

Programme partenarial 2012



L'agence de développement et d'urbanisme
au service du pays de Montbéliard et de l'Aire urbaine

www.adu-montbeliard.fr

L'activité immobilière dans l'agglomération de Montbéliard

Production de logements, disponibilité
foncière et analyse des mutations

décembre 2012

Nous devons être attentifs à prendre en compte la nouvelle donne et le rôle croissant du cadre de vie que nous pouvons offrir aux habitants actuels et futurs de notre territoire. Car le maintien de notre excellence économique dépend désormais tout autant d'une action résolue pour rendre notre territoire plus attractif sur le plan de la qualité urbaine et résidentielle que de critères purement économiques. Plus attractif, car il reste économiquement et démographiquement dynamique, ce que démontre de façon constante toutes les données statistiques.

Notre projet économique et notre projet urbain sont désormais indissociables pour nous permettre de conserver notre rôle économique de premier plan.

C'est dans cette perspective qu'il faut lire et analyser le propos tenu dans cette publication de l'ADU. Le projet urbain repose sur un pilier essentiel, celui d'une stratégie foncière et d'une politique de l'habitat à la fois séduisante et abordable pour tous les habitants. Ce document qui traite de la période 2006-2012 permettra aux lecteurs de disposer d'une vue globale de cet investissement majeur qui nous permet année après année de façonner notre territoire pour observer la réalité sans évaluer les politiques menées.

Alain AUBERT, président délégué de l'ADU

Sur la base de l'enquête communale sur foncier, l'ADU organise depuis 2006, le suivi de la réalisation des opérations de constructions et de rénovations de logements sur le territoire. Pour cela, elle a initié des rencontres avec les services techniques des communes. Les résultats de ces échanges ont permis à l'ADU de dresser un portrait précis des avancées sur les constructions et de les mettre en parallèle avec les objectifs visés par les documents de planification du Pays de Montbéliard.

Cette publication donne par ailleurs, un éclairage sur les prix de foncier analysés au regard des données renseignées par le fichier PERVAL, base de transactions immobilières enregistrées par les notaires.

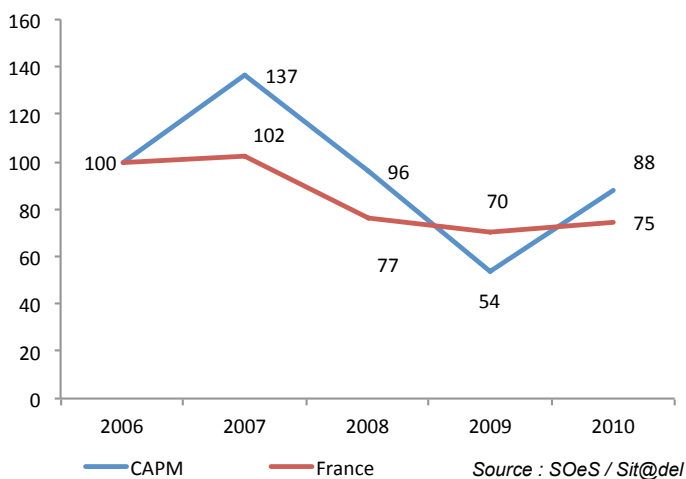


I. La production de logements dans l'agglomération

1. Les résultats de la source statistique faisant référence : Sit@del2

Après une reprise marquée en 2005, la production de logements chute subitement en 2009 pour atteindre le niveau le plus bas depuis 1995 (313 logements produits sur l'ensemble de l'agglomération en 2009). Ce phénomène n'est toutefois pas propre au territoire puisque l'agglomération de Montbéliard suit la tendance enregistrée au niveau national.

La production de logements par comparaison au niveau national (base 100 en 2006)



La production est à nouveau relancée sur le territoire montbéliardais dès 2010 et ce sont les communes urbaines (1^{ère} couronne de Montbéliard) qui tirent la production de l'agglomération vers le haut.

