

Le suivi de 17 indicateurs thématiques



## Préambule

L'AUTB accompagne le Grand Belfort dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 et contribue à l'observatoire du PLH avec plusieurs productions et notamment le Baromètre. Ce dernier est constitué d'un socle de 17 indicateurs qui recouvrent les champs d'observation prévus dans le cadre du 3<sup>ème</sup> PLH.

### Eléments de cadrage socio-démographiques

- 1 Nombre d'habitants et évolution de la population
- 2 Nombre de ménages, taille et évolution

### Offre et production de logements

- 3 Nombre et typologie des logements commencés
- 4 Evolution du nombre de logements autorisés
- 5 Taux de construction neuve
- 6 Nombre, part et répartition géographique des logements vacants
- 7 Ancienneté du parc de logements vacants

### Connaissance des marchés immobiliers

- 8 Les opérations privées (de 3 logements ou +) livrées
- 9 Les appartements vendus et prix médian des ventes
- 10 Les maisons vendues et prix médian des ventes
- 11 Valeurs des loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces

### Le logement social

- 12 Répartition territoriale des logements sociaux
- 13 Les loyers dans le parc locatif social, selon le nombre de pièces
- 14 Les dynamiques dans le parc social

### L'observation foncière

- 15 Les opérations foncières livrées
- 16 Evolution du prix du foncier (en euros/m<sup>2</sup>) – prix moyen au m<sup>2</sup>
- 17 Prix moyen des terrains à bâtir viabilisés et surface moyenne

## Sommaire

Eléments de cadrage socio-démographiques 4

Offre et production de logements 6

Connaissance des marchés immobiliers 11

Le logement social 15

L'observation foncière 18

Synthèse 21

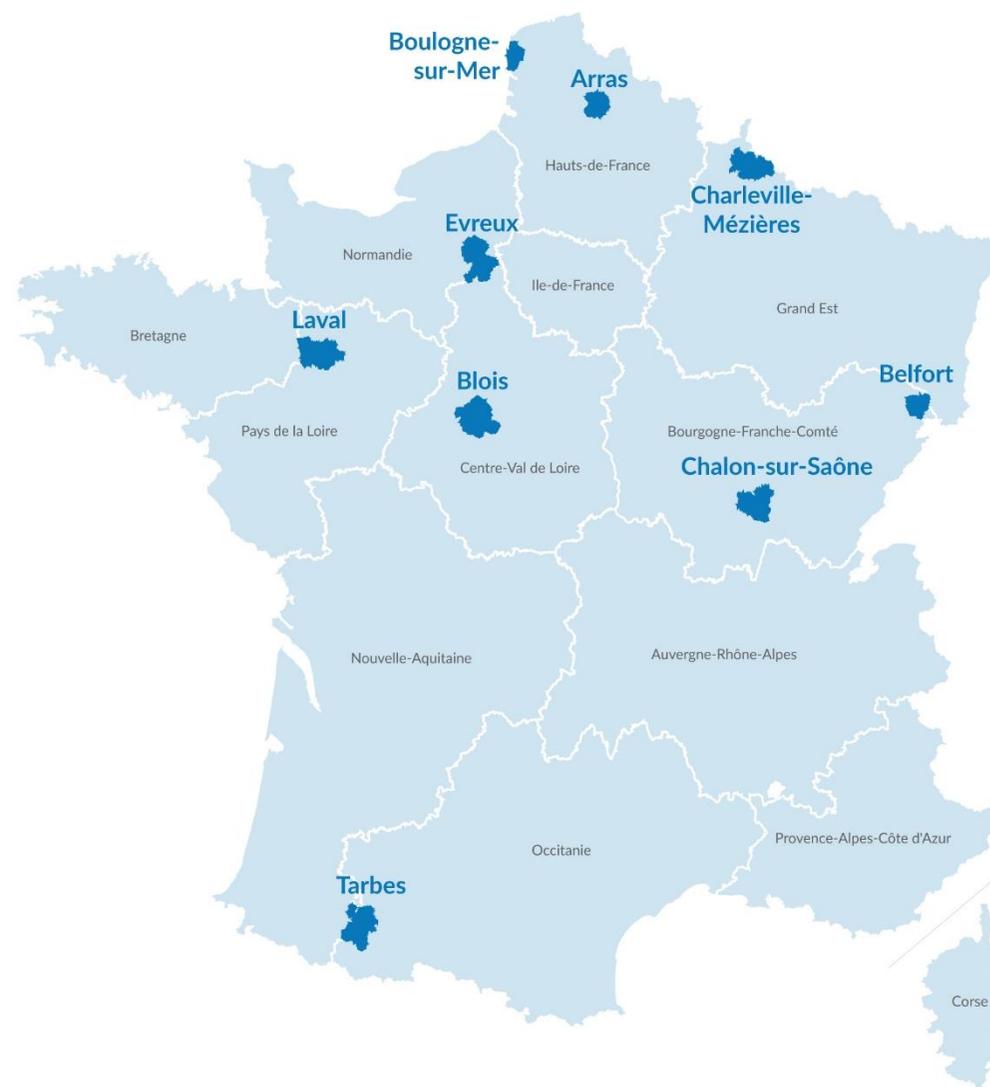
## Méthodologie

Le Baromètre du PLH du Grand Belfort intègre un panel de territoires comparables à celui du Grand Belfort pour mettre en relief les spécificités et les dynamiques de l'agglomération au regard de celles présentant les mêmes types d'enjeux.

Une sélection de 8 intercommunalités a été retenue et peut être utilisée dès que les indicateurs le permettent.

Ce panel a été construit à partir de plusieurs critères :

- Une population de 90 000 à 125 000 habitants dont la ville-centre compte entre 40 000 et 55 000 habitants en 2019.
- La ville-centre concentre entre 35 et 60 % des habitants de l'agglomération.
- Une part de locataires hlm dans l'agglomération supérieure à 15 %.
- Une part d'appartements dans l'agglomération supérieure à 30 %.
- Une ville-centre qui perd des habitants.





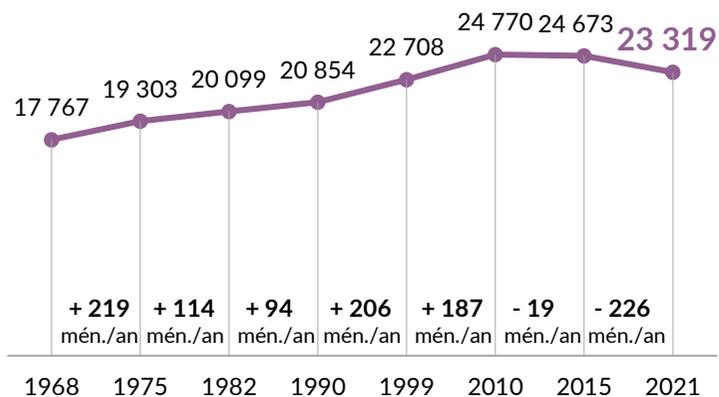
## 2. Nombre de ménages, taille et évolution

**47 463** ménages en 2021 dans le Grand Belfort, dont **23 319** à Belfort.

+ **798** ménages depuis 2010 dans le Grand Belfort :

- - **1 451** à Belfort ;
- + **2 249** hors Belfort.

L'évolution du nombre des ménages à Belfort depuis 1968



**2,08** personnes par ménage en 2021 dans le Grand Belfort.

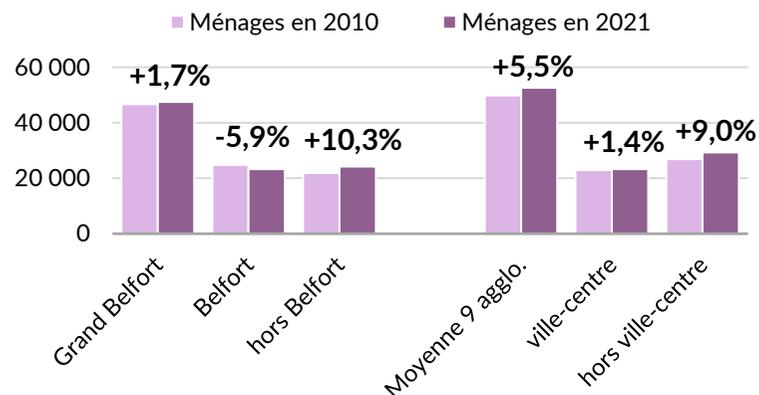
➡ **2,14** en 2015 et **2,17** en 2010.

**1,88** personnes par ménage en 2021 à Belfort.

➡ **1,95** en 2015 et **1,96** en 2010.

## Comparatif

Comparatif de l'évolution du nombre des ménages entre 2010 et 2021



Comparatif du nombre et de la taille des ménages entre 2010 et 2021

	Ménages en 2021	Taille des ménages en 2021	Taille des ménages en 2015	Taille des ménages en 2010
<b>Grand Belfort</b>	<b>47 463</b>	<b>2,08</b>	<b>2,14</b>	<b>2,17</b>
<i>Belfort</i>	23 319	1,88	1,95	1,96
<i>hors Belfort</i>	24 144	2,26	2,35	2,41
Moyenne 9 agglo.	52 566	2,10	2,17	2,22
<i>ville-centre</i>	23 235	1,89	1,93	1,97
<i>hors ville-centre</i>	29 331	2,26	2,35	2,43

**2,10** personnes en moyenne par ménage en 2021 dans les 9 agglomérations.

➡ **2,17** en 2015 et **2,22** en 2010.

**1,89** personnes en moyenne par ménage en 2021 dans les 9 villes-centre.

➡ **1,93** en 2015 et **1,97** en 2010.

## Commentaire

Le Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) compte 47 463 ménages en 2021, dont près de la moitié (49%) se localise à Belfort.

Depuis 2010, l'agglomération compte 798 ménages supplémentaires, avec une dynamique opposée entre Belfort (-1 451 ménages) et le reste de l'agglomération (+2 249 ménages).

La taille des ménages est faible et poursuit sa baisse : 2,08 personnes par ménage en 2021 (1,88 à Belfort) contre 2,17 en 2010.

Toutes les agglomérations du panel (à l'exception d'Ardenne Métropole) ont connu une augmentation du nombre de ménages entre 2010 et 2021, accompagnée d'une diminution de leur taille.

Parmi les villes-centre, Belfort se distingue en étant la seule à avoir enregistré une baisse de plus de 1 000 ménages sur cette période.

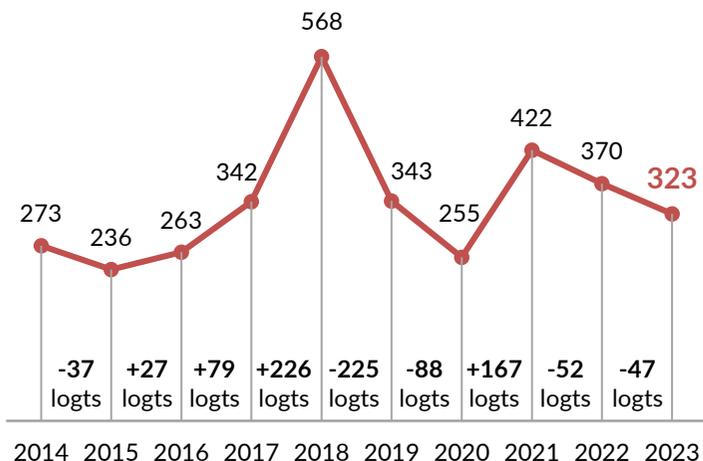
Belfort, **1<sup>ère</sup>** des villes-centre pour le recul du nombre de ménages entre 2010 et 2021 (**3<sup>ème</sup>** pour la baisse de leur taille).



