

Décembre 2008



Observatoire de l'Habitat

L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de belfort

Bilan 2007 et projets



Sommaire

Remerciements	4
Avant propos	5
1. La production récente de logements	7
1.1. Production globale des logements	9
1.2. Les opérations commencées de plus de 5 logements	10
2. Les opérations livrées en 2007	11
2.1. Caractéristiques générales des opérations	11
2.1.1. 21 opérations immobilières et 3 opérations foncières livrées	11
2.1.2. Une forte concentration des opérations dans la CAB	12
2.2. Les opérations immobilières	15
2.2.1. Près de 250 logements livrés en 2007	15
2.2.2. Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine	16
2.2.3. Les opérateurs	18
2.2.4. Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché	18
2.3. Les opérations foncières	20
2.3.1. 3 opérations et une quarantaine de parcelles livrées	20
2.3.2. Les opérateurs	20
2.3.3. Caractéristiques des opérations foncières et données de marché	21
3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir	22
3.1. Les opérations immobilières et foncières en projet à court terme	22
3.2. Les projets à plus long terme	23
4. Fiches descriptives des opérations livrées en 2007	25
Les opérations immobilières privées	27
Les opérations immobilières publiques	55
Les opérations foncières	73

Remerciements :

Tous les acteurs du logement doivent être remerciés, en particulier ceux qui ont acceptés de coopérer à ce travail et permis une meilleure visibilité globale sur ce sujet souvent confus, qu'est la production de logements :

ATIK Résidences
REECHT Immobilier
AKERYS
NEOLIA
NEXITY
TERRITOIRE HABITAT
FRANCELOT
MARCELIN PREVOT
LE CARRE DE L'HABITAT
Et les différentes SCI locales

Avant propos

Objectif :

L'objectif de cette étude est de disposer d'une vision générale de l'activité immobilière et foncière, par un recensement des opérations de création de logements ou de lots de terrains à bâtir livrés au 1/1/2008. Elle consiste ainsi à produire ces informations, non disponibles sous la forme de fichiers statistiques, qui permettent d'alimenter la connaissance et l'analyse du marché local de l'habitat.

Parmi les opérations immobilières livrées, sont également prises en compte ici les opérations de réhabilitation ou d'acquisition-amélioration d'immeubles privées ou publiques, créatrices de logements. Ces opérations sont en effet souvent l'occasion d'une transformation des immeubles qui permet à la fois de remettre sur le marché des logements vides et vétustes et de proposer des logements supplémentaires dans les combles ou des espaces adjacents.

Pour les opérations publiques, le terme réhabilitation renvoie ici à celui d'acquisition-amélioration. Ce dispositif, mené en partenariat avec les communes, permet de remettre à niveau un immeuble dans le tissu urbain existant. Ces opérations génèrent le plus souvent un transfert de logements du parc privé vers le parc public.

Méthodologie :

Ont été recensées et étudiées :

- les opérations de logements collectifs et les opérations de créations de logements individuels (hors construction individuelle diffuse), publiques et privées, livrées au 1er janvier 2008. Sont pris en compte dans la production de logements : les logements neufs mais aussi les réhabilitations privées et publiques, créatrices de nouveaux logements.
- les opérations de lotissement ou de ZAC mises en vente en 2007. Seules les opérations foncières de 5 lots ou plus ont été prises 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.

Collecte des données :

Les données sont issues :

- de contacts pris directement avec les opérateurs : bailleurs sociaux (Territoire Habitat, Néolia), promoteurs privés, lotisseurs, communes...
- des fichiers de permis de construire (Ville de Belfort, Fichier SITADEL de la DRE Franche - Comté), de permis de lotir (DDEA).

Définitions :

- Une opération immobilière commercialisée est une opération dont les logements ont été vendus en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) ou bien une fois "sortis de terre". Les dates de commercialisation pouvant être différentes des dates de livraison des logements ; les dates de début de livraison seront notre point de référence pour cette observation.

- Une opération immobilière livrée en 2007 est une opération dont l'occupation des logements a débuté (location ou accession) en 2007.

Pour les opérations d'aménagements fonciers il s'agit de la livraison en 2007 des parcelles aménagées.

Les précisions de dates de livraisons qui ont été collectées cette année, ont pour but de mesurer les écarts de livraison des opérations selon leur caractéristiques, dans une conjoncture qui devient moins favorable que ces cinq dernières années.

- Les opérations foncières analysées sont les opérations de lotissements et de ZAC (de 5 lots ou plus) à vocation d'habitat.

1. La production récente de logements (2000 - 2006)

Pour apprécier pleinement l'activité immobilière locale et la livraison des opérations de plus de 5 logements, il est utile de la rapprocher de l'ensemble de la production de logements. A partir des informations extraites de la base de données SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux), une comptabilité de la production de logements commencés est réalisée (logements créés en construction neuve ou au sein d'immeubles réhabilités). Elle permet d'identifier la part de logements créés dans les opérations de plus de 5 logements, le volume de logements réalisés dans des immeubles collectifs ou en individuel et l'ensemble des logements produits. Sans être directement comparable année par année au travail d'identification des opérations livrées*, cette analyse rapide de la production de logements permet de donner une mesure des livraisons de logements identifiées dans le département, au sein de la production totale de logements.

La production de logements entre 2000 et 2006

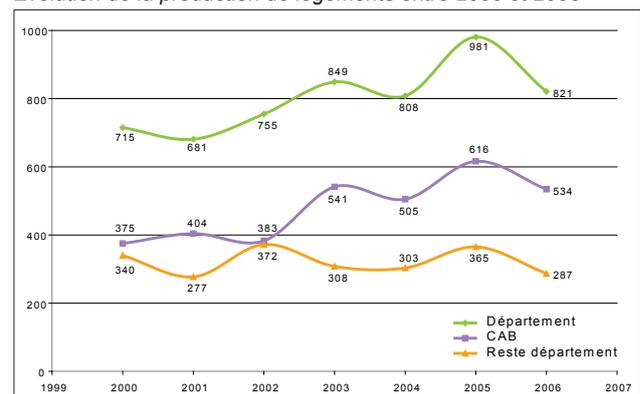
	Nombre de logements	Répartition	
CAB	3 358	60%	7%
Département hors CAB	2 252	40%	5%
Territoire de Belfort	5 610	100%	11%
Franche Comté	49 815		100%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Entre 2000 et 2006 ce sont près de 5610 logements qui se sont mis en chantier dans l'ensemble du Territoire de Belfort, soit une moyenne annuelle de 800 logements environ. 2/3 des logements produits sont situés dans la CAB.