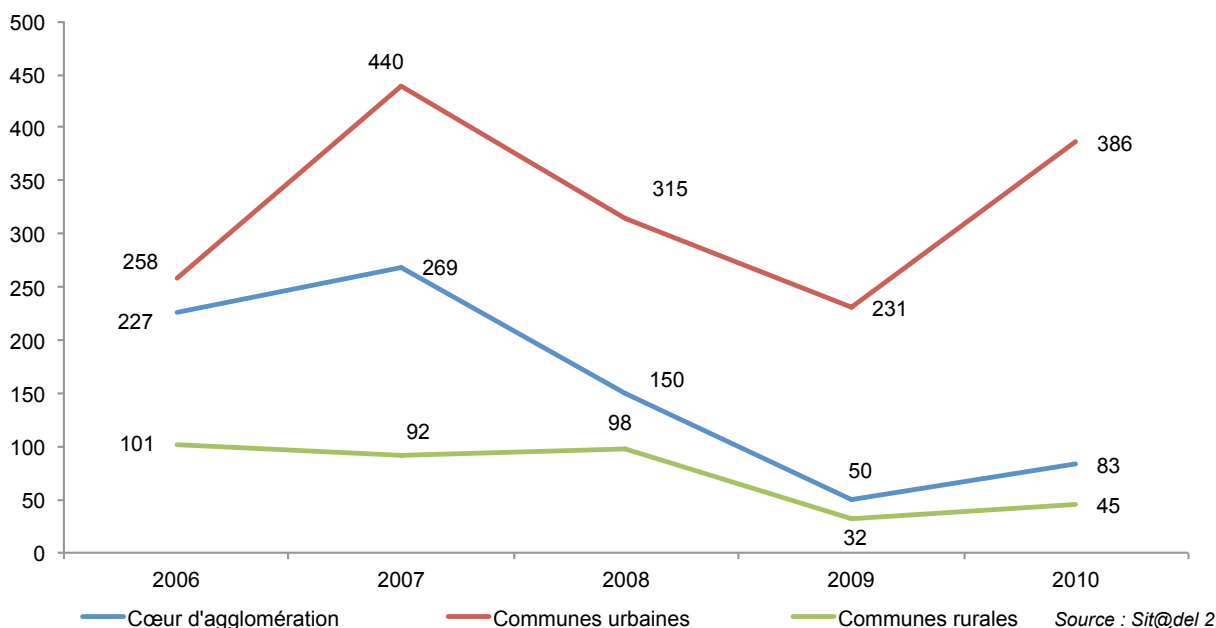
La répartition des communes selon leur secteur d'appartenance au titre du Projet urbain d'agglomération de Montbéliard

« Cœur urbain » : Audincourt, Exincourt, Montbéliard, Sochaux.

« Communes urbaines » : Arbouans, Bart, Bavans, Bethoncourt, Courcelles-les-Montbéliard, Etupes, Grand-Charmont, Hérimoncourt, Mandeuve, Sainte-Suzanne, Seloncourt, Tallecourt, Valentigney, Vieux-Charmont, Voujeaucourt.

« Communes rurales » : Allenjoie, Badevel, Brognard, Dambenois, Dampierre-les-Bois, Dasle, Fesches-le-Châtel, Mathay, Nommay, Vandoncourt.

La production de logements de 2006 à 2010



2. Des communes investies dans l'activité foncière de leurs territoires

Les chiffres que nous allons présenter dans la partie suivante sont issus de l'échange avec les services techniques municipaux. Ils nous montrent que les communes connaissent bien l'activité foncière et immobilière à l'œuvre sur leur territoire puisque les chiffres qu'elles nous livrent concordent avec le niveau de production enregistré par la base de données SIt@del2 et présenté ci-dessus.

Cependant, les communes rurales nous font part de leur difficulté à intervenir en amont sur les opérations. Elles souhaiteraient principalement pouvoir :

accéder à une meilleure connaissance des procédures et des outils en matière d'aménagement et de foncier,

disposer de références en matière de prix d'acquisition du foncier et de commercialisation des logements,

disposer d'éléments leur permettant de bâtir un argumentaire sur les produits logements à développer pour répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants.