## 4. Évolution du nombre de logements autorisés

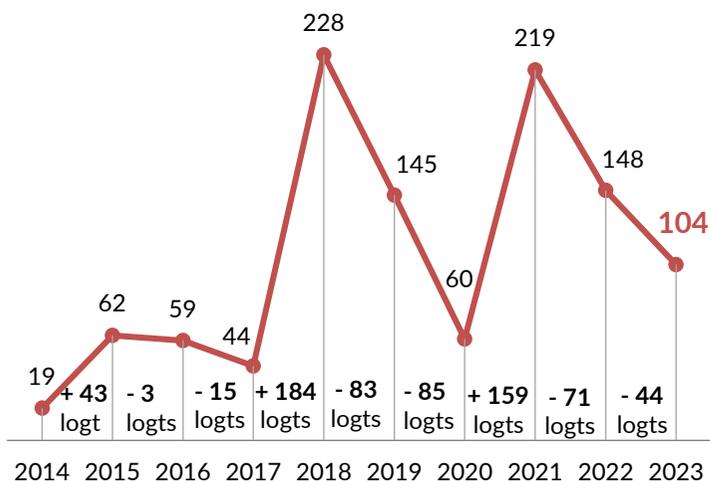
**323** logements autorisés en 2023 dans le Grand Belfort.

L'évolution du nombre de logements autorisés dans le Grand Belfort depuis 2014



**104** logements autorisés en 2023 à Belfort.

L'évolution du nombre de logements autorisés à Belfort depuis 2014



## Comparatif

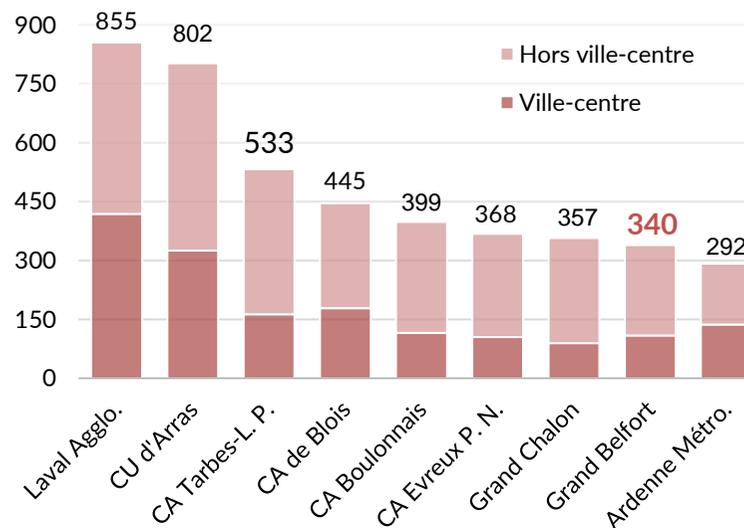
**340** logements autorisés par an dans le Grand Belfort (2014-2023).

- **32 %** à Belfort.
- **68 %** dans le reste de l'agglomération (hors Belfort).

**488** en moyenne par an dans les 9 agglomérations (2014-2023).

- **37 %** en ville-centre.
- **63 %** hors ville-centre

Comparatif du nombre de logements autorisés par an entre 2014 et 2023 dans les 9 agglomérations



### Définition

**Logements autorisés** (ou permis de construire délivré) : un logement encore non réalisé mais dont la construction a fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. Sa mise en œuvre peut cependant être différée ou annulée. En dates réelles.

## Commentaire

Au cours des 10 dernières années (2014-2023), 3 395 logements ont été autorisés dans le Grand Belfort, dont 323 logements en 2023. Un tiers (32%) de ces autorisations se localisent à Belfort.

Depuis 2021, la tendance est à la baisse dans l'agglomération. Cette diminution résulte d'une dynamique contrastée entre Belfort (-115 logements) et le reste de l'agglomération (+16 logements).

Dans les autres territoires, le constat est similaire, la part la plus importante des logements autorisés se situe hors ville-centre (63% des autorisations).

Grand Belfort, **8<sup>ème</sup>** des agglomérations pour le nombre des logements autorisés.

Belfort, **7<sup>ème</sup>** des villes-centre pour le nombre des logements autorisés.

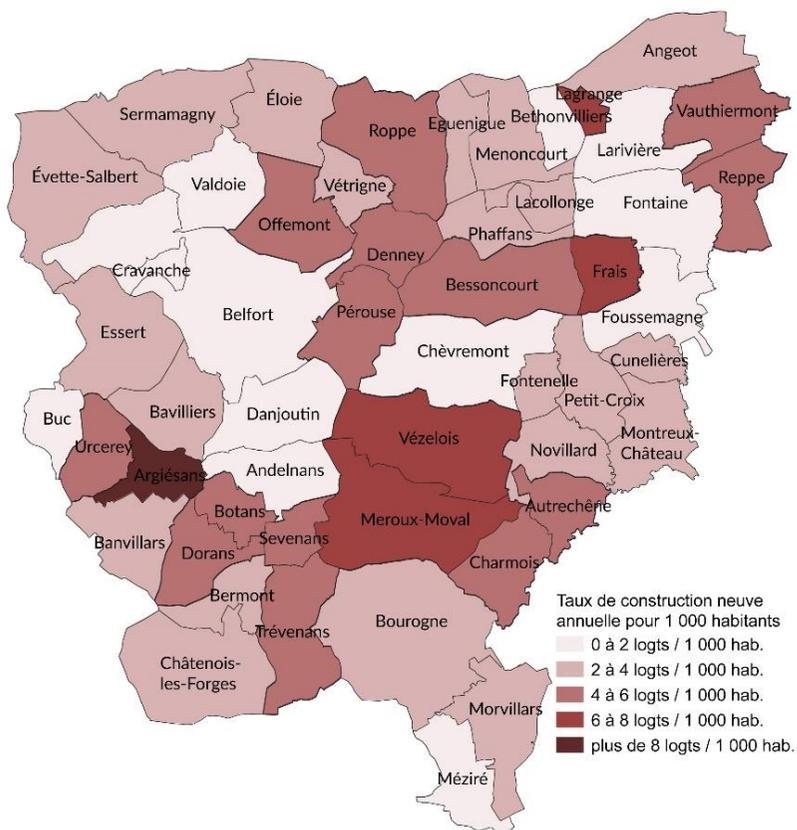
Hors Belfort, **9<sup>ème</sup>** des hors villes-centre pour le nombre des logements autorisés.

## 5. Taux de construction neuve

2,6 logements construits chaque année entre 2013 et 2022 pour 1 000 habitants dans le Grand Belfort.

- 1,8 à Belfort.
- 3,2 hors Belfort.

Taux de construction neuve annuelle pour 1 000 hab. dans le GBCA (2013-2022)



## Comparatif

3,4 logements construits en moyenne chaque année dans les 9 agglomérations entre 2013 à 2022 pour 1 000 habitants.

- 3,0 en ville-centre.
- 3,6 hors ville-centre.

Comparatif du taux de construction neuve annuelle pour 1 000 habitants dans les 9 agglomérations (2013-2022)

	Nombre des logements commencés	EPCI	Ville-centre	hors Ville-centre
Ardenne Métro.	215	1,8	1,9	1,7
<b>Grand Belfort</b>	<b>259</b>	<b>2,6</b>	<b>1,8</b>	<b>3,2</b>
Grand Chalon	308	2,7	2,0	3,2
CA Tarbes-L.P.	358	2,8	1,6	3,4
CA Evreux P. N.	346	3,1	2,4	3,6
CA du Boulonnais	351	3,1	2,4	3,5
CA de Blois	351	3,3	3,0	3,5
CA de Laval Agglo.	604	5,3	5,3	5,2
CU d'Arras	646	5,9	6,6	5,5

### Définition

Le **taux de construction neuve** est le rapport entre le nombre des logements commencés et le nombre d'habitants dans chacune des communes.

## Commentaire

2,6 logements pour 1 000 habitants ont été construits chaque année (2013-2022) dans le Grand Belfort. À Belfort, ce taux descend à 1,8 logement pour 1 000 habitants. Il atteint 3,2 dans le reste de GBCA.

Au cours de cette période (2013-2022), 19 des 52 communes de l'agglomération ont enregistré un taux de construction supérieur à 4 logements par an pour 1 000 habitants.

Cette tendance, observée au cours des dix dernières années dans le Grand Belfort, est similaire dans les agglomérations du panel. Le taux de construction neuve est généralement moins élevé dans les villes-centre.

Grand Belfort, **8<sup>ème</sup>** des agglomérations pour le taux de construction neuve annuelle entre 2013 et 2022.

Belfort, **8<sup>ème</sup>** des villes-centre pour le taux de construction neuve annuelle entre 2013 et 2022.

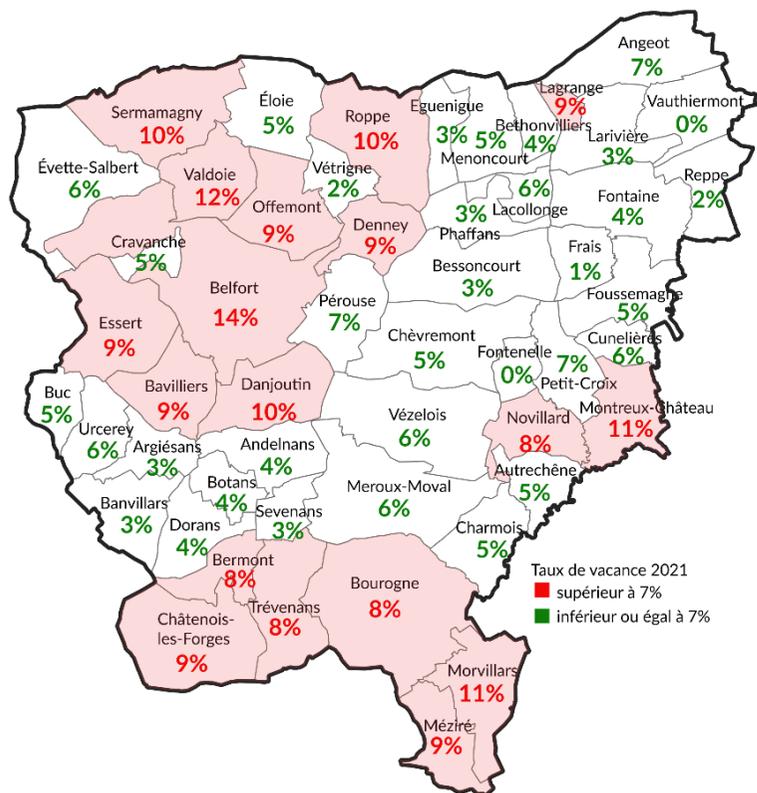
Hors Belfort, **7<sup>ème</sup>** des hors villes-centre pour le taux de construction neuve annuelle entre 2013 et 2022.

## 6. Nombre, part et répartition géographique des logements vacants

**5 941** logements vacants (public et privé) en 2021 dans le Grand Belfort, soit un taux de vacance de **11 %**.

**17** des 52 communes du Grand Belfort ont un taux de vacance supérieur à **7 %** en 2021.

Taux de vacance des logements des communes du Grand Belfort en 2021



**3 858** logements vacants en 2021 dans la ville de Belfort (**14 %**), soit **65 %** des logements vacants de l'agglomération belfortaine.

