Les chiffres-clés de l'habitat
du Territoire de Belfort

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

AVANT-PROPOS

Les chiffres-clés de l'habitat *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 de l'habitat*** *s'attachent à présenter le parc de logement, 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.

Le Territoire de Belfort possède un parc de logements diversifié dans lequel les mutations structurelles des ménages vont générer des nouveaux besoins en logements, même en présence d'une faible dynamique démographique.
Les échanges démographiques à l'intérieur du département et au-delà liés notamment à la périurbanisation sont également à prendre en compte dans la politique résidentielle. Le déficit migratoire reflète l'incapacité du Territoire de Belfort à retenir des ménages qui recherchent un cadre de vie conforme à leurs ambitions.

Le logement reste le premier poste de dépense de la population. La hausse des prix du marché immobilier et foncier durant les années 2000 a fragilisé la solvabilité des ménages.
Aujourd'hui, le marché subit les effets de la crise financière et économique. De plus, les réductions fiscales qui s'amenuisent et les taux d'emprunt qui augmentent rendent les conditions moins favorables pour acquérir un premier bien immobilier ou investir dans la pierre.
La construction neuve subit les effets de la crise. Le nombre de mises en chantier a considérablement diminué et l'activité stagne depuis 2009. Dans le Territoire de Belfort, ce sont surtout les programmes immobiliers d'envergure qui ont souffert tandis que la maison individuelle résiste relativement bien à cette baisse d'activité.

SOMMAIRE

Les logements du Territoire de Belfort p.2
Le logement face à l'évolution du profil des ménages p.3
L'offre nouvelle de logements p.5
Des ménages prudents sur le marché immobilier et foncier p.6

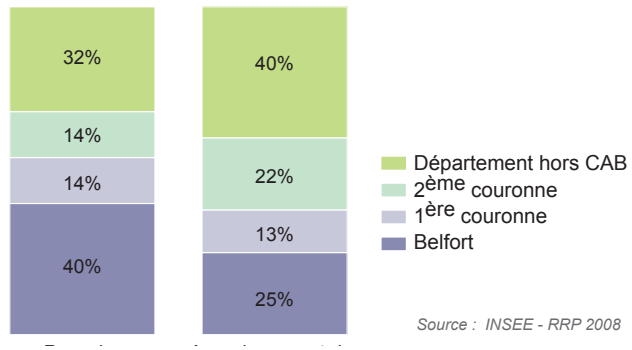
Les logements du Territoire de Belfort

67 000 logements dans le département

En 2008, le Territoire de Belfort compte 66 947 logements dont plus de 45 000 localisés dans la CA Belfortaine, soit 70 % du parc de logements du département.
Avec plus de 26 000 logements, la ville de Belfort concentre 40 % du parc de logements du département.

Dans le Territoire de Belfort, le parc de logements augmente partout. Son accroissement épouse la croissance démographique puisque 62 % de la hausse du parc de logements se localise en périurbain (au-delà de la 1ère couronne).

Parc de logements en 2008 et son accroissement entre 1999 et 2008



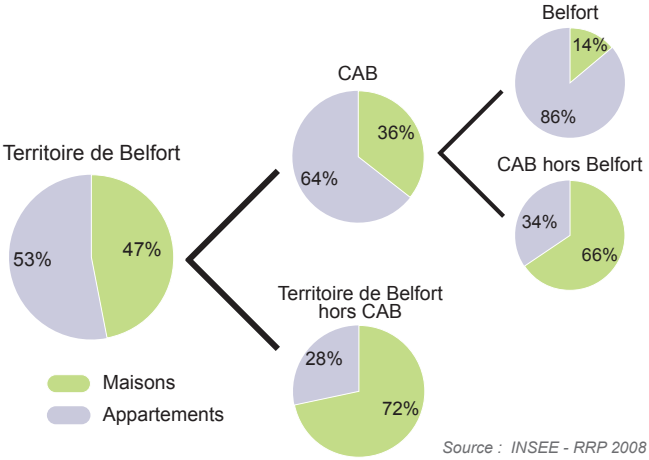
Un parc de logements homogène

Sur l'ensemble du Territoire de Belfort, il y a globalement une parité entre les maisons et les appartements mais les deux types de logement sont très spatialisés. Le logement collectif est concentré en cœur d'agglomération. A Belfort, il forme l'essentiel du parc (86 %). Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus la maison constitue le principal type de logement.

Le parc de logements du Territoire de Belfort est plutôt ancien puisqu'en moyenne huit logements sur dix ont plus de 25 ans et surtout près de la moitié des logements date de la période faste du développement économique et résidentiel (1949-1981).

