

# Les chiffres-clés de l'habitat

de l'agglomération Belfortaine et du Territoire de Belfort



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



## AVANT-PROPOS

Les chiffres-clés ont pour ambition d'exposer annuellement les grandes tendances de l'habitat à différentes échelles (Belfort, CAB, Territoire de Belfort) à l'aide des données disponibles les plus récentes.

Tout d'abord, les chiffres-clés s'attachent à présenter le parc de logements, et ses transformations à travers la construction neuve, et les réhabilitations.

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

La dynamique de l'habitat étant directement liée à la dynamique socio-démographique, plusieurs indicateurs sont fournis sur les mutations du parc, et les attentes de la population.

L'année 2014 confirme la fragilité du marché de l'habitat. L'activité de la construction est en net repli et le niveau atteint est d'autant plus inquiétant que le volume de logements autorisés (392 en 2013 et 400 en 2014) n'a jamais été aussi faible depuis 2000. Dans ce contexte, l'individuel résiste mieux à la crise et prend le pas sur le collectif.

Face à cet affaiblissement de l'activité, la promotion immobilière dans le neuf est prudente et attentiste. Localement, elle semble repartir timidement sous l'effet de l'assouplissement du dispositif Pinel.

La maison individuelle étant plébiscitée, le marché du terrain à bâtir est moins impacté par la baisse de l'activité. De nombreux lotissements sont engagés ou en projet. Le budget moyen d'achat d'un terrain a peu évolué et les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle.

Dans ce contexte immobilier, l'ancien redevient un marché attractif pour les investisseurs, mais aussi pour les primo-accédants grâce à la baisse des prix et des taux d'emprunt historiquement bas.

Dans le marché locatif privé, les loyers sont à la baisse.

Le ralentissement du marché ouvre actuellement plus de place à la négociation pour les candidats locataires ou les potentiels acheteurs, plus exigeants au rapport qualité/prix.

En 2015, une embellie semble se profiler dans le marché de l'habitat. De nombreuses opérations immobilières et foncières sont engagées ou en projet, notamment en cœur d'agglomération (Belfort et la 1<sup>ère</sup> couronne<sup>1</sup>), mais aussi dans les autres pôles du département (Delle, Beaucourt, Giromagny,...). De plus, le contexte est plus favorable avec une situation de l'emploi qui se stabilise, des taux d'emprunts historiquement bas, ou encore un rapport qualité/prix des produits sur le marché plus élevé.

## SOMMAIRE

La construction : un niveau bas jamais atteint..... 2

Le marché du neuf prudent ..... 4

Le marché du terrain à bâtir plébiscité ..... 5

Le marché immobilier ancien plus attractif avec des prix en baisse ... 6

Le marché locatif privé : un parc fragile et des loyers en baisse ..... 7

Le marché locatif social : une offre nouvelle variée..... 8

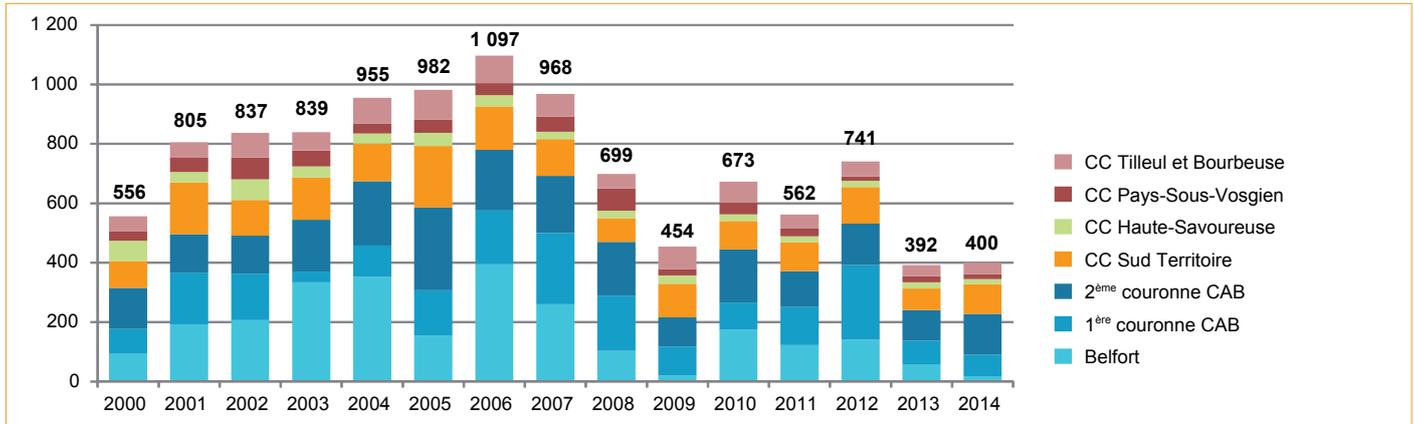
L'îlot central Gaïa dans le quartier de l'Arsot à Offemont



<sup>1</sup> 1<sup>ère</sup> couronne : Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, et Valdoie.

