Les chiffres-clés de l'habitat

de l'Agglomération Belfortaine et du Territoire de Belfort

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

AVANT-PROPOS

Cette note sur les chiffres-clés de l'habitat a 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 logement, et ses transformations à travers la construction neuve, et les réhabilitations.

Sa seconde ambition est de mettre en évidence les dynamiques du marché immobilier et foncier : type de biens, prix, localisation géographique,...

Enfin, la note s'intéresse au rôle des dynamiques socio-démographiques sur l'occupation et les mutations du parc, et aux attentes de la population.

Ces 8 pages tentent d'apporter un éclairage sur les tendances actuelles du secteur de l'habitat, tout en y intégrant des éléments socio-démographiques.

SOMMAIRE

Rappels p2

Transformation du parc p3

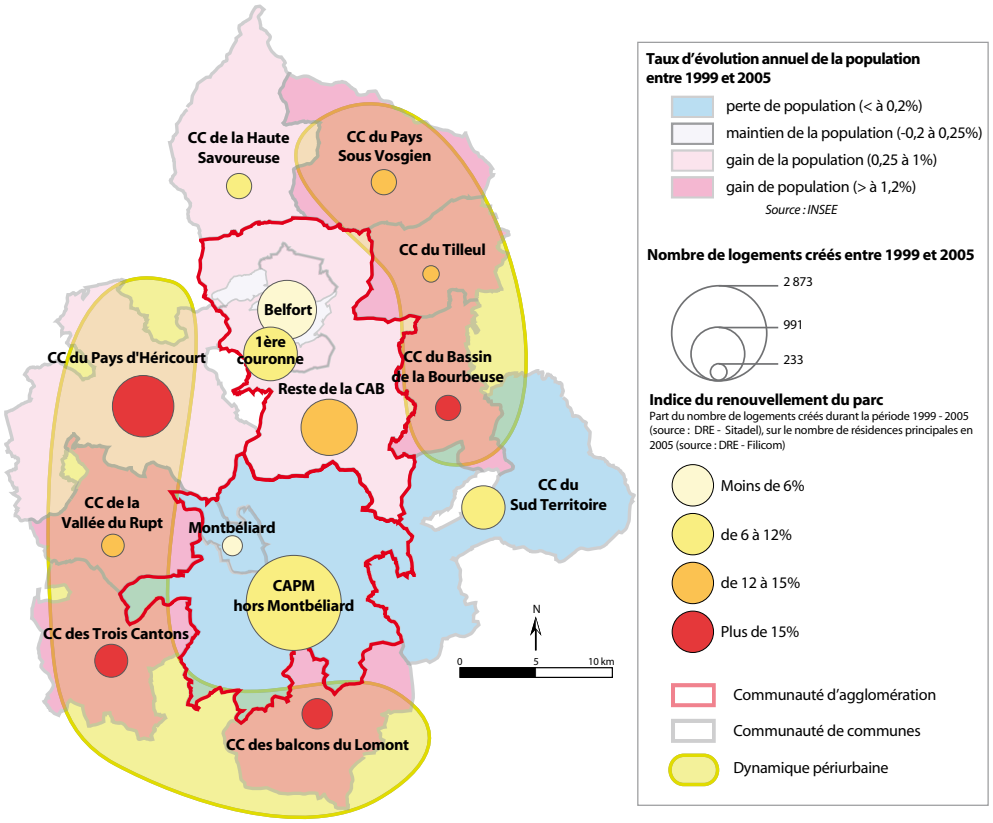
Dynamisme et valeurs p4

Occupation et demande p7

Informations essentielles

- *La Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB) et le Territoire de Belfort possèdent un parc de logement polyvalent, caractérisé par un important parc locatif.*
- *Entre 2002 et 2005, il y a eu une reprise de la construction neuve, notamment à Belfort.*
- *Plus de la moitié du programme de rénovation urbaine a été accomplie, et 300 réhabilitations de logements privés sont annuellement réalisées dans le Territoire de Belfort.*
- *Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté ces dernières années, mais entre 2006 et 2007, les prix se sont tassés.*
- *Le marché foncier reste dynamique et possède encore de belles perspectives.*
- *Les loyers dans le parc locatif privé sont en hausse (+2 € par m² entre 2002 et 2007).*
- *Chaque parc a sa vocation et accueille des populations différentes, mais globalement il y a un vieillissement et un appauvrissement des ressources des occupants, notamment dans le parc locatif.*

Poursuite de la dynamique périurbaine entre 1999 et 2005



Dans un marché immobilier et foncier plus cher au centre d'agglomération, habiter plus loin de la ville apparaît aujourd'hui comme un parcours préféré par les accédants à la propriété disposants de revenus moyens. Les zones périurbaines situées au-delà des communautés d'agglomération sont donc les territoires au développement le plus actif depuis 1999 (croissance démographique, production de logements,...).

Depuis 2006, et le contexte d'accession moins favorable (seuil limite de prix atteint pour les ménages disposant de revenus moyens, hausse des taux de crédit, durcissement des conditions d'emprunt,....), la dynamique semble s'essouffler (coup d'arrêt de la hausse des prix, ...).