Dans un contexte économique moins favorable depuis 2008, les communes situées sur l'axe Montbéliard – Belfort nous font part du dynamisme du marché foncier. Les opérateurs acquièrent le foncier nu le plus facile à urbaniser. Toutefois, même pour ces espaces, les délais de réalisation des opérations sont longs et freinent parfois les projets d'aménagement de la commune.



Fleur d'épine à Montbéliard - source ADU

II. Les résultats de l'enquête communale sur le foncier destiné à l'habitat

3. Le foncier repéré depuis 2006

Quelques éléments de méthode :

Pour chaque espace foncier repéré en 2006, les communes ont été interrogées sur le stade d'avancement des opérations habitat :

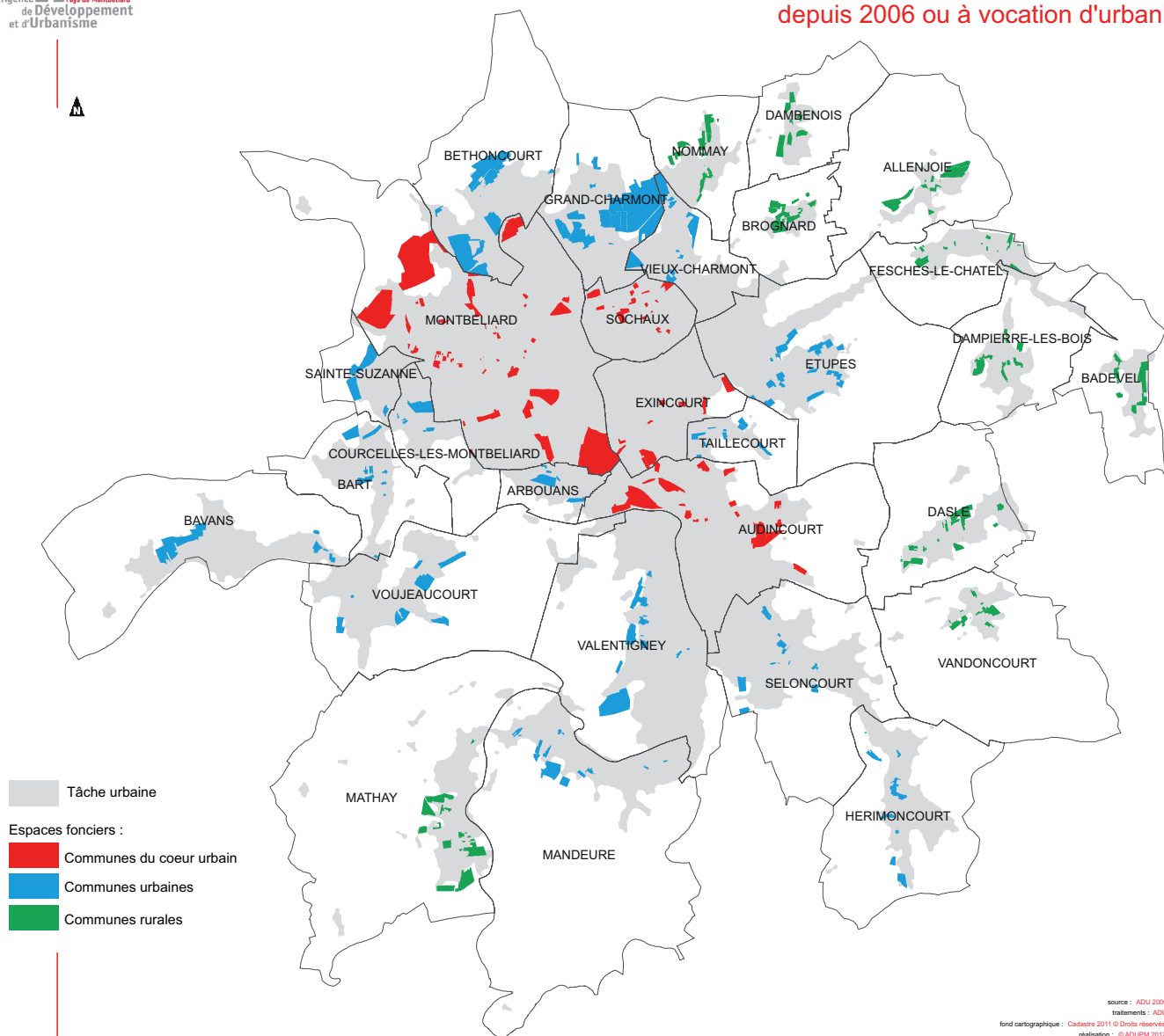
Réalisées : opérations construites ou en cours de construction de 2006 à 2012.

