



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Objectif :

Disposer d'une vision générale de l'activité immobilière et foncière

Champs de l'étude :

Les opérations immobilières de 3 logements et plus, livrées n-1

Les opérations foncières 3 lots et plus, livrées n-1

Les opérations programmées

14 années d'observation

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Méthodologie :

Les sources mobilisées pour le repérage des opérations

- DREAL (fichier SITADEL)
- Contacts directs (opérateurs privés, bailleurs sociaux, communes...)
- Veille continue (presse, site internet des opérateurs...)

La capitalisation des informations

- Questionnaire adressés aux opérateurs
- Terrain
- Intégration dans une base de données reliée au SIG

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Fiche d'identité pour chaque opération

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

fiche type à insérer

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

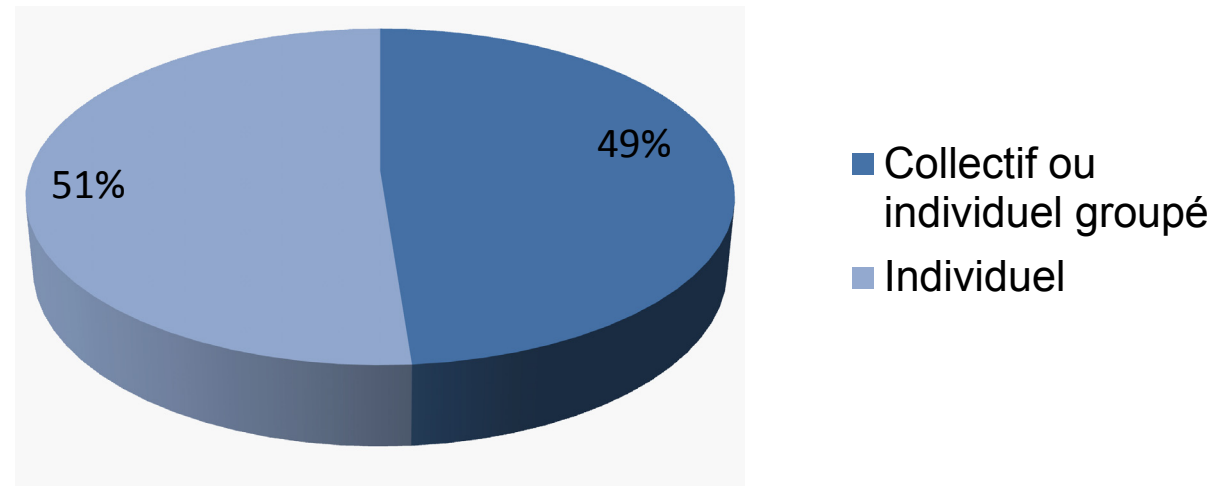


L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

L'étude dans son contexte :

la production globale de logements dans le Territoire de Belfort :
1 962 logements commencés entre 2011 et 2015

Dont 49% (soit 957 logements)
dans des opérations en
logements collectifs ou individuel groupés



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

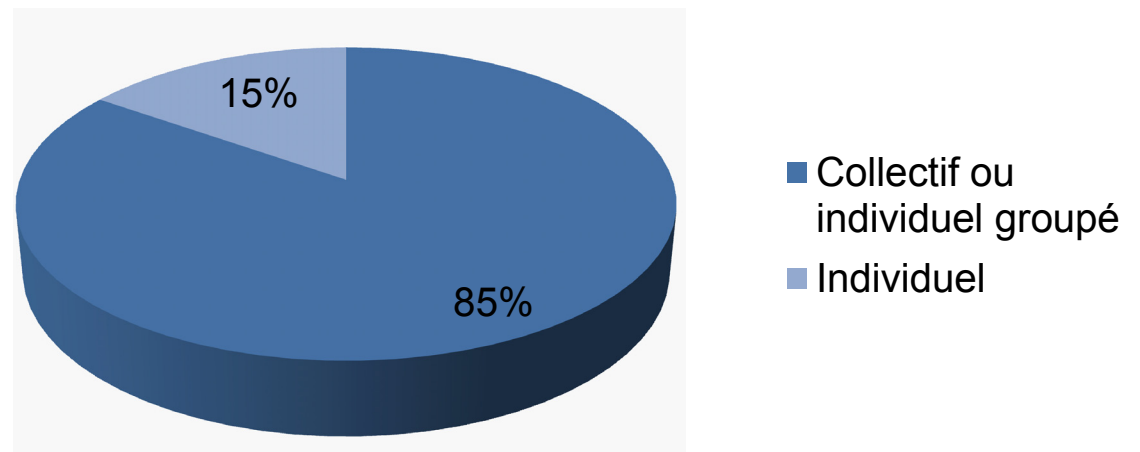
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

