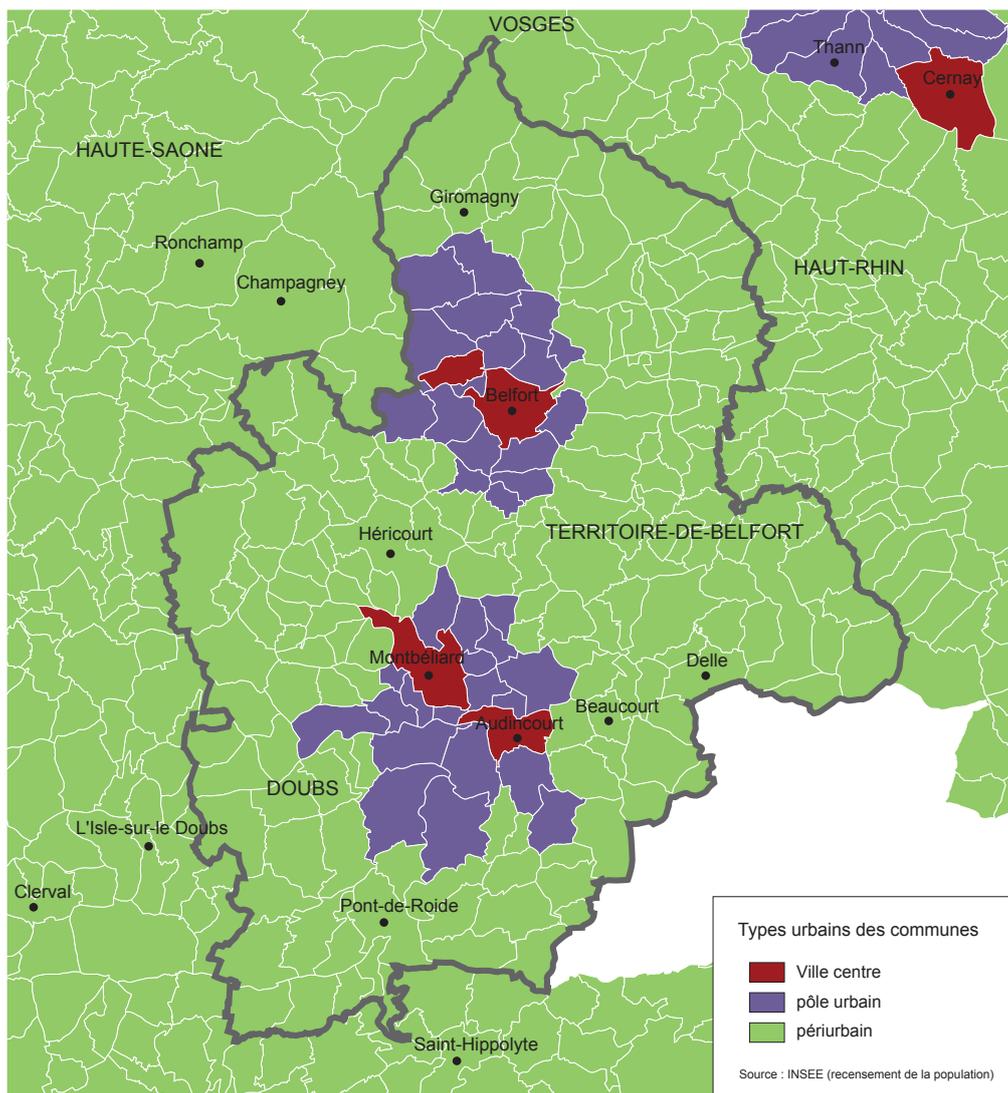
**L'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle**, analysée ici, correspond au périmètre de projet du Syndicat Mixte de l'Aire Urbaine (SMAU). Ce territoire est différent des «aires urbaines» au sens statistique, tel que les définissent l'INSEE. Celles-ci correspondent aux aires d'influence des agglomérations. Elles comprennent les communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain proche (voir ci-dessous) ou dans des communes attirées par celui-ci.

## Les périmètres de mesures :

\* **villes centre** : communes principales des pôles urbains dont les populations constituent soit la moitié de l'unité urbaine, soit les principales communes de celle-ci (la 1<sup>re</sup> et celles dont la population est supérieure à la moitié de la 1<sup>re</sup>) ▶ ce sont les grands centres urbains

\* **pôle urbain** : unité urbaine (continuité de l'habitat de 200 m et comptant au moins 2 000 habitants) offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain ▶ ce sont les agglomérations et banlieues des centres urbains

\* **périurbain** : communes de l'aire urbaine ne faisant pas partie d'un pôle urbain et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine ▶ ce sont les communes périphériques des agglomérations et l'espace rural.





AGENCE D'URBANISME DU TERRITOIRE DE BELFORT  
Centre d'affaires des 4 As - BP 107 - 90002 Belfort Cedex  
Tèl : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50  
*E-mail : [contact@autb.fr](mailto:contact@autb.fr) - [www.autb.fr](http://www.autb.fr)*

AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBELIARD  
8 avenue des alliés - BP 98407  
25208 MONTBELIARD CEDEX  
Tél : 03.81.31.86.00 - Fax : 03.81.31.86.19  
*E-mail : [contact@adu-montbeliard.fr](mailto:contact@adu-montbeliard.fr) - [www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)*

Directeur de publication : Dominique Musslin, Bruno Vidalle  
Réalisation : Lionel Bretin, Pedro Hermenegildo  
Mise en page : Christine Maffii