## Comparatif (focus sur le parc privé vacant)

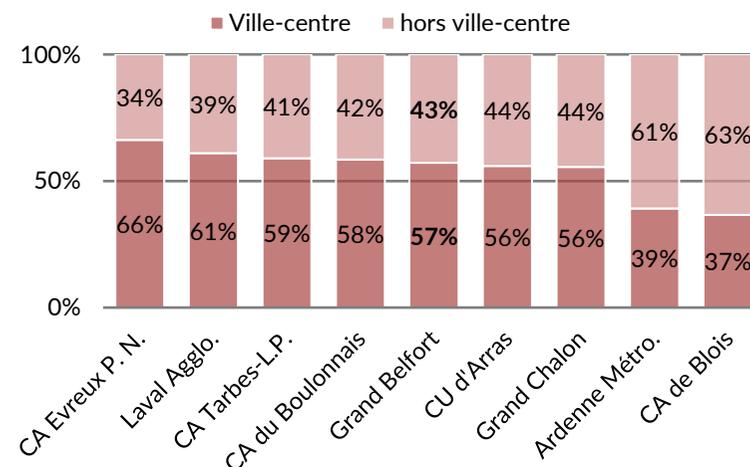
**10 %** de logements privés vacants, en moyenne, dans les 9 agglomérations.

- Belfort, **16 %**
- Moyenne des 9 villes-centre, **14 %**

Comparatif sur la vacance du parc privé dans les 9 agglomérations en 2021

EPCI	Vacants au 01/01/2021		
	Taux	Part depuis -2 ans	Part depuis 2 ans ou +
CA Tarbes-L.P.	13%	51%	49%
Ardenne Métro.	12%	65%	35%
<b>Grand Belfort</b>	<b>11%</b>	<b>68%</b>	<b>32%</b>
CA Evreux P. N.	10%	54%	46%
Grand Chalon	10%	59%	41%
CA du Boulonnais	9%	68%	32%
CA de Blois	9%	71%	29%
CU d'Arras	7%	70%	30%
Laval Agglo.	7%	71%	29%

Répartition (part) du parc privé vacant depuis 2 ans ou plus dans les 9 agglos.



## Commentaire (parc privé)

D'après les données DGFIP, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le Grand Belfort totalise 42 192 logements privés dont 4 550 déclarés vacants. Il y a ainsi un taux de vacance de 11% dans le parc privé.

Ce taux atteint 16% à Belfort, contre 7% en moyenne dans le reste de l'agglomération.

La vacance des logements du parc privé de l'agglomération est essentiellement conjoncturelle (liée au fonctionnement du marché de l'habitat), puisque 68% sont vacants depuis moins de 2 ans. Les logements vacants potentiellement sortis du marché représentent 32%, et se localisent principalement à Belfort (57%).

Le même constat s'observe dans les autres agglomérations du panel avec une vacance de longue durée (2 ans ou +) davantage située dans les villes-centre.

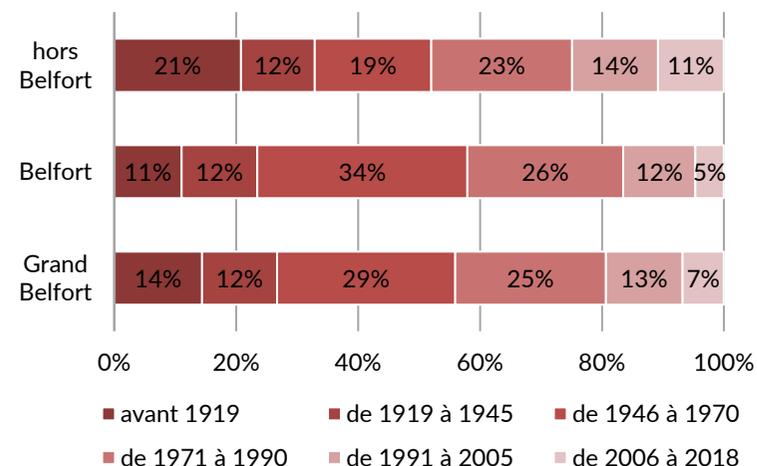
Grand Belfort, **3<sup>ème</sup>** des agglomérations pour le taux de vacance du parc privé.

Belfort, **5<sup>ème</sup>** des villes-centre pour la concentration de la vacance de longue durée (2 ans ou plus).

## 7. Ancienneté du parc de logements vacants

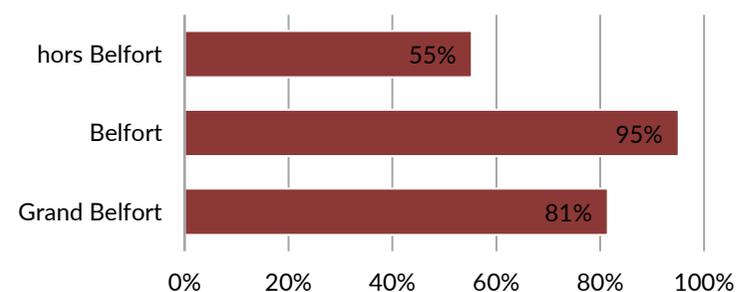
**3 414** logements vacants du Grand Belfort ont été construits avant 1971 dont **2 380** à Belfort (70%).

L'ancienneté des logements vacants du Grand Belfort



**95 %** des logements vacants à Belfort sont des appartements.

Le poids des appartements dans le parc vacant

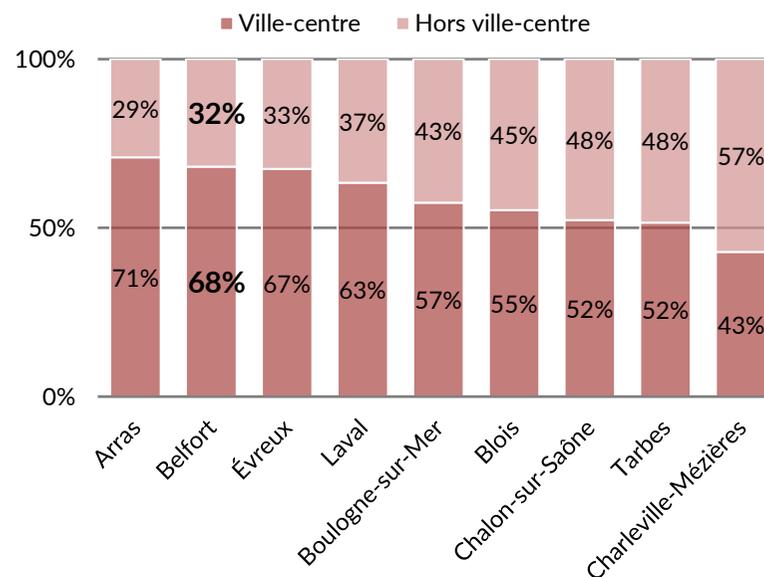


## Comparatif

La part du parc vacant construit avant 1971 dans la vacance totale

EPCI	Parc vacant en 2021	Part de logements vacants avant 1971
Ardenne Métropole	7 202	70%
CA du Boulonnais	4 815	67%
Grand Chalon	4 630	64%
CA Tarbes-Lourdes P.	8 498	57%
<b>Grand Belfort</b>	<b>5 941</b>	<b>55%</b>
CU d'Arras	4 194	55%
CA de Blois Agglopolys	5 593	51%
CA Evreux P. Normandie	4 860	50%
CA de Laval Agglo.	3 882	49%

La répartition du parc vacant construit avant 1971 dans les 9 agglos. en 2021



## Commentaire

La vacance des logements touche davantage le parc le plus ancien.

Dans le Grand Belfort, plus de la moitié (55%) des logements vacants a été construite avant 1971 (58% en moyenne dans les 9 agglomérations). Cette proportion est plus élevée à Belfort : près des 2/3 des logements vacants (68%). Ce sont des logements achevés avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1974.

La vacance concerne en majorité les appartements : 95% à Belfort et 56% hors Belfort.

Le même constat s'observe dans les autres agglomérations du panel. La vacance est un phénomène des villes moyennes et touche surtout le parc privé le plus ancien.

Belfort, **2<sup>ème</sup>** des villes-centre pour le poids des logements vacants construits avant 1971.

Hors Belfort, **8<sup>ème</sup>** des hors villes-centre pour la concentration des logements vacants construits avant 1971.

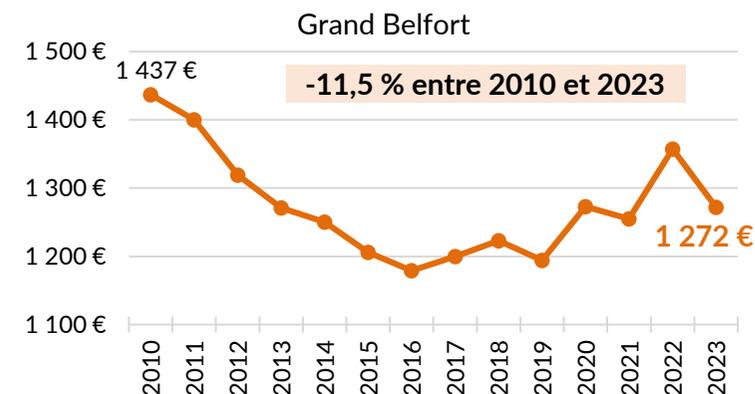


## 9. Les appartements vendus et prix médian des ventes

671 transactions ont été réalisées en 2023 dans le Grand Belfort

- 75 000 € est le prix médian d'un appartement (ancien)

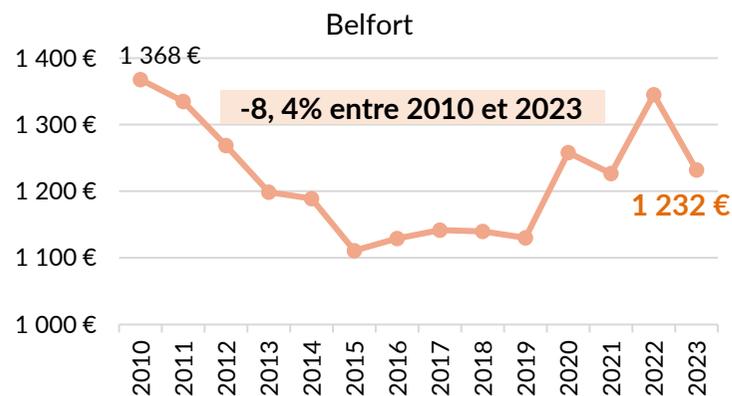
Evolution du prix médian au m<sup>2</sup> (€) d'un appartement depuis 2010



521 transactions ont été réalisées en 2023 à Belfort

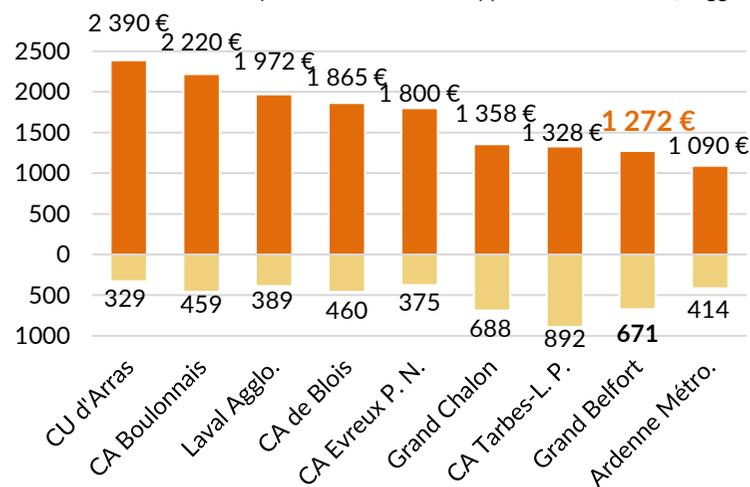
- 71 000 € est le prix médian d'un appartement (ancien)

Evolution du prix médian au m<sup>2</sup> (€) d'un appartement depuis 2010

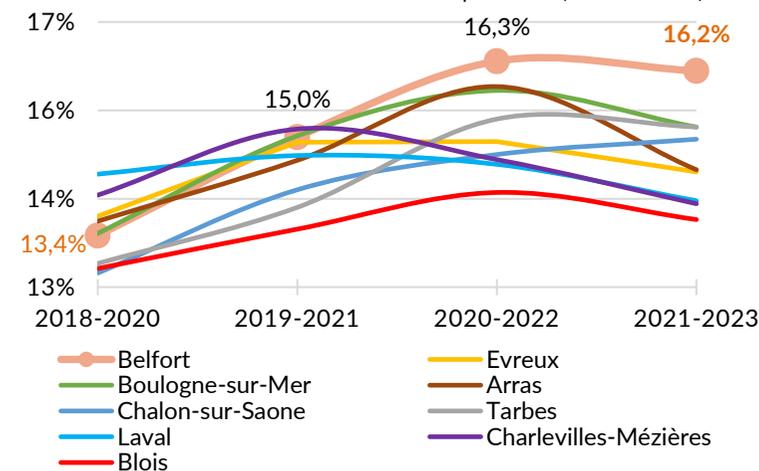


## Comparatif

Nombre de transactions et prix médian €/m<sup>2</sup> d'un appartement en 2023 (9 agglos.)



