

Novembre 2009



Observatoire de l'Habitat

L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de belfort

Bilan 2008 et projets



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Sommaire

Remerciements	4
Avant propos	5
1. La production récente de logements (2000 - 2007)	7
1.1. Production globale des logements	9
1.2. Les opérations commencées de plus de 5 logements	10
2. Les opérations livrées en 2008	11
2.1. Caractéristiques générales des opérations enquêtées	11
2.1.1. 22 opérations immobilières et 9 opérations foncières livrées	11
2.1.2. Une concentration des opérations toujours importante dans la CAB	12
2.2. Les opérations immobilières	14
2.2.1. Plus de 450 logements livrés en 2008	14
2.2.2. Localisation des opérations : une concentration dans l'agglomération belfortaine	15
2.2.3. Les opérateurs	17
2.2.4. Caractéristiques des opérations immobilières et données de marché	17
2.3. Les opérations foncières	19
2.3.1. 9 opérations et près de 200 parcelles livrées	19
2.3.2. Les opérateurs	19
2.3.3. Caractéristiques des opérations foncières et données de marché	20
2.4. Quelques éléments sur l'occupation des logements livrées	20
3. Les projets de création de logements et de terrains à bâtir	21
3.1. Tendance nationale : légère reprise au 1er trimestre 2009	21
3.2. Des projets abandonnés, interrompus ou repris	22
3.3. Les opérations immobilières et foncières en projet à court terme	23
3.4. Les projets à plus long terme	25

Remerciements

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

4M - AKERYS
Agence BRIAND
Cach Promotion
Commune de Meroux
FRANCELOT
GMC FONCIERE
LE CARRE DE L'HABITAT
MARCELIN PREVOT
NEOLIA
PROMOFI
SARL STUD
SCI Le Clos sous les Vignes
TERRITOIRE HABITAT
TRIANON PROMOTION
URBANEXT
Les particuliers

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 01/01/2009. 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 2009. Sont pris en compte dans la production de logements : les logements neufs mais aussi les réhabilitations privées et publiques, créatrices de nouveaux logements. Seules les opérations de 5 logements et plus sont ici prises en compte.
- les opérations de lotissement ou de ZAC mises en vente en 2008. 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, et dont la livraison est prévue pour 2009 ou les années suivantes.

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 2008 est une opération dont l'occupation des logements a débuté (location ou accession) en 2008.

Pour les opérations d'aménagements fonciers il s'agit de la livraison en 2008 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 - 2007)

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 livrées², 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.

Entre 2000 et 2007 ce sont près de 6 600 logements qui ont été mis en chantier dans l'ensemble du Territoire de Belfort, soit une moyenne annuelle de 824 logements environ. 62% des logements produits sont situés dans la CAB.

La construction neuve a atteint un pic historique en 2007 avec près de 1 000 logements produits dans le Territoire de Belfort. La ville de Belfort a doublé sa production en 2007, mais demeure à un niveau inférieur à celle de la période 2003-2005. L'année 2007 a été exceptionnelle pour le reste de la CAB : 470 logements commencés, soit une centaine de plus par rapport aux années précédentes. Cela représente

près de la moitié de production départementale. Pour le reste du département, les volumes de production sont plus constants, autour de 300 logements produits annuellement.

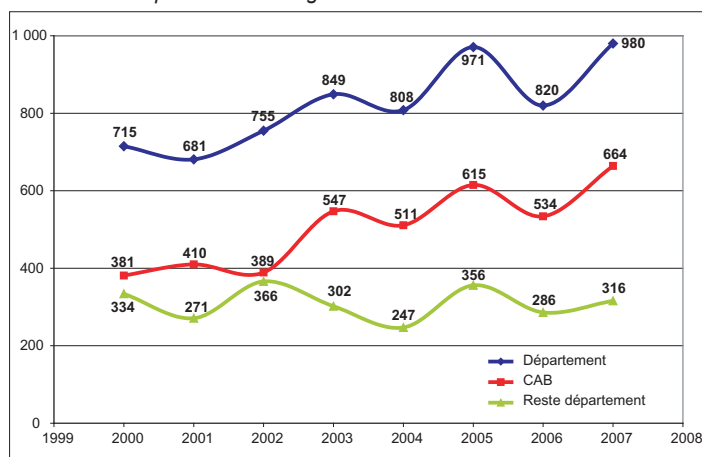
Cette remarquable croissance a été soutenue par des conditions conjoncturelles et financières favorables. L'année 2008 marque un tournant avec l'arrivée de la crise financière et économique. Les années 2008 et 2009 seront donc marquées par un net recul de la construction dans le Territoire de Belfort, et sur l'ensemble du territoire national. En effet, en tenant compte des logements autorisés en 2008 (issus de la base de données SITADEL) on enregistre déjà un recul de 200 logements (soient 767 logements autorisés en 2008).

La production de logements entre 2000 et 2007¹

	Nombre de logements	Répartition	
CAB	4 033	61%	7%
Département hors CAB	2 558	39%	4%
Territoire de Belfort	6 591	100%	11%
Franche Comté	57 857		100%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Evolution de la production de logements entre 2000 et 2007



Source : DRE FC - fichier SITADEL

¹ 2007 est la dernière année stabilisée, disponible auprès des services de l'Etat

² les logements livrés au cours de l'année 2008 ont été commencés 1 ou 2 ans auparavant

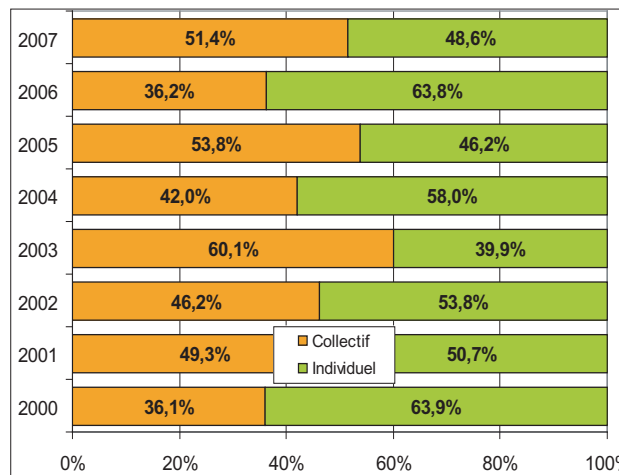
Localisation des logements commencés en 2007