En projet : opérations pour lesquelles le permis de construire a été accordé et dont les travaux doivent démarrer à court terme de 2006 à 2012.

Programmées : opérations à l'état de réflexion (étude de faisabilité, contact avec les opérateurs) de 2006 à 2012.

Les communes nous ont également transmis les surfaces foncières disponibles pour d'éventuelles futures opérations.

Les espaces fonciers identifiés comme urbanisés depuis 2006 ou à vocation d'urbanisation



4. Le foncier engagé (logements réalisés et logements en projet)

Les logements réalisés

Sur l'ensemble de l'agglomération, l'enquête communale recense 2 973 logements neufs réalisés sur la période 2006 à 2012 dont 557 logements locatifs publics (soit 19 %). Plus de la moitié est produite sur le secteur dit « communes urbaines » contre un quart sur le cœur urbain.

Ces 2 973 logements sont produits dans le cadre de 119 opérations différentes. Une opération compte donc, en moyenne, 25 logements.

Sur les 2 973 logements réalisés, certains le sont au sein d'opérations d'aménagement conduites en plusieurs phases. Aussi, il est possible de détourner la surface de foncier consommé pour la réalisation des 2 212 logements présentés ci-dessous.



Programme IDEHA à Sainte Suzanne - source ADU

Logements réalisés	Cœur urbain	Communes urbaines	Communes rurales
Nombre	602	1 358	252
Surface utile *	26,4 Ha	55,2 Ha	20,0 Ha
Densité théorique	23 logements/Ha	25 logements / Ha	13 logements / Ha

Source : ADU - enquête communale



Mont Chevis à Montbéliard - source ADU

Les logements en projet

En octobre 2012, 1 346 logements sont identifiés par les communes comme étant au stade du dépôt de permis de construire. Le cœur urbain accueille environ la moitié de ces projets.

Les opérations pour lesquelles nous avons pu isoler la superficie de foncier qui sera consommée (opération conduite en une seule phase notamment) regroupent 709 logements. La densité moyenne appliquée aux programmes conduits en cœur urbain est élevée (64 logements /Ha) par comparaison à ce qui se produisait jusque-là.

Logements en projet	Cœur urbain	Communes urbaines	Communes rurales
Nombre	306	267	136
Surface utile *	4,8 Ha	12,0 Ha	6,4 Ha
Densité théorique	64 logements / Ha	22 logements / Ha	21 logements / Ha

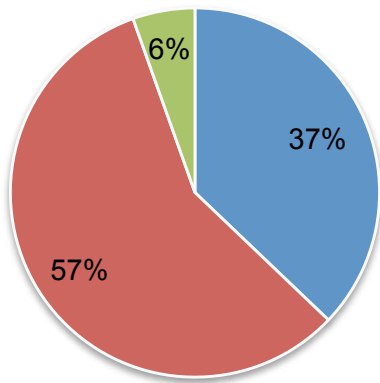
Source : ADU - enquête communale

Répartition globale des logements réalisés et en projet

Sur la période 2006 à 2012, les programmes réalisés ou en cours de réalisation sont en majorité portés par le secteur dit « communes urbaines » situé en 1ère couronne.