La croissance de la production de logements est assez remarquable entre 2000 et 2006. Elle fait écho à la croissance observée dans l'ensemble du pays, illustration de conditions financières particulièrement favorables de ces dernières années. Dans l'ensemble du Département et dans la Communauté d'Agglomération Belfortaine, c'est l'année 2005 qui enregistre le nombre le plus important de logements produits depuis 2000. Pour le reste du Département, les volumes de production sont plus constants. En 2006, 61% des logements produits sont situés dans la CAB. Cette part s'élevait à 52% en 2000.

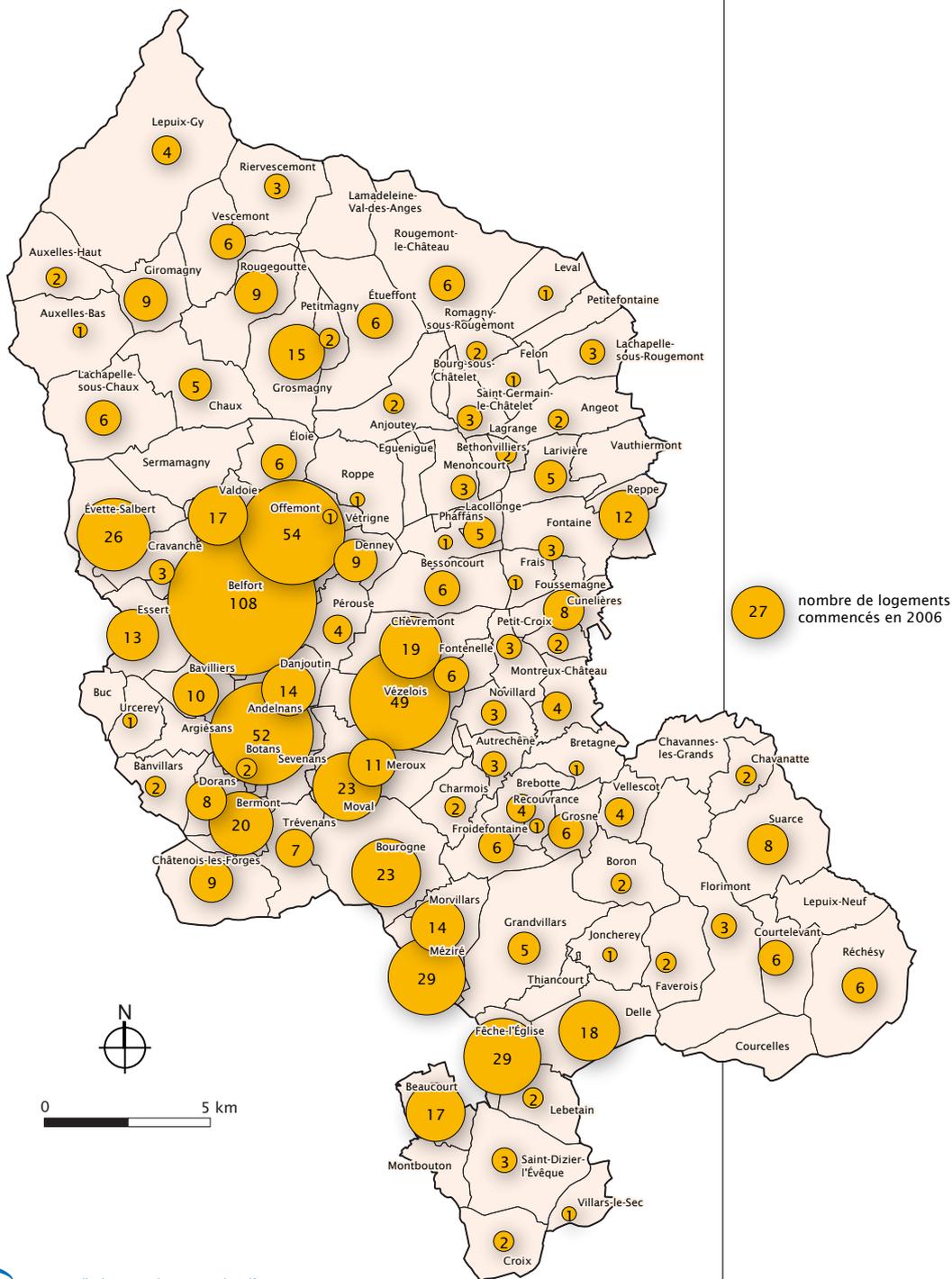
Evolution de la production de logements entre 2000 et 2006



Source : DRE FC - fichier SITADEL

* les logements livrés au cours de l'année 2007 ont été commencés 1 ou 2 ans auparavant

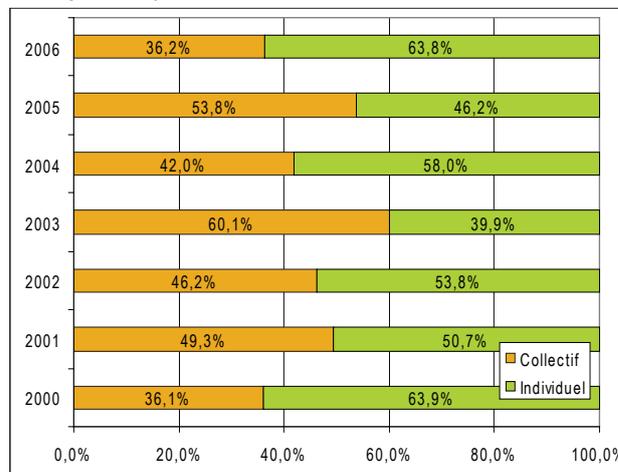
Localisation des logements commencés en 2006



1.1. Production globale des logements

La répartition entre logements individuels et logements collectifs varie fortement selon les années. Ainsi, à l'échelle du Territoire de Belfort, les logements individuels représentaient 64% de la production des logements neufs en 2000, 40% en 2003 et près de 64% en 2006.

Part du collectif et de l'individuel
des logements produits



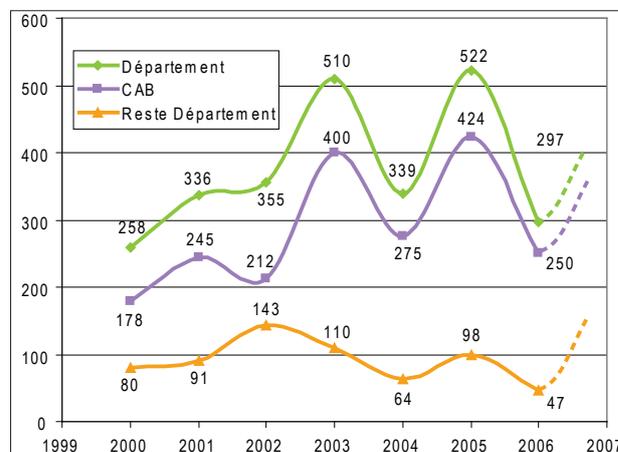
Source : DRE FC - fichier SITADEL

Les pics de production remarquables dans les années 2000, 2002, 2004 ou 2006 sont poussés par la construction d'immeubles de logements collectifs qui est par nature plus urbaine (Belfort et agglomération).