## → La construction : un niveau bas jamais atteint

Évolution du nombre de logements autorisés<sup>1</sup> depuis 2000 dans le Territoire de Belfort

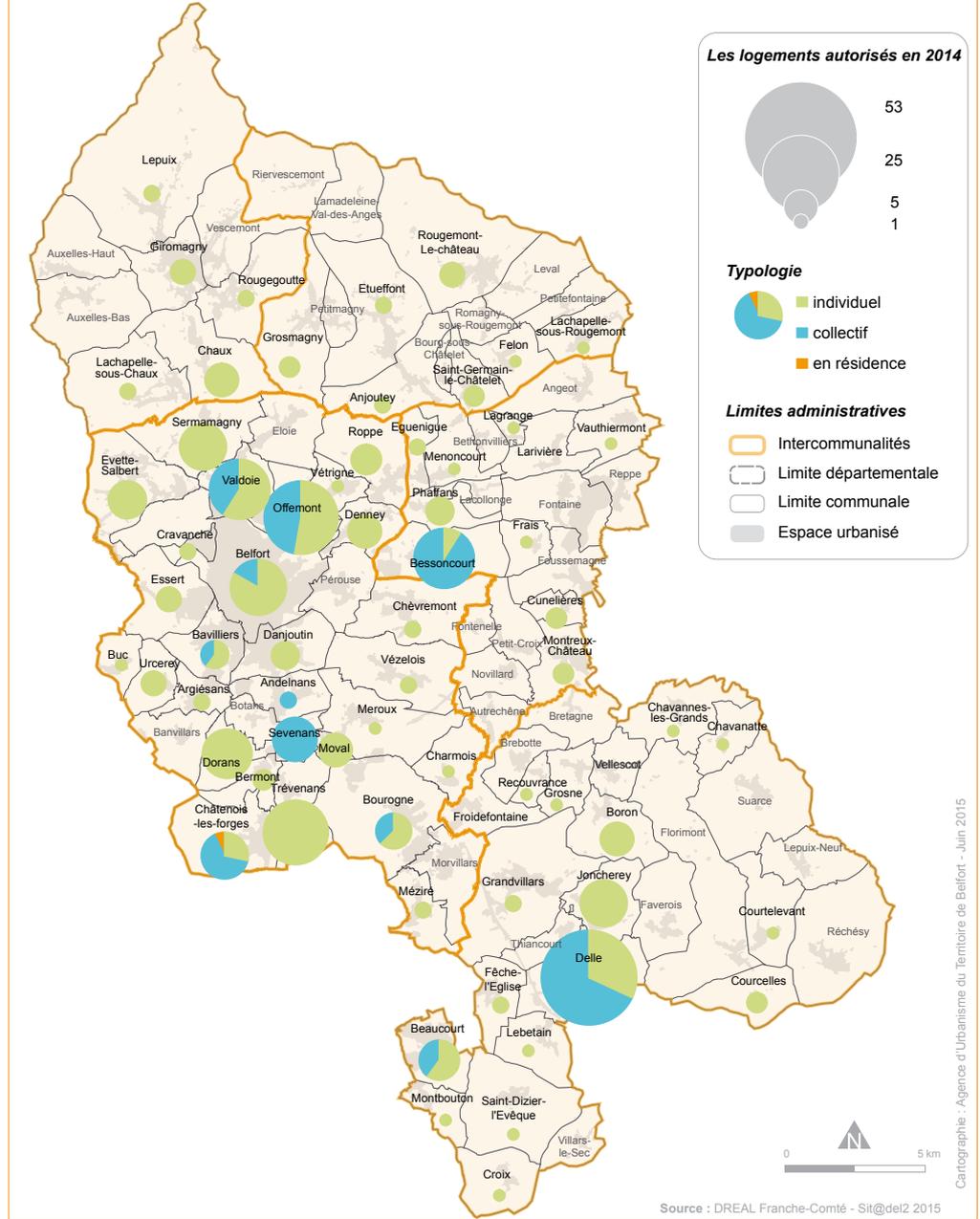


Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2015

Les logements autorisés<sup>1</sup> dans le Territoire de Belfort en 2014



**Sit@del2 (DREAL de Franche-Comté)**  
 Les données Sit@del2 (continuité de Sitadel) proviennent des formulaires des permis de construire. Elles sont utilisées pour suivre la production de logements sont considérées en date réelle ou en date de prise en compte. Les séries en date réelle sont structurelles et reflètent la réalité de la construction dans le temps. Les séries dites conjoncturelles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Les chiffres sont de ce fait provisoires.