Le département comptabilise peu de logements de petite taille avec seulement 14 % de 2 pièces ou moins. À Belfort, ce taux grimpe à 25 %. La ville de Belfort accueille plus de deux tiers des logements de petite taille. Sur l'ensemble du département, 40 % des logements sont des 5 pièces ou plus. Ce ratio atteint plus de 50 % en périurbain.

Typologie du parc de logements dans le Territoire de Belfort en 2008



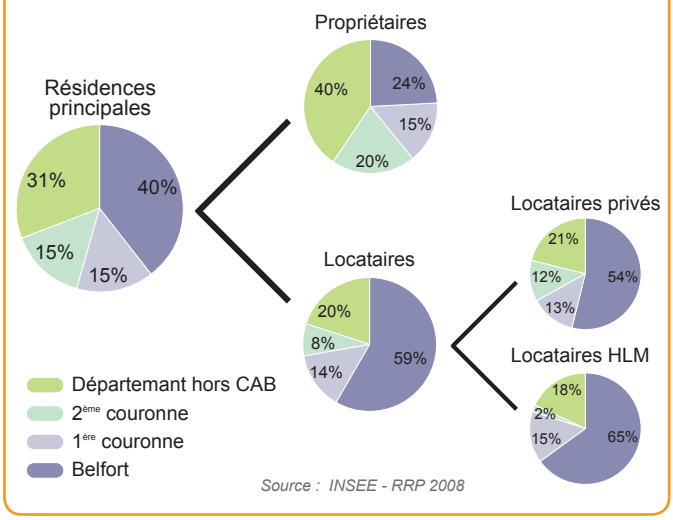
L'importance du parc locatif

En 2008, 45 % des résidences principales du Territoire de Belfort sont occupées par des locataires et 53 % par des propriétaires. Le parc locatif est important et se concentre en cœur d'agglomération (Belfort et 1ère couronne) avec 75 % des logements locatifs du département et surtout 80 % des logements locatifs HLM.
Dans ce cœur d'agglomération, six résidences principales sur dix sont occupées par des locataires et plus on s'en éloigne, plus la part des locataires recule au profit des propriétaires.

L'occupation des résidences principales en 2008 (Source : INSEE - RRP2008)

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM
Belfort	32 %	34 %	32 %
1ère couronne	57 %	22 %	20 %
2ème couronne	75 %	21 %	2 %
CAB	46 %	29 %	23 %
hors CAB	69 %	18 %	11 %
Territoire de Belfort	53 %	25 %	19 %

Localisation des différents statuts d'occupation en 2008



Le logement face à l'évolution du profil des ménages

Les ménages augmentent plus rapidement que la population

En 2008, le Territoire de Belfort totalise près de 62 000 ménages, en progression de 11 % depuis 1999. La hausse atteint 17 % en seconde couronne de la CAB. Le nombre de ménages croît plus rapidement que la population : le département compte en 9 ans 6 000 ménages supplémentaires pour un gain de 4 500 habitants. À Belfort, le phénomène est encore plus fort puisque la ville compte 2 000 ménages supplémentaires pour une population identique.
Selon l'INSEE et les projections de population, la tendance devrait se poursuivre entre 2007 et 2040. Le Territoire de Belfort comptabiliserait 11 000 ménages supplémentaires pour un gain de 5 600 habitants en 2040 selon le scénario central*.
Même en présence d'une dynamique démographique faible, le département aura besoin de logements supplémentaires.

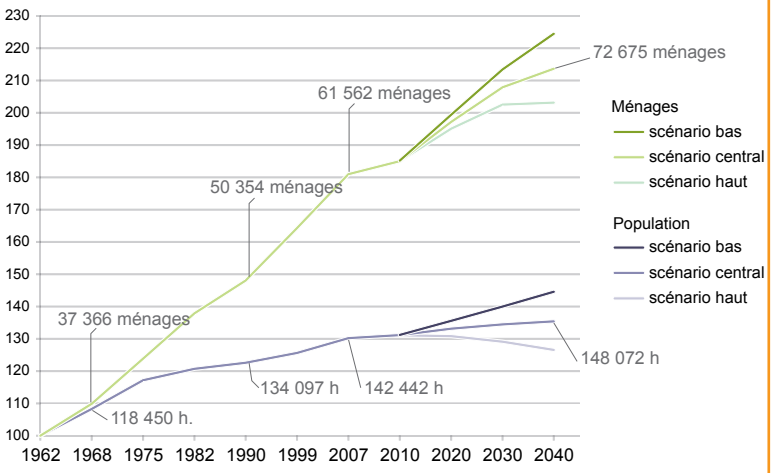
Descriptif du scénario INSEE : Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :

• La fécondité de chaque département est maintenue à son niveau de 2007.
• La mortalité de chaque département baisse au même rythme qu'en France métropolitaine où l'espérance de vie atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040.
• Les quotients migratoires entre départements métropolitains, calculés entre 2000 et 2008 sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de population entre un département et chacun des autes, y compris ceux d'outre-mer. En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse métropolitaine (solde migratoire de + 100 000 personnes par an) est ventilée au prorata du nombre d'immigrants par département. Ces projections sont ensuite calées sur la nouvelle projection de population métropolitaine centrale publiée par l'INSEE en octobre 2010.

Accroissement de la population et des ménages entre 1999 et 2008
(Source : INSEE-RRP 2008)

	Population		Ménages	
Belfort	-60	0 %	+1 950	+9 %
1ère couronne	+293	+1 %	+631	+8 %
2ème couronne	+2 146	+11 %	+1 284	+17 %
CAB	+2 379	+3 %	+3 865	+10 %
hors CAB	+2 195	+5 %	+2 101	+12 %
Territoire de Belfort	+4 574	+3 %	+5 967	+11 %

Projection de la population et des ménages du Territoire de Belfort à l'horizon 2040 (en base 100)



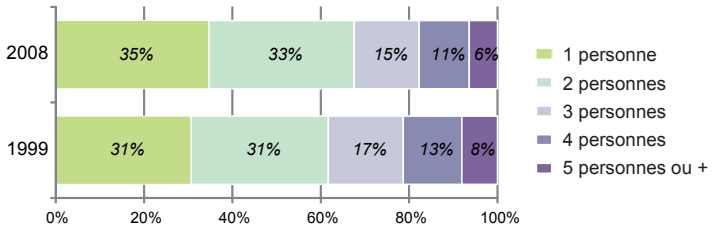
Source : INSEE - Projections de population

Plus de petits ménages et une composition des ménages qui évolue

Dans le département, le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 2,41 à 2,24 entre 1999 et 2008. Les petits ménages (1 à 2 personnes) ont donc augmenté (+21 % entre 1999 et 2008) et représentent 68 % de l'ensemble des ménages du département en 2008. Cette proportion reste plus élevée à Belfort (76 %) que dans les autres communes du département (62 %).

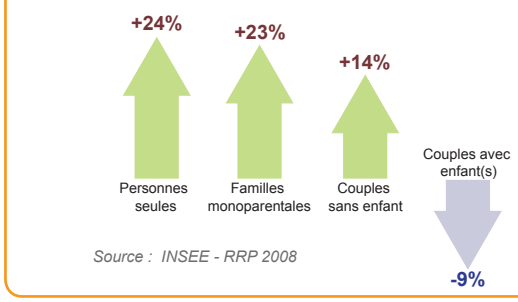
La baisse de la taille moyenne des ménages est une tendance générale au niveau national qui découle du vieillissement de la population et de l'érosion des modes de cohabitation (séparations de couples, célibat,...). Dans le Territoire de Belfort, cela se traduit par un accroissement de personnes vivant seules (+24 % entre 1999 et 2008), et de familles monoparentales (+23 %) au détriment de familles composées d'un couple avec enfant (-9 %). L'évolution de la structure des ménages a un impact sur les besoins de logements en termes de masse mais aussi en termes de typologie de logements.

La taille des ménages en 1999 et 2008 dans le département



Source : INSEE - RRP 2008

L'évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2008 dans le département



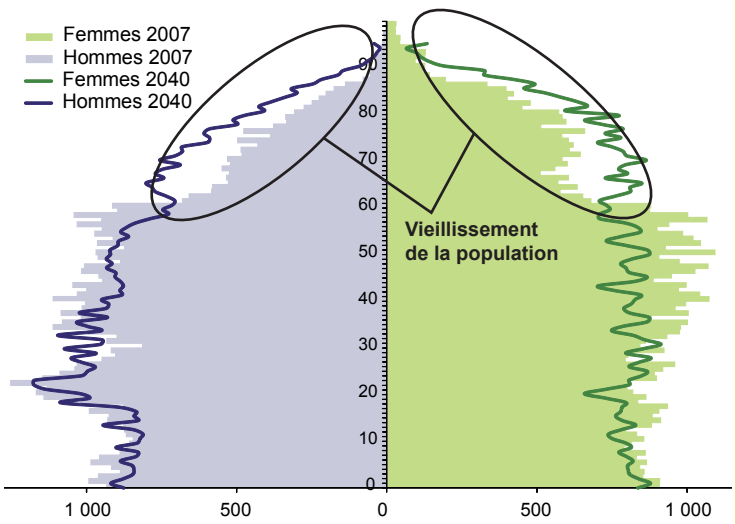
Source : INSEE - RRP 2008

Le vieillissement de la population va s'accentuer et aura une incidence forte sur les besoins en logements