Dans cette période de bonnes conditions financières d'accès au logement, la succession des réalisations immobilières dans l'agglomération imprime un rythme biennuel : il semble correspondre à un temps de mise en place de nouvelles réalisations, après le constat du succès des opérations précédentes.

La tendance des années suivantes semble prendre une direction similaire. L'arrivée de la crise financière en 2008 va certainement marquer un coup d'arrêt à ce rythme.

Répartition des logements collectifs produits,
par secteurs géographiques



Source : DRE FC - fichier SITADEL

1.2. Les opérations commencées de plus de 5 logements

Les opérations de créations de logements analysées dans cette étude concernent les opérations immobilières de 5 logements et plus livrées en 2007. C'est pourquoi il est intéressant de distinguer ceux-ci parmi l'ensemble des permis de construire.

Les logements issus d'opérations groupées sont très présents en milieu urbain. Assez classiquement, plus on s'éloigne des zones densément peuplées, plus la construction diffuse est importante.

Les logements commencés entre 2000 et 2006

	Nbr de logements issus de l'ensemble des permis	Nbr de logements issus de permis de 5 logements et plus	
CAB	2 486	1 871	75%
<i>dont Belfort</i>	1 152	1 097	95%
Département hors CAB	1 807	576	31%
Territoire de Belfort	4 293	2 447	57%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Les logements commencés en 2006

	Nbr de logements issus de l'ensemble des permis	Nbr de logements issus de permis de 5 logements et plus	
CAB	534	254	47%
<i>dont Belfort</i>	108	99	92%
Département hors CAB	287	20	7%
Territoire de Belfort	821	274	33%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Plus de la moitié (57%) des logements produits entre 2000 et 2006 dans le département font partie d'opérations de 5 logements et plus. A Belfort, ce sont les 3/4 des permis qui sont concernés.

Pour l'année 2006, c'est près d'un tiers des logements qui fait partie d'opérations de 5 logements ou plus dans le Territoire de Belfort et à Belfort même, seuls 8% des logements ne sont pas concernés par les opérations de 5 logements ou plus.

A l'inverse, dans le reste du Territoire de Belfort (hors CAB) seulement 7% des logements sont issus de programme de 5 logements et plus, la construction individuelle diffuse étant plus largement présente.

Dans un département qui s'apparente à une agglomération, le rôle de la promotion immobilière est prépondérant. Cette activité des professionnels de l'immobilier est très présente à Belfort et les communes importantes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. « L'opérationnalité » de la production de logement est moins présente dans le reste du Territoire de Belfort, et plutôt le fait d'une urbanisation plus « spontanée ». Les volumes de production de logements y sont également plus faibles et le marché immobilier moins porteur. Pour autant, malgré la production encore importante de logements individuels dans et hors agglomération, la production de terrains aménagés en lotissement reste plus fréquente dans l'agglomération que dans le reste du département. Nous reviendrons plus loin sur cette caractéristique.

2. Les opérations livrées en 2007

2.1. Caractéristiques générales des opérations

2.1.1. 21 opérations immobilières et 3 opérations foncières livrées

Les livraisons de l'année 2007 concernent 21 opérations immobilières (de 5 logements et plus) et 3 opérations foncières (de 5 parcelles et plus). 13 des opérations immobilières sont à l'initiative d'acteurs privés, les 8 restantes sont des créations de logements locatifs publics. Les opérations foncières, ont toutes été réalisées par des procédures de lotissement.

Les opérations livrées en 2007

	Opération immobilières			Opérations foncières	Total général
	privées	publiques	Total		
Nbr d'opérations	13	8	21	3	24
Nbr de logements/lots	186	66	252	42	294

Source : Enquête AUTB

Depuis 2004, on comptabilise en moyenne annuelle, 154 logements privés, 104 logements publics (au sein des opérations 5 logements et plus) et 156 parcelles (dans des opérations de 5 lots et plus).

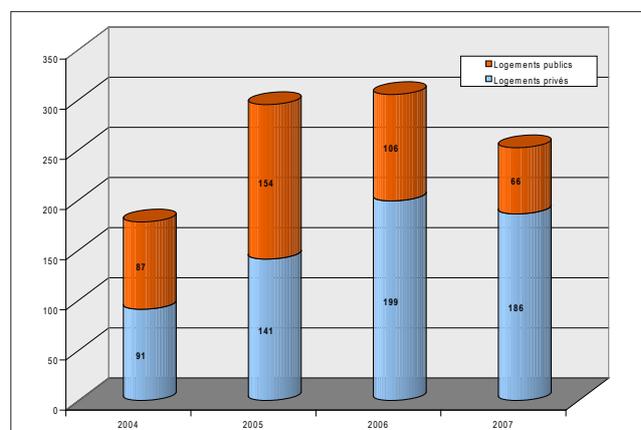
Les opérations livrées depuis 2004

	2004		2005		2006		2007	
	Nb opérations	Nb logements/lots						
Habitat privé	5	91	9	141	12	199	13	186
Habitat public	8	87	9	154	9	106	8	66
Opérations foncières	9	97	13	243	10	244	3	42
Totaux	22	275	31	538	31	549	24	294

Source : Enquête AUTB

Avec le recensement des livraisons immobilières pour l'année 2007 on observe une légère diminution. Une dizaine de logements en moins pour le secteur privé, et plus d'une trentaine dans le secteur public. Cette baisse s'explique par le report de certaines opérations sociales, notamment pour le bailleur Territoire Habitat, qui a « fait glisser » au courant de l'année 2008, certaines livraisons prévues en 2007. Dans l'ensemble des opérations de logements sociaux livrées en 2007, seule une est concernée par le programme de reconstruction de l'ANRU, menée par Néolia, elle concerne 8 logements.

Evolution des logements privés et publics



Source : Enquête AUTB

2.1.2. Une forte concentration des opérations dans la CAB

C'est dans la Communauté d'Agglomération Belfortaine que l'on recense la plupart des opérations immobilières. Seuls 14% de l'ensemble des opérations et 10% des logements ont été réalisés dans le reste du département, soit une opération privée et une opération sociale dans le Sud-Territoire, et une opération sociale dans la Haute-Savoireuse.