190 logements commencés entre 2011 et 2015 à Belfort

Dont 85% soit 138 logements
dans des opérations en
logements collectifs ou individuels groupés



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

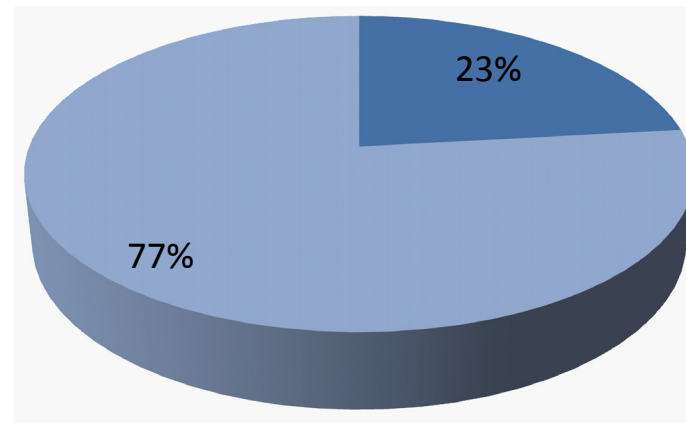
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

848 logements commencés entre 2006 et 2010
dans les communes périurbaines

dont 23% (soit 197 logements)
dans des opérations en
logements collectifs ou individuels groupés



- Collectif ou individuel groupé
- Individuel

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

**Depuis 2017 : Un outil de veille du
suivi de l'activité immobilière**

www.Autb.fr/habitat/actimmo2017/index.html

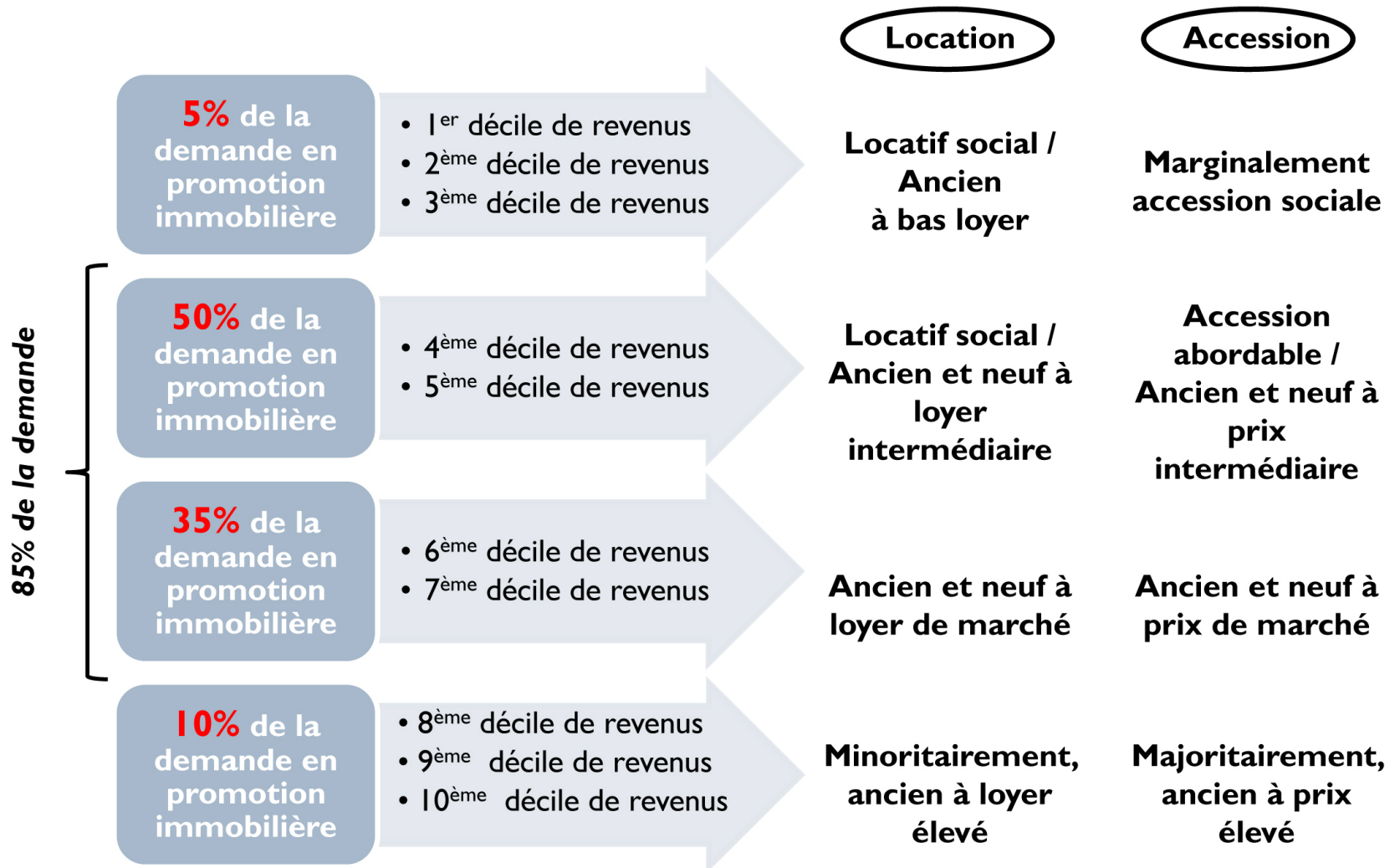
28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Source : Adéquation