La population vieillit. Les 60 ans et plus ont augmenté de 14 % tandis que les moins de 30 ans ont reculé de 2 % entre 1999 et 2008.
Selon l'INSEE, l'arrivée progressive aux grands âges des générations nombreuses du baby-boom accentuerait le vieillissement de la population. Dans le département, la part des 65 ans et plus passerait de 15,4 % en 2007 à 24,6 % en 2040. Les octogénaires doubleraient (de 6 000 à 14 000) et représenteraient en 2040, 9 % de la population.

Dans le département, les ménages âgés (60 ans et plus) forment près de la moitié des petits ménages. Ces ménages sont massivement propriétaires de grands logements individuels. Il y a donc globalement une inadéquation entre types de logements et d'occupants. Les besoins à venir de ces populations vieillissantes interpellent sur la necessité de mieux orienter les besoins en typologie de logements (taille, type,...).

Pyramide des âges du Territoire de Belfort en 2007 et 2040



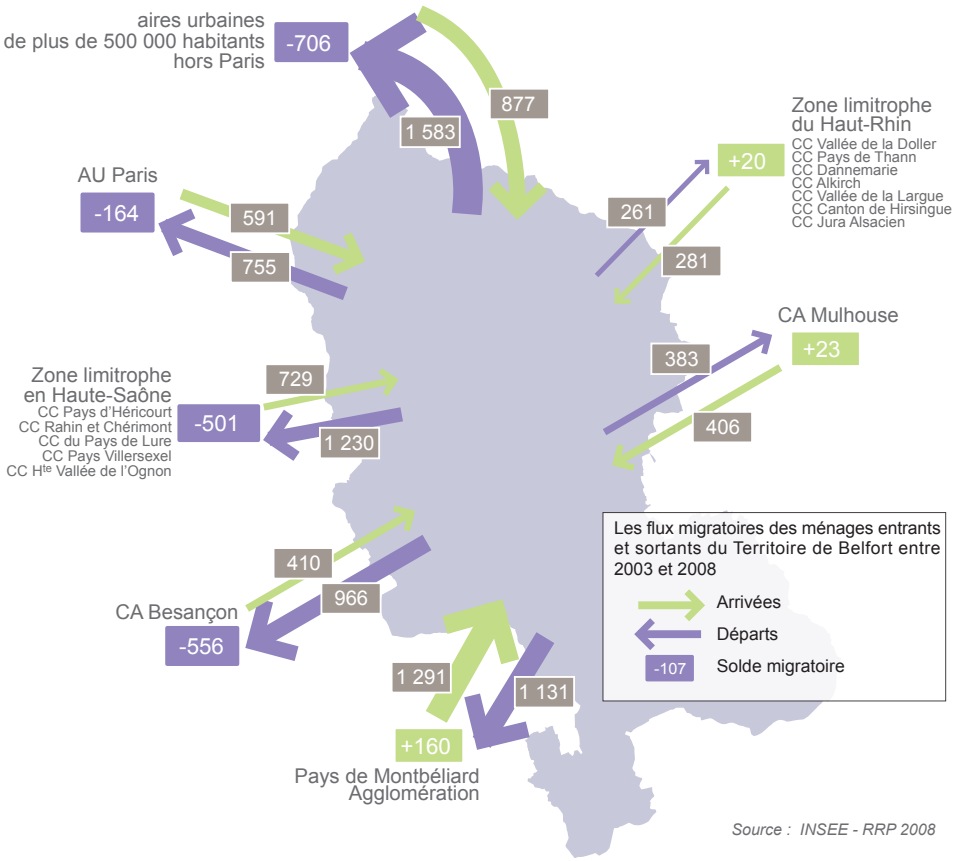
Source : INSEE - Projections de population

Le rôle primordial du parc locatif privé dans l'accueil de nouveaux ménages

De 2003 à 2008 dans le Territoire de Belfort, 24 000 ménages ont changé de logement, soit un ménage sur trois. Près de 15 000 d'entre eux résidaient déjà dans le département.
Parmi les 8 400 ménages arrivés dans le Territoire de Belfort, 60 % occupent un logement locatif privé en 2008. Le parc locatif privé joue donc un rôle primordial dans l'accueil de ces nouveaux ménages, essentiellement de petite taille (plus de 80 % sont composés de 1 ou 2 personnes).