1.1. Production globale des logements

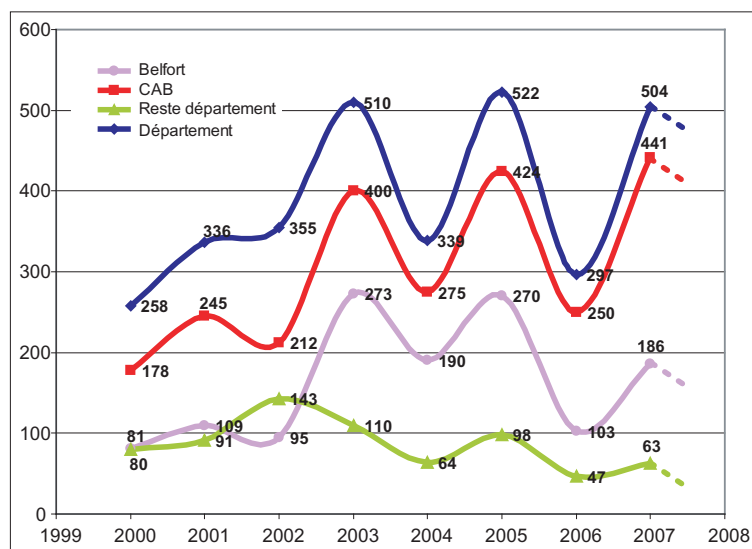
La répartition entre logements individuels et logements collectifs varie fortement selon les années. Ainsi, à l'échelle du Territoire de Belfort, les logements individuels représentaient 64% de la production des logements neufs en 2000, 40% en 2003 et près de 49% en 2007.

Part du collectif et de l'individuel des logements produits



Les pics de production remarqués dans les années 2003, 2005, ou 2007 sont poussés par la construction d'immeubles de logements collectifs qui est par nature plus localisée en zone 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 biannuel : il semble correspondre à

Production de logements collectifs, par secteurs géographiques



Source : DRE FC - fichier SITADEL

un temps de mise en place de nouvelles réalisations, après le constat du succès des opérations précédentes. L'arrivée de la crise financière en 2008 a marqué un coup d'arrêt à ce rythme avec des difficultés de commercialisation de nouveaux programmes. La promotion immobilière tend d'ailleurs à reporter les nouveaux projets.

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 2008. 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 2007

	Nbr de logements issus de l'ensemble des permis	Nbr de logements issus de permis de 5 logements et plus	
CAB	4 033	2 416	60%
<i>dont Belfort</i>	1 428	1 342	98%
Département hors CAB	2 553	571	22%
Territoire de Belfort	6 591	2 987	45%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Les logements commencés en 2007

	Nbr de logements issus de l'ensemble des permis	Nbr de logements issus de permis de 5 logements et plus	
CAB	664	420	63%
<i>dont Belfort</i>	194	173	96%
Département hors CAB	316	48	15%
Territoire de Belfort	980	468	48%

Source : DRE FC - fichier SITADEL

Près de la moitié (45%) des logements produits entre 2000 et 2007 dans le département font partie d'opérations de 5 logements et plus. A Belfort, c'est la majorité des permis qui sont concernés.

Pour l'année 2007, c'est la moitié des logements qui fait partie d'opérations de 5 logements ou plus dans le Territoire de Belfort et à Belfort même, seuls 4% 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 15% des logements sont issus de programme de 5 logements et plus, la construction individuelle diffuse y 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 2008

2.1. Caractéristiques générales des opérations enquêtées

2.1.1. 22 opérations immobilières et 9 opérations foncières livrées

Les livraisons de l'année 2008 concernent 22 opérations immobilières (de 5 logements et plus) et 9 opérations foncières (de 5 parcelles et plus). 13 des opérations immobilières sont à l'initiative d'acteurs privés, les 9 restantes sont des créations de logements locatifs publics. Les opérations foncières, ont toutes été réalisées par des procédures de lotissement.

Les opérations livrées en 2008

	Opération immobilières			Opérations foncières	Total général
	privées	publiques	Total		
Nbr d'opérations	13	9	22	9	31
Nbr de logements/lots	335	118	453	187	640

Source : Enquête AUTB

Lors des quatre premières années d'observation, on comptabilisait en moyenne annuelle, 154 logements privés. Avec le recensement des livraisons immobilières privées pour l'année 2008, cette moyenne s'élève à 190 logements, soit une mise sur le marché de plus de 20% par an en moyenne. En revanche, la production du nombre moyen de logements sociaux et du nombre moyen de parcelles reste plutôt constante soient respectivement 106 logements et 162 parcelles).

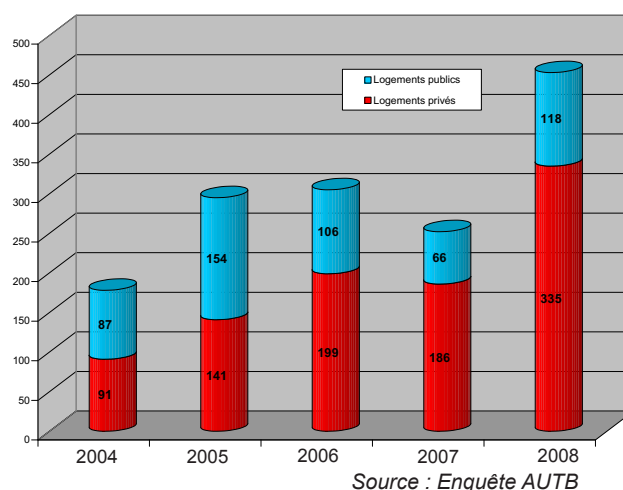
Les opérations livrées depuis 2004

	Habitat privé		Habitat public		Opérations foncières		Totaux	
	Nb d'opérations	Nb logements	Nb d'opérations	Nb logements	Nb d'opérations	Nb lots	Nb d'opérations	Nb logements + lots
2004	5	91	8	87	9	97	22	275
2005	9	141	9	154	13	243	31	538
2006	12	199	9	106	10	244	31	549
2007	13	186	8	66	3	42	24	294
2008	13	335	9	118	9	187	31	640

Source : Enquête AUTB

Le recensement des livraisons immobilières pour l'année 2008 est sans précédent. On enregistre près de 150 logements en plus pour le secteur privé, et plus de 50 logements supplémentaires dans le secteur public, dont une partie est liée aux reconstructions du Programme de Rénovation Urbaine National. Cet important volume mis sur le marché tient du fait qu'en plus de «grosses opérations» qui ont été livrées en 2008, (Akéry, rue des Capucins à Belfort par exemple), nous retrouvons également quelques petites opérations qui auraient dû être livrées en 2007. C'est le cas, par exemple, pour un immeuble de Néolia à Bavilliers.