A elle seule, la ville de Belfort rassemble près de 60% des opérations et des logements recensés au courant de l'année 2007.

Les opérations foncières observent la même tendance, la CAB accueille près de 70% des parcelles, soient 2 opérations foncières sur 3 livrées en 2007.

Les opérations immobilières et foncières par Intercommunalité

		Opérations immobilières				Opérations foncières		Total	
		Habitat privé		Habitat public		Nbr opérations	Nbr lots	Nbr opérations	Nbr logements/lots
		Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements				
CAB	Belfort	9	129	4	30			13	159
	Hors Belfort	3	51	2	18	2	30	7	99
	CC du Sud Territoire	1	6	1	6			2	12
	CC de la Haute Savoieuse			1	12			1	12
	CC du Pays sous Vosgiens					1	12	1	12
	Total	13	186	8	66	3	42	24	294

Source : Enquête AUTB

L'inventaire des années précédentes montre cette même forte concentration au sein de la CAB. On peut remarquer la faiblesse de la production opérationnelle immobilière ou foncière dans certaines communautés de communes du département. Certes, la production immobilière est fonction de la demande et des volumes de logements existants et créés ; les secteurs plus faiblement peuplés sont de fait moins sujets à la réalisation d'opérations immobilières. Les volumes de production de logements, y compris individuels, sont ainsi plus importants dans la CAB. Mais la réalisation d'opérations foncières y est aussi proportionnellement plus importante. Depuis 2004, aucune opération foncière de plus de 5 lots n'a par exemple été livrée dans le secteur de la Haute Savoieuse. Le tableau ci dessous illustre ce constat : la part de la production de logements hors secteur opérationnel (c'est à dire hors lotissement, ZAC et autres formes d'urbanisation opérationnelle) est très importante dans le

Les modes de production de logements individuels dans le département

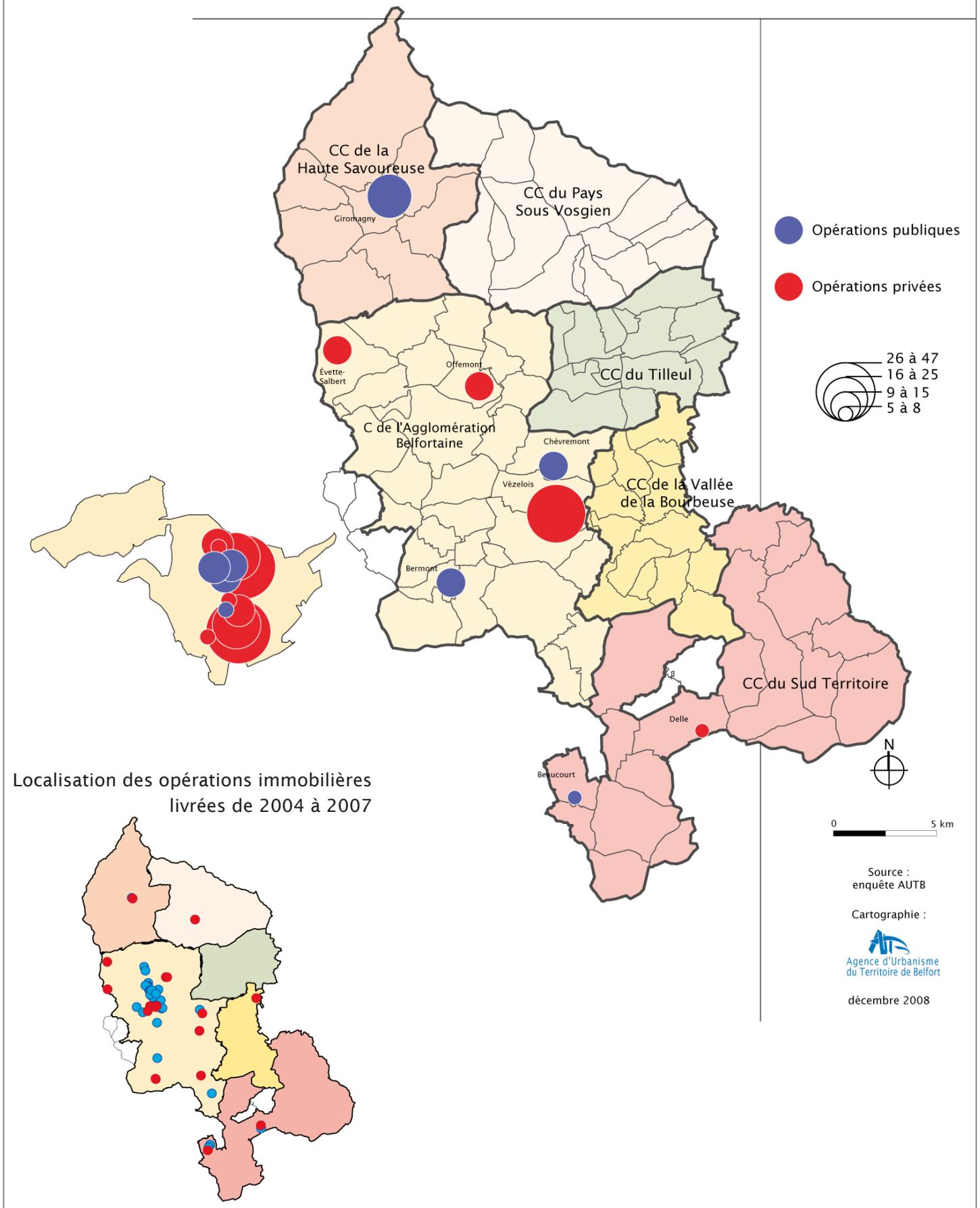
Intercommunalités	Production de logements individuels *	Répartition de la production	Production hors zones opérationnelles **	Part de la production hors zone opérationnelle
C de l'Agglomération Belfortaine	1029	47%	464	45%
CC du Sud Territoire	387	18%	214	55%
CC de la Vallée de la Bourbeuse	230	10%	116	50%
CC du Pays sous Vosgiens	170	8%	131	77%
CC de la Haute Savoieuse	152	7%	139	91%
CC du Tilleul	151	7%	74	49%
Communes isolées	73	3%	66	90%
Territoire de Belfort	2192	100%	1204	55%