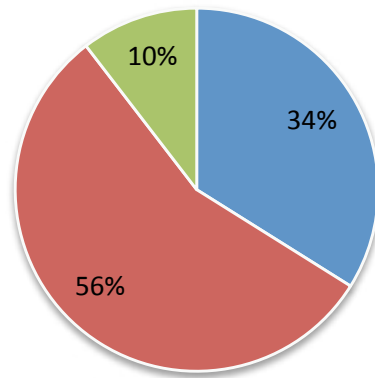
Dans le cœur urbain comme dans le secteur « communes urbaines », 60 à 70 % des logements réalisés ou en projet sont produits dans le cadre d'opérations conduites en renouvellement urbain par du comblement de dents creuses, de la requalification de friches urbaines ...

Répartition des logements, réalisés et en projet, par secteur



- Cœur urbain
- Communes urbaines
- Communes rurales

Répartition des logements sociaux, réalisés et en projet, par secteur



Espace Bazaine à Audincourt - source ADU

III. Les capacités foncières

Les logements programmés

Parallèlement à l'engagement et la réalisation de programmes immobiliers, les communes entretiennent des contacts réguliers avec les opérateurs qui travaillent à la définition de nouveaux projets d'habitat.

A ce jour, 45 opérations immobilières représentant un potentiel de 3 733 logements sont répertoriées par les communes. A ce stade, les permis de construire n'ont pas été déposés et les programmes font l'objet de négociation et discussion. Le secteur « communes urbaines » recense la majorité des projets.

Logements programmés	Opérations immobilières (nb)	Logements (nb)	Surface utile (Ha)	Densité (logements / Ha)
Cœur urbain	10	1 447	48 Ha	30 logts / Ha
Communes urbaines	26	2 199	78 Ha	28 logts / Ha
Communes rurales	9	87	6 Ha	15 logts / Ha
TOTAL	45	3 733	132 Ha	28 logts / Ha

Source : ADU - enquête communale

Il s'agit des surfaces disponibles à la construction. Ce foncier est indifféremment de statut privé ou public. Si les espaces à urbaniser sont souvent difficiles à mobiliser en ville, le cœur urbain de l'agglomération de Montbéliard reste bien doté en foncier à vocation d'habitat.

Sur l'ensemble du territoire, le foncier disponible est à 71 % composé de propriétés privées.

Foncier disponible à vocation d'habitat	Renouvellement	Extension	Total
Cœur urbain	38 Ha	99 Ha	137 Ha
Communes urbaines	59 Ha	114 Ha	173 Ha
Communes rurales	24 Ha	79 Ha	103 Ha
TOTAL	121 Ha	292 Ha	413 Ha

Source : ADU - enquête communale

En appliquant les densités fixées par le SCoT approuvé en 2006, les espaces repérés représentent un potentiel de 11 360 logements à 21 610 logements.

Potentiel de logement	Renouvellement	Extension
Cœur urbain	2 280 à 4 560 logements	3 465 à 5 445 logements
Communes urbaines	2 065 à 3 835 logements	2 280 à 4 560 logements
Communes rurales	480 à 840 logements	790 à 2 370 logements
TOTAL	4 825 à 9 235 logements	6 535 à 12 375 logements

Source : ADU - enquête communale





Espace Bazaine à Audincourt - source ADU

IV. Les mutations des terrains viabilisés et viabilisables

Les terrains viabilisés

Depuis 2007, on assiste à une accalmie de l'activité foncière. En 2009, le nombre de mutations équivaut à la moitié des cessions enregistrées en 2007.

Toutefois, les prix moyens de vente continuent de croître. En 2011, la majorité des mutations se sont négociées à un **prix de vente compris entre 70 et 85 € / m²**, soit environ 10% supérieur aux prix moyen relevé en 2009.