Evolution des logements privés et publics



Source : Enquête AUTB

2.1.2. Une concentration des opérations toujours importante dans la CAB

C'est dans la Communauté d'Agglomération Belfortaine que l'on recense l'ensemble des opérations immobilières. Seuls 14% de l'ensemble des opérations et 7% des logements ont été réalisés dans le reste du département, soient deux opérations privées (une dans le Sud Territoire et une dans la Haute Savoureuse) et une opération sociale dans le Pays sous Vosgiens. A elle seule, la ville de Belfort rassemble plus d'un tiers des opérations et plus de 60% des logements recensés au courant de l'année 2008.

Les opérations foncières observent la même tendance, la CAB accueille un peu moins de la moitié des parcelles avec 4 opérations foncières sur 9 livrées en 2008.

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	3	191	5	65			8	256
	Hors Belfort	8	125	3	39	4	87	15	251
CC du Sud Territoire		1	5			3	61	4	66
CC de la Haute Savoureuse		1	14					1	14
CC du Pays sous Vosgiens				1	14			1	14
CC du Bassin de la Bourbeuse						2	39	2	39
Total		13	335	9	118	9	187	31	640

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 Savoureuse. 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 secteur Sous - Vosgien (Haute - Savoureuse et Pays - sous - Vosgien), alors qu'elle est plus faible dans la Communauté de Communes du Tilleul, pour des volumes de production équivalents.

La question des raisons de la faisabilité des opérations foncières reste ici posée, au delà de la dynamique immobilière.

Les modes de production de logements individuels dans le département

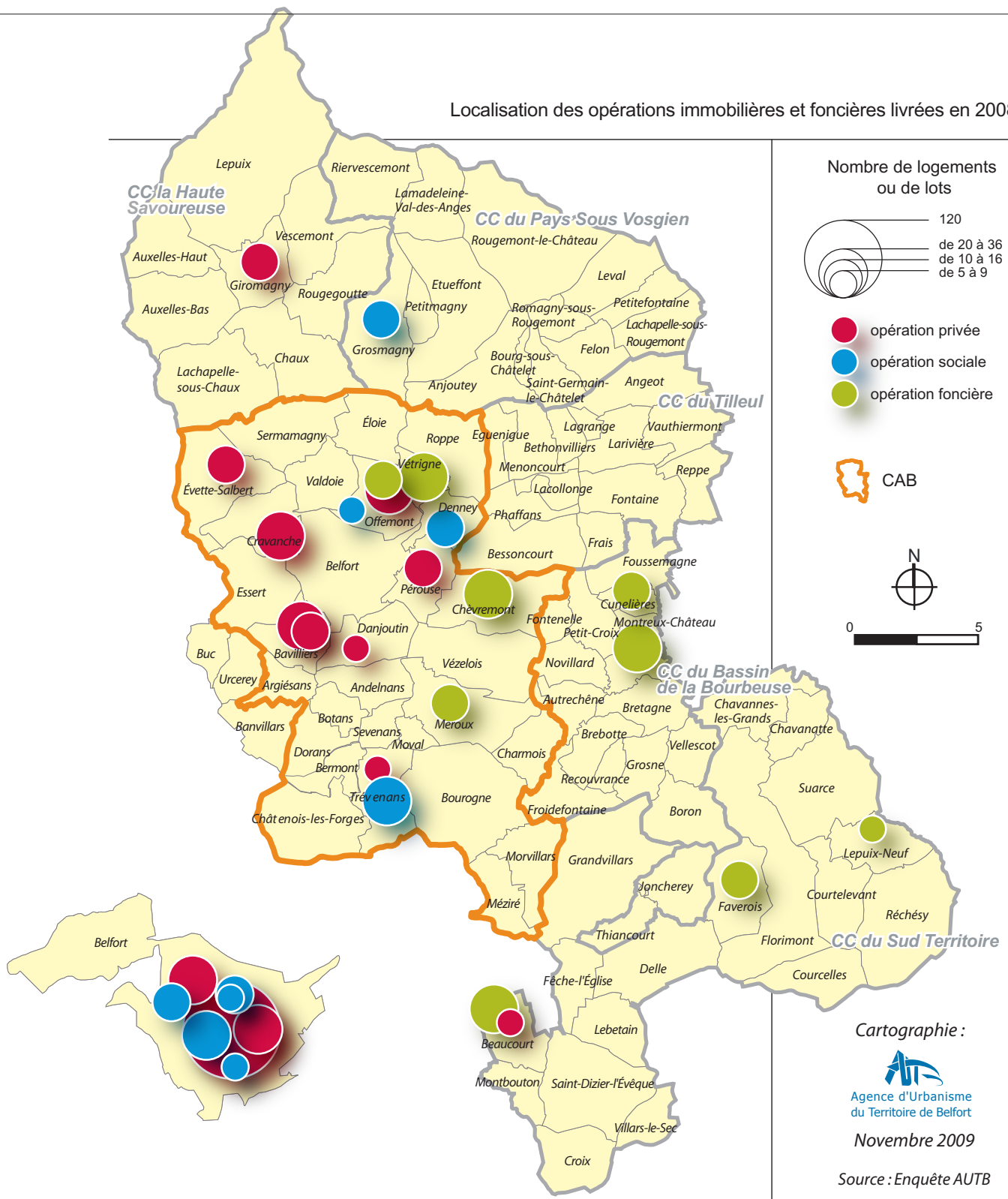
Intercommunalités	Production de logements individuels *	Répartition de la production	Production hors zones opérationnelles **	Part de la production hors zone opérationnelle
C de l'Agglomération Belfortaine	1142	47%	558	45%
CC du Sud Territoire	466	17%	269	58%
CC de la Vallée de la Bourbeuse	307	12%	146	48%
CC du Pays sous Vosgiens	207	8%	158	76%
CC de la Haute Savoureuse	177	7%	163	92%
CC du Tilleul	174	7%	90	52%
Communes isolées	85	3%	76	89%
Territoire de Belfort	2668	100%	1460	55%