* Production de logements individuels ou individuels groupés entre 2002 et 2006

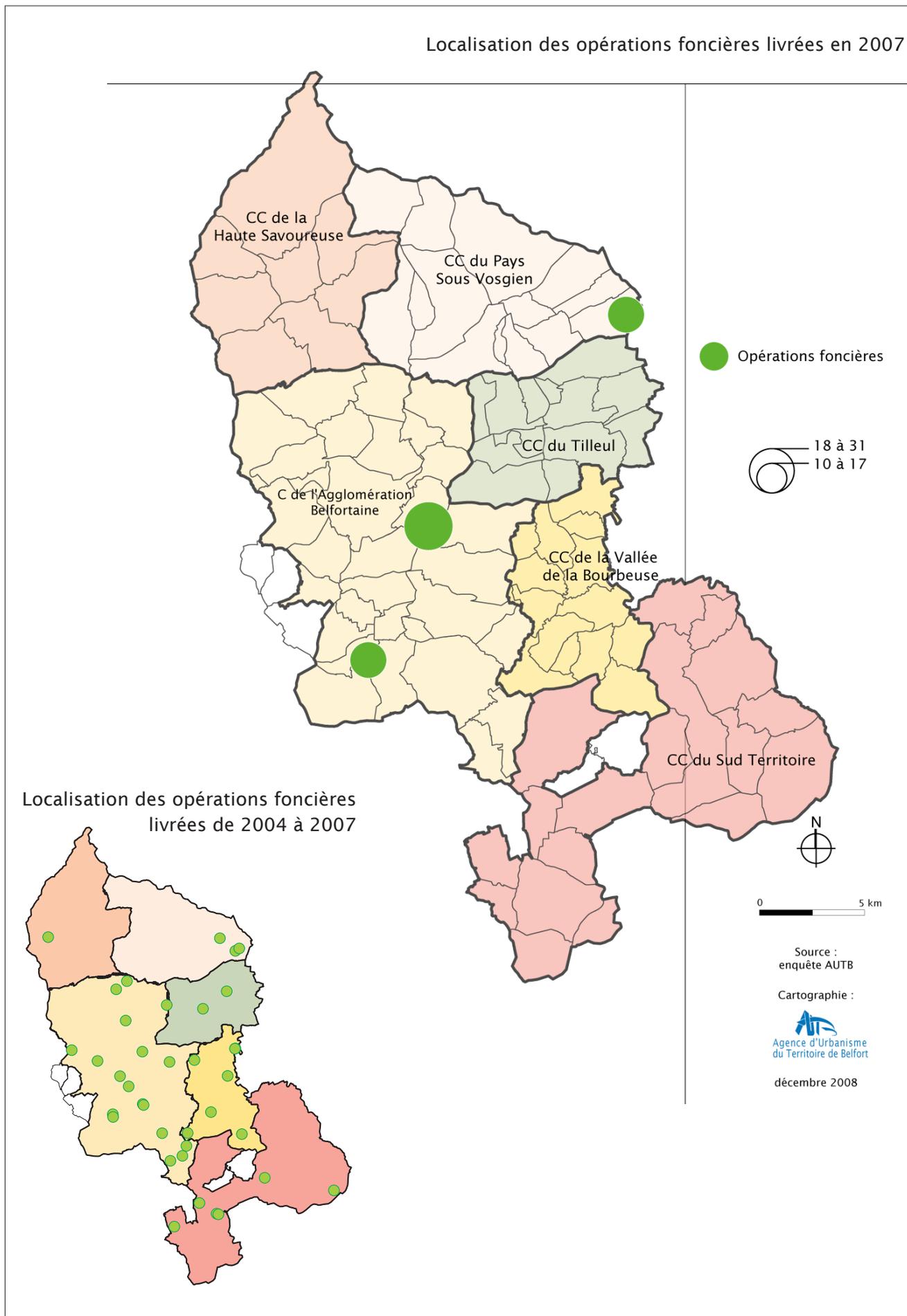
** Production de logements individuels ou individuels groupés hors lotissement ZAC, AFU etc..., entre 2002 et 2006

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Localisation des opérations immobilières livrées en 2007



Localisation des opérations foncières livrées en 2007



2.2. Les opérations immobilières

2.2.1. Près de 250 logements livrés en 2007

En 2007, 13 opérations privées de plus de 5 logements ont été livrées. Ces opérations représentent 60% de l'ensemble des opérations immobilières recensées et 72% des logements livrés. Les opérations immobilières comprennent également 8 opérations publiques qui comptabilisent 66 logements.

Nombre d'opérations en constructions neuves et en réhabilitations

	Habitat privé			Habitat public		
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr moyen de logts par opération	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr moyen de logts par opération
Construction Neuve	11	172	15,6	2	16	8,0
Réhabilitation Acquisition/Amélioration	2	14	7,0	6	50	8,3
Total	13	186	14,3	8	66	8,3

Source : Enquête AUTB

La construction neuve est prépondérante dans les opérations livrées. Parmi les 21 opérations immobilières, 13 concernent des constructions neuves, et ceci principalement dans la production de logements privés. Seules deux opérations privées ont fait l'objet d'une réhabilitation (soient 14 logements).

La répartition entre construction neuve et acquisition-amélioration s'inverse dans les livraisons du parc public, en effet, près de 80% des créations de logements locatifs publics sont issues de programmes d'acquisition-amélioration cette année.

Les bailleurs sociaux contribuent de manière importante à la revalorisation du parc existant, participant ainsi à la requalification urbaine et l'apport ou le maintien d'une mixité sociale dans les quartiers anciens.

Nombre d'opération en collectif et en individuel

	Habitat privé		Habitat public	
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements
Collectif	11	170	7	56
Individuel	2	16	1	10
Total	13	186	8	66

Source : Enquête AUTB

Près de 90% des logements livrés en 2007 font partie d'opérations d'habitat collectif. Seule 1 opération d'habitat individuel pur a été recensée : 10 logements de Territoire Habitat situés rue de la gare à Chèvremont .

Rappel : Les opérations de réhabilitation prises en compte dans cette étude sont celles qui ont généré la création de nouveaux logements. Les opérations privées de réhabilitation concernent le plus souvent la transformation de bâtis existants en logements.

Il faut également noter les 16 logements livrés par Le Carré de l'Habitat, qui a développé un produit de « duplex-jardins ». Constituées d'un seul bâtiment mais de 4 logements, ces opérations sont à la frontière du collectif et de l'individuel; elles sont toutefois recensées en tant qu'opérations individuelles. Ce type d'habitation pourrait connaître un plus vif succès dans les prochaines années, chaque propriétaire pouvant retirer beaucoup plus d'avantage du groupement que de l'individuel pur (coût du foncier plus bas par économie d'espace, moins de façades exposées et meilleure performance thermique potentielle, et économies d'échelles par une construction standardisée).



