



## L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort

bilan 2004 et perspectives



## SOMMAIRE

---

Avant-propos	3
<b>I<sup>ère</sup> PARTIE :</b>	
<b>Les opérations immobilières et foncières : bilan 2004 et perspectives</b>	<b>4</b>
1- Les opérations immobilières et foncières livrées en 2004	5
2- Les opérations de création de logements programmées	11
<b>II<sup>de</sup> PARTIE :</b>	
<b>Fiches descriptives des opérations livrées en 2004</b>	<b>15</b>
1- Les opérations immobilières privées	16
2- Les opérations immobilières sociales	22
3- Les lotissements	32

## AVANT-PROPOS

### **Objectif :**

L'objectif de cette étude est de disposer d'une vision générale de l'activité immobilière et foncière durant l'année 2004. Elle permet également d'appréhender les perspectives à venir en matière de création de logements ou de foncier aménagé et ce, à l'échelle du département.

Une périodicité annuelle de cette observation est envisagée.

### **Méthodologie :**

Ont été recensées et étudiées :

- les opérations de logements collectifs et les opérations de création de logements individuels (hors construction individuelle diffuse), sociales et privées, livrées en 2004,
- les opérations de lotissement et de ZAC mises en vente en 2004. Seuls les lotissements de plus de 5 lots ont été pris en compte. Les opérations de taille inférieure sont généralement le fait d'une division parcellaire réalisée par des particuliers,
- les opérations immobilières et foncières en projet.

Ainsi, concernant le bilan 2004, les opérations immobilières et foncières analysées sont celles dont la mise en vente (ou location) des logements ou parcelles a débuté en 2004.

**Ne sont de fait pas analysées les opérations immobilières ou foncières dont la commercialisation a débuté avant 2004 et s'est poursuivie au cours de cette année de référence.**

### **Collecte des données :**

Les données sont issues :

- de contacts pris directement avec les opérateurs : bailleurs sociaux (Territoire Habitat 90, SAFC, Logissim), promoteurs privés, lotisseurs, communes...
- des fichiers de permis de construire (Ville de Belfort), de permis de lotir (DDE).

### **Définitions :**

- Une opération immobilière livrée est une opération dont l'occupation des logements a débuté (location ou accession) au cours de l'année d'étude. Pour les opérations d'aménagements fonciers il s'agit de la livraison des parcelles aménagées. Les « ventes sur plans » ne sont pas prises en compte dans l'analyse.
- Les opérations foncières analysées sont les opérations de lotissements (de plus de 5 lots) et de ZAC à vocation d'habitat.

### **Avertissement :**

La liste des opérations immobilières et foncières ne peut être considérée comme totalement exhaustive. Certaines opérations, notamment des acquisitions-améliorations d'immeubles par des opérateurs privés, ont pu échapper à ce recensement.

### **Contenu :**

Ce rapport est constitué de 2 parties :

- une synthèse des caractéristiques des opérations recensées,
- un ensemble de fiches décrivant chaque opération.

# **I<sup>ère</sup> PARTIE**

## **Les opérations immobilières et foncières : bilan 2004 et perspectives**

# 1- Les opérations immobilières et foncières livrées en 2004

## Les données essentielles

14 opérations immobilières de création de logements (soit 181 logements, privés et sociaux) ont été mises sur le marché de la vente (ou location) et occupées -totalement ou partiellement- au cours de l'année 2004.

9 opérations foncières ont été livrées en 2004 ; il s'agit de 9 procédures de lotissements. Aucun démarrage de ZAC (à vocation d'habitat) au cours de cette année n'a été recensé.

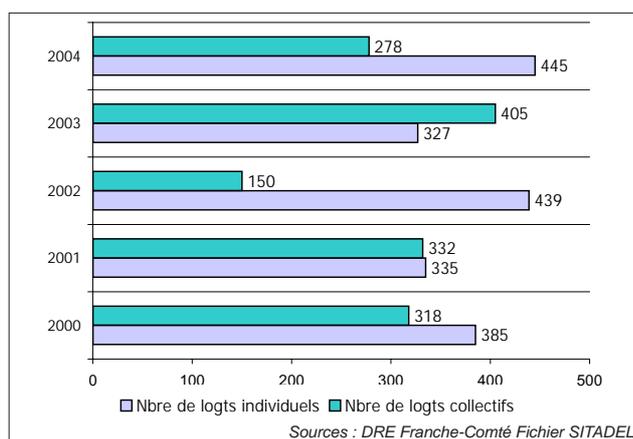
	Opérations immobilières			Opérations foncières
	Habitat privé	Habitat social	Total	Lotissements
Nb d'opérations	5 <small>(dont 1 à l'intérieur d'une ZAC)</small>	9	14	9
Nb de log <sup>ts</sup> ou de lots	91	90	181	97
Nb moyen de log <sup>ts</sup> ou lots par opération	18	10	13	11

Toutefois, les 181 logements livrés en 2004 ne correspondent pas à la production totale de logements neufs pour deux raisons principales :

- la construction individuelle diffuse n'est pas appréhendée dans cette analyse,
- la livraison des logements est une étape consécutive des débuts de travaux recensés au travers de la statistique des « logements commencés ». Un logement commencé au cours de l'année  $n$  sera livré probablement au cours de l'année  $n+1$  voire  $n+2$ .