* Production de logements individuels ou individuels groupés entre 2002 et 2007

** Production de logements individuels ou individuels groupés hors lotissement ZAC, AFU etc..., entre 2002 et 2007

Source : DRE FC - fichier

Localisation des opérations immobilières et foncières livrées en 2008



2.2. Les opérations immobilières

2.2.1. Plus de 450 logements livrés en 2008

En 2008, 13 opérations privées de plus de 5 logements ont été livrées. Ces opérations représentent 60% de l'ensemble des opérations immobilières recensées et près de 3/4 des logements livrés. Les opérations immobilières comprennent également 9 opérations publiques qui comptabilisent 118 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	285	25.9	7	104	14.9
Réhabilitation Acquisition/Amélioration	2	50	25,0	2	14	7.0
Total	13	335	25.8	9	118	13.1

Source : Enquête AUTB

La construction neuve est prépondérante dans les opérations livrées. Parmi les 22 opérations immobilières, 18 concernent des constructions neuves, et ceci principalement dans la production de logements privés. Seules deux opérations privées ont fait l'objet d'une réhabilitation qui représente 50 logements, dont 36 sont des logements étudiants situés au 9 av. Charles Bohn.

La répartition entre construction neuve et acquisition-amélioration observe la même tendance dans les livraisons du parc public. En effet, seuls 13% des créations de logements locatifs publics sont issues de programmes d'acquisition-amélioration cette année.

Nombre d'opération en collectif et en individuel

	Habitat privé		Habitat public	
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements
Collectif	12	327	8	98
Individuel	1	8	1	20
Total	13	335	9	118

Source : Enquête AUTB

Près de 95% des logements livrés en 2008 font partie d'opérations d'habitat collectif. Aucune opération d'habitat individuel pur n'a été recensée cette année.

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 tout de même noter les 20 logements « duplex-jardins » livrés par Le Carré de l'Habitat, et les 20 maisons en bandes proposées par Néolia. Ces opérations sont à la frontière du collectif et de l'individuel; elles sont toutefois recensées en tant qu'opérations individuelles dans cette étude. L'avantage du groupement par rapport à l'individuel pur réside notamment dans le coût du foncier plus bas, par économie d'espace, par une meilleure performance thermique car moins de façades exposées et des économies d'échelles par une construction standardisée. Ce type d'habitation pourrait faire ainsi l'objet d'une plus grande demande dans les prochains temps.



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

Les opérations immobilières livrées en 2008 sont très majoritairement situées dans la CAB : 86% des opérations et 93% des logements. La ville de Belfort regroupe à elle seule un peu plus d'un tiers de l'ensemble des opérations (soient 8 opérations) qui représente un volume de près de 256 logements (soient 56% de l'ensemble des logements livrés en 2008).

60% des logements livrés à Belfort en 2008 sont concentrés dans le quartier Centre-ville Faubourg de Montbéliard et concerne les 2 opérations d'Akéryrs située rue des Capucins. L'autre opération privée concerne les 36 logements étudiants rue Charles Bohn, dans le quartier Jean Jaurès.

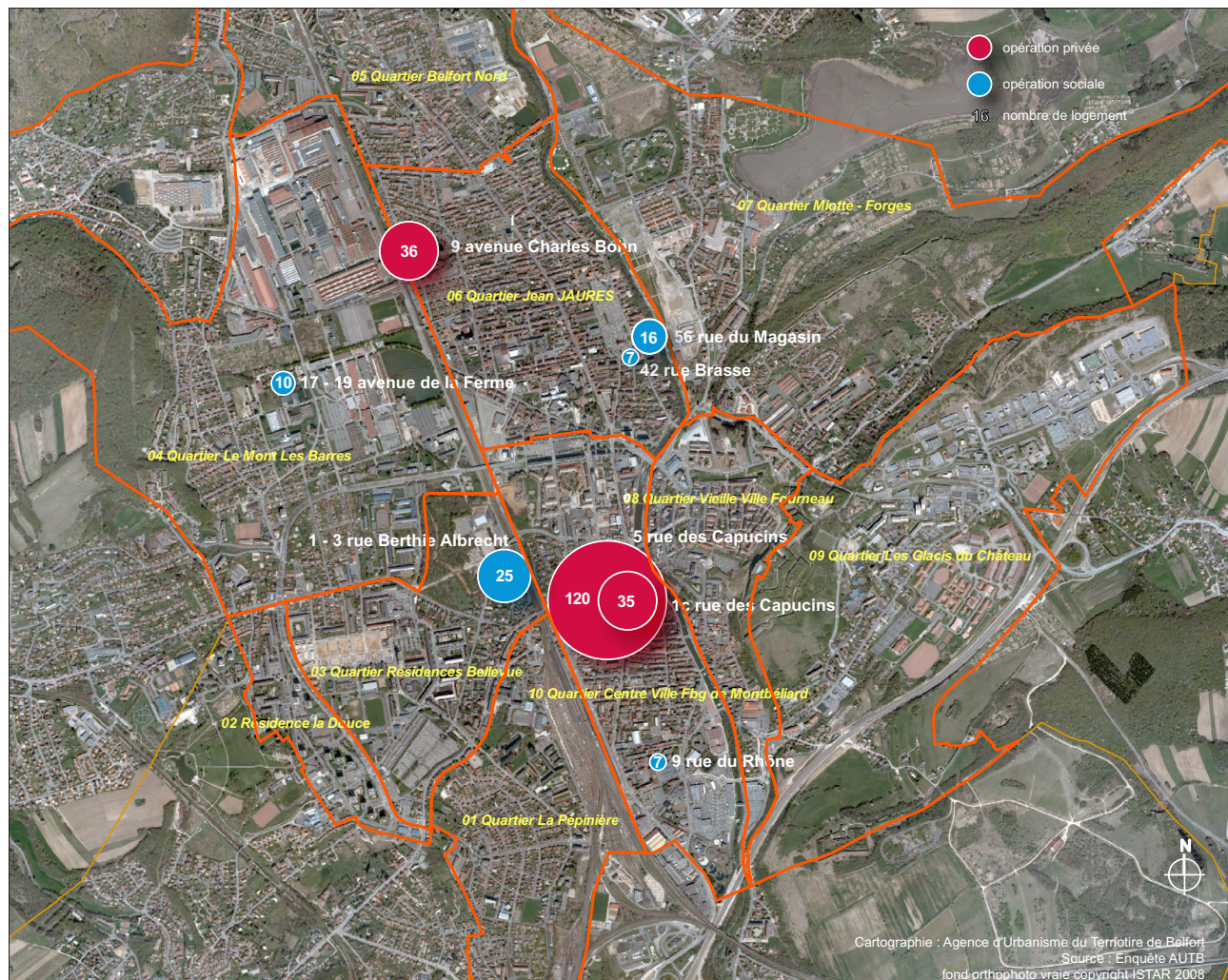
Les opérations immobilières à Belfort, par quartiers