L'évolution de l'activité du marché immobilier depuis 2018 (9 villes-centre)



### Activité du marché immobilier :

Cet indicateur vise à apprécier le niveau d'activité du marché immobilier sur un territoire. Un marché immobilier, où le nombre de transactions au regard du volume total de logements est élevé, sera considéré comme très actif. À l'inverse, si les transactions sont rares, l'activité sera jugée faible. **Seuls les logements privés construits 5 ans au moins avant la vente sont pris en compte.**

## Commentaire

671 transactions d'appartements (anciens) ont été réalisées en 2023 dans le Grand Belfort, à un prix médian de 75 000 euros, soit 1 272 euros le m<sup>2</sup>.

Entre 2018 et 2023, le prix médian au m<sup>2</sup> a progressé de 49 euros, soit une hausse de 4%. À Belfort, cette augmentation est de 93 €/m<sup>2</sup> (+8%).

Dans l'agglomération, la majorité des appartements vendus se localise à Belfort, avec plus de trois transactions sur quatre, à un prix médian de 1 232 €/m<sup>2</sup>.

Cette tendance est similaire dans les autres agglomérations du panel puisque 78% des appartements vendus se situent dans les villes-centre.

Le marché immobilier belfortain demeure globalement actif ces dernières années : + 3 points depuis 2018, contre +1 point en moyenne pour les 9 villes-centre du panel.

Grand Belfort, 8<sup>ème</sup> des 9 EPCI pour le prix médian au m<sup>2</sup> le plus élevé en 2023.

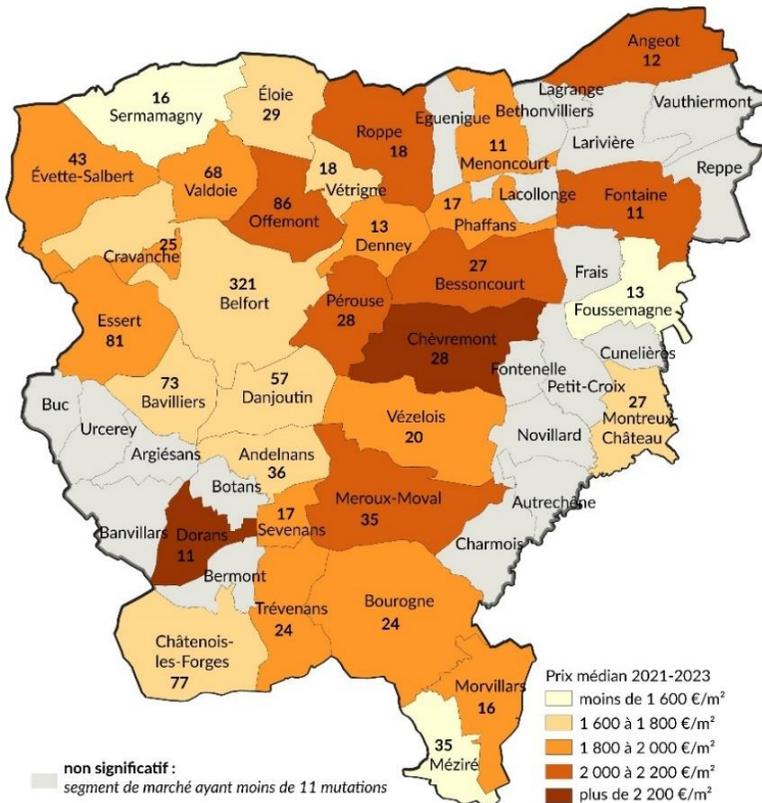
Belfort, 8<sup>ème</sup> des 9 villes-centre pour l'augmentation du prix médian 2018 et 2023.

## 10. Les maisons vendues et prix médian des ventes

414 transactions ont été réalisées en 2023 dans le Grand Belfort

- **193 250 €** est le prix médian d'une maison (ancienne) en 2023 dans le Grand Belfort.
- **1 836 €** le prix médian au m<sup>2</sup>

Nombre de mutations et prix médian (€/m<sup>2</sup>) des maisons vendues (2021-2023)

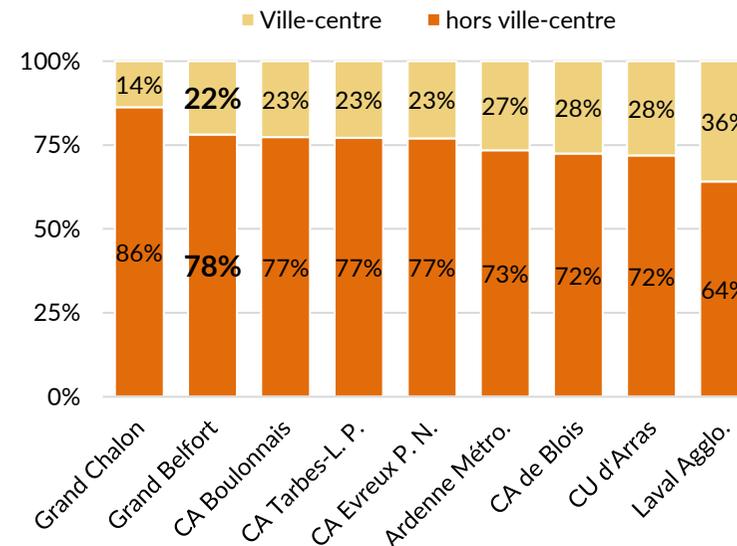


97 transactions ont été réalisées en 2023 à Belfort

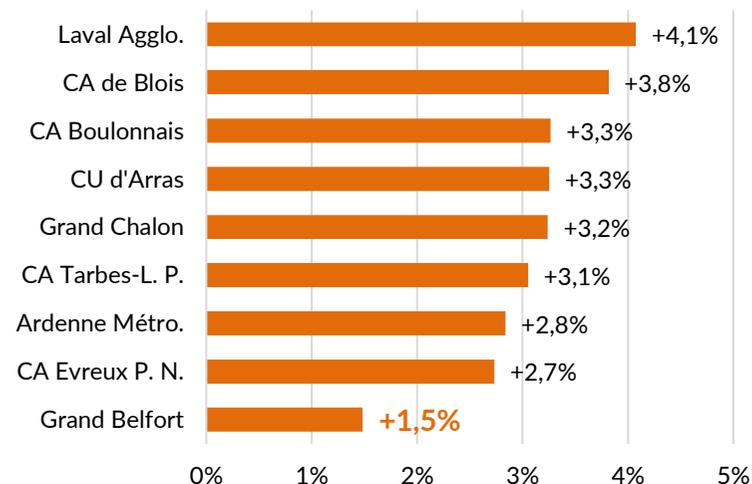
- **150 000 €** est le prix médian d'une maison (ancienne) en 2023 à Belfort.
- **1 713 €** le prix médian au m<sup>2</sup>

## Comparatif

La répartition (poids) des ventes des maisons depuis 2018 dans les 9 agglos.



Taux de variation annuel du prix médian (€/m<sup>2</sup>) entre 2018-2023 (9 agglos.)



## Commentaire

Le prix médian d'une maison (bien de plus de 5 ans) dans le Grand Belfort s'établit à 193 250 euros en 2023.

Le nombre de ventes au sein de l'agglomération est en légère baisse : de 445 ventes en 2018 à 414 en 2023. À l'opposé, le prix médian au m<sup>2</sup> enregistre une hausse de 9%, soit une augmentation de 115 € au cours des six dernières années.

À l'inverse des appartements, la grande majorité des maisons vendues se situe en dehors de Belfort : 78% des transactions en 2023.

Dans les autres EPCI du panel, le marché présente des similitudes : la plupart des transactions s'opère en dehors des villes-centre et les prix médians au m<sup>2</sup> varient de 1 400 à 2 000 euros.

Grand Belfort, 9<sup>ème</sup> des agglomérations pour le taux de variation annuel du prix médian au m<sup>2</sup> entre 2018 et 2023.

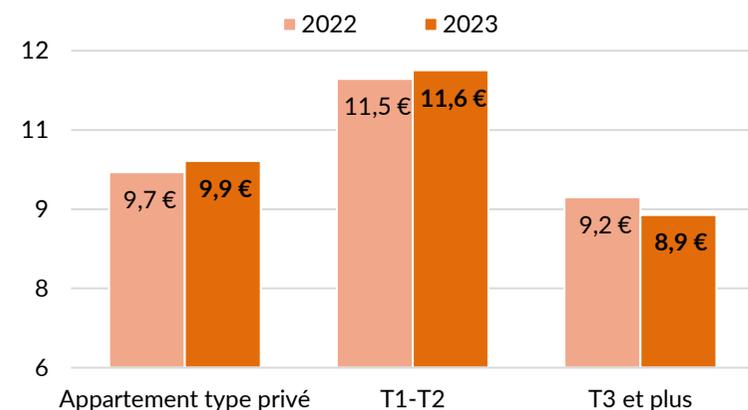
## 11. Valeurs des loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces dans le parc privé

- **Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2023**

**9,9 €** est le loyer moyen estimé au m<sup>2</sup> (charges comprises) pour un appartement type du parc privé locatif en 2023 à Belfort.

- **11,6 €** pour un appartement type T1-T2
- ➔ • **8,9 €** pour un appartement type T3 et plus

Évolution des loyers (m<sup>2</sup>) pour un appartement du parc privé locatif à Belfort

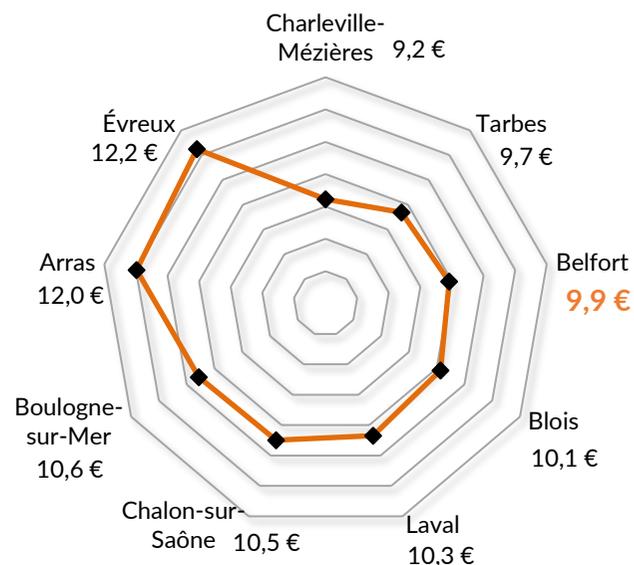


- **Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour une maison type du parc privé locatif en 2023**

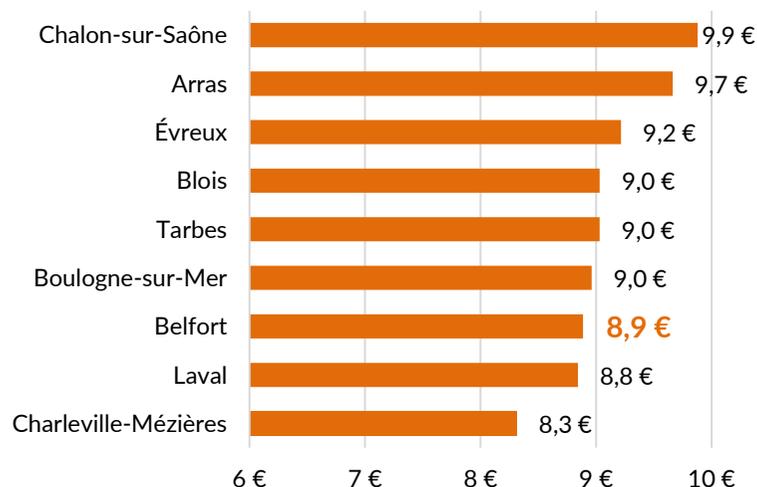
**8,9 €** est le loyer moyen estimé au m<sup>2</sup> (charges comprises) pour une maison type du parc privé locatif en 2023 à Belfort.