<sup>1</sup> **Logements autorisés** : Une construction est considérée autorisée dès qu'une autorisation a été délivrée (permis accordé).

Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2015

Entre 2004 et 2007, grâce à l'ANRU et à l'arrivée de promoteurs nationaux, environ 1 000 logements avaient été autorisés chaque année. Depuis 2008 et le début de la crise immobilière et financière, la construction a subi un net fléchissement.

Après une année 2012 productive, l'activité connaît un ralentissement très marqué : 392 logements autorisés en 2013, 400 en 2014 dont seulement 18 à Belfort. Le volume atteint ces deux dernières années n'a jamais été aussi faible depuis 2000.

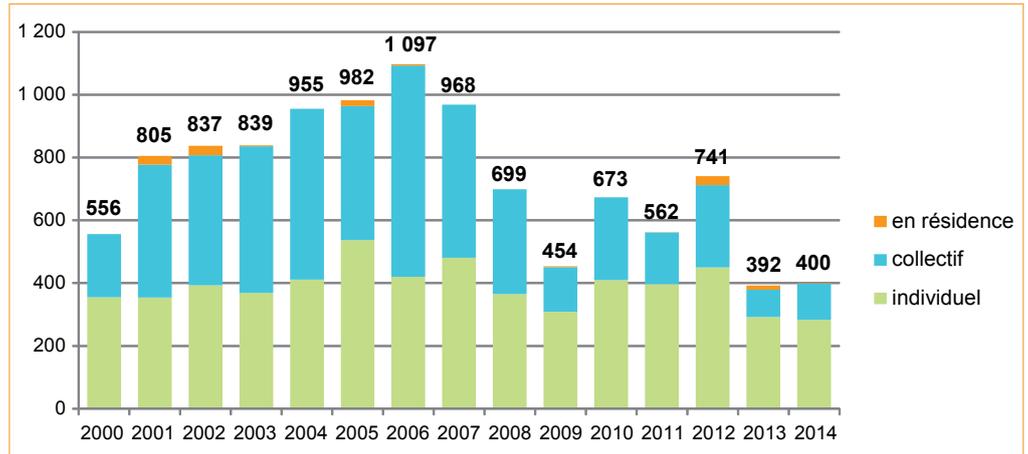
Ces cycles sont communs au niveau national et expliqués par le contexte économique et financier. Toutefois, localement, la brutalité de l'accélération et de la rupture est plus marquée.

Dans cette période creuse, les dynamiques sont variables dans le département. L'activité immobilière s'est fortement affaiblie à Belfort. En deux ans (2013 et 2014), seulement 78 logements y ont été autorisés.

En revanche, les autres territoires sont moins touchés par l'essoufflement de l'activité. Depuis la crise, la première et la seconde couronnes<sup>1</sup> de la CAB, ainsi que la Communauté de Communes du Sud Territoire portent la construction de logements dans le département grâce à des opérations fortes, et à une offre nouvelle importante de logements individuels.

L'équilibre individuel/ collectif s'est donc inversé avec le dynamisme de l'habitat individuel et les difficultés de l'habitat collectif et surtout des opérations de grande ampleur : en 2013 et 2014, moins de 3 logements produits sur 10 sont collectifs. Cependant, les opérations de logements collectifs de petite taille fonctionnent bien.

Typologie des logements autorisés<sup>1</sup> dans le Territoire de Belfort entre 2000 et 2014



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2015

« Le Clos des Sapins » à Chaux : Les Carrés de l'habitat et des parcelles libres de constructeurs



15 logements sociaux en 2015 à la ZAC « Les Rives de l'Autruche » à Bessoncourt par Territoire habitat



<sup>1</sup> 2<sup>ème</sup> couronne : CAB hors Belfort et 1<sup>ère</sup> couronne (Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, et Valdoie).

## → Le marché du neuf prudent

Depuis 2008 et la crise immobilière et financière, les promoteurs immobiliers sont prudents et gèrent l'affaiblissement du marché en repoussant, voire annulant le lancement de nouveaux programmes.

Après avoir difficilement écoulé le stock important de logements neufs, les promoteurs immobiliers ont proposé de nouvelles opérations en 2011, un regain d'activité lié au dispositif Scellier. Depuis, le marché du neuf s'est fragilisé en raison notamment de l'échec du dispositif Duflot qui a peu mobilisé les investisseurs potentiels.