Au cours de la même période, 9 400 ménages ont quitté le département. 2 300 ménages ont rejoint des grandes métropoles (Paris et des aires urbaines de plus de 500 000 habitants) et près de la moitié d'entre eux sont des personnes de moins de 40 ans qui vivent seules.
Le secteur limitrophe haut-saônois est très attractif : 1 200 ménages originaires du Territoire de Belfort ont rejoint ce secteur, essentiellement des familles propriétaires d'une maison individuelle.

Les ménages entrants et sortants du Territoire de Belfort entre 2003 et 2008



Source : INSEE - RRP 2008

À l'intérieur du département, les ménages ont tendance à s'éloigner de Belfort pour le périurbain. Ainsi, plus de 2 000 ménages ont quitté la ville entre 2003 et 2008 pour résider dans une autre commune du département. 40% d'entre eux sont des familles propriétaires d'une maison individuelle.

L'offre nouvelle de logements

Un fort recul de la production de logements en 2009

La construction neuve a fortement reculé en 2009 avec seulement 452 mises en chantier contre 826 en 2008. Il s'agit de la plus faible production annuelle depuis 1991.

Seul le périurbain (au-delà de la 1ère couronne) a résisté à cette chute d'activité avec plus de 300 mises en chantier en 2009 soit 70 % de la production départementale.

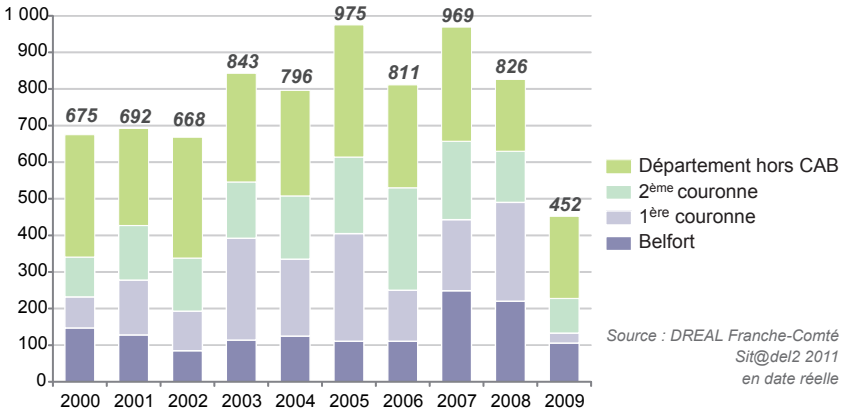
En revanche, le coeur d'agglomération a souffert du faible nombre d'opérations immobilières de plus de cinq logements.

Malgré une année 2009 difficile, le rythme de construction neuve reste élevé entre 2000 et 2009 avec plus de 770 logements produits par an, soit 25 % de plus que sur la période 1990-1999.

Dans cette offre nouvelle, il y a une parité entre individuel et collectif. Les deux types de logements restent fortement localisés : l'individuel en périurbain et le collectif en cœur d'agglomération.

Toujours attractive pour les ménages, la maison individuelle a bien résisté à la baisse d'activité en 2009 (60 % de la production annuelle).

Les logements commencés depuis 2000 dans le Territoire de Belfort

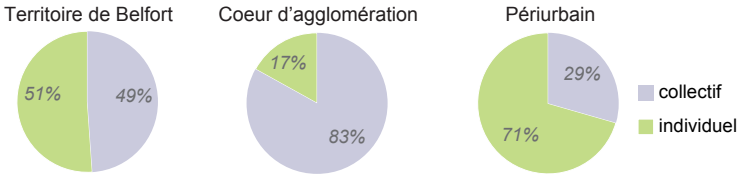


Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2011 en date réelle

Evolution de la production annuelle de logements dans le Territoire de Belfort
(Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2011 - en date réelle)

	Moyenne annuelle entre 1990 et 1999	Moyenne annuelle entre 2000 et 2009	Evolution
logement collectif	326	381	+17 %
logement individuel	289	390	+35 %
Ensemble	615	771	+25 %