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

La répartition des ménages locataires par revenus

	Fourchette de revenus*		Mensualité maximum	Capital d'emprunt apport 10%	Capital d'emprunt apport 25%
1 ^{er} décile (€)	<150		50	12 597 €	14 200 €
2 ^{ème} décile (€)	150	671	221	55 883 €	63 441 €
3 ^{ème} décile (€)	671	994	328	82 679 €	93 902 €
4 ^{ème} décile (€)	994	1 287	425	106 956 €	121 614 €
médiane	1 287	1 615	533	134 211 €	152 533 €
6 ^{ème} décile (€)	1 615	1 921	634	159 633 €	181 391 €
7 ^{ème} décile (€)	1 921	2 245	741	186 659 €	212 081 €
8 ^{ème} décile (€)	2 245	2 650	875	220 326 €	250 329 €
9 ^{ème} décile (€)	2 650	3 331	1 099	276 896 €	314 686 €
10 ^{ème} décile	>3331		> 1 099	>276 896 €	>314 686 €

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Source : INSEE - DGI 2014 - *Revenus disponibles par ménages

Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2.26%, assurance comprise, sur 25 ans avec un taux de d'endettement de 33% et un apport variant de 10 à 25 %



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Les capacités financières et quelques projets du Territoire de Belfort

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Commune : Belfort

Nom ou adresse de l'opération : L'Orée du Mont

Nombre de lots : 25

Prix des terrains : entre 94 500 € et 104 500 €

Prix des terrains + une maison : 250 000 à 300 000 €



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Commune : Belfort

Nom ou adresse de l'opération : rue Philippe Grille

Nombre de lots : 19

Prix des terrains : 95 000 €

Prix des terrains + une maison : 250 000 à 300 000 €



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Commune : Belfort

Nom ou adresse de l'opération : Médiater / Parc à Ballons

Nombre de logements : 15

Prix d'un appartement : T2 à partir de 114 000 €

T3 à partir de 165 000 €

T4 à partir de 228 000 €

T5 à partir de 238 000 €



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Commune : Essert
Nom de l'opération : Les carrés Sweet
Nombre de logements : 8
Prix d'un duplex jardin : à partir de 175 500 €



Commune : Argiésans
Nom de l'opération : Les carrés de Jeanne
Nombre de logements : 8
Prix d'un duplex jardin : à partir de 171 900 €



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Commune : Vézelois

Nom de l'opération : Les carrés V

Nombre de logements :

Prix d'un duplex jardin : à partir de 184 500 €



28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



L'activité immobilière du Territoire de Belfort et les capacités financières des ménages

Comment créer du logement abordable ?

Quels leviers ?

28 mars 2018

Les ateliers thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort