

DIA de 1998 à 2008



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



AVANT-PROPOS

Par délibération du 12 juin 1987, la Ville de Belfort a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal. Le droit de préemption urbain (DPU) autorise une collectivité locale, d'acquérir des biens ou des droits immobiliers indispensables à la réalisation de ses politiques d'aménagement. La Ville de Belfort dispose d'un délai de 2 mois pour prendre sa décision à compter de la réception de la DIA à la mairie.

Cet avantage peut-être utilisé pour (selon l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme) :

- Mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs,
- Lutter contre l'insalubrité,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

OBJECTIF

Le but de cette synthèse est d'observer, à partir des Déclarations d'Intention d'Aliéner, une partie du volume des transactions immobilières et foncières de ces 10 dernières années.

Les résultats de cette observation permettent de montrer les dynamiques des quartiers de Belfort mais aussi d'indiquer les tendances du marché de l'immobilier ancien. Enfin, cette rétrospective d'une dizaine d'année permet d'évaluer comment et à quel rythme, la Ville de Belfort met en pratique son droit de préemption urbain.

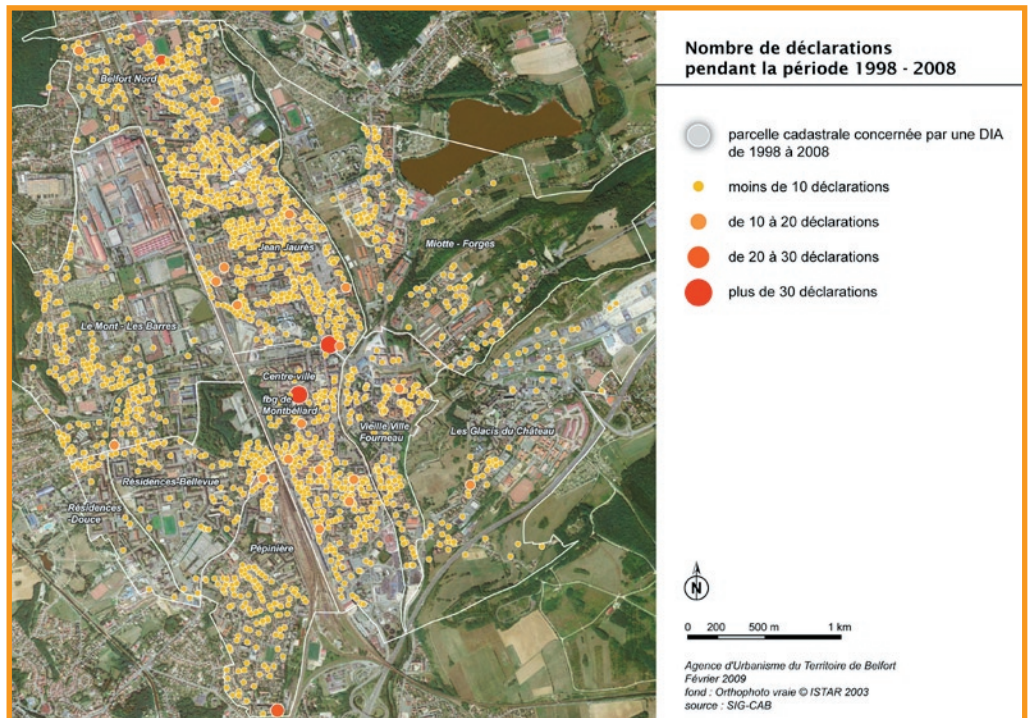
La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire privé qui souhaite vendre un bien immobilier ou foncier dans les périmètres où existe un droit de préemption. Rédigé par un notaire, ce document notifie à la fois l'intention et les conditions de ventes au bénéficiaire de ce droit, en l'occurrence pour cette étude, la commune de Belfort. L'exploitation des DIA ne permet pas d'évaluer le nombre exact de mutations* effectuées dans la commune de Belfort, car seuls les immeubles de plus de 10 ans sont concernés. Cependant, une partie importante du volume des transactions immobilières et foncières est considérée, c'est pourquoi elles représentent un indicateur relativement pertinent de l'évolution du marché de l'occasion.