La statistique établie des logements livrés n'est ainsi pas directement comparable à celle des logements commencés.

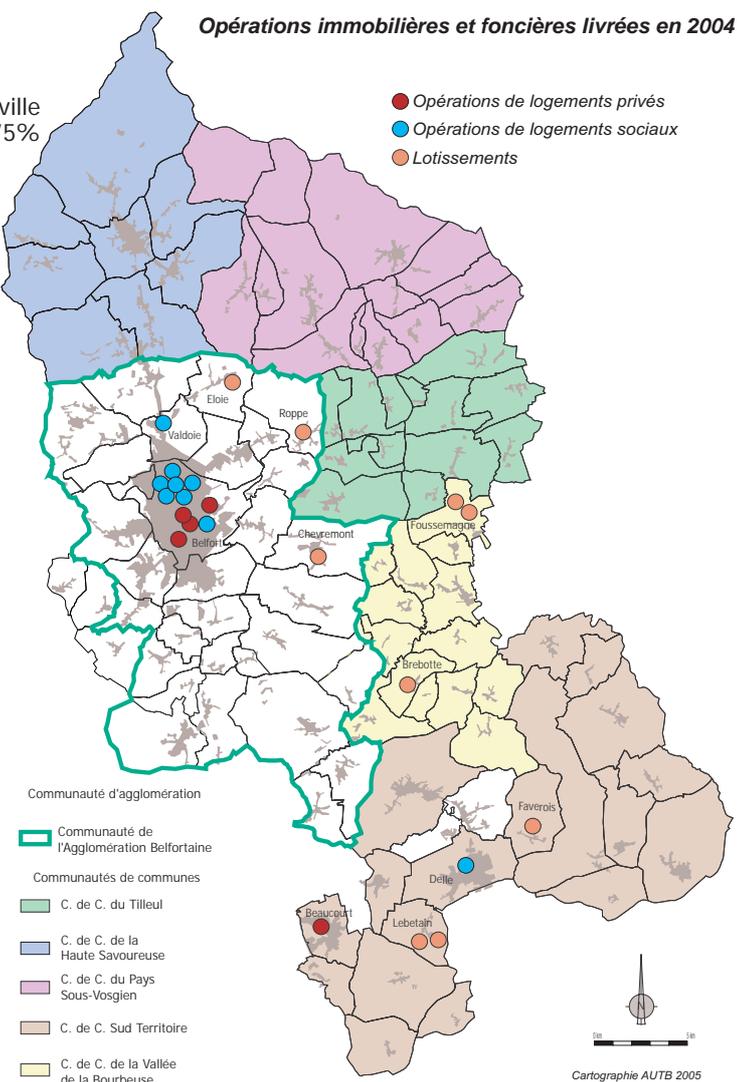
A titre indicatif, la construction neuve des 5 dernières années est la suivante (graphe ci-contre) :



## La répartition géographique : une production très "belfortaine"

Sur un total de 14 opérations immobilières livrées en 2004, la ville de Belfort en recense à elle seule 11, soit 136 logements (soit 75% du total de logements).

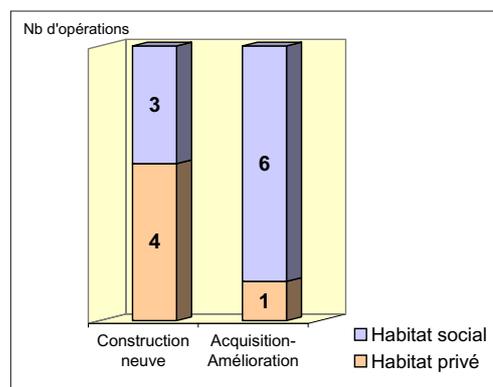
	CAB		Communautés de communes	Total
	Belfort	Autres communes		
Opérations immobilières				
Habitat privé	4	0	1	5
Habitat social	7	1	1	9
Opérations foncières				
Lotissements	0	3	6	9