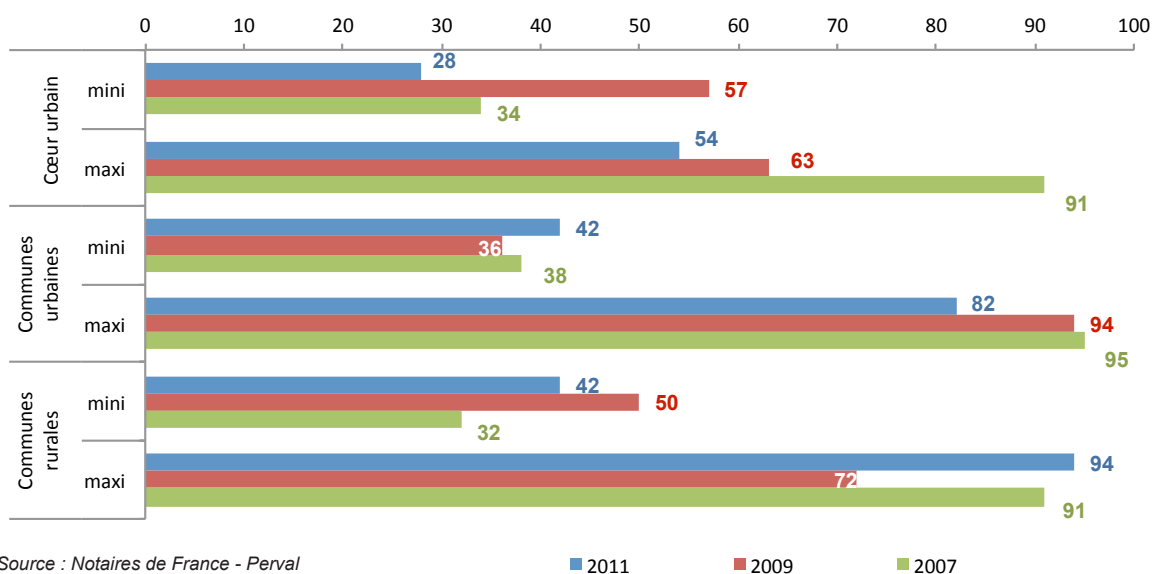
Les prix des mutations	2007		2009		2011	
De 9 à 24 € / m ²	4	4%			-	
De 25 à 39 € / m ²	4	4%	3	7%	1	2%
De 40 € à 55 € / m ²	7	7%	9	20%	6	14%
De 56 à 69 € / m ²	39	40%	21	46%	5	12%
De 70 € à 79 € / m ²	30	31%	8	17%	10	23%
De 80 à 85 € / m ²	5	5%	2	4%	17	40%
De 86 € à 94 € / m ²	8	8%	2	4%	3	7%
De 105 € à 110 € / m ²	1	1%	1	2%	1	2%
	98		46		43	

Source : Notaires de France - Perval

A l'échelle des secteurs géographiques définis par le projet urbain d'agglomération, les prix croissent principalement sur le secteur appelé « communes rurales » qui regroupent notamment les villages situés sur l'axe Montbéliard – Belfort. A l'échelle de l'agglomération de Montbéliard, ce secteur est également celui qui enregistre la part la plus importante de mutations de foncier viabilisé en 2011 (64 % des mutations enregistrées sur l'agglomération de Montbéliard).

Les communes du cœur urbain, enregistrent une baisse des prix extrêmes (prix minimum de cession et prix maximum).

Les prix de vente (€/m²) selon le secteur *



Source : Notaires de France - Perval

■ 2011 ■ 2009 ■ 2007

Les terrains viabilisables

A l'échelle de l'agglomération

En 2007, avec 57 mutations renseignées par les notaires, la part du foncier viabilisable représente environ la moitié des ventes de foncier viabilisé. Ce ratio chute à 1/3 en 2011.

Entre 2007 et 2011, la qualité de l'acquéreur a également changé. En 2007, 53 % des acquisitions étaient réalisées par des professionnels (bailleur social, aménageurs ...) contre 47 % par particuliers. Dès 2009, la tendance s'inverse et **ce sont majoritairement les particuliers (77 %) qui achètent des surfaces viabilisables.**

Du fait de la crise économique qui dès 2008 / 2009 impacte le domaine immobilier, la part des transactions portant sur du foncier viabilisable diminue plus fortement que le nombre d'enregistrements de foncier viabilisé. En effet, les professionnels qui intervenaient majoritairement sur ce marché réduisent la constitution de leur stock.