	Opération d'habitat privé		Opération d'habitat public		Total	
	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements	Nbr opérations	Nbr logements
Fbg Montbéliard	2	155	1	7	3	162
Jean Jaurès	1	36	2	23	3	59
Résidences Bellevue			1	25	1	25
Le Mont - Les Barres			1	10	1	10
Total	3	191	5	65	8	256

Source : Enquête AUTB

Deux opérations de logements locatifs publics livrées en 2008 à Belfort sont liées au programme ANRU. Ces opérations effectuées par Territoire Habitat sont situées dans le quartier des Résidences (25 logements) et dans le quartier Centre-ville Faubourg de Montbéliard (7 logements). Ces 32 logements ont été financés en Plus CD et en PLAI.

Localisation des opérations immobilières livrées à Belfort en 2008



2.2.3. Les opérateurs

Près de la moitié des logements livrés en 2008 (46%), sont générés par un seul opérateur : AKERYS, avec la production de 155 logements situés rue des Capucins à Belfort, programme exclusivement en défiscalisation De Robien. Les 11 programmes restant sont plutôt de taille moyenne voir petite, ne dépassant pas la trentaine de logements. Sauf les 36 logements générés par la SARL STUD, qui sont plutôt atypiques car composés de studios destinés exclusivement au logements étudiant. A part AKERYS qui est un groupe d'envergure nationale, l'ensemble des logements livrés en 2008 ont été effectués par des agences locales ou provenant d'Alsace.

Les opérateurs privés

Nom de l'opérateur	Nbr d'opérations	Nbr de logements	%
4M - AKERYS	2	155	46%
SARL STUD	1	36	11%
Agence BRIAND	1	26	8%
MARCELIN PREVOT	1	23	7%
LE CARRE DE L'HABITAT	2	20	6%
PROMOFI	1	20	6%
TRIANON PROMOTION	1	16	5%
PISCHOFF Laurent	1	14	4%
NEOLIA	1	12	4%
Cach Promotion	1	8	2%
SCI Le Clos sous les Vignes	1	5	1%
<i>Total</i>	13	335	100%

Sources : Enquête AUTB

Les deux principaux bailleurs sociaux en 2008, soient 7 opérations pour Territoire Habitat, les 2 restantes appartiennent à Néolia. Les ¾ des logements locatifs publics sont livrés par Territoire Habitat. Les deux bailleurs ont livrés des programmes de taille moyenne (une vingtaine de logements) pour un tiers des opérations, les 6 autres étant plutôt des petits programmes ne dépassant pas la quinzaine de logements.

se partagent les 9 opérations sociales livrées

Les bailleurs sociaux

Nom de l'opérateur	Nbr d'opérations	Nbr de logements	%
TERRITOIRE HABITAT	7	88	75%
NEOLIA	2	30	25%

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, plus de la moitié des logements (59%) livrés au cours de l'année 2008 concerne des T2 et des T3. La typologie des logements proposés cette année par les acteurs privés, est assez favorable aux petits logements. La part des T1 et des studios représente plus de 20% cette année (contre 1% en 2007) Cette augmentation est principalement due à la mise sur le marché des 36 logements situés au 9 avenue Charles Bohn.

La réalisation de programme apparentés à l'habitat individuel par les bailleurs sociaux a favorisé l'émergence de logements plus grands. Près de 35% des T4 livrés sont issus du programme de Néolia à Trévenans.

Répartition des logements par typologie

	Logements privés	Logements publics
Nombre de studio	13%	0%
Nombre de T1	8%	0%
Nombre de T2	31%	5%
Nombre de T3	28%	36%
Nombre de T4	7%	47%
Nombre de T5 et plus	12%	12%

Source : Enquête AUTB

Prix de vente et loyers de sortie

Le prix de vente moyen pratiqué dans les opérations de logements privés est de 2150 €/m² pour l'année 2008 (contre 1739 € en 2006 et 2100 € en 2007). La moyenne du prix de vente des logements est en croissance, à la fois par la hausse régulière du coût de construction et par l'embellie qu'a connu le marché de l'immobilier jusqu'au 1^{er} trimestre 2008. Le recensement 2009 devrait montrer une décroissance des prix de ventes moyens si ces prix de ventes suivent bien l'indice du coût de la construction d'une part, mais aussi à cause de l'offre abondante de logements actuellement sur le marché. Les opérateurs ne trouvant pas d'acquéreurs se voient contraint de baisser leurs prix, de presque 40% selon les dires d'acteurs immobiliers. Ce phénomène fait que les logements se vendent aujourd'hui avec pratiquement aucune marge bénéficiaire.

La livraison au sein des logements du parc social en 2007, concerne principalement de grands logements (T4 ou plus) avec près de 60% des logements livrés.

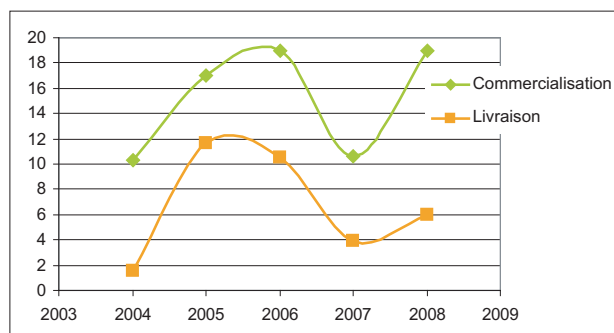
Le loyer de sortie moyen pratiqué dans les logements à vocation sociale livrés en 2008 est de 4,50 €/m² : valeur plutôt stable depuis le début de notre observation.

