

Données conjoncturelles de l'habitat

Tableau de bord trimestriel



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



Objectif

Le but de cette note est de donner une vision conjoncturelle du marché de l'habitat.

Les thèmes abordés :

- La construction neuve
- La commercialisation des logements neufs
- Les mutations immobilières
- Le marché locatif social
- Les indices des prix (coût de la construction, prix des logements anciens, référence des loyers)

Les échelles d'observation :

- Belfort,
- l'agglomération belfortaine (au sens INSEE)
- Le département,
- La région,
- La France métropolitaine

Un rythme d'observation trimestriel

Attention : ces données sont conjoncturelles. Aussi, certaines données comme celles issues du fichier Sitadel (Constructions neuves) et présentes sur le site internet SitadelCom, ne sont pas stabilisées. Elles présentent des différences sensibles avec les fichiers de la DRE Franche-Comté, épurés des abandons et des reports de constructions.

La construction neuve

Logements commencés et autorisés dans le Territoire de Belfort

Par rapport au 4^{ème} trimestre 2007, on note une baisse des autorisations dans l'individuel (-37.9%) et, de façon plus accentuée dans le collectif (-70.2%). Cette tendance négative est également constatée en rythme annuel. Quant aux mises en chantier (logements commencés) sur 12 mois elles régressent de 33.6%.

	4 ^{ème} trimestre 2007	1 ^{er} trimestre 2008	2 ^{ème} trimestre 2008	3 ^{ème} trimestre 2008	4 ^{ème} trimestre 2008	Variations en % (1)	Variations en % (2)
Logements autorisés	226	326	177	166	98	-56,6	-30
individuels	95	94	133	119	59	-37,9	-22,4
collectifs	131	232	44	47	39	-70,2	-36,8
Logements commencés	224	72	68	240	214	-4,5	-33,6
individuels	92	46	56	72	75	-18,5	-48,1
collectifs	132	26	12	168	139	5,3	-16,7

Unité : Nombre de logements ordinaires

Source : SitadelCom

Logements commencés et autorisés en Franche-Comté

1 591 logements ont été autorisés au cours du 4^{ème} trimestre 2008 en Franche-Comté, soit une baisse de 11.6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2007, variation plus marquée pour le collectif. On constate également un repli des mises en chantier. Ces variations sont plus marquées en rythme annuel.

	4 ^{ème} trimestre 2007	1 ^{er} trimestre 2008	2 ^{ème} trimestre 2008	3 ^{ème} trimestre 2008	4 ^{ème} trimestre 2008	Variations en % (1)	Variations en % (2)
Logements autorisés	1799	1741	1960	1552	1591	-11,6	-21,8
individuels	1087	1109	1524	1159	991	-8,8	-15,3
collectifs	712	632	436	393	600	-15,7	-33,8
Logements commencés	1706	863	1010	2071	2316	35,8	-17,4
individuels	1131	586	699	1368	1628	43,9	-17,4
collectifs	575	277	311	703	688	19,7	-17,3

Unité : Nombre de logements ordinaires

Source : SitadelCom

Remarque

- (1) dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente
(2) quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

La commercialisation des logements neufs

Le collectif dans l'Unité urbaine de Belfort

Une forte baisse des mises en ventes est constatée ce dernier trimestre et sur l'année écoulée. Les prix de ventes accusent une chute en dernière période. Le stock et les délais d'écoulement augmentent ainsi fortement sur l'agglomération.

	4ème trimestre 2007	1er trimestre 2008	2e trimestre 2008	3e trimestre 2008	4e trimestre 2008	Variations en % (1)	Variations en % (2)
Mis en Vente	79	26	35	60	24	-69,6	-41,3
Logements vendus	49	38	30	37	17	-65,3	-33,7
Prix moyen des logements	2349	2304	2306	2527	2137	-9,0	4,9
Stock	180	172	187	210	213	18,3	47,8
Délais d'écoulement	13.2	12.3	16.5	18.8	23.7	92.7	86.4

Source : DRE Enquête ECLN

L'individuel en Franche Comté

Sur 1 an, si le nombre de mises en vente a augmenté (+ 85%), les logements vendus sont en retrait ainsi que leur prix moyen.

	4ème trimestre 2007	1er trimestre 2008	2e trimestre 2008	3e trimestre 2008	4e trimestre 2008	Variations en % (1)	Variations en % (2)
Mis en Vente	34	58	92	28	71	108,8	85,8
Logements vendus	10	35	29	24	14	40,0	-18,4
Prix moyen des logements	246000	186300	168200	189100	174000	-29,3	-15,7
Stock	152	188	238	212	230	51,3	43,9
Délais d'écoulement	19.4	22.6	23.8	26.0	40.6	109.3	93.5

Source : DRE Enquête ECLN

Le collectif en Franche Comté

Pour le collectif on constate un net recul des mises en vente et des ventes et une quasi stabilité des prix. Par contre les stocks de logements et les délais d'écoulement augmentent.