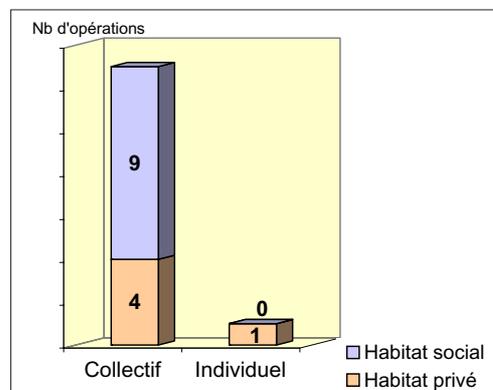
## A- Caractéristiques des opérations immobilières livrées en 2004 : des opérations privées importantes en nombre de logements livrés

14 opérations immobilières (soit 181 logements) mises sur le marché de la vente ou de la location en 2004 et occupées au cours de cette même année ont été recensées. 9 de ces opérations concernent de l'habitat social (90 logements) et 5 de l'habitat privé (91 logements).

Type d'opération :	Habitat privé		Habitat social		Total général
	sur parcelles constructibles	à l'intérieur de ZAC	sur parcelles constructibles	à l'int de ZAC	
Construction neuve	3	1	3	–	7
Nb de logements	78	8	36	–	122
Acquisition-amélioration	1	–	6	–	7
Nb de logements	5	–	54	–	59
<b>Totaux</b> Nb opérations	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	–	<b>14</b>
Nb de logements	<b>83</b>	<b>8</b>	<b>90</b>	–	<b>181</b>

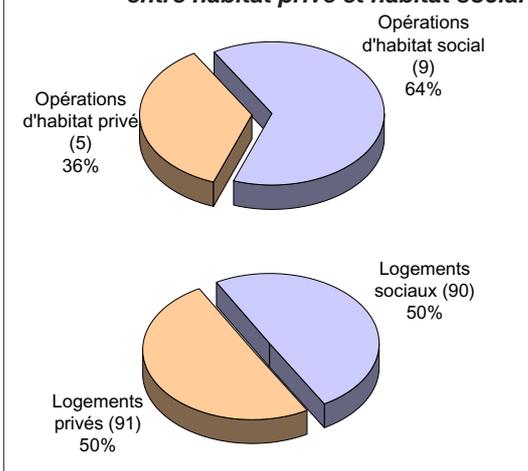


Type d'habitat :	Habitat privé		Habitat social		Total général
	sur parcelles constructibles	à l'intérieur de ZAC	sur parcelles constructibles	à l'int de ZAC	
Collectif	4	–	9	–	13
Nb de logements	83	–	90	–	173
Individuel	–	1	–	–	1
Nb de logements	–	8	–	–	8
<b>Totaux</b> Nb opérations	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	–	<b>14</b>
Nb de logements	<b>83</b>	<b>8</b>	<b>90</b>	–	<b>181</b>



Les 5 opérations d'habitat privé proposent autant de logements (91) que les 9 opérations d'habitat social (90 logements).  
Les opérations privées comportent ainsi en moyenne 18 logements par opération contre 10 logements par opération d'habitat social.

### Répartition des opérations et des logements entre habitat privé et habitat social



### Prix de vente (ou de location) moyen

Les prix de ventes (ou les loyers) les moins élevés se trouvent dans les opérations situées hors de Belfort :

- Beaucourt, *Le Clos sous les Vignes* (habitat privé) : 1 600 € / m<sup>2</sup> (vente)
- Delle, *7 rue Déridé* (habitat social) : 3,97 € / m<sup>2</sup> (location).

	Prix / m <sup>2</sup>	Fourchette
Habitat privé : Prix moyen de vente	1 640 € / m <sup>2</sup>	de 1 600 à 1 680 € / m <sup>2</sup>
Habitat social : Loyer moyen de sortie	4,45 € / m <sup>2</sup>	de 3,97 à 4,76 € / m <sup>2</sup>

**Typologie des logements et occupation : des opérations d'habitat collectif principalement**

Les opérations immobilières privées se présentent le plus souvent sous forme de réalisation type « résidence », avec garage et espaces verts collectifs. L'on y recense 2 ou 3 petits bâtiments d'une dizaine de logements chacun.



Le Clos sous les Vignes, Beaucourt

Sur 14 opérations immobilières livrées en 2004, une seule se présente sous forme d'habitat individuel (individuel groupé). Il s'agit d'une opération (construction neuve) d'habitat privé : 4 pavillons réalisés par la SAFC (8 logements, photo ci-contre), rue Rouge Gazon, à l'intérieur de la ZAC du Parc à Ballons.



Pavillons, Rue Rouge Gazon, Belfort

Cette réalisation jouxte une opération en cours de construction « Les Allées Montgolfier » (20 logements individuels, livrés « clés en main » en 2006) et développée également par la SAFC.

Deux tiers des opérations d'habitat social livrées en 2004 sont issues de procédures d'acquisition-amélioration d'anciens immeubles. La totalité des opérations d'habitat social concernent de l'habitat collectif, groupé dans un seul bâtiment de 10 logements en moyenne. Ces opérations présentent une majorité d'appartements de type T2 et T3.

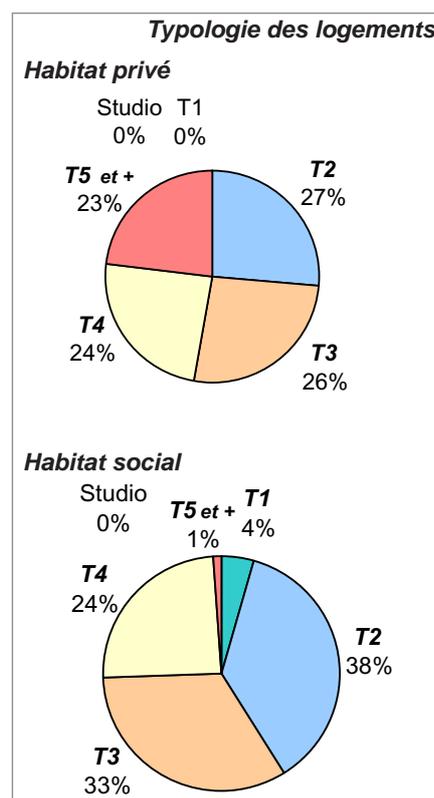


22 et 24 rue de Toulouse (acquisition-amélioration), Belfort

Les opérations immobilières privées présentent une part importante de grands logements ; 47% en effet des appartements sont de type T4 ou plus. Ces opérations attirent de manière générale des couples d'actifs, originaires de communes proches.

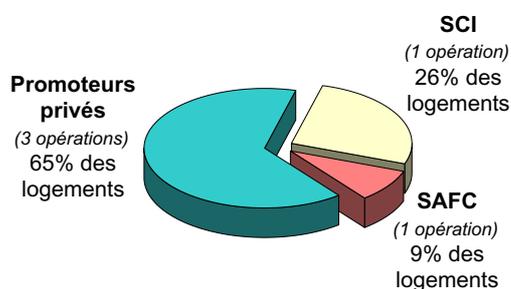
Les opérations de logement social ne recensent qu'une faible part de grands logements (1/4 seulement du parc de logements est constitué de T4 ou plus). Les appartements de type T2 ou T3 représentent quant à eux 71% du total des logements.

D'après les informations recueillies auprès des bailleurs sociaux, le « locataire-type » est une personne seule, active, âgée entre 20 et 39 ans. En outre, 78% des locataires sont de nouveaux entrants dans le parc social.

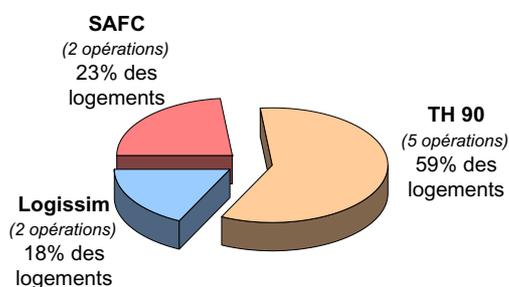


**Des opérateurs essentiellement locaux****Répartition des opérations de logement privé entre opérateurs**

	Nb opérations	Nb logements
SAFC	1	8
Promoteurs privés <sup>1</sup>	3	59
SCI	1	24
	<b>5</b>	<b>91</b>

**Répartition des opérations de logement social entre bailleurs sociaux**

	Nb opérations	Nb logements
SAFC	2	21
Logissim	2	16
Territoire Habitat 90	5	53
	<b>9</b>	<b>90</b>



La totalité des opérations immobilières mises sur le marché de la vente ou de la location en 2004 ont été développées par des opérateurs implantés localement.

<sup>1</sup> Promoteurs privés concernés ici : Construction 90, Prévot Promotion

### Les opérations immobilières situées dans la Communauté d'Agglomération Belfortaine : un renouvellement urbain important

80% des opérations d'habitat privé (et 74% des logements) livrées en 2004 sont localisées dans l'agglomération belfortaine.

Concernant l'habitat social, ce sont 89% des opérations et 83% des logements qui se trouvent au sein de la CAB.

La ville de Belfort concentre 11 des 12 opérations situées dans la CAB.

Les opérations de logement social sont localisées principalement dans les quartiers Jean-Jaurès et Belfort-Nord et résultent majoritairement de procédures d'acquisition-amélioration.