2.2.2. Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine

Les opérations immobilières livrées en 2007 sont très majoritairement situées dans la CAB : 86% des opérations et 90% des logements. La ville de Belfort regroupe à elle seule 60% des opérations (soient 13 opérations), ce qui représente un volume de près de 160 logements (63% de l'ensemble des logements livrés en 2007).

La moitié des logements livrés à Belfort en 2007 est concentrée dans le quartier Jean Jaurès, et 25% au Centre-ville Faubourg de Montbéliard.

Les opérations immobilières à Belfort, par quartiers

	Opération d'habitat privé		Opération d'habitat public		Total	
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements
Belfort Nord	2	13			2	13
Fbg Montbéliard	2	38	1	4	3	42
Jean Jaurès	3	65	2	18	5	83
Miotte Forges			1	8	1	8
Résidences Bellevue	1	5			1	5
Vieille Ville Fourneau	1	8			1	8
Total	9	129	4	30	13	159

Source : Enquête AUTB

Une seule opération de logements locatifs publics livrée en 2007 est liée au programme ANRU. Cette opération effectuée par Néolia est située dans le quartier Jean Jaurès, concerne 8 logements et a été financée en Plus CD et en PLAI.

Localisation des opérations immobilières livrées à Belfort en 2007



2.2.3. Les opérateurs

Deux tiers des logements livrés en 2007 sont générés par 3 opérateurs : Atik Résidences, Reecht Immobilier et Marcelin Prévot, avec la production de respectivement, 43, 42 et 38 logements. Les deux dernières agences sont locales, elles ont toutes les deux leur siège à Belfort. Atik Résidences a son siège à Sausheim (68), et réalise des opérations dans le département depuis plusieurs années. Aucun groupe d'envergure nationale n'a livré de logements en 2007. Des opérations importantes sont livrées en 2008, comme le «clos des Capucins» 120 logements ou le «clos de la Suze» 38 logements produits par 4M-Akerys.

Deux principaux bailleurs sociaux se partagent les 8 opérations sociales livrées en 2007, soient 5 opérations pour Territoire Habitat, les 3 restantes appartiennent à Néolia. Plus des 2/3 des logements locatifs publics sont livrés par Territoire Habitat. Les deux bailleurs ont livré de petits programmes en 2007, aucune opération ne dépasse les 12 logements.

Les opérateurs privés

Nom de l'opérateur	Nbr d'opérations	Nbr de logements	%
ATIK RESIDENCES	1	43	23%
REECHT IMMOBILIER	2	42	23%
MARCELIN PREVOT	2	38	20%
LE CARRE DE L'HABITAT	2	16	9%
NEOLIA	1	15	8%
BELFORT LEPINE	1	8	4%
SCI 4 rue Meny	1	8	4%
SCI la Fayette	1	6	3%
Maître Deshaies (SCI MD)	1	5	3%
SCI Bellevue	1	5	3%
Total	13	186	100%

Sources : Enquête AUTB

Les bailleurs sociaux

Nom de l'opérateur	Nbr d'opérations	Nbr de logements	%
TERRITOIRE HABITAT	5	44	66%
NEOLIA	3	22	34%

Sources : Enquête AUTB

2.2.4. Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché

Taille des logements

D'après les informations recueillies auprès des opérateurs privés, la moitié des logements livrés au cours de l'année 2007 concerne des T2 et T3, l'autre moitié par des T4 et T5 ou plus. Seul 1% de l'ensemble des logements livrés sont des T1. 36% des logements privés sont représentés par des T3, soit plus d'1/3 des logements au sein d'une opération privée. La typologie de logements proposés par les acteurs privés est, cette année, globalement plus favorable aux petits logements. La réalisation de nombreuses acquisitions améliorations par les bailleurs sociaux a favorisé l'émergence de logements plus grands.

Depuis 2004, la taille moyenne des logements livrés par les opérateurs privés est sensiblement équivalente de la taille moyenne des logements sociaux réalisés : 3 à 4 pièces.

Répartition des logements par typologie

	Logements privés	Logements publics
Nombre de T1	1%	5%
Nombre de T2	16%	9%
Nombre de T3	36%	18%
Nombre de T4	13%	27%
Nombre de T5 et plus	33%	41%

Source : Enquête AUTB

Prix de vente et loyers de sortie

Le prix de vente moyen pratiqué dans les opérations de logements privés est de 2100 €/m² pour l'année 2007 (contre 1750 €/m² en 2005 et 1739 €/m² en 2006). La moyenne du prix de ventes des logements est en croissance, à la fois par la hausse régulière du coût de la construction¹ et par la présence, cette année, d'une opération de prestige à 3000€/m² qui accentue la moyenne.

La livraison au sein des logements du parc social en 2007, concerne principalement de grands logements (T5 ou plus) avec plus de 40% des livraisons. Sur l'ensemble des livraisons, les 2/3 des logements sont des T4 et T5.

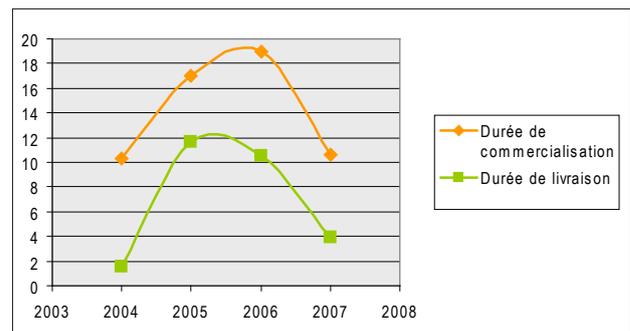
Le loyer de sortie moyen pratiqué dans les logements à vocation sociale livrés en 2007 est de 4,55 €/m² : valeur plutôt stable depuis le début de notre observation. Les loyers du parc privé se situent en moyenne autour de 8 à 8.5€/m² hors charges en 2007 pour Belfort et l'agglomération, tout parc confondu². Ces valeurs sont les plus élevées de Franche-Comté.

Les rythmes de commercialisation et de mise en vente sur le marché

Cette année, dans un contexte de marché peu tendu et de crise économique, il nous paraît intéressant de connaître le rythme de commercialisation des différentes opérations, et ainsi, de prendre date pour les années suivantes. C'est pourquoi des précisions de dates de commercialisations et de livraisons ont été collectées, pour l'ensemble des opérations immobilières recensées depuis 2004, début de notre observation.