En 2014, 5 opérations privées ont été livrées dont la résidence ATik « Au Fil de l'Eau » à Essert de 57 logements (un des trois immeubles livré en automne 2015). Au total, ce sont 92 logements neufs privés qui ont été mis sur le marché en 2014.

En termes de typologie, il y a un recentrage sur les T2 et T3 (plus de petits ménages). À part dans les Carrés de l'Habitat, il y a très peu de grands appartements proposés à la vente.

Dans la région, la hausse observée fin 2014 de la promotion immobilière dans le neuf se confirme au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, sous l'effet de l'assouplissement du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif intermédiaire « dispositif Pinel », à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 : un logement réservé sur deux concerne un projet d'investissement locatif.

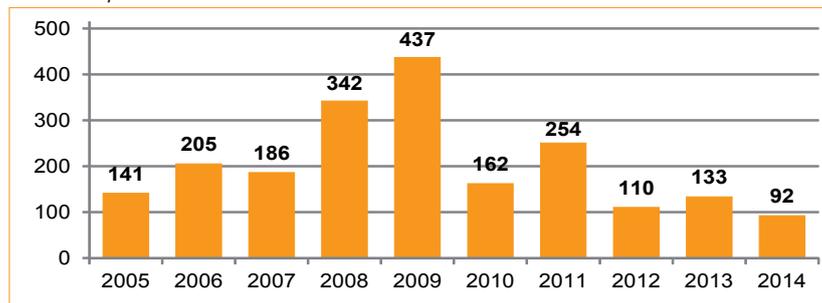
D'avril 2014 à mars 2015, le prix de vente moyen à Belfort est de 2 324 € le m<sup>2</sup>. Il demeure inférieur aux prix constatés à Besançon ou Mulhouse (environ 3 000 € le m<sup>2</sup>), mais légèrement supérieur à Montbéliard (2 246 € le m<sup>2</sup>).

La localisation géographique influence peu les prix de sortie, mais davantage la qualité du standing proposé : moins de 2 000 € le m<sup>2</sup> pour les Carrés de l'Habitat à 2 800 € le m<sup>2</sup> pour la résidence de haut standing « Au fil de l'Eau » d'ATik à Essert.

À court et moyen termes, 600 logements privés seront livrés dont plus de 80 % situés dans l'agglomération Belfortaine (près de 300 à Belfort). Il y a une centaine de logements programmés au Parc à Ballons à Belfort et une autre centaine à Offemont.

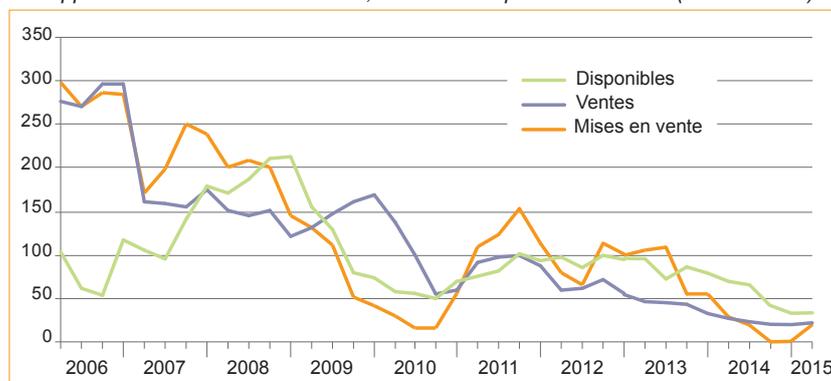
Hors de l'agglomération Belfortaine, il y a notamment 24 logements prévus à Bessoncourt et 55 à Delle dont les 22 logements de la « Résidence Saint-Nicolas » commercialisée par le promoteur local, Prévot Immobilier.

Les logements livrés dans les opérations immobilières privées (de 5 logements ou +) dans le département



Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2015

Les appartements neufs mis en vente, vendus et disponibles à Belfort (unité urbaine)



Source : DREAL Franche-Comté, ECLN 2015

La résidence « Au Fil de l'Eau » d'Atik à Essert



### L'activité immobilière dans le Territoire de Belfort (AUTB)

Cette enquête est réalisée auprès des promoteurs privés, bailleurs sociaux et aménageurs lotisseurs. Elle permet de suivre le marché du logement neuf offert à la vente ou à la location, ainsi que les parcelles de terrain mises en vente dans des opérations de plus de 5 logements ou lots.

### ECLN pour la commercialisation de logements neufs (DREAL Franche-Comté)

Le champ de l'enquête ECLN concerne les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

## → Le marché du terrain à bâtir plébiscité

Depuis 2004, 1 600 terrains à bâtir à usage d'habitation situés en lotissement (de 5 lots ou plus) ont été proposés à la vente dont 650 localisés en seconde couronne de la CAB (41 % des parcelles mises en vente dans le département). L'offre est également forte dans le Sud Territoire (20 %) et en 1<sup>ère</sup> couronne de la CAB (17 %).