## Comparatif

Comparatif des loyers au m<sup>2</sup> pour un appartement type privé dans 9 villes-centre



Comparatif des loyers au m<sup>2</sup> pour une maison type privé dans 9 villes-centre



## Commentaire

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) estime le loyer moyen (charges comprises) à 9,9 euros par m<sup>2</sup> pour un appartement type du parc privé locatif à Belfort en 2023. Il a progressé de 2% par rapport à 2022.

Ce loyer moyen varie selon la taille des appartements : 11,6 €/m<sup>2</sup> pour les petites surfaces (T1-T2) et 8,9 €/m<sup>2</sup> pour les grandes surfaces (T3 et plus).

Comparés aux autres territoires du panel, les loyers proposés à Belfort sont globalement plus abordables. Seules deux villes affichent des loyers inférieurs à ceux de Belfort, quel que soit le type de construction.

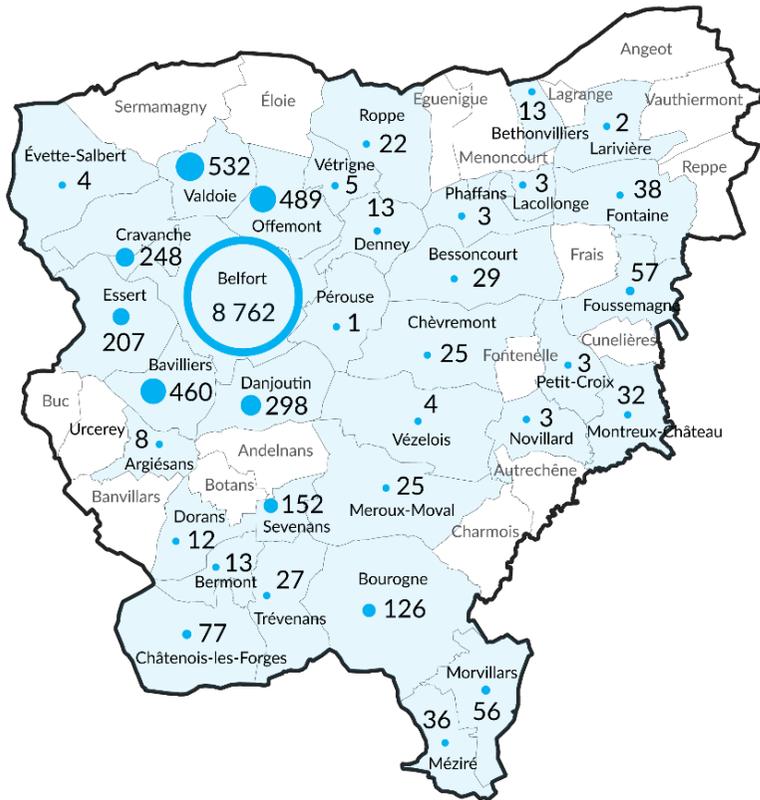
Belfort, **7<sup>ème</sup>** des villes-centre pour le loyer moyen estimé au m<sup>2</sup> (charges comprises) pour une maison type du parc privé locatif en 2023 le plus élevé.

## 12. Répartition territoriale des logements sociaux

11 782 logements sociaux dans le Grand Belfort en 2023

- 8 762 logements sociaux à Belfort
- 3 020 dans les autres communes (hors Belfort).

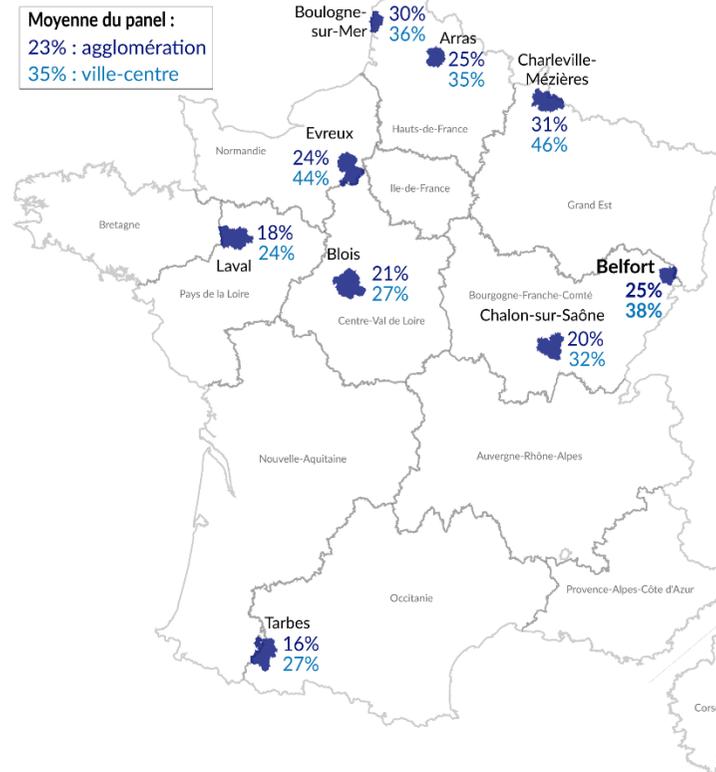
La répartition du parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2023 dans le Grand Belfort



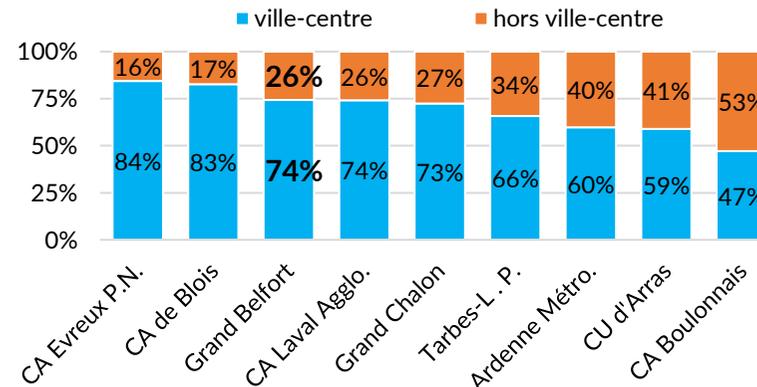
44 % du parc social du Grand Belfort se situe dans les Quartiers Politique de la Ville (périmètre 2015).

## Comparatif

Comparatif de la densité des logements sociaux pour 100 résidences principales



Comparatif de la répartition des logements sociaux au 1/1/2023



## Commentaire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 11 762 logements sociaux sont comptabilisés dans le Grand Belfort (-34 logements par rapport à 2022). 74% de ces logements se localise à Belfort et 26% dans le reste de l'agglomération.

Parmi ces 11 762 logements, 11 265 sont proposés à la location : 10 707 sont loués et 558 sont vacants.

Dans les agglomérations du panel, il y a une concentration des logements sociaux dans les villes-centre.

Le taux de vacance est relativement normal dans ce parc : 5% dans le Grand Belfort (6% en 2022) contre 3% en moyenne dans les 9 ECPI du panel.

Belfort, 3<sup>ème</sup> des villes-centre pour la concentration des logements sociaux en 2023.

Hors Belfort, 7<sup>ème</sup> des hors villes-centre pour la concentration des logements sociaux en 2023.

## 13. Les loyers dans le parc locatif social

**5,18 €** est le loyer moyen au mètre carré dans le parc locatif du Grand Belfort au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

- **5,06 € le m<sup>2</sup>** à Belfort

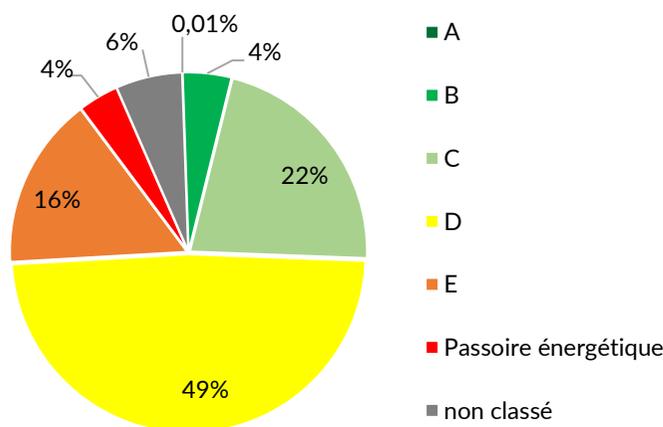
Les loyers moyens dans le parc locatif social du Grand Belfort au 1/1/2022

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	ensemble
Grand Belfort	7,99	5,68	5,16	4,98	4,91	5,18
Belfort	7,40	5,63	5,08	4,80	4,72	5,06
hors Belfort	10,01	5,93	5,42	5,36	5,24	5,47

### Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

- **74 %** classés entre A et D (Belfort : 75 %) au 1/1/2023.
- **4 %** qualifiés de « passoire énergétique » (Belfort : 4%).

Le diagnostic de performance énergétique des logements sociaux de Belfort au 1/1/2023

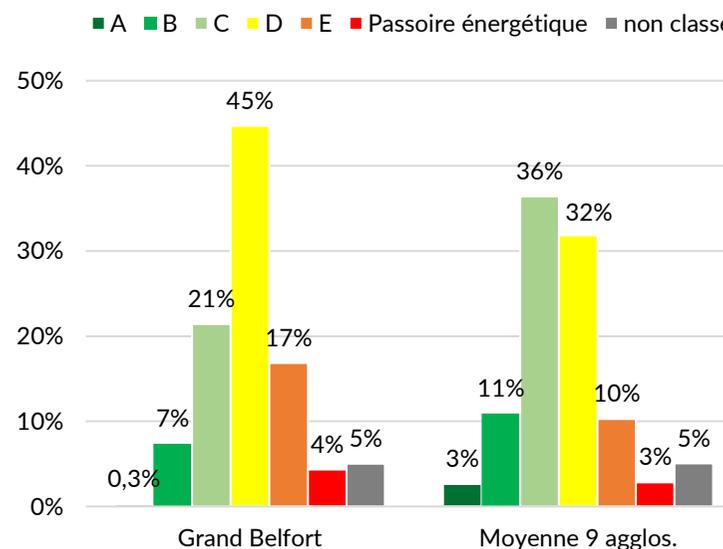


## Comparatif

Comparatif des loyers moyens et leurs évolutions selon le type de financement

	Loyer moyen parc social (€/m <sup>2</sup> ) en 2022	Évolution entre 2021 et 2022 en %			
		PLAI	PLUS	PLS	PLI
Évreux	5,71	-3,7	+0,4	-2,3	7,8
Boulogne-sur-Mer	5,59	+1,4	+1,1	+2,4	-9,4
Tarbes	5,54	+0,6	+0,2	-1,5	+0,2
Chalon-sur-Saône	5,42	+0,2	+0,4	+0,7	0,0
Arras	5,36	-4,2	+0,6	-3,3	+1,0
Laval	5,10	0,0	+1,8	+0,6	+1,2
Charleville-Mézières	5,07	+0,6	0,0	+1,5	+0,6
<b>Belfort</b>	<b>5,06</b>	<b>0,0</b>	<b>+0,2</b>	<b>+0,4</b>	<b>0,0</b>
Blois	4,74	+0,6	+0,4	+3,5	+0,5

Comparatif du diagnostic de performance énergétique des logements sociaux au 1/1/2023



## Commentaire

Les loyers dans le parc locatif social varient selon le nombre de pièces et le type de financement initial.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer moyen des logements avec le statut PLAI à Belfort s'élève à 5,69 euros le m<sup>2</sup>, stable par rapport à 2021. Les logements PLUS (+0,2%) et PLS (+0,4%) ont connu une légère progression.