Depuis 2004 la livraison des logements appartenant aux opérations privées ne dépasse pas 1 an en moyenne. De fait, la commercialisation est généralement plus longue, 15 mois en moyenne avec une amplitude conséquente allant de 1 mois (Ecoumène, 15 logements, située dans le quartier Centre Ville / Fbg de Montbéliard) à presque 3,5 ans (Résidence Les Peupliers, 8 logements, située dans le quartier Résidence-Bellevue). Le rythme de commercialisation le plus lent se situerait au court de l'année 2006. Ce rythme fait suite à un pic de production en 2005, coïncidant avec une masse importante de logements livrés cette même année. Il s'agit peut-être là d'une illustration d'une certaine saturation du marché.

Rythmes de commercialisation et de livraison des logements issus des opérations privées



Sources : Enquête AUTB

¹ l'indice du coût de la construction est passé de 1083 € au 1er trimestre 2000 à 1562 € au 2ème trimestre 2008.

² Ces données sont issues de l'étude régionale de l'Adil du Doubs sur les loyers du parc privé. Les valeurs des loyers neufs de ce parc ne sont actuellement pas identifiables dans cette étude.

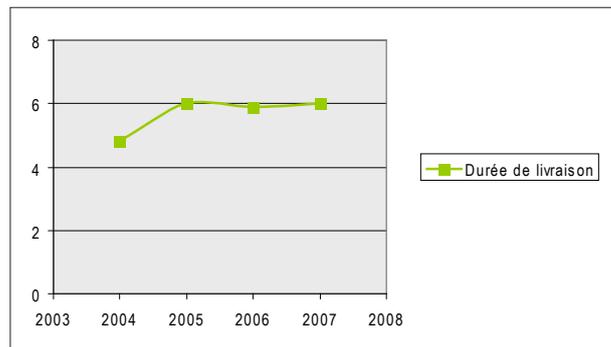
Les logements publics ont été renseignés seulement sur la durée de livraison, ou de mise en location. C'est sans surprise que l'ensemble des opérations soit mis en location au même rythme, 6 mois en moyenne.

Compte tenu des livraisons 2008 et des projets 2009, il se peut que ce rythme évolue à la hausse.

Il n'y a évidemment pas de réservations, ni d'affectations anticipées dans le logement social mais la programmation actuelle du logement social au sein du Plan de Cohésion Social et du Programme de Rénovation Urbaine mettent sur le marché locatif de nombreux logements.

Ceux-ci sont susceptibles d'entrer en concurrence avec le parc locatif privé ancien, en proposant des logements neufs à des loyers globalement moins élevés.

Rythmes de livraison des logements issus des opérations sociales



Sources : Enquête AUTB

2.3. Les opérations foncières

Le faible nombre d'opérations foncières cette année et les renseignements incomplets obligent à une prudence sur les éléments statistiques proposés et ne nous permettent pas de donner des tendances fiables.

2.3.1. 3 opérations et une quarantaine de parcelles livrées

Suite au recensement effectué pour l'année 2007, seules 3 opérations foncières ont été livrées, toutes étant des lotissements. Ces 3 opérations offrent un peu plus d'une quarantaine de parcelles.

La Communauté d'agglomération Belfortaine accueille plus des deux tiers des lots livrés en 2007, avec deux opérations et une trentaine de parcelles.

Nombre d'opération foncières et de lots par Communauté de Communes

	Nbr opérations	Nbr lots	%
CAB	2	30	71%
CC du Pays sous Vosgiens	1	12	29%
Total	3	42	100%

Source : Enquête AUTB

2.3.2. Les opérateurs

Un seul groupe privé est présent d'après le recensement 2007 : Francelot, groupe national qui a livré 1 opération, soient 12 parcelles. Les 2 autres opérations se déclinent par deux lotissements : un à Pérouse et un à Bermont qui ont été développés respectivement par un cabinet d'architectes et un particulier.

Taille et superficie des opérations foncières

Communes	Nom de l'Opération	Nombre de lots	Superficie moyenne des lots
Bermont	En Pernel	11	nr
Pérouse	L'Orée du Bois	19	nr
Lachapelle-sous-Rougemont	Au Pâturage	12	793

Source : Enquête AUTB

2.3.3. Caractéristiques des opérations foncières et données de marché

Seule la surface moyenne d'une opération livrée par Francelot à été collectée en 2007. Celle-ci est de 793 m² pour l'opération «Au Pâturage» située dans la commune de Lachapelle-sous-Rougemont. L'ensemble des opérations foncières est dédiée à l'habitat individuel pur. Le bilan 2007 ne montre pas de mixité dans les statuts d'occupation ni dans les formes d'habitat.

Le prix de vente moyen des parcelles est de 50 €/m² (deux opérations sur trois ont été renseignées concernant cette information). En 2004 le prix de vente au m² était de 56 €, en 2005 de 60 € et en 2006 ce montant atteignait 63 €/m².

Le rythme de commercialisation s'élève à 2 ans en moyenne, et les parcelles sont livrées en moins de 1 an en moyenne entre 2004 et 2007 (les moyennes ont été calculées sur seulement 1/3 des parcelles livrées entre 2004 et 2007).

3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir

3.1. Les opérations immobilières et foncières en projet à court terme

Le nombre et le calendrier des opérations en projet sont amenés à évoluer au cours des prochains mois, et encore plus du fait du contexte économique. Mais le recensement effectué auprès des opérateurs privés et publics indique une livraison potentielle de 1644 logements (issus d'opérations de 5 logements et plus) entre 2008 et 2009.

Ce volume de logements programmés peut paraître élevé mais il représente l'ensemble des opérations prévues : certaines sont issues d'un glissement d'opérations prévues pour 2007, d'autres de projets en cours de commercialisation mais dont la construction n'est pas encore engagée. Les prévisions se traduisent parfois en une autre réalité : le volume de livraisons envisagées en 2006 pour 2007-2008 s'élevait à 1200 logements ; 252 logements seulement ont été livrés en 2007.

1145 logements privés dont plus de 96% dans la CAB et 70% à Belfort. Citons quelques grosses opérations dans la seule ville de Belfort, notamment 4M-Akerys qui mène 2 opérations : rue des Capucins (120 logements) et rue des Maraîchers (145 logements), ou encore l'opération «Coeur de Ville», rue Strolz (60 logements).

499 logements publics dont 86% dans la CAB et 43% à Belfort. Prenons comme exemple Territoire Habitat avec 68 logements à Belfort dans «L'îlot Kennedy» ou Néolia avec «Les prés du Page 1» à Valdoie avec 41 logements.

435 parcelles (dans des opérations de 5 lots et plus) devraient être livrées dans le Territoire de Belfort avant la fin de l'année 2009.