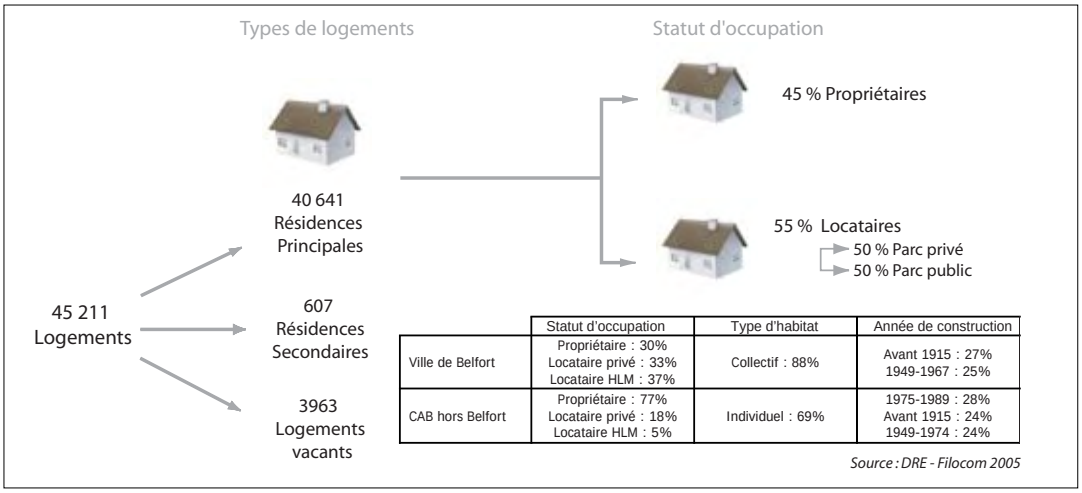
Rappels

Le maintien de la population, la diminution de la taille des ménages, et le vieillissement des personnes qui les composent sont les principaux facteurs susceptibles d'agir sur les besoins en logements.

- Contrairement à Besançon, et Montbéliard, la population de la ville de Belfort se maintient : elle est estimée au 1er juillet 2005 à 50 700 habitants (+0,6 % par rapport à 1999). La croissance est légèrement supérieure à l'échelle de l'agglomération (+1,1 %) et du département (+3,8 %).
- La taille des ménages poursuit la diminution observée depuis plusieurs années passant de 2,2 à 2 personnes par ménage entre 1999 et 2005 à Belfort et de 2,4 à 2,2 dans la CAB durant la même période.
- L'ensemble du Territoire est touché par les tendances générales observées à l'échelle nationale du vieillissement de la population : en 2005, 7 % des habitants de la CAB ont 75 ans ou plus alors qu'ils seront 12 % en 2030.

7 %
des habitants de la CAB ont 75 ans et plus en 2005. En 2030, ils seront
12 %

Le parc de logement dans la CAB selon le type et le statut d'occupation en 2005



	Statut d'occupation	Type d'habitat	Année de construction
Ville de Belfort	Propriétaire : 30% Locataire privé : 33% Locataire HLM : 37%	Collectif : 88%	Avant 1915 : 27% 1949-1967 : 25%
CAB hors Belfort	Propriétaire : 77% Locataire privé : 18% Locataire HLM : 5%	Individuel : 69%	1975-1989 : 28% Avant 1915 : 24% 1949-1974 : 24%

Source : DRE - Filocom 2005

9 %
de vacance dans la CAB en 2005

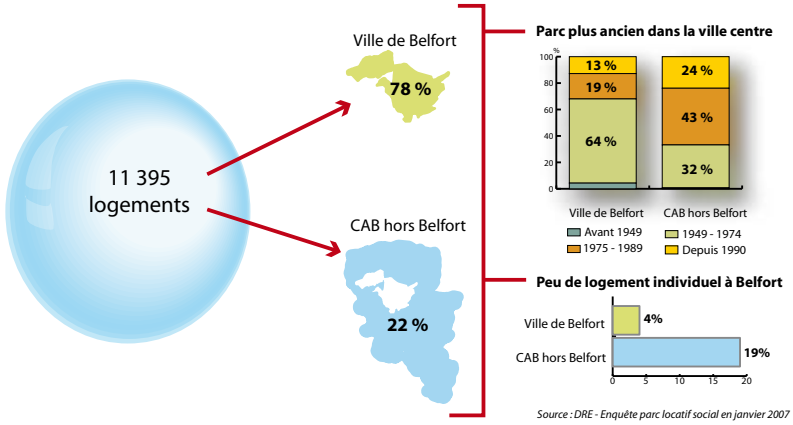
Globalement dans l'agglomération Belfortaine, le parc est extrêmement polyvalent, caractérisé par un abondant parc locatif privé et public. Tous logements confondus, la vacance se situe à un niveau assez élevé (9 %) en 2005.

+ 9 %
de propriétaires dans la CAB entre 1999 et 2005

45 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires, une proportion en hausse dans l'agglomération puisqu'elle a progressé de 9 % depuis 1999. En revanche, le nombre de locataire dans le parc privé a baissé (-4 %) durant la même période. Le nombre de propriétaires (18246) reste inférieur au nombre de locataires (21275).