Le parc social de Belfort présente de bonnes performances énergétiques. À l'échelle de l'agglomération, seulement 4% des logements sont classés en catégorie F ou G (passoires énergétiques).

Dans les autres agglomérations, le constat est relativement semblable. Le loyer moyen demeure quasiment constant, et varie en fonction du type de financement. Globalement, les logements affichent de bonnes performances énergétiques.

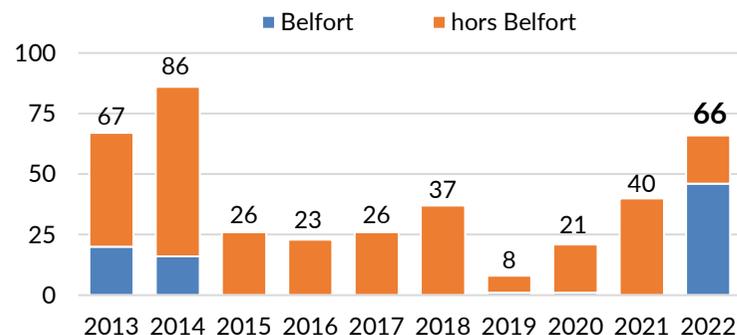
**Belfort, 4% des logements classés F ou G (moyenne des 9 villes-centre : 3%).**

## 14. Les dynamiques dans le parc social

**66** logements sociaux mis en service en 2022 dans le Grand Belfort.

- **46** logements à Belfort.

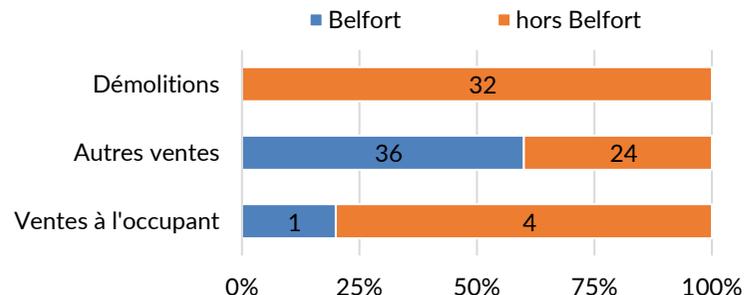
Les logements sociaux mis en service dans le Grand Belfort entre 2013-2022



**32** logements sociaux démolis en 2022 dans le Grand Belfort.

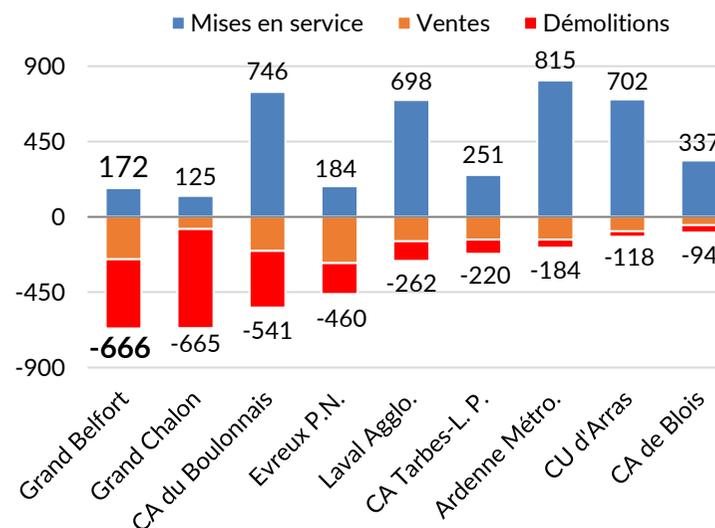
**65** ventes (ventre à l'occupant et autre vente) dans l'agglomération.

Les mouvements (sorties) opérés dans le parc social du Grand Belfort en 2022

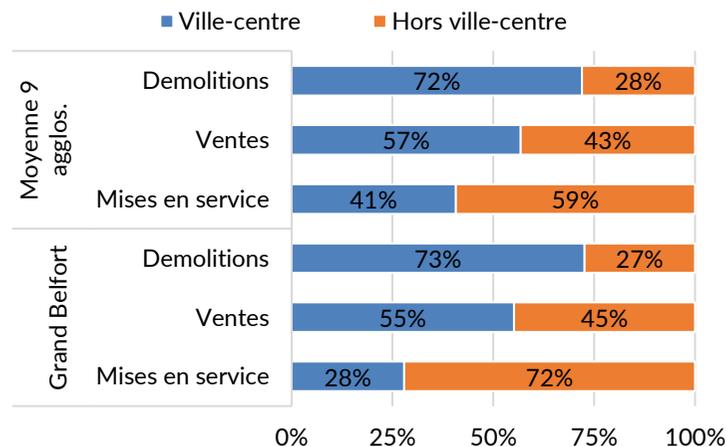


## Comparatif

Comparatif des mouvements opérés dans le parc social des 9 agglos (2018-22)



La répartition des mouvements opérés dans le parc social des 9 agglos (2018-22)



## Commentaire

172 logements sociaux ont été mis en service entre 2018 et 2022 dans le Grand Belfort, dont 66 logements en 2022.

Au cours de cette période, l'offre sociale nouvelle se localise principalement en dehors de Belfort : 72% des logements mis en service.

Ces dernières années, la dynamique du parc social belfortain repose essentiellement sur des démolitions et des ventes : 666 logements sortis (démolitions et ventes) du parc social contre seulement 48 logements entrés en 4 ans.

Dans les autres territoires, seules les agglomérations du Grand Chalon et du Boulonnais affichent une dynamique similaire au Grand Belfort.

Grand Belfort, **1<sup>ère</sup>** des agglomérations pour le nombre de logements sortis du parc social le plus élevé depuis 2018.

Belfort, **2<sup>ème</sup>** des villes-centre pour le nombre de logements sociaux démolis.

Hors Belfort, **4<sup>ème</sup>** des hors villes-centre pour la part des mises en service.

### Note de lecture

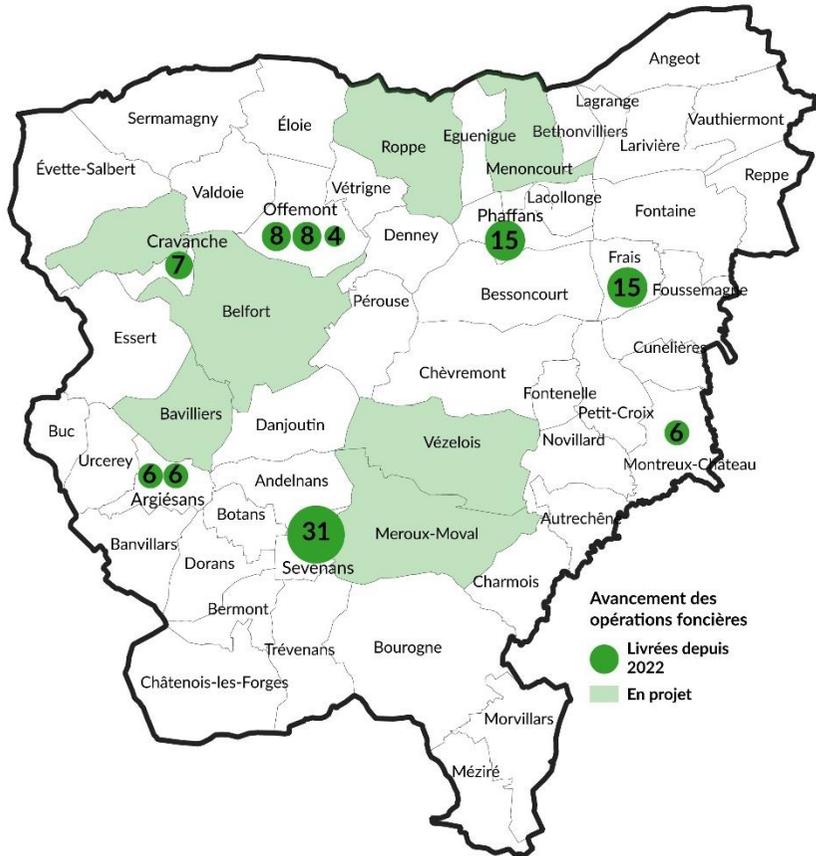
**Mise en service** : les mises en service pour l'année 2012 sont obtenues à partir du RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**Ventes** : les ventes concernent les ventes à l'occupant et autres ventes. Les logements transférés (ou vente entre bailleurs) d'un bailleur à un autre ne sont pas comptés parmi les ventes car ils restent actifs dans le parc social.

## 15. Les opérations foncières livrées

**10** opérations partiellement livrées depuis 2022 dans le Grand Belfort, pour au moins **106** lots à bâtir.

Les opérations foncières\* (lotissements) livrées dans le Grand Belfort depuis 2022



Les chiffres dans les cercles indiquent le nombre de logements (ou lots à bâtir) livrés.

Les opérations foncières (lotissements) livrées dans le Grand Belfort depuis 2022

Commune	Adresse	Opérateur	Lots à bâtir
Argiésans	Lot. du Paquis	Commune	6
Argiésans	Lot. les Lauriers	Commune	6
Cravanche	Les Prés Timballots	Commune	7
Frais		Néolia	15
Montreux-Château	Les Douaniers	Néolia	6
Offemont	Clos du Lac	-	8
Offemont	Rue Dreyfus-Schmidt	-	8
Offemont	Les Sapeux	Conseils habitat immobilier	8
Phaffans	Clos du Moulin	Comimmo	15
Sevenans	Les Grands Champs	Néolia	31

Près de **100** lots en projet dans le Grand Belfort.

### Opérations foncières (lotissements) livrées

Les opérations livrées sont les opérations viabilisées avec les aménagements et voiries. Elles sont partiellement occupées, en cours d'occupation ou en attente d'être occupées (en cours de commercialisation)

## 16. Évolution du prix du foncier

### • Grand Belfort

**66 145 €** est le prix médian pour une parcelle à bâtir (viabilisée ou viabilisable) en 2023 dans le Grand Belfort :

- **726 m<sup>2</sup>** la surface médiane
- **86 €** le prix médian au m<sup>2</sup>

L'évolution du prix du foncier dans le Grand Belfort a connu des variations depuis 2014, en raison notamment de la taille plus importante des parcelles vendues, passant de 609 m<sup>2</sup> en 2014 à 986 m<sup>2</sup> en 2020. Cette tendance a conduit à une augmentation du coût médian d'une parcelle à bâtir.