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 données 2008 sont en cours de traitements et sont disponibles à la fin de l'année 2009)

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

Concernant les rythmes de commercialisation et de livraison en 2008, seuls 30% des logements ont été renseignés par les opérateurs. Ces logements connaissent un rythme moyen de commercialisation aussi élevé qu'en 2006 : soient 19 mois en moyenne. L'amplitude assez conséquente s'étend de 9 mois (opération de 23 logements effectuée par Marcelin Prévot à Bavilliers) à plus de 3 ans (opération de 35 logements à Offemont effectuée par l'agence Briand. Ce rythme assez lent de commercialisation illustre une certaine saturation du marché de l'habitat; saturation confirmée par la baisse des prix de vente des logements par certain opérateurs pour attirer les investisseurs ou acquéreurs potentiels.

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 1^{er} trimestre 2000 à 1594 au 3^{ème} trimestre 2008, pour retomber à 1503 au 1^{er} trimestre 2009.

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.

L'ensemble des opérations est mis en location en 6 mois en moyenne. Mais compte tenu des livraisons 2008 et surtout des projets 2009, il se peut que ce rythme évolue à la hausse.

En effet, la programmation actuelle du logement social au sein du Plan de Cohésion Social et du Programme National 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. Pour autant, aujourd'hui le rythme de livraison des logements publics reste constant.

2.3. Les opérations foncières

2.3.1. 9 opérations et près de 200 parcelles livrées

Suite au recensement effectué pour l'année 2008, 9 opérations foncières ont été livrées, toutes étant des lotissements. Ces 9 opérations offrent 187 parcelles. La Communauté d'agglomération Belfortaine accueille près de la moitié des lots livrés en 2008, avec 4 opérations comprenant 87 parcelles..

2.3.2. Les opérateurs

Quatres groupes sont présents en 2008 : Francelot, groupe national qui a livré 3 opérations à Chèvremont, Montreux-Château et Cunelières, soient près de 70 parcelles. Le deuxième est Néolia, groupe plutôt situé dans l'Est de la France, et qui a livré 66 parcelles à Beaucourt et à Vétrigne. Le troisième lotisseur est GMC Foncière avec 19 lots livrés à Faverois. Enfin, le dernier groupe est Urbanext, petit groupe local qui aujourd'hui n'est plus en activité, a effectué 6 lots à Lepuix-neuf. Les deux autres opérations sont deux lotissements effectués à Offemont (17 parcelles) et à Meroux (10 parcelles) qui ont été développé respectivement par une Sci et par la commune.

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

	Nbr opérations	Nbr lots	%
CAB	4	87	47%
CC du Bassin de la Bourbeuse	2	39	21%
CC du Sud Territoire	3	61	33%
Total	9	187	100%

Source : Enquête AUTB

Taille et superficie des opérations foncières

Communes	Nom de l'Opération	Nombre de lot	Superficie moyenne des lots en m ²
Beaucourt	Parc des Hauts de Beaucourt 2 - tranche 1	36	943
Chèvremont	Sur la Ville	30	644
Montreux-Château	Courte Aige 2	27	760
Lepuix-Neuf	Rue du Pâquis	6	998
Vétrigne	La Nayatte	30	835
Cunelières	Le Domaine des Orgues	12	1235
Meroux	Les Combeaux	10	1029
Offemont	Le Clos Briand	17	850
Faverois	Le Jardinat	19	1400

Source : Enquête AUTB

2.3.3. Caractéristiques des opérations foncières et données de marché

Cette année, les informations concernant les prix de vente au m² et les superficies des parcelles ont été renseignés pour l'ensemble des opérations foncières recensées. Aussi, la surface moyenne d'une parcelle livrée en 2008 est de 966 m².

Le prix de vente moyen des parcelles est de 69 €/m² en 2008 avec une amplitude conséquente. En effet, le prix de vente le plus bas est de 48 euros au m² dans le lotissement développé par Urbanext à Lepuix-neuf, et pour le montant le plus haut, il faut aller dans le lotissement communal de Meroux où le prix de vente au m² s'élève à 100 €. La commune ayant été obligée d'inclure une station d'épuration dans son lotissement, celle-ci a répercuté les coûts sur le prix de vente. Ces prix de vente connaissent une augmentation depuis la première année d'observation. En 2004, le prix de vente au m² était de 56 €, en 2005 de 60 € et en 2006 ce montant atteignait 63 €/m². En 2007 il atteignait 69€ en moyenne, (mais seulement une référence était recensée)

L'ensemble des opérations foncières est dédiée à l'habitat individuel pur. Le bilan 2008 ne montre pas de mixité dans les statuts d'occupation ni dans les formes d'habitat.

2.4. Quelques éléments sur l'occupation des logements livrés

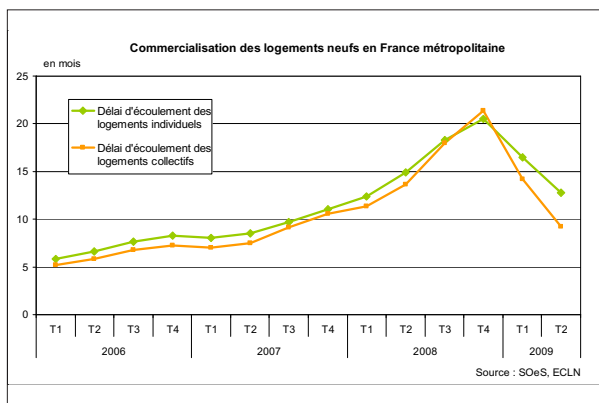
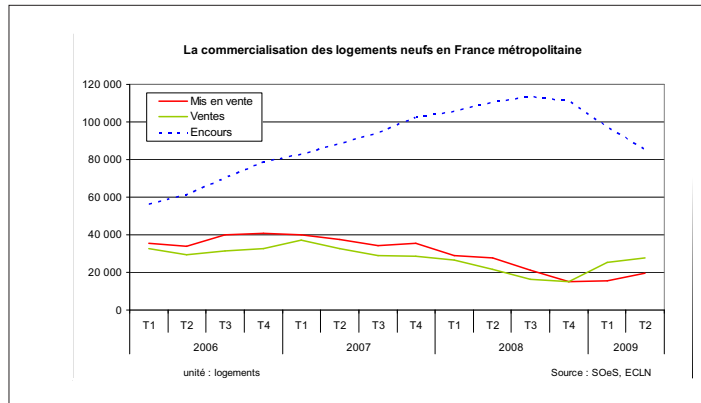
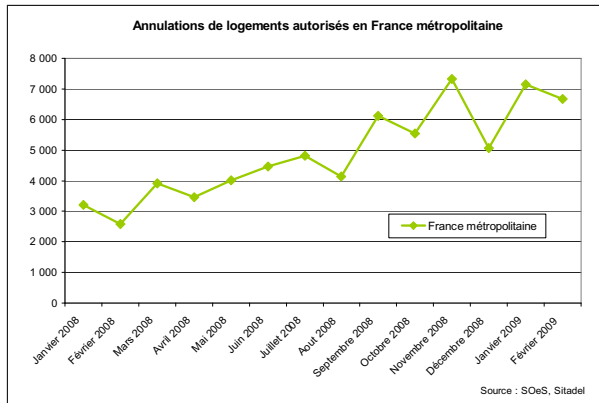
Lors des enquêtes auprès des différents opérateurs, en plus des caractéristiques des programmes, nous relevons quelques données concernant l'occupation de ceux-ci. Les opérations les mieux renseignées sont celles issues des opérations sociales de Territoire Habitat, ceci grâce au suivi de leur gestion locative. Les renseignements fournis par Territoire Habitat concernent les 3/4 des logements sociaux. Il en ressort que plus de 60% des logements sont occupés par des nouveaux entrants, les 34 logements restant étant occupés par des mutations interne au parc de Territoire Habitat.