Le parc locatif social dans la CAB en 2007

78 %
du parc locatif social de la CAB situé à Belfort en 2007



Source : DRE - Enquête parc locatif social en janvier 2007

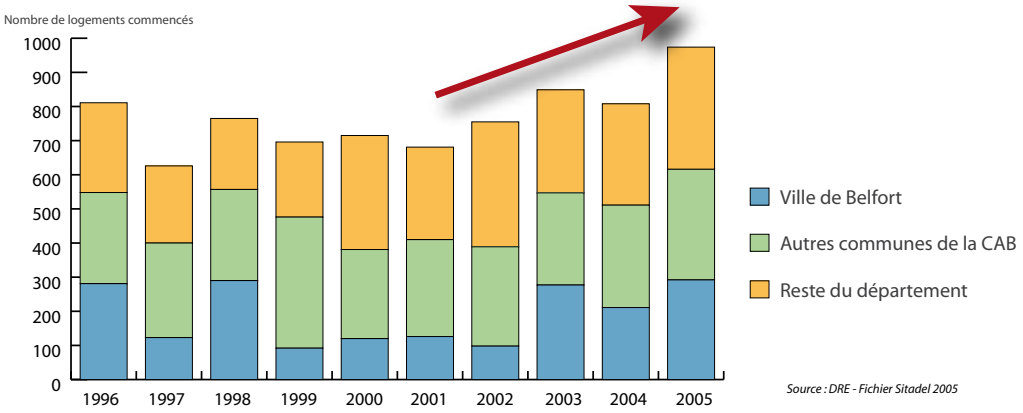
Au 1er janvier 2007, le parc locatif social de l'agglomération est composé de 11 395 logements (dont 340 logements privés conventionnés). Il est géographiquement très concentré puisque près de 78 % du parc est situé à Belfort.
Le parc est globalement plus ancien dans la ville centre. Près de 70 % du parc locatif social de la ville de Belfort date des Trente Glorieuses, alors que celui des autres communes de la CAB est beaucoup plus récent : près de 70 % a été construit après 1974.
Dans l'ensemble, il y a peu de logement individuel, surtout à Belfort. Il compose seulement 9 % du parc. A Belfort, ce chiffre chute à 4 % contre 19 % dans les autres communes de la CAB.

Transformation du parc

Une reprise de la construction neuve

Depuis 1996, 7 680 logements ont été produits dans le Territoire de Belfort, soit la moitié de la production de l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle. 60 % des logements créés dans le département sont localisés dans l'agglomération belfortaine : la ville de Belfort capte 25 % de la production départementale.