En 2014, 7 nouveaux lotissements (de 5 lots ou plus) ont été livrés. Au total, ce sont 93 parcelles livrées dont la moitié par le lotissement « Le Clos du Verger » à Joncherey (46 parcelles). En 2013, plus de 300 parcelles avaient été livrées, le volume le plus important depuis 2004.

La maison individuelle est plébiscitée et le marché du terrain à bâtir en profite avec de nombreux lotissements engagés ou en projet. À court et moyen termes, un premier recensement fait état d'une mise sur le marché d'environ 600 parcelles.

En 2015, les plus importantes opérations foncières sont « Les Prés Coudrai » à Essert (une quarantaine de lots) par Nexity dont 1<sup>ère</sup> phase est en cours de commercialisation et « Le Clos du Martinet » de 22 lots à Offemont par Néolia.

Le prix du terrain à bâtir a fortement augmenté dans la 2<sup>ème</sup> moitié des années 2000. En 2014, le prix moyen atteint 80 € le m<sup>2</sup> (90 € le m<sup>2</sup> dans la CAB et 94 € le m<sup>2</sup> en 1<sup>ère</sup> couronne). Le prix des parcelles des lotissements livrés en 2014 varie de 65 € à 100 € le m<sup>2</sup>.

En revanche, le budget moyen d'achat d'un terrain baisse légèrement (53 458 € en 2014, hors frais de notaires). Les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle (668 m<sup>2</sup> en 2014).

### Le fichier des notaires - PERVAL

Le fichier est la base de données des notaires qui collecte les informations sur les biens immobiliers et fonciers vendus. Le fichier se rapproche de l'exhaustivité de l'activité immobilière et foncière.

Les opérations foncières livrées dans le Territoire de Belfort en 2014

Commune	Nombre de lots	Nom de l'opérateur	Nom de l'Opération	Prix de vente au m <sup>2</sup>
Boron	6	GMC FONCIERE	Les Vosges 2	nd
Bourogne	10	MIKIT	Le Clos du Paradis	100
Châtenois-lesForges	9	SARL RB	Lotissement du Château d'Eau	nd
Joncherey	46	MEDIAPAR	Le Clos du Verger	85
Menoncourt	5	COMMUNE		nd
Sermamagny	12	NEOLIA	Les Pouchottes	nd
Urcerey	5	COMMUNE		65

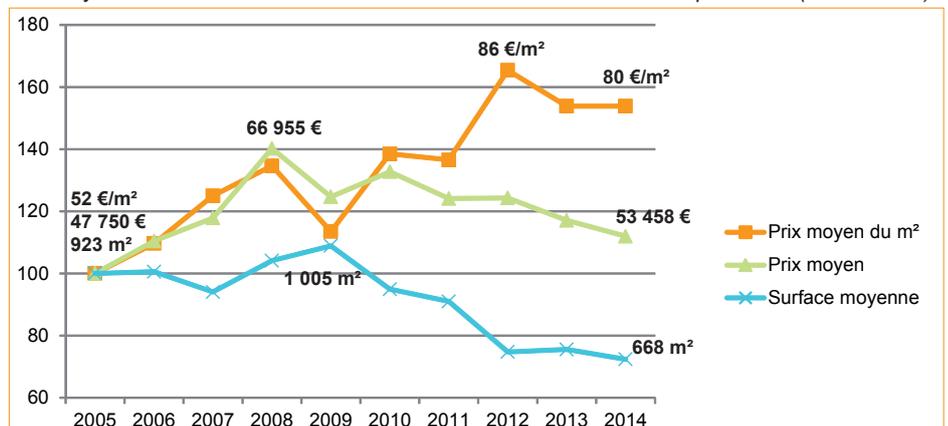
Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2015 - nd: non disponible

Lotissements « Le Clos du Verger » à Joncherey et « Les Pouchottes » à Sermamagny



Source : AUTB, activité immobilière et foncière 2015

Prix moyens des terrains à bâtir viabilisés entre 2005 et 2014 dans le département (en base 100)



Source : PERVAL - Fichier des notaires 2014

## ➔ Le marché immobilier ancien plus attractif avec des prix en baisse

L'analyse de ce marché s'appuie sur les données issues du fichier des notaires PERVAL, Seules les transactions de biens (maisons et appartements) de plus de 5 ans sont étudiés.