	Opérations d'hab privé	Opérations d'hab social	Totaux
<b>Belfort : quartiers centraux</b>			
Nb opérations	2	4	6
Nb logements	54	42	96
<b>Belfort : autres quartiers</b>			
Nb opérations	2	3	5
Nb logements	13	27	40
<b>Autres communes de la CAB</b>			
Nb opérations	0	1	1
Nb logements	0	6	6
<b>Total opérations</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>Total logements</b>	<b>67</b>	<b>75</b>	<b>142</b>

### Localisation des opérations situées dans la ville de Belfort



## B- Caractéristiques des opérations foncières livrées en 2004 : des opérations de petite taille

9 lotissements livrés en 2004 ont été recensés dans le Territoire de Belfort (lotissements de plus de 5 lots et dont la commercialisation des parcelles a débuté en 2004). Ces 9 lotissements représentent un total de 97 parcelles. Les plus petits en comptent 5 (*Le Fahy* à Lebetain et *Les Rouches* à Roppe), le plus grand, 30 (*Les Trois Chemins*, à Foussemagne).

Il semble logique, pour des raisons d'offre foncière disponible, de trouver ces 9 lotissements en dehors de la ville de Belfort (cf carte page 5 et tableau ci-contre).

Le nombre moyen de lots par opération est de 11. Les parcelles ont une surface généralement comprise entre 800 et 900 m<sup>2</sup> et sont destinées à recevoir de l'habitat individuel pavillonnaire. Toutefois, de l'habitat collectif se rencontre parfois. C'est le cas pour le lotissement de Chèvremont, *Le Clos du Grivé*, où une SCI a acquis une des parcelles pour y construire un petit immeuble de 6 logements (travaux en cours).

Le prix de vente moyen des parcelles est de 56 € / m<sup>2</sup>, pour une fourchette de prix s'étendant de 39,5 € à 90 € le m<sup>2</sup>.

### Lotissements livrés en 2004 : répartition géographique

<b>Commune de Belfort</b>	
Nb opérations	0
Nb lots	0
<b>Autres communes de la CAB</b>	
Nb opérations	3
Nb lots	25
<b>C.C Sud Territoire</b>	
Nb opérations	3
Nb lots	24
<b>C.C Vallée de la Bourbeuse</b>	
Nb opérations	3
Nb lots	48
<b>Total opérations</b>	<b>9</b>
<b>Total lots</b>	<b>97</b>

### Les lotisseurs

5 opérations sur 9 ont été réalisées par des lotisseurs privés. D'après les données recueillies, un seul lotissement communal a été mis sur le marché de la vente en 2004 : il s'agit d'un lotissement de 5 parcelles, situé à Lebetain. La SAFC a développé et livré un lotissement en 2004 ; *Le Village* (11 lots) à Faverois.

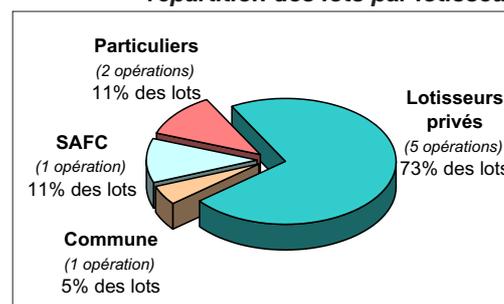
Lotissement *Le Fahy*, Lebetain



Lotissement *Le Village*, Faverois



### Lotissements livrés en 2004 : répartition des lots par lotisseur



## 2- Les opérations de création de logements programmées : un accroissement de la production opérationnelle

### Les opérations d'habitat privé programmées

Environ 10 opérations immobilières (soit plus de 120 logements) mises sur le marché de la vente ou de la location en 2005 ont été recensées. Il s'agit principalement de constructions neuves de bâtiments d'habitat collectif. Ainsi, seront livrées en 2005 : la *Résidence Philéas Fogg* (18 logements) rue Jules Verne, *Les Villas Sullivan* (9 logements individuels) rue des Frères Montgolfier à Belfort, la *Résidence Le Rosemont* (37 logements) à Giromagny...

Une vingtaine d'opérations livrables à partir de 2006 ont été répertoriées. Parmi celles-ci, se trouvent les opérations suivantes : *L'Alsacien* à Roppe (16 logements), les *Allées Montgolfier* (20 logements individuels), les *Terrasses des Vosges* (15 logements), les *Peupliers* (30 logements) à Belfort.

(cf carte p 12)

*Résidence (en construction) le Rosemont, Giromagny*



### Les opérations d'habitat social programmées

13 opérations (soit 165 logements) dont 8 acquisitions-améliorations et 5 constructions neuves ont été ou vont être livrées au cours de l'année 2005 ; rue de Ferrette (11 logements), rue des Perches (20 et 22 logements) à Belfort, *les Boulottes* à Morvillars (19 logements individuels)...