Production de logements et répartition dans le département entre 1996 et 2005

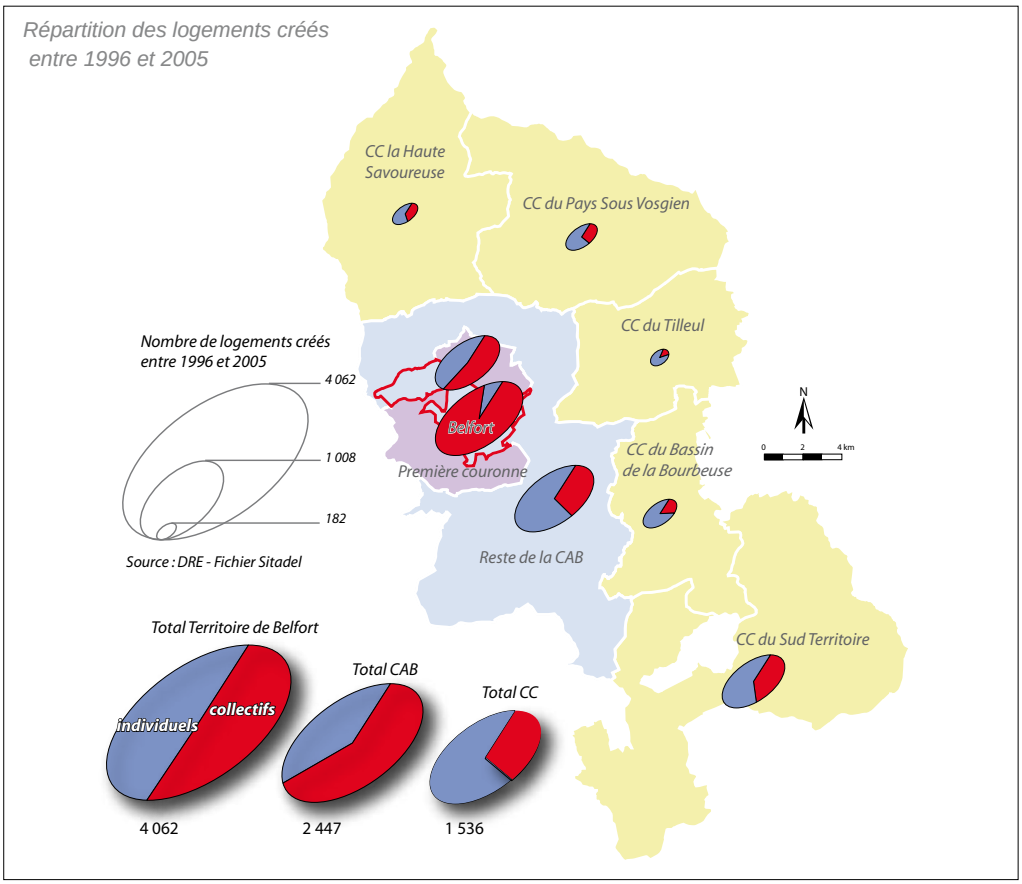


4 835
logements produits en 10 ans (1996-2005) dans la CAB

Les données sur les logements commencés font apparaître une nette reprise de la construction depuis 4 ans. Cette reprise n'est pas homogène sur l'ensemble du Territoire de Belfort puisqu'elle a surtout profité à la ville de Belfort, et dans une moindre mesure aux communes situées hors de la CAB.
Dans cette nouvelle offre, il y a une parité entre individuel et collectif. Depuis 1996, 3 993 maisons et 3 687 appartements ont été produits dans le Territoire de Belfort. Cet équilibre à l'échelle départementale, cache des disparités selon le territoire. Plus on s'éloigne de la ville centre et plus la part de l'individuel est importante. A Belfort, le collectif constitue 83% de la production totale.

+ 61 %
depuis 3 ans par rapport à la période 1996-2002 dans Belfort

Répartition des logements créés entre 1996 et 2005



La réhabilitation du parc existant

Entre 2005 et 2007, l'ANAH a subventionné 877 logements du parc privé, soit environ 300 chaque année dans le Territoire de Belfort. 60 % des logements réhabilités grâce à l'ANAH se situent dans la CAB. Le montant des subventions allouées par logement est d'environ 4 500 €.

292
logements réhabilités dans le parc privé chaque année dans le Territoire de Belfort

Dans le parc public, le programme de rénovation urbaine des quartiers des Résidences, des Glacis du Château à Belfort, et de l'Arsot à Offemont prévoit la démolition de 537 logements dans ces quartiers et la reconstruction dans l'agglomération d'un volume équivalent dont 360 hors ZUS, auxquels s'ajoutent 1 667 réhabilitations. A ce jour, ce sont 465 logements qui ont été démolis (87 % du programme), bientôt suivis par la démolition de 72 logements dans le quartier de l'Arsot à Offemont d'ici à fin 2008, début 2009. Début 2008, 260 constructions étaient engagées ou achevées, soit la moitié de la reconstitution de l'offre qui échelonnera jusqu'en 2010. Conjointement, 953 logements sociaux ont été réhabilités depuis 2004, soit 57 % du nombre total de réhabilitations programmées dans le cadre de la convention ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Programme de rénovation urbaine

	Démolitions	Reconstructions*	Réhabilitations
Programme de rénovation urbaine	537	537	1 677
Situation début 2008	465	376	953
Etat d'avancement	87%	70%	57%

(*) 360 logements seront reconstruits dans la CAB hors ZUS

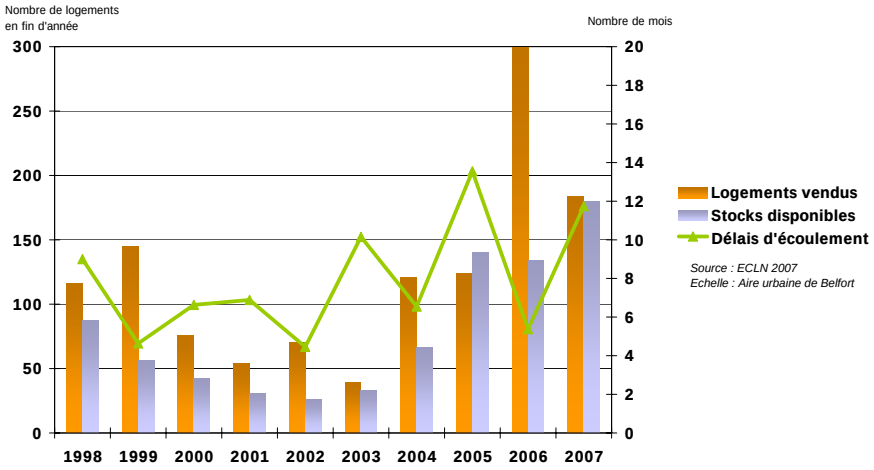
465
logements démolis depuis 2004 dans le cadre du programme de rénovation urbaine

Entre outre, la prime PALULOS a participé à l'amélioration de 1 306 logements sociaux entre 2002 et 2007.