Le marché de l'immobilier ancien pour les maisons comme pour les appartements suit la même tendance ces dernières années : une baisse continue depuis 2006, puis une reprise en 2010. Le marché de l'immobilier ancien s'est de nouveau rétracté les 2 années suivantes. Enfin, en 2013 et 2014, une légère amélioration s'observe.

Depuis 10 ans, il y a une parité entre appartements et maisons dans les transactions. Lors des 3 dernières années, il y a davantage de maisons anciennes vendues : 6 transactions sur 10. Belfort concentre deux tiers des ventes d'appartements et ce marché des appartements a été davantage touché par la crise.

Le marché de la maison ancienne est plus dispersé sur le territoire et semble avoir moins souffert de la crise de l'immobilier.

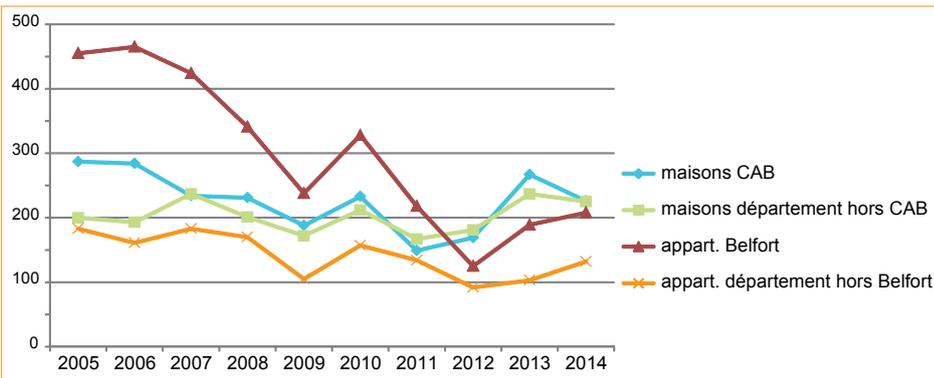
Depuis la crise, les prix de l'accession dans le marché ancien se sont d'abord maintenus, mais depuis deux ans les prix ont amorcé une baisse.

En 2014, une maison ancienne coûte en moyenne dans le département 161 225 € et un appartement ancien revient à près de 87 200 €, soit 1 252 € le m<sup>2</sup> (d'une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup>).

Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements, les prix de vente sont en moyenne plus élevés dans les couronnes de la CAB (172 257 € pour une maison et 98 694 € pour un appartement).

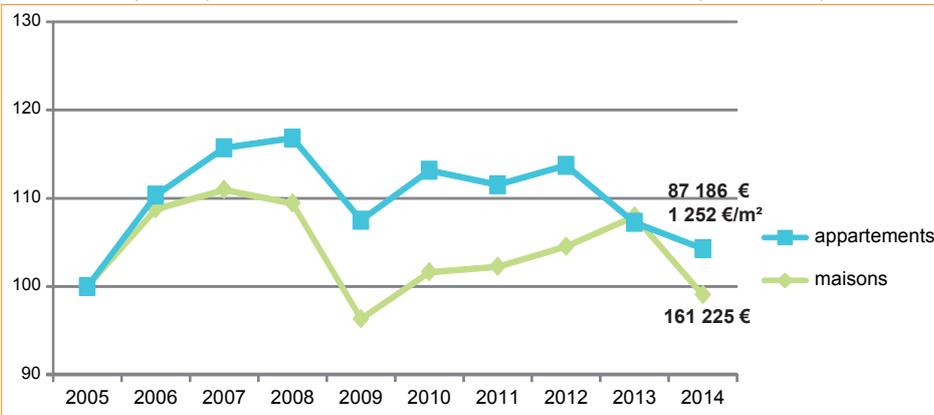
Outre la localisation, la taille, et la superficie du terrain influencent fortement les prix moyens d'acquisition. Une maison de 7 pièces ou plus disposant d'un terrain de taille importante dépassent aisément les 200 000 €.

Les transactions immobilières dans le marché ancien dans le Territoire de Belfort

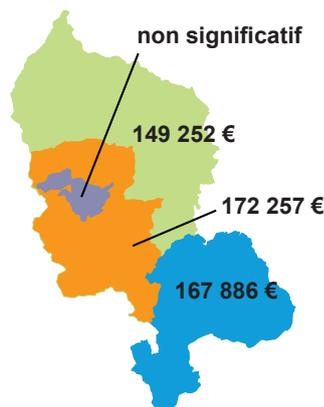


Source : PERVAL - Fichier des notaires 2014

Évolution des prix moyens du marché ancien dans le Territoire de Belfort (en base 100)