Plus de 15 opérations (soit près de 400 logements) sont d'ores et déjà programmées et seront livrées dans les prochaines années. Ces opérations seront d'avantage issues de constructions neuves que de procédures d'acquisition-amélioration.

Exemples : *Les Montants* (25 logements) à Bavilliers, 15 logements à Grosmaigny, 23 logements rue James Long à Belfort...

(cf carte p 13)

*Opération livrée en 2005, 18 rue de Ferrette, Belfort*



### Les opérations d'aménagement foncier programmées

Plus de 10 lotissements (soit plus de 150 parcelles) ont été livrés en 2005 ou sont en cours de livraison : le lotissement à Bourogne, rue Bernardot (38 lots), *Le Haut du Fahy* à Lacollonge (5 lots),...

D'autres opérations foncières (plus de 10, soit plus de 260 parcelles) sont déjà programmées pour une livraison à plus long terme. Parmi ces projets, on recense plusieurs lotissements de taille importante : *Courte Aige I et II* (42 et 27 lots) à Montreux-Château, 50 lots à Morvillars, 64 lots à Beaucourt...

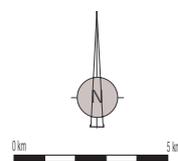
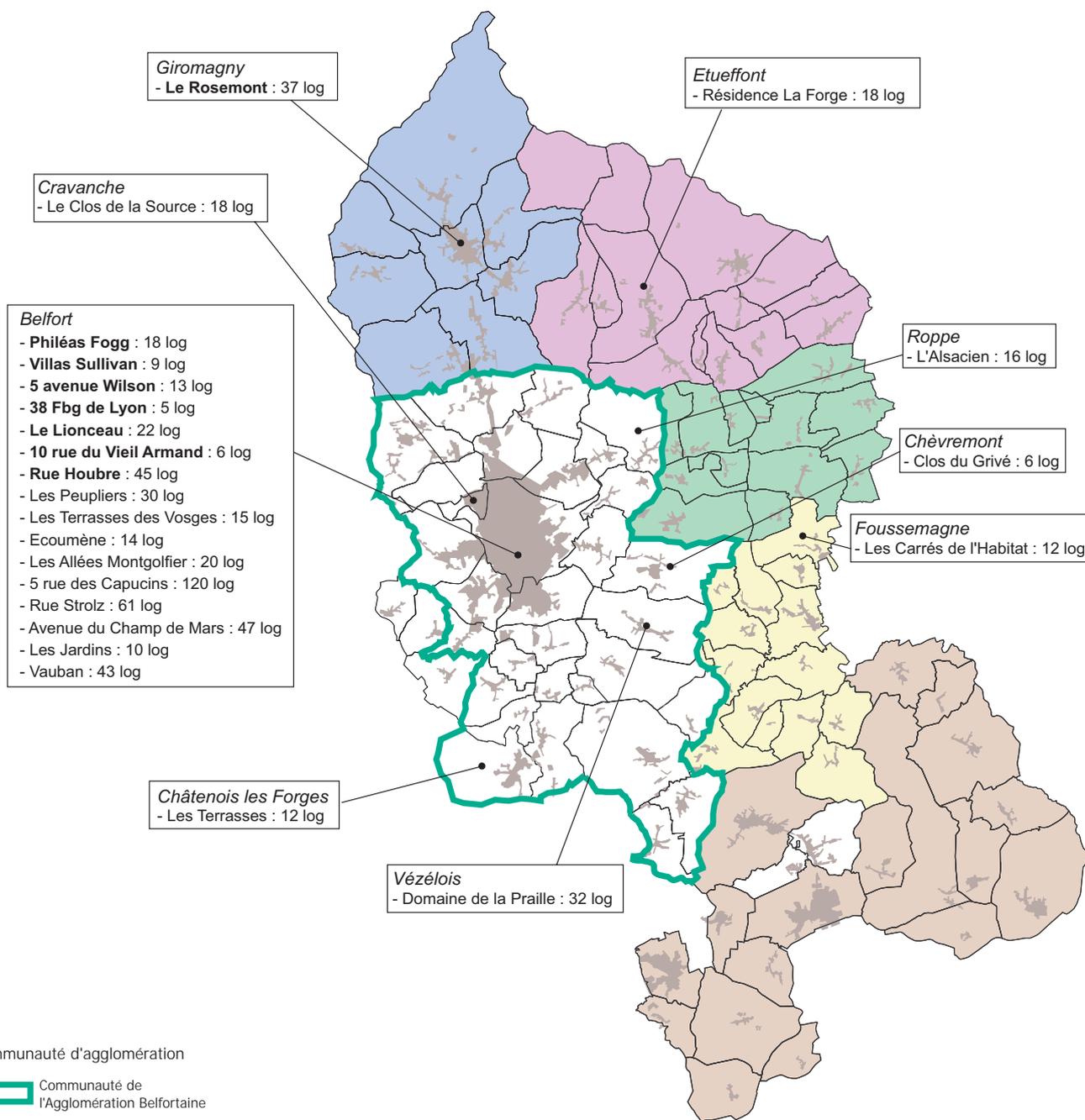
(cf carte p 14)