Dynamisme et valeurs

La commercialisation de logements neufs

Nombre de ventes et stocks de logements neufs dans l'aire urbaine de Belfort



+ 40 %
hausse depuis 2001 du prix moyen d'un appartement neuf (4 pièces) dans l'aire urbaine de Belfort

Révélatrices de la tension du marché, les opérations lancées concernant le logement collectif semblent connaitre le succès. Ce succès s'observe par l'augmentation du volume de logements mis en vente (859 logements entre 2004 et 2007, contre 221 entre 2000 et 2003) et de leurs réservations. Il est sans doute dû à une conjoncture favorable (fiscalité, et taux d'emprunt), et à un marché local stable. Les délais d'écoulement dus au stock de logements neufs disponibles restent raisonnables à Belfort comparativement à la situation de Montbéliard, où ce stock qui n'a cessé d'augmenter depuis début 2006 freine aujourd'hui le lancement de nouveaux programmes immobiliers.

Prix moyens (en euros/m²) des ventes de logements neufs (4 pièces) en collectif entre 2001 et 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Belfort	1486	1564	1595	1774	1984	2099	2083
Montbéliard	1398	1490	1642	1743	1771	1918	2112

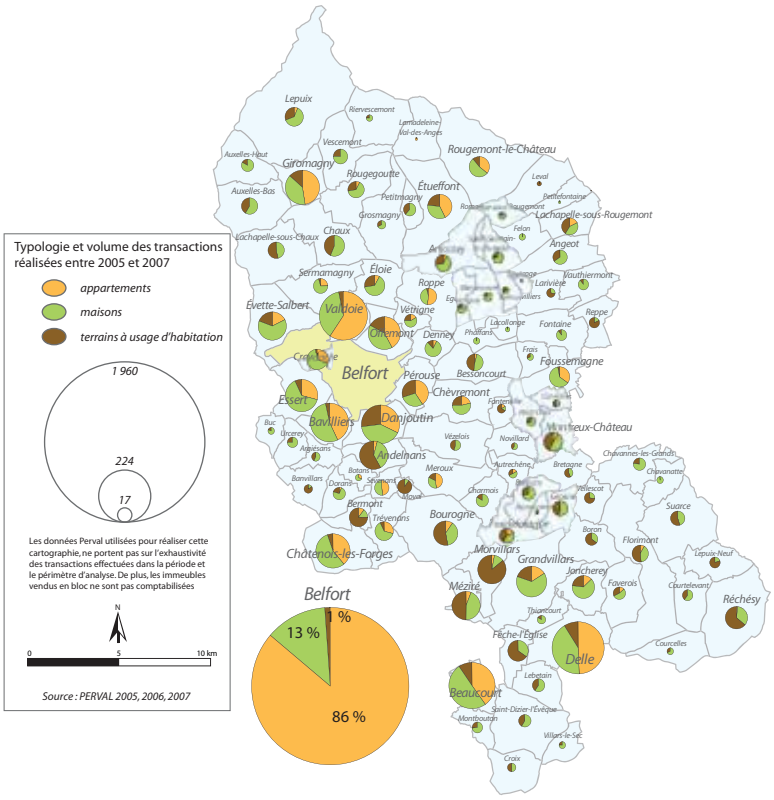
Source : DRE – ECLN 2007

Les prix moyens à la vente des logements neufs ont fortement augmenté : s'ils oscillaient autour de 1 500 €/m² en 2001, ils atteignent en 2007, 2 100 €/m². A Montbéliard, alors que le prix moyen était inférieur de 100 € à celui de Belfort au début des années 2000, cette valeur s'élève aujourd'hui à plus de 2100 €/m².

Le marché immobilier d'occasion

2005 - 2007 : près de 5 000 transactions

Les transactions foncières et immobilières réalisées entre 2005 et 2007



Entre 2005 et 2007, 4 845 ventes foncières et immobilières ont été réalisées dans le Territoire de Belfort (taux de couverture du fichier Perval estimé entre 90 et 95 %) dont deux tiers (66 %) dans la CAB. Deux marchés coexistent : dans la ville-centre, les appartements (2, 3, et 4 pièces principalement) représentent près de 9 transactions sur 10 ; dans les communes périphériques, 7 transactions sur 10 concernent des maisons, et des terrains à usage d'habitation. Le volume de ventes marque une pause en 2006 avec une baisse d'environ 20 % par rapport à 2005. Cette baisse est peut-être le signe qu'un pic a été atteint sur certains types de biens.

4 845
ventes de biens immobiliers et fonciers d'occasion entre 2005 et 2007 dans le Territoire de Belfort

Des prix en hausse

Les valeurs des biens immobiliers d'occasion sont légèrement en hausse à Belfort et dans l'ensemble du Territoire de Belfort, mais tendent à se stabiliser, voire baisser comme dans les autres agglomérations régionales. Ce coup d'arrêt à la hausse des prix de l'immobilier tient vraisemblablement au seuil de limite de l'endettement atteint par les ménages, au durcissement des conditions d'emprunt exercé par les banques, à la hausse des taux de crédit, et à la saturation du marché par rapport au neuf.
Pour les maisons anciennes, le prix médian de vente dans le département a augmenté de 2 % en 1 an, et dépasse les 182 000 € en 2007 avec un prix moyen au m² variant de 1 500 à 1 850 € selon les secteurs.