75% des occupants sont originaires de la commune ou au moins de la commune proche.

En ce qui concerne les opérations privées, seul 1% des logements livrés en 2008 ont été renseignés. Aussi, lors du bilan des opérations livrées en 2009, une enquête plus approfondie sera effectuée pour étayer un bilan sur l'occupation des logements livrés depuis les premières années d'observation.

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

3.1. Tendances nationale : légère reprise au 1er trimestre 2009



	AUTORISÉS			COMMENCÉS		
	nov-2008 à oct-2009	nov-2007 à oct-2008	variation (1) en %	nov-2008 à oct-2009	nov-2007 à oct-2008	variation (1) en %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	384 134	466 110	-17,6	330 087	393 422	-16,1
ALSACE	10 258	13 047	-21,4	9 468	11 142	-15,0
BOURGOGNE	9 105	7 722	17,9	7 600	6 217	22,3
FRANCHE-COMTÉ	6 474	7 238	-10,6	5 778	6 791	-14,9
LORRAINE	12 167	14 826	-17,9	10 588	11 591	-8,7

Source : SOeS, Sit@del2
(1) (nov. 08 à oct. 09) / (nov. 07 à oct. 08)

Unité : logement

Après les constats de ralentissements de l'activité immobilière observés au niveau national à la fin de l'année 2008, voici qu'une légère reprise s'annonce à partir du 1er trimestre 2009. En effet, à partir des statistiques nationales, on peut observer une augmentation des autorisations de mises en chantier, une légère baisse des annulations de construction mais aussi des délais d'écoulements plus court : on passe de 20 mois au 4ème trimestre 2008 à 10 mois au 2ème trimestre 2009 (logements issus des programmes collectifs).

Mais il est encore tôt pour mesurer précisément ces évolutions récentes au niveau local qui sont induites directement par le dispositif Scellier. Aussi, la première conséquence que connaît le Territoire de Belfort face à la crise est l'abandon (ou l'interruption) de certain projet.

3.2. Des projets abandonnés, interrompus ou repris

Après une euphorie des marchés immobiliers ces 5 dernières années, les constats de ralentissement de l'activité s'affichent au niveau local. Pour la première fois, un ralentissement certain dans la production de logement et même du foncier peut-être observé à partir de notre recensement. En effet, plusieurs projets ont dû être stoppés ou reportés en attendant des jours meilleurs, certains investisseurs ayant déclaré forfait.

Cependant, encouragés par les dispositifs ministériels successifs, notamment la loi Scellier dernièrement, des opérateurs connaissent une relance en début d'année 2009. Certains ont même effectué leur meilleur chiffre depuis 4 ans ! D'autres peuvent se permettre de relancer des projets abandonnés dans un premier temps. Prenons comme exemple le projet des 60 logements à Danjoutin conduit par le groupe Akéry. Abandonné en 2008, le contexte du début d'année 2009, fait que ce projet est aujourd'hui reconduit pour une livraison prévue en 2011. Sur la masse de logements prévue, le volume d'opérations reportées ou abandonnées reste finalement assez limité.

Commune	Type d'opération	Nom de l'opérateur initial	Nom de l'opération	Nbr de logt/ lots reportés	Nbr de logt/ lots abandonnés
Denney	Foncière	NEOLIA	Dessous le Bois 2		16
Sermamagny	Foncière	NEOLIA		12	
Delle	Foncière	NEOLIA	Les champs capucins		13
Trévenans	Foncière	NEOLIA		22	
Cunelières	Foncière	Particulier	Basse Vie / le Haut Paquis		12
Belfort	Privée	CREATIM			21
Bavilliers	Privée	L'IN MOBILIER / ALLIANCE	Le Mozart		14
Belfort	Privée	SCI DE LA COMBE		23	
Belfort	Privée	LES JARDINS			10
Belfort	Privée	SCI Belfort	Cœur de Ville	61	
Delle	Privée	LE CARRE DE L'HABITAT			12
Joncherey	Privée	SCI Le Gros Verger	Le Gros Verger	12	
Beaucourt	Sociale	NEOLIA			5
Rougemont-le-Château	Sociale	TERRITOIRE HABITAT			8
Nombre total de parcelles				34	41
Nombre total de logements privés				96	57
Nombre total de logements sociaux					13
Total				130	111