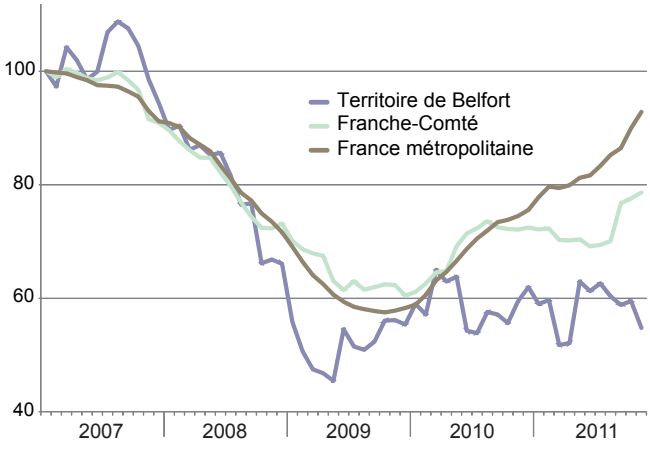
Typologie de la production de logements entre 2000 et 2009



Source : DREAL Franche-Comté -Sit@del2 2011 - en date réelle

L'activité ne décolle pas en 2011

Les logements autorisés en cumul sur 12 mois dans le Territoire de Belfort (en base 100 en janvier 2007)



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2011 - en date de prise en compte

Eté 2007, l'activité de la construction neuve atteint le pic des années 2000. En deux ans, l'activité a dégringolé sous l'effet de la conjoncture économique difficile.
Depuis l'automne 2009, le marché du neuf amorce une légère embellie en France métropolitaine et en Franche-Comté tandis que dans le Territoire de Belfort, l'activité n'a pas décollé.

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.
Deux types de séries coexistent sous Sitadel : les séries en date réelle d'une part, où chaque événement (autorisation, mise en chantier) est rattaché à la date à laquelle il s'est effectivement produit, et les séries en date de prise en compte, où chaque événement est rattaché à la date à laquelle il est intégré dans Sitadel. Les informations étant transmises à Sitadel parfois avec retard par les pétitionnaires et par les centres instructeurs, les séries en date réelle mettent du temps à se stabiliser. De ce fait, seules les séries en date de prise en compte sont utilisables pour le diagnostic conjoncturel immédiat, les séries en date réelle devant être réservées à un usage plus « structurel ».

Des ménages prudents sur le marché immobilier et foncier

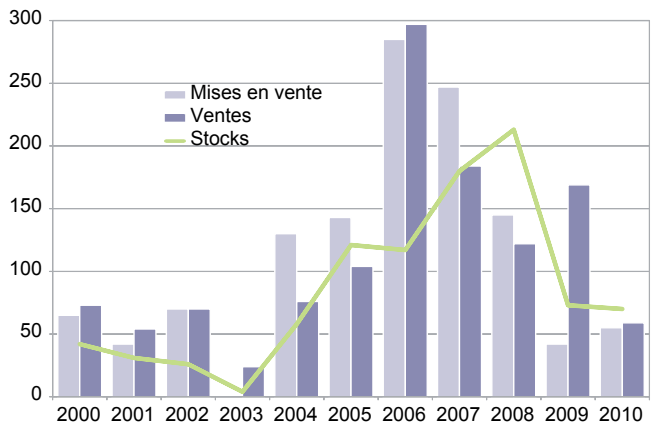
Le marché du neuf subit les difficultés économiques

Les ventes de logements neufs aux particuliers s'effondrent en 2010. Seulement une cinquantaine de logements neufs collectifs dans des programmes de plus de cinq logements ont été vendus. Pourtant, le marché avait repris en 2009, grâce notamment au dispositif Scellier et aux taux d'intérêts historiquement bas.

Les logements neufs en vente n'ont cessé d'augmenter entre 2003 et 2008 (plus de 200 logements sur le marché en 2008). Depuis 2009, la crise financière et immobilière a rendu les banques frileuses et les promoteurs immobiliers ont tempéré les difficultés du marché en repoussant le lancement de nouvelles opérations (seulement une centaine de mises en vente en 2010 et 2011).

En 2010, il faut investir en moyenne 150 500 € pour acquérir un appartement neuf à Belfort, soit environ 2 248 € le m². À Belfort, les prix avoisinent ceux de Montbéliard mais demeurent nettement inférieurs à ceux observés à Besançon (près de 3 000 € le m²).