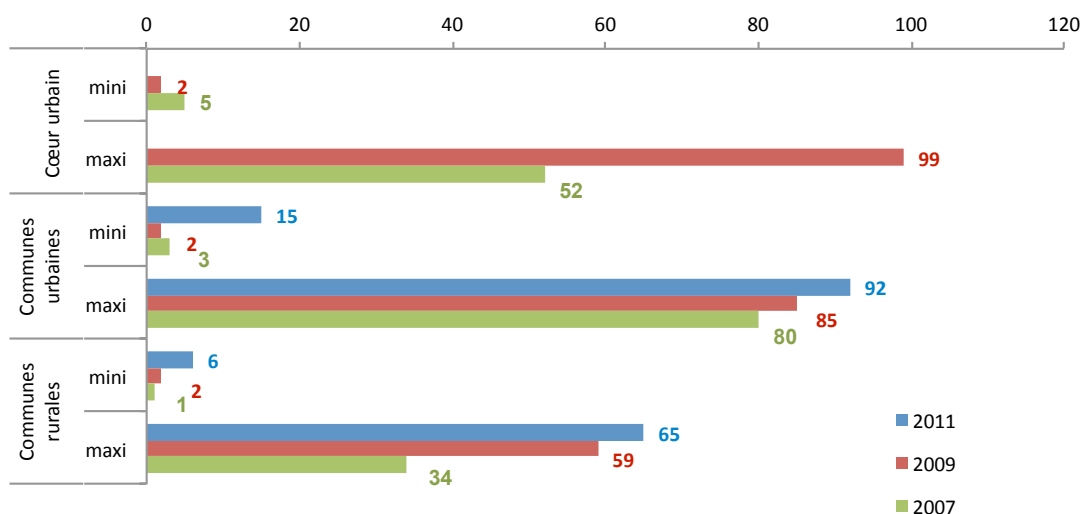
Les prix pratiqués par secteur

Sur la période 2007 à 2011, les prix de vente pratiqués pour le foncier viabilisable ne connaissent pas la crise. Ils continuent de croître régulièrement tout au long de cette période.

Ils paraissent même élevés au regard des prix relevés pour le foncier viabilisé notamment sur les communes urbaines et le cœur urbain car il s'agit ici d'un marché plus complexe à appréhender. La valeur du terrain peut selon ses caractéristiques (localisation, surface, la classification de la zone inscrite dans le PLU ...) varier du prix du terrain agricole au prix du terrain équipé.



Terrains viabilisables : les prix de vente (€/m²) selon le secteur*



Source : Notaires de France - Perval

CONCLUSION

Dans un contexte de crise économique qui impacte fortement le marché de l'immobilier et du foncier, l'agglomération de Montbéliard tient le cap, la production de logements qui a fortement chuté repart en 2010, de façon aussi rapide que sur l'ensemble du territoire français.

La crise immobilière touche surtout à la qualité des acquéreurs, puisque ce sont d'avantage les professionnels qui réduisent leur activité. Les particuliers sont toujours présents sur le marché foncier sans doute, grâce aux possibilités financières offertes par l'accession à la propriété dans le neuf.

Le territoire montbéliardais recense une part importante de foncier disponible à vocation d'habitat. Ce qui laisse la possibilité de développer l'offre d'habitat. Toutefois, ce foncier est souvent contraint. Il pourra muter sous condition d'organiser son acquisition et d'engager des procédures appuyées sur un partenariat privé - public renforcé.

Nous tenons à remercier toutes les communes qui ont répondu à l'enquête « foncier ».



L'agence de développement
et d'urbanisme du pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00
Fax : +33 (0)3 81 31 86 19

www.adu-montbeliard.fr / blog.adu-montbeliard.fr
ISO 14001 - niveau 1

Programme partenarial 2011-2013
Directeur de publication : Dominique Musslin
Réalisation : Angélique Bourdenet
Traitement des données : Nathaly Demuth, Raphaël Zaugra
Mise en page : Christine Maffli
Illustrations : ADU