Les prix médians des maisons anciennes dans le Territoire de Belfort en 2007

	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces et plus
Belfort	152 500 €	177 500 €	182 500 €	270 000 €
CAB hors Belfort	160 000 €	185 000 €	197 500 €	255 000 €
Reste du territoire de Belfort	165 000 €	155 000 €	189 400 €	181 000 €

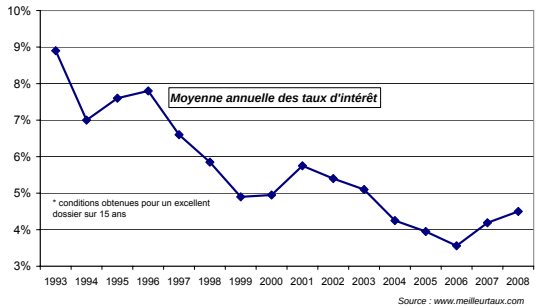
Source : PERVAL, 2007

182 000 €
prix médian d'une maison ancienne dans le Territoire de Belfort en 2007

Un environnement favorable à l'accession.

La pierre représente toujours une valeur refuge, surtout dans le contexte économique actuel. Les taux des prêts à l'immobilier ont continué à diminuer jusqu'en 2006, atteignant des niveaux historiquement bas. En 15 ans, les taux ont baissé de moitié, contribuant ainsi à stimuler la demande d'acquisition de logements. Depuis 2006, les taux sont à la hausse.

La baisse des taux d'intérêt depuis 15 ans

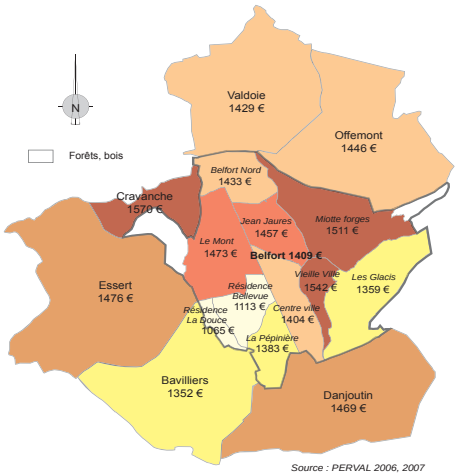


Conjointement à cette baisse des taux, a été mis en place en 1996, le Prêt à Taux Zéro (PTZ). Créé dans une logique de parcours résidentiel, il permet aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété. Entre 2000 et 2004, 246 prêts ont été utilisés en moyenne chaque année dans Le Territoire de Belfort dont près de la moitié dans l'agglomération belfortaine. Depuis 1996, leur nombre a reculé, mais en faveur d'une réforme du PTZ qui se tourne davantage vers les familles (plafonds de ressources et montants du prêt), et ouvrant droit à l'acquisition de logements anciens, le nombre de prêts a plus que doublé dans le département (660 en 2005, et 700 en 2006).

700
prêts à taux zéro en 2006 dans le Territoire de Belfort

85 000 €
prix médian d'un appartement ancien (3 pièces) dans Belfort en 2007

Les prix moyens (au m²) des appartements dans Belfort et ses alentours en 2007



Source : PERVAL 2006, 2007

Entre 2006 et 2007, le prix moyen de vente des appartements à Belfort a légèrement augmenté (+1 %). En 2007, le prix moyen du m² est de 1 409 € contre 1 425 € dans les autres communes de la CAB, et 1 329 € dans le reste du département.

A Belfort, les prix varient d'un quartier à l'autre: A l'exception des quartiers des Résidences (Bellevue et Douce), où les prix sont en deça de 1 200 €/m², les prix moyens s'échelonnent entre 1 359 à 1 542€ le m².
Aux alentours de Belfort, les prix avoisinent ceux de la ville centre, avec un maximum à Cravanche (1 570 €/m²).

Les prix médians des appartements anciens dans Belfort en 2006 et 2007

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
2007	40 150 €	63 750 €	85 000 €	110 000 €	135 000 €
Evolution 2005 - 2007	11%	6%	7%	8%	2%

Source : PERVAL, 2005, 2007

Le marché foncier

Le prix moyen de vente d'un terrain d'habitation viabilisé dans le Territoire de Belfort s'établit à 62 € le m², en hausse de 26 % sur deux ans (49 €/m² en 2005). En 2007, le prix moyen des terrains à bâtir varie de 48 €/m² hors de la CAB à 68 €/m² dans la CAB (48 €/m²).

68 €
le m² pour un terrain viabilisé dans la CAB

Les prix moyens (au m²) des terrains à usage d'habitation dans le Territoire de Belfort en 2007

	prix moyen au m²	Superficie moyenne du terrain	Prix moyen du terrain
CAB	68,00 €	839 m²	57 016 €
Hors CAB	48,10 €	901 m²	51 305 €
Territoire de Belfort	61,50 €	1067 m²	55 453 €

Source : PERVAL, 2007

Le marché locatif

De multiples facteurs influencent les prix des loyers du parc privé : le marché, la situation géographique, l'âge du logement, son confort, l'ancienneté du locataire. Dans le public, le loyer est moins sensible à ces paramètres, le mode de fixation est réglementé : il dépend des financements liés à la politique du logement en vigueur, et l'entrée des locataires est soumise à des plafonds de ressources limités.