	4ème trimestre 2007	1er trimestre 2008	2e trimestre 2008	3e trimestre 2008	4e trimestre 2008	Variations en % (1)	Variations en % (2)
Mis en Vente	467	217	106	208	287	-38,5	-38,9
Logements vendus	368	249	173	126	90	-75,5	-49,3
Prix moyen des logements	2446	2355	2400	2395	2376	-2,9	0,4
Stock	1249	1275	1215	1279	1472	17,9	24,2
Délais d'écoulement	12.9	12.5	18.0	25.3	40.2	211.6	116.2

Source : DRE Enquête ECLN

Les DIA à Belfort

La baisse du nombre de biens faisant l'objet d'une DIA au 1er trimestre 2009 semble être rattrapée au 2ème trimestre... Plus d'une cinquantaine de déclarations concernent des maisons, des appartements ou des immeubles, soit plus de deux tiers de l'ensemble des déclarations.

	2e trimestre 2008			3e trimestre 2008			4e trimestre 2008			1er trimestre 2009			2e trimestre 2009		
	MA	AP	IIM	MA	AP	IIM	MA	AP	IIM	MA	AP	IIM	MA	AP	IIM
Nombre de biens	27	35	0	15	23	0	21	30	0	14	16	3	23	24	8
Prix médian	183 000	80 000	—	173 000	88 000	—	140 000	78 500	—	143 500	80 000	292 000	148 000	70 200	392 500
Prix au m ² (en moyenne)		1377.92	—		—	—		1190.43	—		1199.06	—		1260.70	—

MA = Maison, AP = Appartement, IIM = Immeuble

Source : CAB
Traitements : AUTB

Les prix du marché immobilier ancien (de plus de 5 ans) dans Belfort

La tendance des prix au m² pour les appartements est en légère baisse au premier trimestre 2009, moins 12.5% environ... Cependant, l'ensemble des critères pour estimer la vente d'un bien sont ici tous confondus (taille, superficie, localisation...), les prix sont donc purement indicatifs. De plus, les données pour le 1er trimestre 2009 ne sont que partielles.

	1er trimestre 2008		2e trimestre 2008		3e trimestre 2008		4e trimestre 2008		1er trimestre 2009 (partiel)	
	MA	AP	MA	AP	MA	AP	MA	AP	MA	AP
Nombre de bien	15	115	17	112	28	88	11	52	7	21
Prix médian	130 000	80 000	185 175	87 000	155 500	90 300	141 000	86 000	140 000	85 250
Prix au m ² (en moyenne)		1 343.5		1 311.3		1 443.5		1 393.8		1 176.2

MA = Maison, AP = Appartement, IM = Immeuble

Partiel = Ne représente qu'une partie des mutations immobilières effectuées ce trimestre (l'ensemble des mutations n'est pas saisi)

Source : PERVAL
Traitements : AUTB

La vacance dans le parc de Territoire Habitat (hors démolition)

Tous territoires confondus, c'est le deuxième trimestre 2009 qui connaît le plus fort taux de vacance depuis 1 an. Les ZUS de l'agglomération Belfortaine dépassent même le seuil des 10% de vacance.

		2ème trimestre 2008		3ème trimestre 2008		4ème trimestre 2008		1er trimestre 2009		2ème trimestre 2009	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Territoire de Belfort	Total logts vacants	532	4.7	588	5.2	585	5.2	572	5.1	590	5.3
	logts vacants de + de 3 mois	379	3.4	394	3.5	428	3.8	428	3.8	412	3.7
CAB	Total logts vacants	438	4.7	494	5.3	498	5.4	481	5.2	516	5.6
	logts vacants de + de 3 mois	304	3.3	324	3.5	359	3.9	353	3.8	365	3.9
Belfort	Total logts vacants	374	4.9	419	5.4	424	5.5	437	5.6	468	6.0
	logts vacants de + de 3 mois	264	3.4	278	3.6	307	4.0	325	4.2	336	4.3
ZUS de l'agglomération Belfortaine	Total logts vacants	320	9.3	352	10.2	364	10.6	337	10.3	355	10.8
	logts vacants de + de 3 mois	265	7.7	280	8.1	304	8.8	288	8.8	297	9.0

Source : Territoire Habitat 90
Traitements : AUTB

Indices nationaux

Indice du coût de la construction

Période	Indice*
1er trimestre 2009	1 503
4ème trimestre 2008	1 523
3ème trimestre 2008	1 594
2ème trimestre 2008	1 562
1er trimestre 2008	1 497