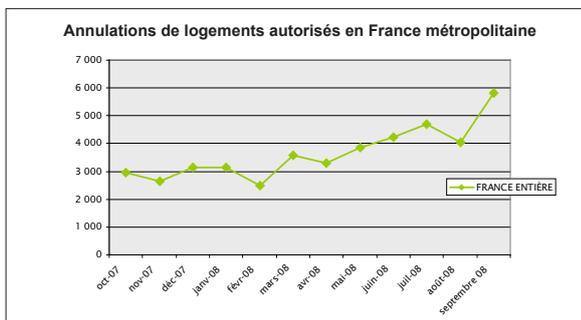
	Projet 2008 - 2009			Projet 2010 et +		
	Logts privés	Logts publics	Parcelles	Logts privés	Logts publics	Parcelles
CAB	1105	431	169	166	202	90
dont Belfort	936	247		40	74	
CC de la Haute Savoureuse	14	12	5			
CC de la Vallée de la Bourbeuse			51			
CC du Pays sous Vosgiens	14	14	16	30	18	
CC du Sud Territoire	12	32	105		17	
CC du Tilleul		10	89		12	
Communes isolées						10
Total	1145	499	435	196	249	100

Source : Enquête AUTB

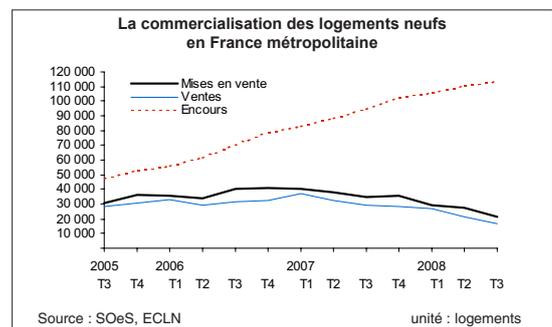
3.2. Les projets à plus long terme

Les réactions des promoteurs et bailleurs locaux face à la crise immobilière actuelle :

Après une euphorie des marchés immobiliers ces 5 dernières années, les constats de ralentissement de l'activité sont affichés au niveau national : ralentissement des autorisations et mises en chantier des constructions neuves, augmentation des annulations de constructions, augmentation des délais d'écoulement des logements et des stocks.

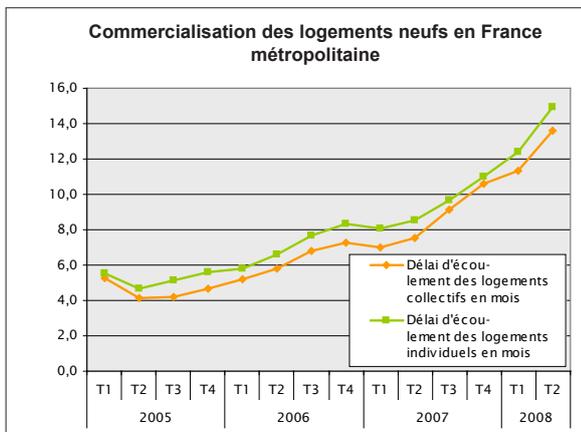


Source : SOeS, ECLN



Source : SOeS, ECLN

unité : logements



Source : SOeS, ECLN

Nombre de logements par région

	AUTORISÉS			DÉCLARÉS COMMENCÉS		
	nov 06 à oct 07	nov 07 à oct 08	variation (1) en %	nov 06 à oct 07	nov 07 à oct 08	variation (1) en %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	551 442	442 861	-19,7	429 398	367 709	-14,4
ALSACE	14 875	11 894	-20,0	11 789	10 503	-10,9
FRANCHE-COMTÉ	9 590	6 718	-29,9	7 873	6 303	-19,9
LORRAINE	15 190	13 900	-8,5	13 601	10 581	-22,2
BOURGOGNE	10 357	7 073	-31,7	8 273	5 657	-31,6

Source : SOeS, Sitaldel

Unité : logement

(1) (nov. 07 à oct. 08) / (nov. 06 à oct. 07)

Il est encore un peu tôt pour mesurer précisément au niveau local ces évolutions récentes. La manipulation de nombres moins importants, pour des périodes très récentes est source d'imprécisions.

Néanmoins, les réactions des acteurs locaux du logement sont assez explicites et l'inquiétude réelle.

La demande

La demande en logement existe mais les conditions financières de son expression ne sont actuellement plus favorables. Les contacts de futurs accédants diminuent nettement ces derniers mois. L'accès aux prêts bancaires est devenu plus contraint, avec des exigences de garanties et d'apports personnels, et dissuade de nombreux candidats à l'accession à la propriété, en particulier des primo-accédants. On observe ainsi un accroissement

des annulations d'acquisition et un certain report de ce marché sur la demande locative, difficilement mesurable aujourd'hui. Des investisseurs s'y intéressent mais ce marché reste toutefois limité à Belfort.

Les aménageurs font état d'une situation comparable pour les acquéreurs de terrains à bâtir, avec un rappel plus fréquent des candidats contactés.

Les programmes en cours

Les opérations en cours de montage ou de réalisation suffisent à répondre actuellement à la demande exprimée. Certaines opérations sont suspendues et les projets limités pour 2009. Une position d'attente est ainsi adoptée. Des baisses de prix sont effectuées, en particulier pour certains programmes des opérateurs nationaux, proposés à des valeurs élevées pour le marché local (supérieures à 2500 €/m²), mais cette baisse est toute relative pour les programmes neufs. Les immeubles anciens accusent des baisses de valeur de l'ordre de 15 à 30%, expression probable d'un retour à des valeurs plus en rapport avec la qualité des biens proposés.

Les perspectives

Une plus grande vigilance sur le montage des opérations futures et sur le choix du foncier est privilégiée, dans la perspective de nouvelles opérations dans les 2 à 3 années à venir. Certains opérateurs envisagent des montages en Pass Foncier, lorsque les collectivités participent au dispositif. Ce mode de dissociation de l'achat du foncier et du logement permet de diminuer sensiblement le taux d'effort des ménages. Une mixité éventuelle des opérations avec des bailleurs publics est également envisagée. Mais les inquiétudes sont réelles, en ce début de crise, non seulement par la baisse des capacités financières des ménages mais également par les difficultés économiques à venir des entreprises du bâtiment.

Dans un contexte de marché local, peu tendu, le Territoire de Belfort voit ainsi l'embellie immobilière de ces dernières années se ternir temporairement, dans l'attente de meilleures conditions d'accession au logement. Les besoins des ménages restent toutefois présents ; l'évolution de leurs caractéristiques et de leurs attentes doivent rester à l'esprit : vieillissement des populations, besoins de proximité de services, exigences de qualité, d'accessibilité et de limitation des consommations énergétiques.

Décembre 2008



*L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de belfort
bilan 2007 et projets*



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
Centre d'Affaires 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.fr