Depuis 3 ans, la taille des parcelles vendues baisse pour atteindre 726 m<sup>2</sup> en 2023. Par conséquent, le prix médian amorce aussi un recul : 66 145 €.

Dans le même temps, le prix médian au mètre carré a connu une hausse : 86 €/m<sup>2</sup> en 2023. Finalement, il s'agit d'un prix médian assez proche de celui observé en 2014 (83 €/m<sup>2</sup>).

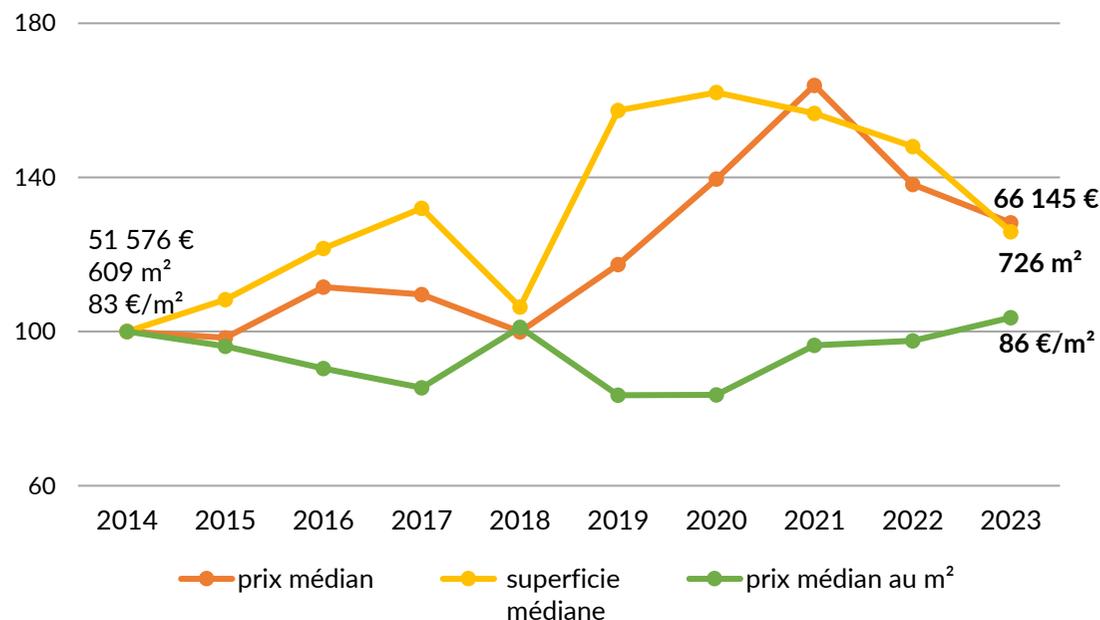
### • Belfort

**75 000 €** est le prix médian pour une parcelle à bâtir (viabilisée ou viabilisable) en 2023 à Belfort :

- **717 m<sup>2</sup>** la surface médiane
- **112 €** le prix médian au mètre carré

À Belfort, un nombre restreint de transactions a été effectué au cours des dernières années. Par conséquent, et pour des raisons statistiques, il n'est pas possible de fournir des informations significatives concernant l'évolution du prix du foncier.

L'évolution des prix médians du foncier dans le Grand Belfort (en base 100)

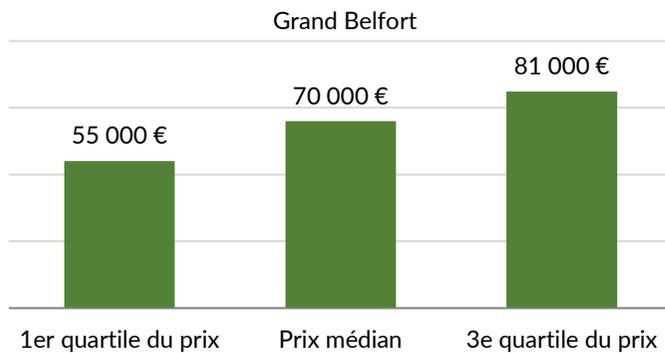


## 17. Prix médian des terrains à bâtir viabilisés ou viabilisables et surface médiane

**70 000 €** est le prix médian des terrains (anciens) à bâtir, viabilisés ou viabilisables, vendus entre juillet 2023 et juin 2024 dans le Grand Belfort

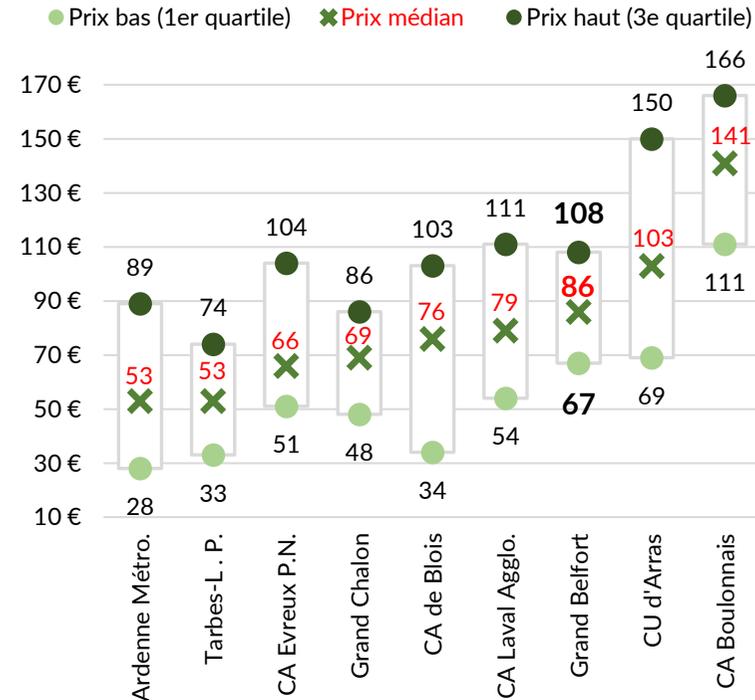
- **86 €** est le prix médian au m<sup>2</sup> des terrains
- **763 m<sup>2</sup>** est la surface médiane

Prix des ventes des terrains (anciens) de juillet 2023 à juin 2024



## Comparatif

Comparatif des prix (€/m<sup>2</sup>) des ventes de terrains à bâtir de juillet 2023 à juin 2024 dans les 9 agglomérations



## Commentaire

Au cours des quatre derniers trimestres (de juillet 2023 à juin 2024), le prix médian des terrains à bâtir, viabilisés ou viabilisables, dans le Grand Belfort s'élève à 70 000 euros pour une surface médiane de 763 m<sup>2</sup>, soit 86 euros par m<sup>2</sup>.

Dans les agglomérations du panel, le prix médian varie de 53 €/m<sup>2</sup> dans Ardenne Métropole à 141 €/m<sup>2</sup> dans la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Le prix d'un terrain à bâtir apparaît moins abordable dans le Grand Belfort par rapport aux autres agglomérations du panel. Seules les agglomérations d'Arras et du Boulonnais affichent des prix plus élevés.

### Définitions :

**Un terrain est dit « viabilisé »** lorsqu'il possède un raccordement aux accès des réseaux environnants : eaux, électricité, gaz, ... Ce qui rend possible la construction d'un logement.

**Un terrain « non viabilisé »** est une parcelle qui n'est pas encore raccordée aux différents réseaux publics essentiels à un immeuble d'habitation. Sans les raccordements à ces différents réseaux, il n'est pas possible de construire un logement.

**Ont été prises en compte dans l'étude statistique les transactions présentant les caractéristiques suivantes :** Terrain non encombré, viabilisé ou viabilisable ; Acquisitions effectuées par des particuliers uniquement ; et Surface de terrain comprise entre 50 et 5 000 m<sup>2</sup>.

### Note de lecture

**Prix médian :** prix en dessous duquel se situent 50% des ventes ;

**1<sup>er</sup> quartile :** prix en dessous duquel se situent 25% des ventes ;

**3<sup>ème</sup> quartile :** prix en dessous duquel se situent 75% des ventes

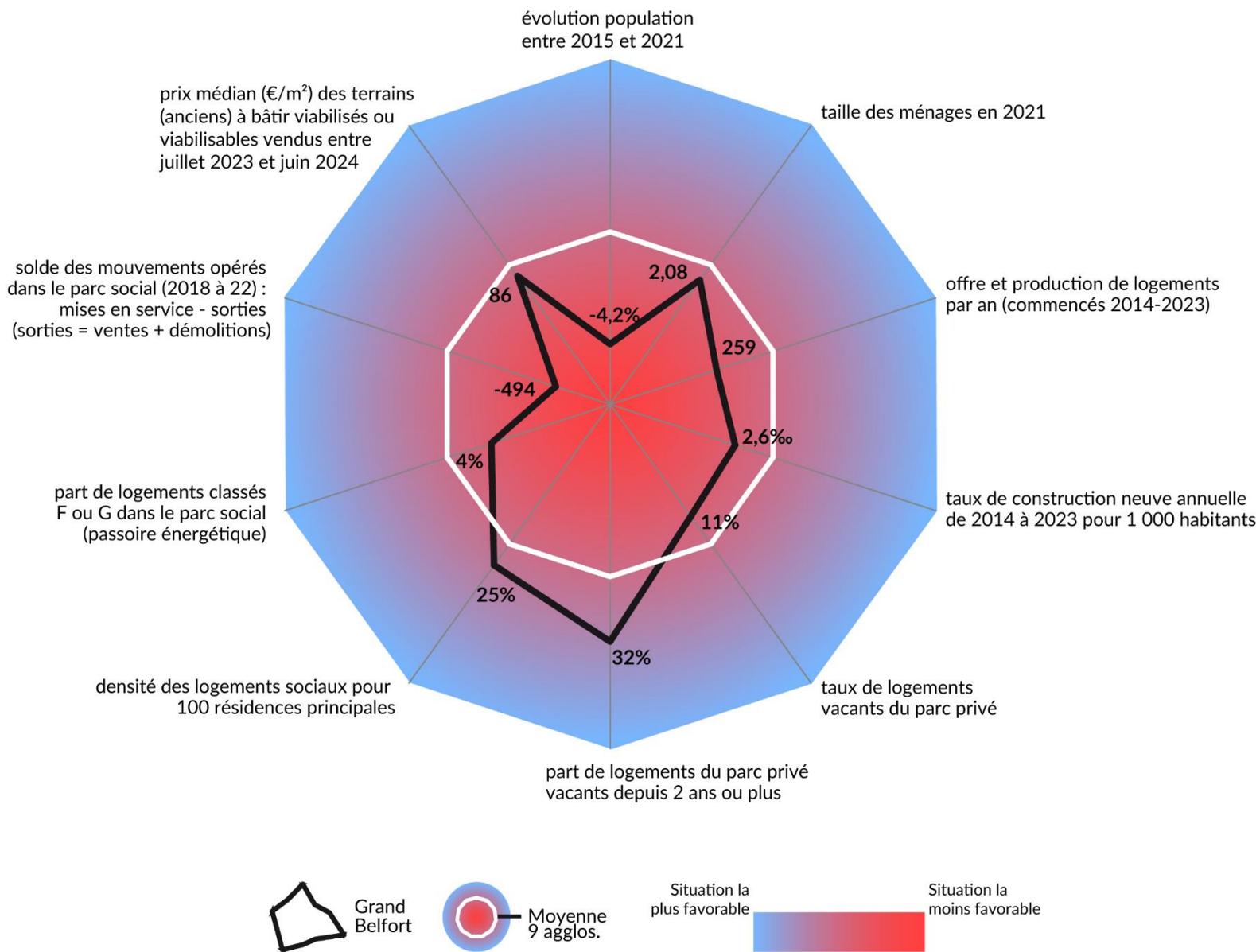
### Exemple pour le Grand Belfort :

**Prix médian :** la moitié (50 %) des ventes des terrains (anciens) de juillet 2023 à juin 2024 dans le Grand Belfort a été vendue à moins de 86 € le mètre carré (et l'autre moitié à plus de 86 € le mètre carré).