Source : Enquête AUTB



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

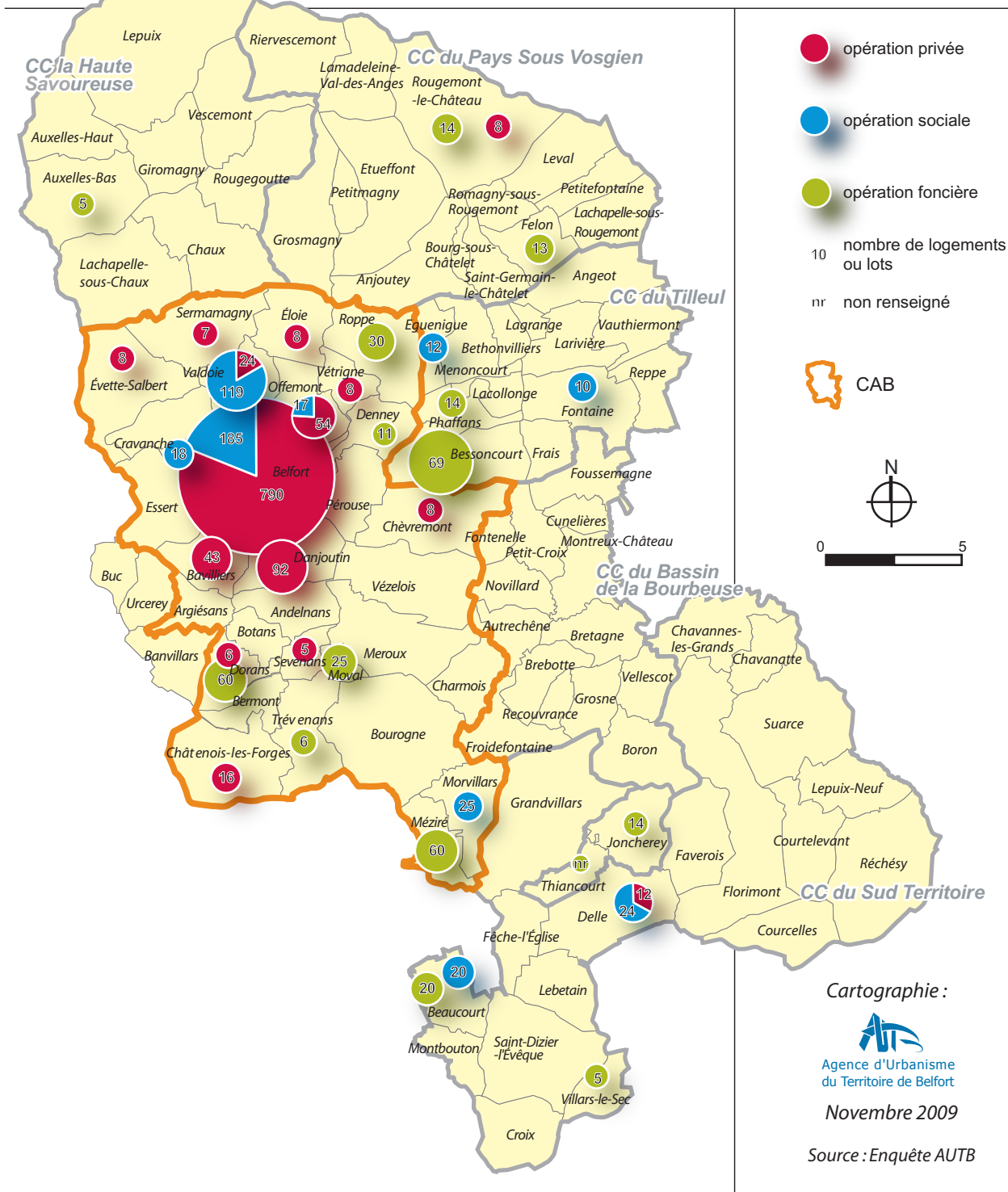
Le nombre et le calendrier des opérations en projet sont amenés à évoluer au cours des prochains mois, et encore plus du fait du contexte encore incertain. Mais le recensement effectué auprès des opérateurs privés et publics, indique une livraison potentielle de 1123 logements (issus d'opérations de 5 logements et plus) entre 2009 et 2010. Ce volume de logements programmés peut paraître élevé mais il représente l'ensemble des opérations prévues : certaines sont issues d'un glissement d'opérations initialement projetées en 2008 mais reportées en 2009 ou 2010 en attendant un contexte économique plus favorable. D'autres projets sont peut-être en cours de commercialisation mais la construction n'est pas encore engagée. Les prévisions se traduisent parfois en une toute autre réalité : le volume de livraison envisagé en 2007 pour 2008-2009 s'élevait à 1600 logements ; 453 logements seulement ont été livrés en 2008.

1123 logements privés dont plus de 95% dans la CAB et 70% à Belfort. Citons quelques grosses opérations dans la seule ville de Belfort, notamment Akerys, rue des Maraîchers avec 145 logements ou encore Bouygues avec 74 logements situés sur l'ERM.

430 logements publics dont 85% dans la CAB et 43% à Belfort. Prenons comme exemple Territoire Habitat avec 68 logements à Belfort dans l'îlot Kenedy, ou Néolia avec « les Prés du page 1, à Valdoie avec 41 logements.

389 parcelles (dans les opérations de 5 lots et plus) devraient être livrées dans le Territoire avant la fin de l'année 2009. Un tiers des parcelles en projets est développé par le groupe national Nexity avec 69 parcelles à Bessoncourt et 60 parcelles en projet à Dorans.

Localisation des opérations immobilières et foncières programmées à court terme



3.4. Les projets à plus long terme

Au delà de 2011, peu d'informations fiables peuvent encore être recueillies, mais le recensement effectué prévoit déjà la livraison à partir de 2011 d'une vingtaine d'opérations privées ou publiques de 5 logements et plus. Ces opérations représentent plus de 300 logements dont près de 70% situés dans la CAB.

Concernant les opérations foncières seule une opération de 5 lots et plus est recensée pour l'instant, mais il est évident que ce premier recensement se complètera dans les prochains mois.

	Projet 2009 - 2010			Projet 2011 et +		
	Logts privés	Logts publics	Parcelles	Logts privés	Logts publics	Parcelles
CAB	1063	364	228	93	124	12
dont Belfort	790	185		30	33	
CC de la Haute Savoureuse			5			
CC de la Vallée de la Bourbeuse	12		7			
CC du Pays sous Vosgiens	48		27	24	10	
CC du Sud Territoire		44	25			
CC du Tilleul		22	83			
Communes isolées			14			
Total	1123	430	389	147	167	12

Source : Enquête AUTB

Novembre 2009



L'activité immobilière et foncière dans le Territoire de belfort bilan 2008 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
Site : www.autb.fr