Les logements collectifs neufs mis en vente, vendus et disponibles



Source : DREAL Franche-Comté - ECLN 2011

Le dispositif Scellier supprimé fin 2012

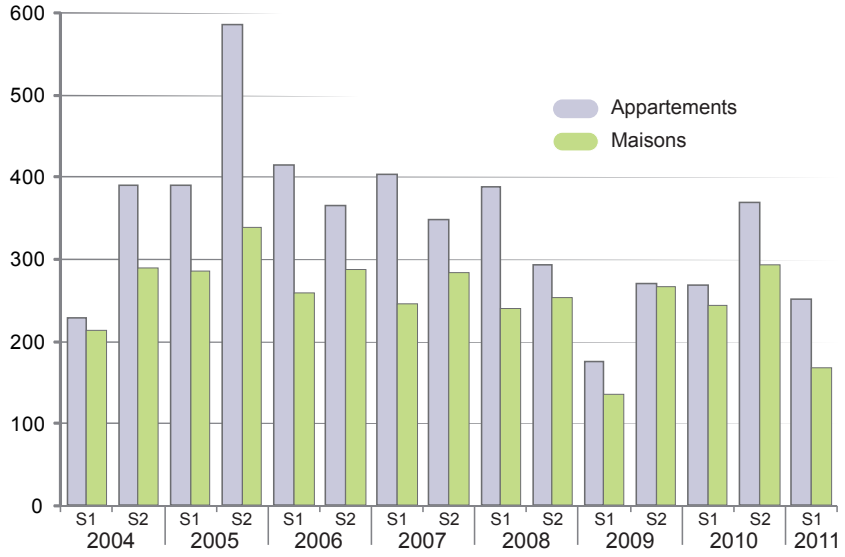
Cette suppression du dispositif Scellier est accompagnée de la modification des conditions d'obtention du prêt à taux zéro (PTZ+) en 2012 pour les particuliers qui accèdent à leur première résidence principale. Ces mesures vont selon les spécialistes réduire l'activité du marché, au moment où il est en difficulté.
Le Scellier était devenu moins avantageux : de 25 % en 2010 à 22 % en 2011 puis 14 % en 2012 pour les batiments basse consommation et réduite à 13 % en 2011 puis supprimée en 2012 pour les autres bâtiments. Le nombre de biens neufs vendus devraient fortement reculer puisqu'en 2010, six logements sur dix étaient vendus à des investisseurs.

ECLN Enquête sur 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 qu'ils soient individuels ou collectifs. Sont donc exclus :
- *le secteur locatif (permis de construire destinés à la location)*
- *les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement)*
- *les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées*
- *l'ensemble des logements de fonction*
- *les programmes de réhabilitation.*

Le secret statistique impose de prendre en compte des secteurs géographiques comportant au moins 3 promoteurs et sachant qu'aucun promoteur ne doit représenter plus de 85 % du total.

Un ralentissement des ventes de logements anciens

Les biens vendus depuis 2004 dans le Territoire de Belfort



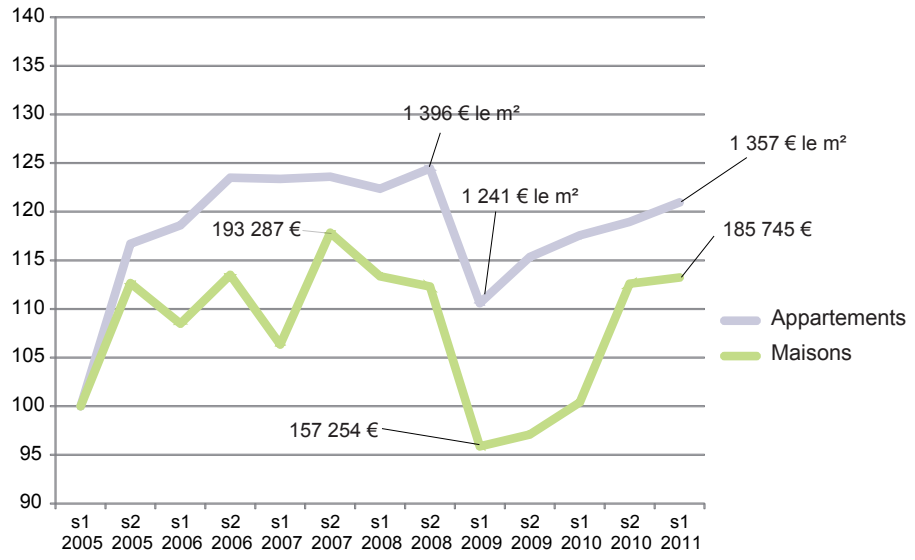
Source : Fichier des notaires - PERVAL 2011

Le marché de l'immobilier ancien (logements de plus de 5 ans) s'est fortement rétracté entre le premier semestre 2008 et le premier semestre 2009 avec un effondrement du nombre de biens vendus. Après une légère reprise en 2010, le marché immobilier ancien a de nouveau baissé au premier semestre 2011.