- 25 % ont été vendus à un prix inférieur à 67 € le mètre carré
- 75 % ont été vendus à un prix inférieur à 108 € le mètre carré

Grand Belfort, **3<sup>ème</sup>** des agglomérations pour le prix médian au mètre carré le plus élevé des ventes de terrains de juillet 2023 à juin 2024.

# Synthèse : Position du Grand Belfort par rapport à la moyenne des 9 agglomérations du panel



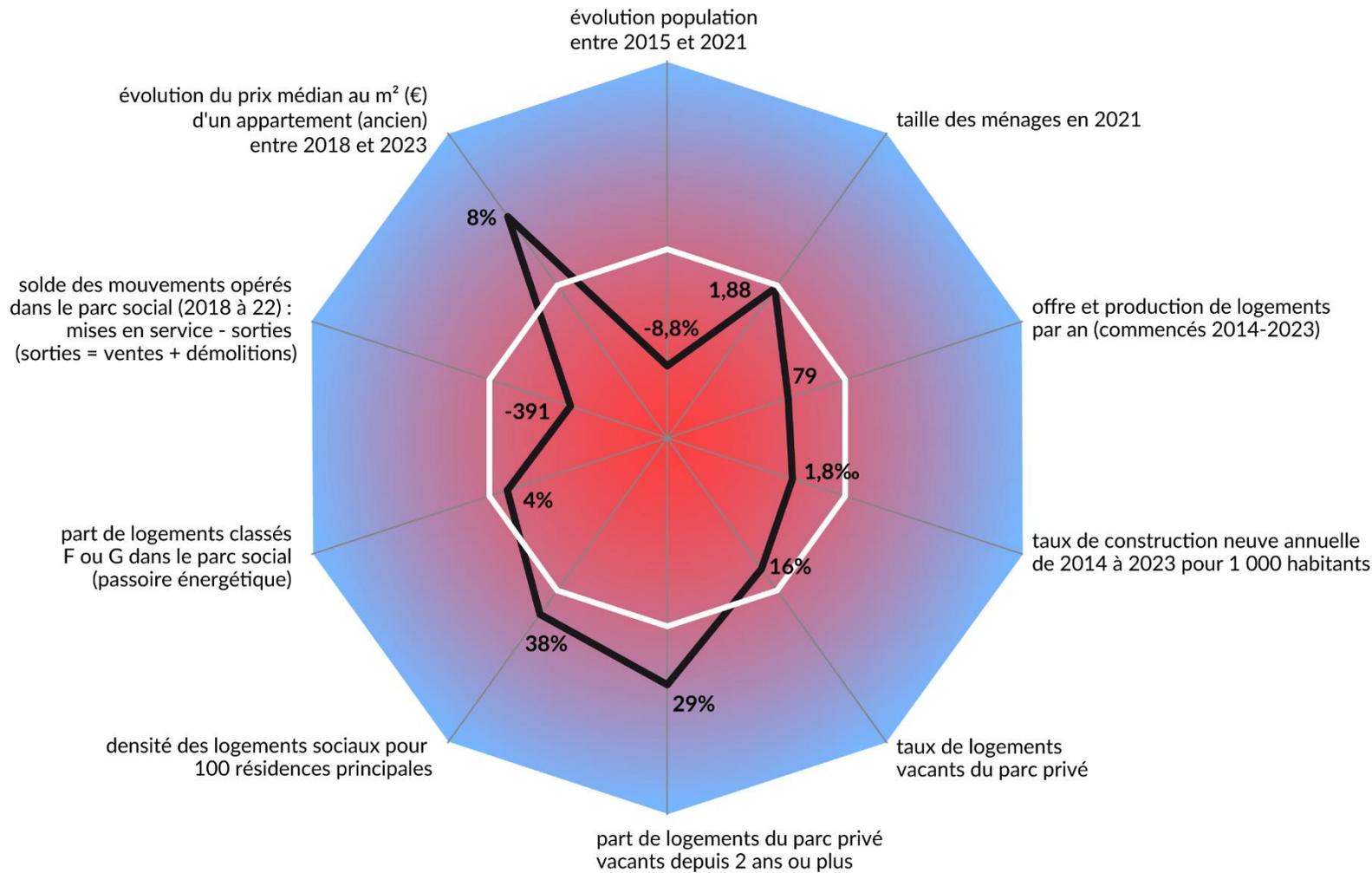
Le Grand Belfort Communauté d'Agglomération présente une situation moins favorable que la moyenne du panel des 9 EPCI pour de nombreux indicateurs.

L'agglomération belfortaine se distingue par la baisse démographique la plus marquée entre 2015 et 2021. D'où, un rythme de construction neuve plus faible.

Le Grand Belfort se démarque aussi par un recul plus important du volume de logements sociaux, en raison des ventes et démolitions, notamment dans le cadre du renouvellement urbain entrepris dans le quartier des Résidences à Belfort. Toutefois, la densité des logements sociaux de l'agglomération reste supérieure à la moyenne du panel.

Malgré un niveau de vacance élevé, le Grand Belfort affiche une situation plus favorable concernant les logements vacants depuis 2 ans ou plus dans le parc privé. La proportion de logements potentiellement sortis du marché est en deçà de la moyenne du panel des 9 EPCI : 32 % contre 38 %.

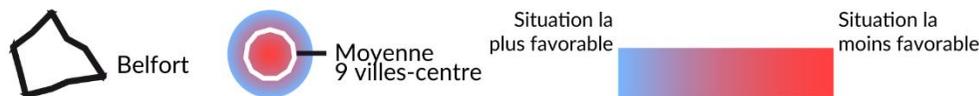
# Synthèse : Position de Belfort par rapport à la moyenne des 9 villes-centre du panel



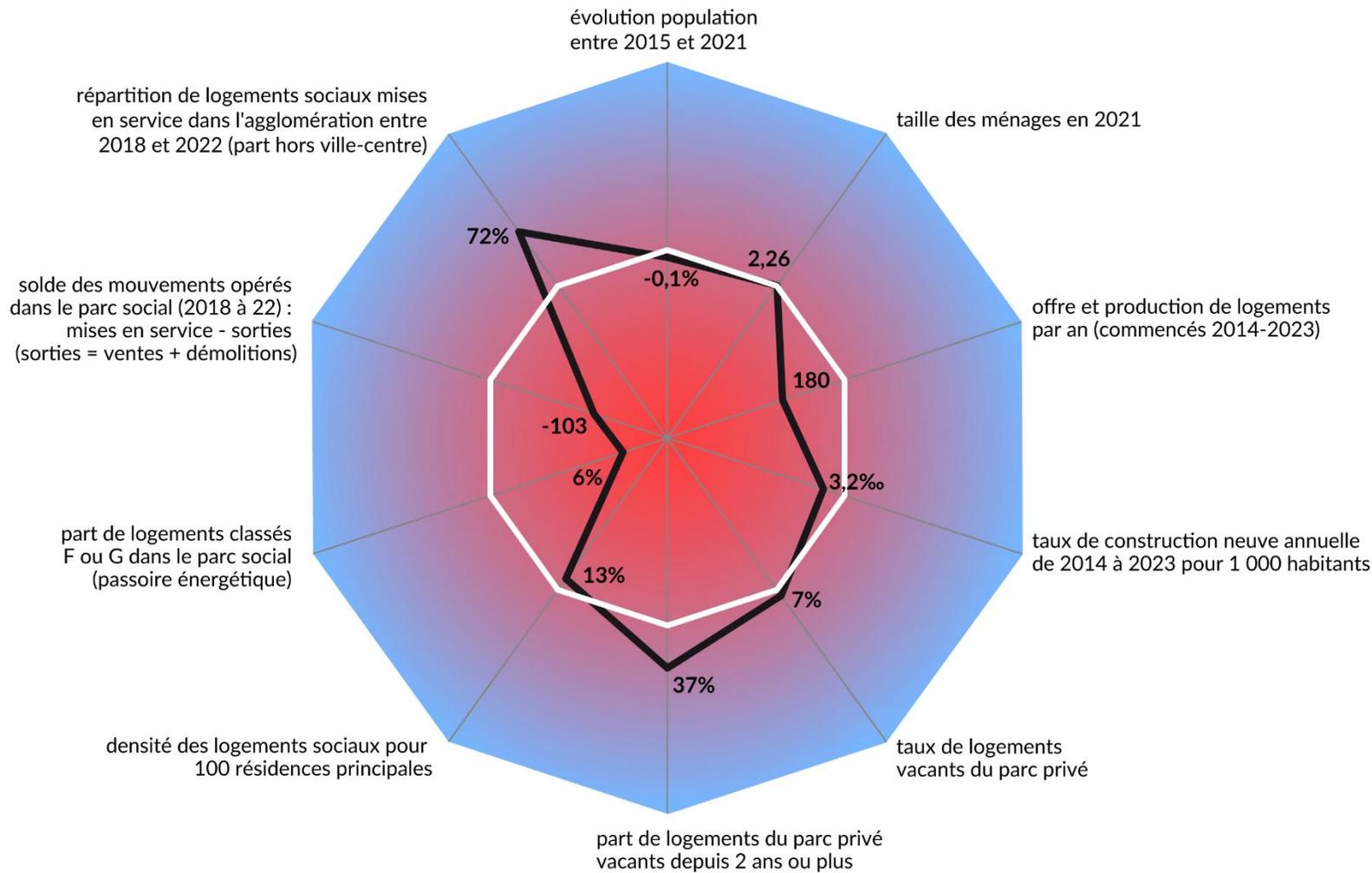
La ville de Belfort présente des indicateurs moins favorables que la moyenne des 9 villes-centre. Elle se distingue par un recul démographique significatif ces dernières années, ainsi que par une réduction de son parc de logements sociaux (ventes et démolitions). Le taux de construction de nouveaux logements (privé et public) est plus faible, en raison des difficultés de la promotion immobilière.

A contrario, Belfort se démarque plus favorablement par une densité de logements sociaux plus élevée. Bien que le taux de vacance dans le parc privé demeure élevé (16 %), le poids de logements vacants de longue durée est moins élevé, par rapport à la moyenne du panel.

En ce qui concerne le marché immobilier, l'évolution du prix médian (appartement ancien) entre 2018 et 2023 à Belfort est plus modérée : +8%, contre +24% en moyenne dans les 9 villes-centre du panel. Cette relative stabilité a permis de dynamiser l'activité du marché immobilier belfortain, avec une progression des ventes.



# Synthèse : Position du GBCA (hors Belfort) par rapport à la moyenne des 9 EPCI (hors villes-centre) du panel



Le reste de l'agglomération belfortaine, c'est-à-dire le Grand Belfort hormis la ville de Belfort, présente une situation globalement similaire à la moyenne des 9 EPCI (hors villes-centre) pour de nombreux indicateurs : dynamique démographique, taille des ménages, taux de construction neuve annuel pour 1 000 habitants, taux de vacance du parc privé, densité des logements sociaux, etc.

La situation est plus favorable pour l'offre nouvelle de logements sociaux : 72% des logements mis en service entre 2018 et 2022 dans GBCA, contre 59 % en moyenne dans les 9 EPCI hors villes-centre du panel. Cette tendance est due à la volonté de diffuser le logement social au-delà de la ville-centre.

Comparée au panel, la périphérie du Grand Belfort est donc en meilleure posture que la ville-centre.