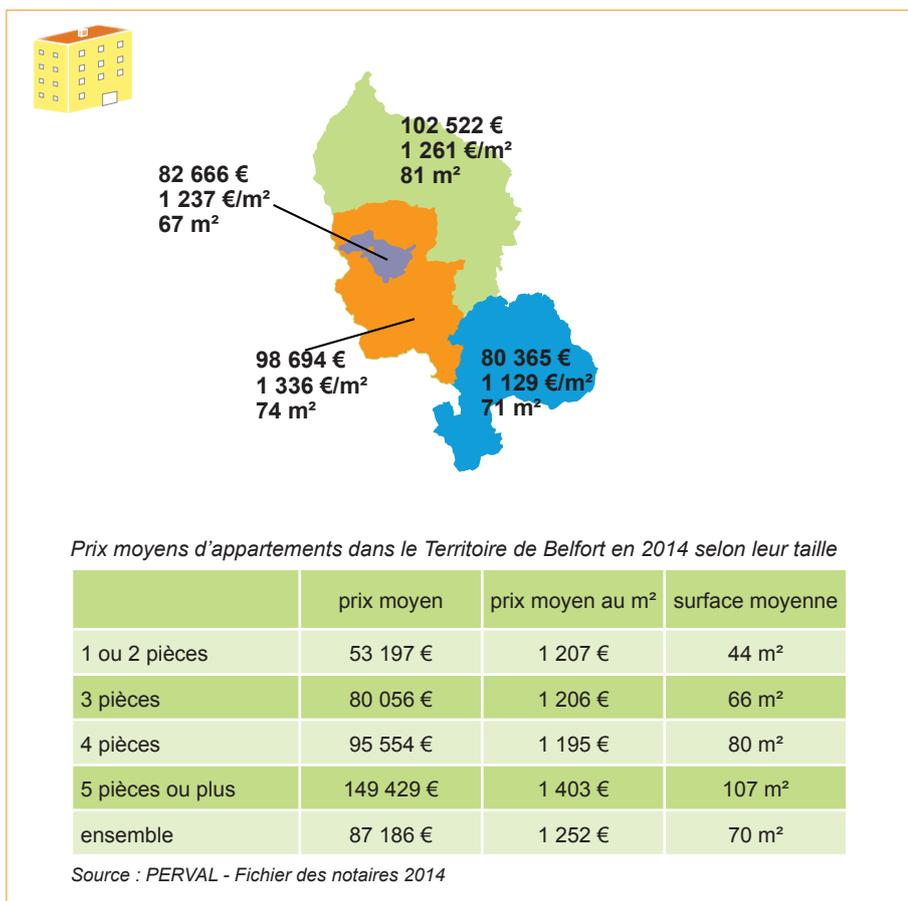
Source : PERVAL - Fichier des notaires 2014



Prix moyens des maisons en 2014 selon la taille et la superficie du terrain

	4 pièces ou -	5 pièces	6 pièces	7 pièces et +
moins de 750 m <sup>2</sup>	102 129 €	145 120€	161 957 €	196 518 €
750 m <sup>2</sup> ou plus	144 059 €	167 985 €	203 329 €	243 398€

Source : PERVAL - Fichier des notaires 2014



Pour ce qui est des appartements, les prix en 2014 oscillent en 2014 de 53 197 € pour un T2 ou moins à 149 429 € pour un T5 ou plus.

Le marché d'appartements anciens se concentre sur Belfort, et plus particulièrement dans les quartiers centraux de la ville. À Belfort, les prix varient fortement entre quartiers : de moins de 800 € le m<sup>2</sup> aux Résidences, à plus de 1 600 € le m<sup>2</sup> à Miotte Forges Champs de Mars.

Le prix moyen de l'ancien demeure nettement inférieur à celui du neuf. Les primo-accédants<sup>1</sup> semblent s'orienter vers ce marché, malgré des coûts de rénovation et de charges élevés.

Le marché ancien redevient plus attractif pour les investisseurs, mais aussi pour les primo-accédants grâce à la baisse des prix et des taux d'emprunt historiquement bas. De plus, ce marché ouvre actuellement plus de place à la négociation pour les potentiels acheteurs, plus exigeants au rapport qualité/prix.

## ➔ Le marché locatif privé : un parc fragile et des loyers en baisse

Le parc locatif privé dont près d'un tiers de l'offre du Nord Franche-Comté est situé à Belfort a un rôle majeur dans l'accueil de des nouveaux arrivants. Cela interpelle sur l'importance de sa diversité et sa qualité.