8,14 €/m²
loyer mensuel hors charges dans le Territoire de Belfort en 2007

Les loyers dans le parc privé

En 2007, le loyer mensuel moyen sur l'ensemble du Territoire de Belfort est de 8,14 €/m² hors charges (source : ADIL), soit 2 € de plus qu'en 2002, date à laquelle avait été réalisée une enquête par l'AUTB. Cette hausse des loyers du parc privé résulte notamment de la progression depuis quelques années de l'indice du coût de la construction (remplacé par l'indice de référence des loyers, entré en vigueur le 1er janvier 2006), conjuguée à la reprise des hausses à la relocation.

Les loyers dans le parc privé et public dans le Territoire de Belfort en 2007

	Parc privé	Parc public
1 pièce	11,27 €	7,68 €
2 pièces	8,52 €	4,59 €
3 pièces	7,45 €	4,10 €
4 pièces	7,07 €	3,92 €
5 pièces et plus	6,75 €	3,83 €
Moyenne	8,14 €	4,26 €

Source : ADIL, Enquête sur les niveaux de loyers dans le parc locatif privé, USH Franche-Comté, 2007

Les loyers dans le parc social

En général, le loyer moyen du parc social est bien inférieur à celui du parc privé : 4,26 €/m² contre 8,14 €/m². Au sein de ce parc social, il y a des disparités selon la zone géographique : de 3,31 à Offemont à 5,51 €/m² à Auxelles-Bas ou Lachapelle sous Rougemont. La date de construction, ou le type de logement (collectif ou individuel) influence sur les prix de loyer. Globalement, le parc récent dans les communes situées au-delà de la 1ère couronne est davantage attractif, et donc plus cher (supérieur à 5 €/m²) que le parc construit lors des Trente Glorieuses dans la ville de Belfort (4,22 €/m²) ou dans les communes périphériques (Offemont,…).

Occupation et demande

Quel logement pour quel ménage ?

Profil de la personne de référence dans les différents parcs du Territoire de Belfort en 2005

	Locataire du parc public	Locataire du parc privé	Propriétaire	Ensemble
Situation matrimoniale :				
Marié et pacsé	37%	24%	63%	48%
Célibataire	29%	48%	12%	25%
Nombre de personnes par ménage	2,4	1,8	2,6	2,3
Personnes seules	33%	45%	22%	30%
Age de la personne de référence	50	44	57	53
< 60% plafond HLM	60%	40%	19%	32%
Ancienneté de l'occupation :				
< 2 ans	32%	50%	17%	28%
> 10 ans	26%	12%	47%	34%

Source : DRE - Filocom 2005

L'évolution du parc répond à une progressive modification de la typologie des ménages (familles recomposées, familles monoparentales, personne seule,…) et de leurs attentes. Les parcs ont chacun leur vocation et se positionnent comme des étapes du parcours résidentiel.

4,26 €/m²
loyer moyen dans le parc social en 2007

Un vieillissement de la population dans le parc locatif

Depuis 1999, l'âge moyen des propriétaires occupants et des locataires a progressé de 3 ans. Le parc locatif privé accueille une population plus jeune : la moitié des titulaires du bail dans ce parc a moins de 40 ans, alors qu'ils sont 27 % dans l'ensemble du parc.

Un appauvrissement des ressources des ménages dans l'ensemble du parc

Le plafond d'accès au logement locatif public (HLM) est un indicateur permettant de mesurer la solvabilité des ménages (voire définition).
Entre 1999 et 2005, il y a globalement un appauvrissement des ressources des ménages, notamment dans le parc locatif privé. Tous logements confondus, 34 % des ménages disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM en 2005, alors qu'ils étaient 25 % en 1999. Le parc public demeure le plus fragile puisque 60 % des ménages y vivent sous ce plafond (inférieur à 60 % du plafond d'accès au logement locatif public).

34 %
des ménages du département disposent de revenus inférieur à 60% du plafond HLM en 2005

Les demandes de logements sociaux

Le diagnostic réalisé par la DDEA sur la demande locative sociale (environ 3 700 demandeurs au 31 décembre 2006) enregistrée sur le département du Territoire de Belfort permet d'une part de dégager un profil type de demandeur, et d'autre d'établir une typologie des demandes en fonction des motifs, du lieu, et du type de logement souhaité. La modification de la situation familiale, les problèmes de confort et la taille du logement restent les principaux motifs de la demande.

Le profil type d'un ménage demandeur d'un logement social locatif est un couple avec enfants résidant dans le secteur HLM dont le niveau de ressources est compris entre 500 et 1 500 euros. Globalement, la personne de référence du ménage est de nationalité française, âgé de 26 à 44 ans qui occupe un poste d'ouvrier ou d'employé. Par rapport à l'année précédente, il y a davantage de ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère, et des ménages à faibles revenus (inférieur à 500 euros).