*Futur lotissement (Courte Aige), Montreux-Château*



## Les opérations immobilières privées livrables entre 2005 et 2007

En gras : les opérations livrées au cours de l'année 2005

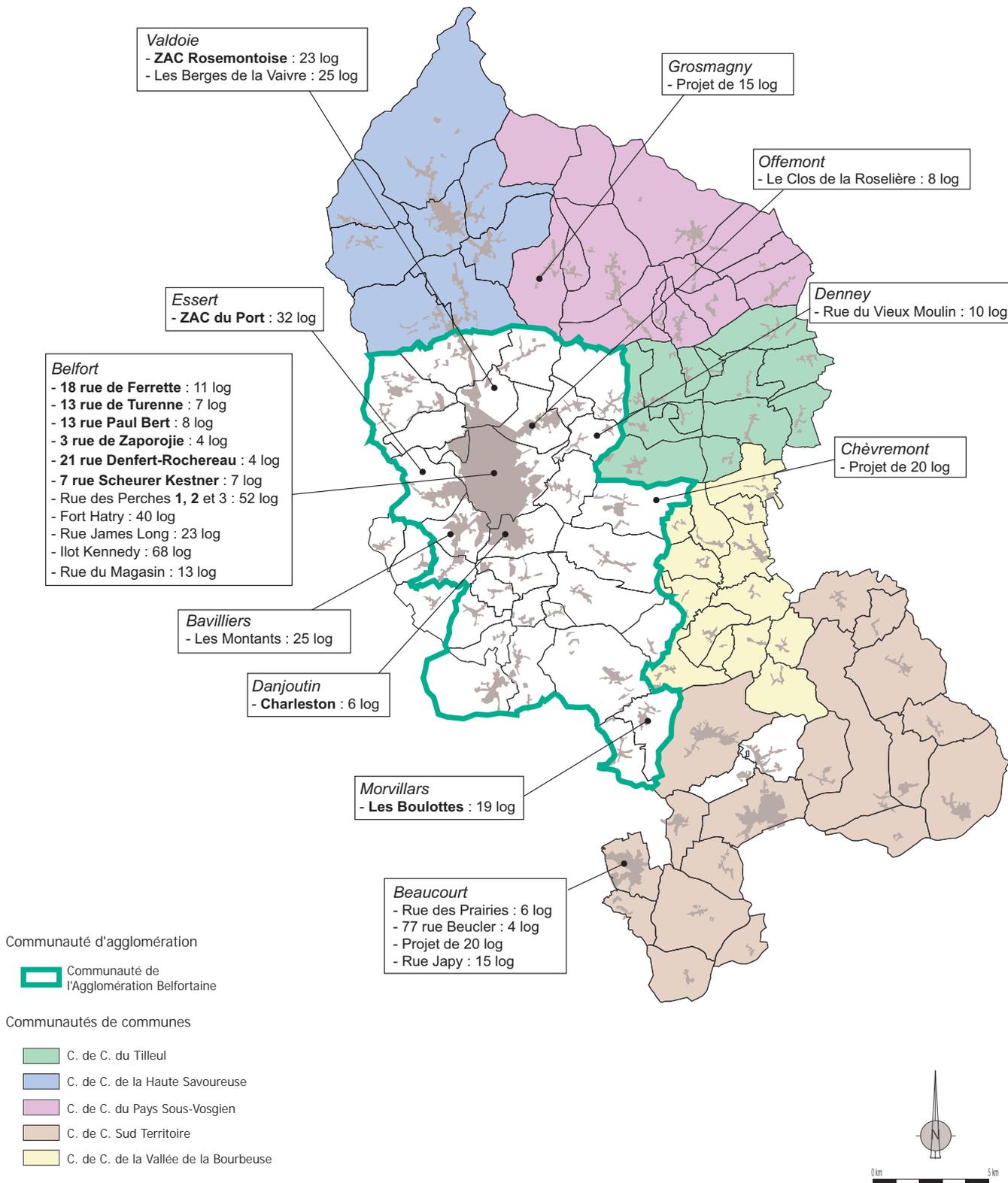


Source : opérateurs

Cartographie AUTB 2005

## Les opérations immobilières sociales livrables entre 2005 et 2007

En gras : les opérations livrées au cours de l'année 2005

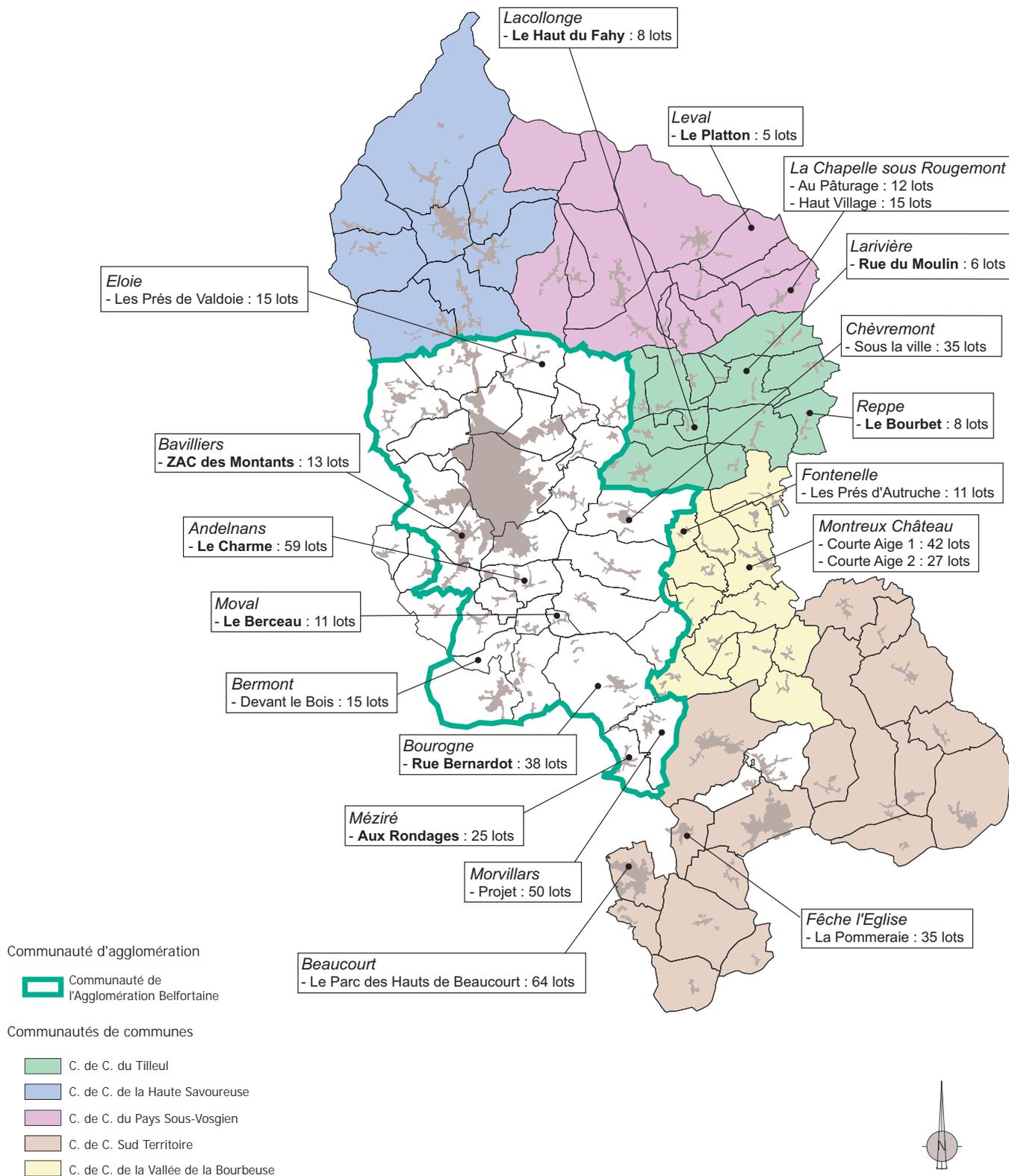


Source : bailleurs sociaux

Cartographie AUTB 2005

## Les opérations d'aménagement foncier livrables entre 2005 et 2007

En gras : les opérations livrées au cours de l'année 2005



Source : lotisseurs, DDE

Cartographie AUTB 2005



L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort  
bilan 2004 et perspectives

Septembre 2005



**Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort**

Centre d'Affaire des 4 As - BP 107  
90 002 BELFORT CEDEX

Tel. : 03.84.46.51.51  
Fax : 03.84.46.51.50  
M.él. : [autb@autb.asso.fr](mailto:autb@autb.asso.fr)