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

Les prix de l'ancien augmentent légèrement en 2011

Prix moyens en cumul sur 4 trimestres dans le Territoire de Belfort (en base 100)



Source : Fichier des notaires - PERVAL 2011

Dans le Territoire de Belfort, les prix de l'immobilier ancien ont augmenté d'environ 5 % en 2010 et au premier semestre 2011 par rapport à 2009.

Au premier semestre 2011, une maison ancienne coûte en moyenne dans le département 185 745 €.

À la même date, le prix moyen d'un appartement ancien est de 94 500 €, soit 1 357 € le m².
Le prix de l'ancien reste nettement inférieur à celui du neuf : environ 150 000 € et 2 250 € le m² pour un appartement neuf.

Le marché du terrain à bâtir se stabilise

Le marché du terrain à bâtir profite de l'engouement pour la maison individuelle et les prix ont fortement augmenté durant la décennie 2000. En 2010 et 2011, les prix ont globalement stagné dans le département. La hausse des prix se poursuit hors de la CA Belfortaine mais ils restent plus élevés dans l'agglomération.

Le prix moyen dans le département est de 70 € et 81 € le m² dans la CAB. Le prix peut atteindre en moyenne 92 € le m² dans le secteur nord de l'agglomération. Le financement du foncier pèse de plus en plus dans le projet de construction d'une maison individuelle puisqu'il franchit en moyenne les 60 000 €.

Prix des terrains à bâtir viabilisés des 18 derniers mois (2010 et premier semestre 2011)
Source : Fichier des notaires - PERVAL 2011

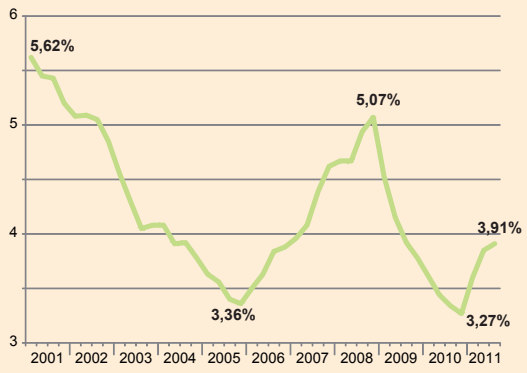
	prix au m²	évolution en 18 mois	prix moyen du terrain
CA Belfortaine	81€	-9%	66 174 €
Département hors CAB	64€	3%	56 793 €
Territoire de Belfort	70€	-2%	60 441 €

Des taux d'emprunt qui remontent

Au troisième trimestre 2010, les taux des crédits immobiliers ont atteint un niveau historiquement bas. Avec des taux situés autour de 3,3 %, emprunter n'avait jamais été aussi intéressant.
Un an après, les taux ont remonté et atteignent près de 4 %. Le marché immobilier subit directement cette remontée des taux d'emprunt. L'année 2012 s'annonce délicate et l'incertitude règnera sur la fluctuation des taux d'emprunt.

Données au troisième trimestre 2011

Taux d'intérêts moyen (hors assurances) : 3,91 %
Durée moyenne des prêts : 18 ans



Source : Crédit logement / CSA

Quelques projets immobiliers à Belfort

Les panoramiques au Parc à Ballons à Belfort

Résidence Adelys rue de Brasse à Belfort

Territoire Habitat au Parc à Ballons à Belfort

Actualité de l'agence

- *Étude sur **l'activité immobilière et foncière dans le Territoire de Belfort** (livraison de logements de l'année 2010)*
- *Étude sur **la vacance des logements à Belfort***
- *En collaboration avec l'Insee Franche-Comté et l'ADU du Pays de Montbéliard, l'AUTB a participé à la réalisation de **la publication de l'Essentiel n°136 sur les disparités sociales dans les agglomérations de Belfort et Montbéliard***
  http://www.autb.fr/doc/Essentiel136.pdf
- *Une note sur **les nouvelles populations légales 2009***
  http://www.autb.fr/doc/Populations_legales_2009.pdf
- *Mise à jour de l'**Atlas des Sites à vocation d'activités 2011***
  http://atlaseco.autb.fr/

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
4 rue de l'As de Carreau - Centre d'Affaires des 4 As
BP 10107 - 90 002 Belfort Cedex
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50
Courriel : contact@autb.fr
Internet : www.autb.fr

Directeur de la publication
Bruno VIDALIE

Illustrations
AUTB, Médiater, Marcelin Prevôt
Territoire Habitat

Travail réalisé dans le cadre du programme partenarial de l'agence par
Dominique Brigand <dbrigand@autb.fr>
Pédro Hermenegildo <phermenegildo@autb.fr>

Cartographie - Mise en page
Pédro Hermenegildo <phermenegildo@autb.fr>