Profil des demandeurs du parc locatif social dans le Territoire de Belfort en 2005 et 2006

	2006	2005
Ages : de 26 à 44 ans	57%	56%
Catégories socio-professionnelles : Employés - ouvriers	50%	52%
Nationalité Française	64%	74%
Type de logement :		
T3	35%	36%
T4	26%	30%
T2	23%	19%
T5	9%	12%
Localisation de la demande :		
Belfort	64%	66%
CAB	24%	22%
Autres	12%	12%
Niveau de ressource : 500 à 1500€	52%	55%
Situation familliale : Couple avec enfants	32%	32%

Source : DDEA Observatoire du logement social, Fichier PERVAL, 2006

3 700
demandeurs de logement locatif social en 2006 dans le Territoire de Belfort

Concernant la localisation des demandes, il y a une confirmation des tendances de 2005 : une faiblesse de la demande locative sur les communes du Nord du département, une demande toujours soutenue sur les communes de la couronne belfortaine (Essert, Cravanche, Danjoutin, Valdoie), et même au-delà avec l'apparition au sein de la CAB d'une « deuxième couronne » comprenant trois nouvelles communes où la demande est supérieure au patrimoine : Châtenois, Meroux, Chèvremont.
De plus, ces phénomènes sont à commenter au regard du taux de rotation (11 % dans le Territoire de Belfort) enregistré sur les différents secteurs, puisqu'une demande sera bien évidemment beaucoup plus difficile à satisfaire lorsque le taux de rotation est faible. Ainsi, pour le nord du département, l'accès est d'autant plus aisé que les taux de rotation constatés sont importants. Pour les communes de la CAB en première couronne, la demande soutenue est à relativiser grâce à un bon taux de rotation. En revanche, pour les communes ciblées de la « deuxième couronne », les faibles taux de rotation accentuent les difficultés d'accès à ces communes.

Définitions et précisions

60 % du plafond d'accès au logement locatif public

Catégorie des ménages	Ressources
1	8 863 €
2	11 834 €
3	14 233 €
4	17 181 €
5	20 212 €
6	22 777 €
Par personne supplémentaire	2 540 €

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

Logement ancien (fichier PERVAL)
Logement de plus de 5 ans.

Loyer ou prix moyen
Loyer ou prix calculé sur l'ensemble des logements enquêtés.

Prix médian
Sur une distribution de prix, la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales.
Ainsi, le prix médian est le prix au-dessous duquel se situent 50 % des prix. C'est de manière équivalente le prix au-dessus duquel se situent 50 % des prix.

Indice du Coût de la Construction (ICC)
Indice trimestriel de référence pour la hausse des loyers privés.

ANAH: Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
L'ANAH attribue des subventions publiques pour améliorer le confort, la salubrité et la sécurité dans l'habitat privé.

La **PALULOS** est une subvention d'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, dont peuvent bénéficier les bailleurs publics, les SEM, les communes et les organismes agréés contribuant au logement des personnes défavorisés.

Aire urbaine au sens INSEE
Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Première couronne
Les communes de Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, et Valdoie forment la première couronne

ZUS: Zone Urbaine Sensible
Le Territoire de Belfort compte 3 ZUS: les Résidences et les Glacis du Château à Belfort, et l'Arsot à Offemont.

Sources utilisées

Le fichier SITADEL (DRE Franche-Comté)
Il regroupe annuellement l'ensemble des opérations de travaux sur les bâtiments existants, de construction de logements neufs et de locaux autres qu'habitations, soumises une procédure de permise de construire. Il est donc utilisé pour mesurer l'activité de la construction neuve.

Le fichier des logements à l'échelle communale (FILOCOM) (DRE Franche-Comté)
Il permet de caractériser le parc de logement et son occupation. Le niveau géographique auquel ces informations sont diffusées est la commune.

Le fichier ECLN pour la commercialisation des logements neufs (DRE Franche-Comté)
L'enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN) renseigne de façon exhaustive sur les programmes de construction de 5 logements et plus, destinés uniquement à la vente aux particuliers.

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) (DRE Franche-Comté)
Ce recensement au 1er janvier de chaque année rassemble Des données relatives aux évolutions du parc locatif social, à la mobilité des locataires, au niveau des loyers pratiqués et à la vacance du parc permettant de décrire le parc de logements sociaux existant

La demande de logement social (DDEA 90)
Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis (PDALPD), la DDEA a mis en place une base de données et un outil d'exploitation spécifique des demandes en logement social. Sont rassemblées les demandes en instance au 1er janvier de l'année observée.

Le fichier PERVAL (Notaires)
Il est la base de données immobilière des notaires qui collecte des informations sur les biens immobiliers ayant donné lieu à une vente. Les informations ne sont pas exhaustives, mais leur représentativité s'améliore. Le fichier PERVAL permet de suivre les transactions immobilières, les prix du marché, et de qualifier le profil social des acquéreurs.

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.

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
Centre d'Affaires des 4 As
BP 107 - 90002 Belfort Cedex
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50
Email : autb@autb.asso.fr

Directeur de la publication : Bruno VIDALIE

Note réalisée dans le cadre des programmes partenariaux des agences
Conception, rédaction : Dominique Brigand, Pédro Hermenegildo
Cartographie : Céline Sorre