La vacance dans le parc privé et sa hausse dans les années 2000 montre qu'il souffre, et en particulier à Belfort (14,1 % en 2013). Les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif se sont traduits par l'arrivée sur le marché d'une offre neuve importante. Face à une offre locative privée neuve fortement concurrentielle avec des loyers (charges comprises) équivalents et un niveau de confort supérieur, le parc vieillissant et parfois vétuste ne répond plus aux attentes des locataires. D'autant plus que le choix pour se loger dans le parc locatif est large. Le réinvestissement des logements sortis du marché ou en passe de l'être est devenu un enjeu pour l'attractivité du territoire.

La valeur des loyers du parc privé est influencée par plusieurs critères : le marché, la situation géographique, l'ancienneté du logement, le confort... À Belfort, les loyers (hors charges) ont baissé (-1,1 %) et sont en moyenne de 8,3 € le m<sup>2</sup>. Ils varient de 6,8 € le m<sup>2</sup> pour un T5 ou plus à 10,7 € le m<sup>2</sup> pour un T1. Les loyers sont légèrement supérieurs dans les villes voisines (de 8,6 € par m<sup>2</sup> à Mulhouse à 9,5 € par m<sup>2</sup> à Besançon).

Les loyers privés moyens à Belfort au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	total
loyers moyens au m <sup>2</sup> hors charges	10,7 €	8,7 €	7,6 €	7 €	6,8 €	8,3 €
évolution sur un an	-4,6 %	+1,1 %	-1,9 %	-1,5 %	-0,1 %	-1,1 %
part du parc locatif privé	11 %	25 %	39 %	17 %	8 %	100 %

Sources : CLAMEUR 2014, INSEE 2011

### **CLAMEUR, (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux),**

CLAMEUR est la principale source utilisée pour connaître le marché locatif privé. Fondé sur un large partenariat, cet observatoire rassemble chaque année, au niveau national, près de 290 000 références de marché (nouvelles locations et relocations) permettant d'analyser de façon détaillée les marchés locaux de l'habitat.

<sup>1</sup> **primo-accédant** : personne ou ménage qui accède à la propriété pour la première fois

## ➔ Le marché locatif social : une offre nouvelle variée

L'offre locative sociale est aussi très présente à Belfort : deux tiers des 14 700 logements sociaux du Territoire de Belfort. Par rapport aux plafonds de ressources, plus de la moitié des ménages du département peut y accéder.

Le programme de rénovation urbaine a permis de renouveler une partie du parc, mais aussi de diffuser le logement social au-delà des quartiers de la politique de la ville.

L'acquisition amélioration d'immeubles anciens a permis d'apporter une autre forme de diversité : des immeubles insérés dans le tissu urbain existant. Cette forme, présente à Belfort depuis de nombreuses années, est également bien adaptée aux petites communes. Ces nouveaux programmes sont tous très appréciés et recherchés pour leur diversité, leur qualité et leur performance énergétique comme par exemple l'ancien presbytère de Bermont (5 logements créés par Territoire habitat).

En 2014, 9 opérations sociales de petite taille ont été livrées (83 logements) : 3 opérations par Néolia à Beaucourt (23 logements) dont une opération démolition reconstruction de 9 logements, «la Maison Richard», les Carrés de l'Habitat à Essert, et Dorans (les 1<sup>ers</sup> logements sociaux de la commune) par Territoire habitat. Également par Territoire habitat, un programme de 6 logements à Bessoncourt, 21 logements créés dans le quartier de l'Arso à Offemont, une opération acquisition-amélioration de 8 logements, à Belfort, rue de Wissembourg et l'ancien presbytère de Bermont.

Dans le parc locatif social du Territoire de Belfort, le loyer moyen est de 4,9 € le m<sup>2</sup> (334 € hors charges). La valeur du loyer varie de 4,6 € le m<sup>2</sup> pour un T5 ou plus à 7,3 € le m<sup>2</sup> pour un T1. D'autres caractéristiques influencent le loyer comme le type de logement (de 4,8 € le m<sup>2</sup> en collectif à 5,3 € le m<sup>2</sup> en individuel), la date de construction ou encore la localisation du logement.

Les loyers dans le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	total
loyers moyens au m <sup>2</sup> hors charges	7,3 €	5,4 €	4,9 €	4,7 €	4,6 €	4,9 €
loyers mensuels moyens hors charges	197 €	261 €	313 €	368 €	466 €	334 €
part du parc locatif social	6 %	16 %	34 %	33 %	12 %	100 %

Source : RPLS 1<sup>er</sup> janvier 2014

### Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) - DREAL Franche-Comté

Le répertoire a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année (nombre de logements, localisation, niveau des loyers, financement et conventionnement...). Mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

L'ancien presbytère de Bermont  
par Territoire habitat (5 logements)



8 logements par Territoire habitat à  
Belfort, rue de Wissembourg



« la Maison Richard » à Beaucourt (9 logements)  
par Néolia