Source : SOeS
* base 100 en 1953

Indice de prix des logements anciens

Période	Indice* Appartement	Indice* Maison
1er trimestre 2009 (provisoire)	206,7	187,7
4ème trimestre 2008	215,6	188,2
3ème trimestre 2008	220,7	196,6
2ème trimestre 2008	220,4	195,3
1er trimestre 2008	218,0	194,7

Source : INSEE
* Indice brut (Base 100 au 4ème trimestre 2000)

Indice de référence des loyers

Période	Indice*	Variation annuelle en %
2ème trimestre 2009	117,59	1,31
1er trimestre 2009	117,70	2,24
4ème trimestre 2008	117,54	2,83
3ème trimestre 2008	117,03	2,95
2ème trimestre 2008	116,07	2,38
1er trimestre 2008	115,12	1,81

Source : INSEE
* Référence 100 au 4e trimestre 1998.

Définitions

DIA : La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire privé qui souhaite vendre un bien immobilier de plus de 10 ans ou foncier dans les périmètres où existe un droit de préemption. Rédigé par un notaire, ce document notifie à la fois l'intention et les conditions de ventes au bénéficiaire de ce droit.

ECLN : L'enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (E.C.L.N.) est réalisée chaque trimestre par la Direction Régionale de l'Équipement de Franche-Comté auprès des promoteurs. Elle a pour but de suivre les offres, les ventes de logements neufs ainsi que leurs prix de vente au m². L'enquête porte sur les programmes de construction neuve de cinq logements et plus offerts à la vente (la méthodologie employée ne permet de suivre qu'une petite partie de la commercialisation de logements individuels, rarement l'objet d'opérations groupées de plus de cinq unités), à l'exclusion de tout programme de réhabilitation, rénovation ou restauration, par des promoteurs professionnels ou occasionnels (publics ou privés) ou par leurs représentants. Cette enquête a pour base le fichier des permis de construire issu de SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux). L'échantillon est complété tous les trimestres par les nouveaux programmes dont le permis de construire a été accordé. L'enquête couvre l'ensemble de la région Franche-Comté.

Indices prix des logements anciens : sont calculés par les notaires à partir des transactions réalisées au cours du trimestre en France métropolitaine. Ils mesurent une évolution « pure » des prix, c'est-à-dire à qualité des logements identique. La méthodologie définie par l'Insee repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence aux prix de la période courante. Un indice est défini comme le rapport entre la valeur courante de ce parc et sa valeur à la période de base.

Indice du coût de la construction (ICC) : est calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN). L'enquête PRLN recueille pour un échantillon de permis de construire, des informations sur le montant du ou des marchés, des caractéristiques de la construction ainsi que des éléments permettant de cerner la charge foncière (prix du terrain éventuelles démolitions, taxes diverses etc.). L'enquête est réalisée en deux phases et distingue les constructions de logements individuels des autres.

Indice de référence des loyers (IRL) : À partir du 1er janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) se substitue à l'indice du coût de la construction (ICC) comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Logements mis en vente : logements offerts à la vente pour la première fois au cours du trimestre enquêté.

Logements vendus : un logement est considéré comme vendu dès qu'il a fait état d'une réservation avec dépôt d'arrhes au cours du trimestre enquêté.

Logements disponibles en fin de trimestre ou stocks : logements à la vente qui n'ont pas trouvé d'acquéreur au cours du trimestre étudié.

Taux de renouvellement (%) : rapport entre les mises en vente du trimestre au stock en début de trimestre.

Délai d'écoulement des stocks (en mois) : rapport entre le stock de fin de trimestre et la moyenne mensuelle des ventes calculée sur les deux derniers trimestres.

Les prix pour l'individuel : prix moyen en euros des réservations au cours du trimestre pour le lot (maison + terrain).

Les prix pour le collectif : prix moyen en euros au m² des appartements réservés au cours du trimestre (garage exclu).

PERVAL : La base de données Perval est un système d'enregistrement des transactions immobilières réalisées par les notaires. Ce fichier recense les données sur les mutations immobilières, qui permettent le suivi des transactions et des prix du marché de l'immobilier.

SITADEL : Le système SITADEL (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux) fournit des informations sur la construction neuve, le nombre de logements autorisés ou commencés selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage. Sont également disponibles les surfaces de locaux autorisés ou commencés, répartis par catégorie de maître d'ouvrage et par type d'ouvrage. Cette application recense l'ensemble des opérations de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire. SITADEL est une base de données exhaustive, contrôlée et enrichie tous les mois. Les données issues de SITADEL sont disponibles pour la France entière, les régions, les départements et les communes.