La répartition des DIA par quartier

Les 2/3 des ventes se sont effectuées dans 3 quartiers

De 1998 à 2008, 3849 DIA ont été recensées* dans la commune de Belfort, avec un rythme annuel moyen de 350 déclarations. **Les quartiers Belfort Nord, Jean-Jaurès et Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard se partagent près de 2/3 des ventes (62%).** Parmi

ces trois quartiers, Jean-Jaurès recense à lui seul près d'1/3 des ventes (30%) soumises au droit de préemption. Cette répartition s'explique assez logiquement car elle porte sur les quartiers de l'axe historique nord-sud de composition urbaine de la commune, qui regroupent à eux seuls 50% du parc de logements (source : RGP99).



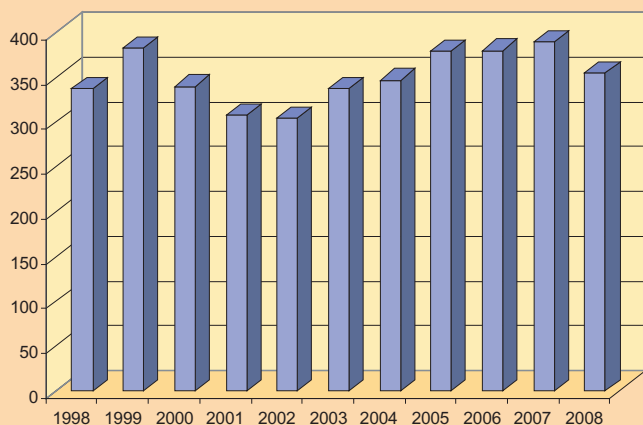
Remarque

* Une DIA mentionne toujours la parcelle où se situe le bien concerné. C'est pourquoi, une première DIA peut porter sur un immeuble de logements, et une deuxième DIA seulement sur un appartement du même immeuble. La même parcelle fera alors l'objet de deux DIA distinctes, ce qui peut expliquer le nombre important de déclarations sur certaines parcelles.

Lexique

* **mutation** : Changement de propriétaire.

Nombre de DIA par année



Source : CAB
Traitements : AUTB

Une légère baisse du volume de DIA en 2008

L'évolution des actes de ventes entre 1998 et 2008 est assez fluctuante, avec une baisse de 20% en moyenne pour les années 2001 et 2002. En 2008, 354 DIA ont été recensées, ce qui représente une baisse de 10% par rapport à 2007, année qui enregistrerait le nombre de DIA le plus important de ces 10 dernières années (389 déclarations).

Avec la crise économique, le 2ème semestre 2008 connaît une certaine baisse des déclarations en terme de volume et de prix des biens. De plus, en comparant le nombre de DIA déposées en mairie au cours de chacun des mois de janvier de ces 10 dernières années, janvier 2009 totalise le nombre le plus bas enregistré : 19 DIA déposées contre 27 en moyenne pour les mois de janvier 1998 à 2008.

La répartition des DIA par type de biens*

Taux de répartition des maisons et des appartements par quartier

		Répartition selon le RGP 99*	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
La Pépinière	MA	13.9	6.3	8.0	11.8	15.2	12.8	7.4	15.2	13.0	15.4	18.8	15.5
	AP	4.4	4.8	4.3	8.3	4.3	5.0	15.0	3.5	2.5	11.5	7.4	8.3
Résidence la Douce	MA	0.8	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	2.5	0.0	1.9	3.3	0.0	0.0
	AP	2.1	0.8	3.5	1.0	1.7	0.0	0.8	0.9	0.8	0.0	0.0	1.2
Résidences Bellevue	MA	3.9	5.1	7.1	8.2	2.5	1.3	6.2	1.3	4.6	3.3	3.8	8.3
	AP	7.9	0.8	3.5	2.1	4.3	0.8	1.5	5.3	1.7	5.4	8.3	4.8
Le Mont Les Barres	MA	19.4	13.9	17.7	19.1	21.5	20.5	17.3	19.0	22.2	17.6	25.0	25.0
	AP	3.9	4.0	9.2	4.2	4.3	1.7	5.3	4.4	0.0	0.0	0.8	3.6
Belfort Nord	MA	18.3	13.9	22.1	19.1	7.6	19.2	13.6	24.1	18.5	13.2	11.3	19.0
	AP	12.6	19.4	12.8	8.3	7.8	9.2	6.8	15.0	19.5	13.8	6.6	8.3
Jean Jaurès	MA	19.5	30.4	22.1	21.8	24.1	25.6	18.5	17.7	19.4	23.1	16.3	13.1
	AP	27.7	35.5	32.6	34.4	36.5	37.0	30.8	41.6	31.4	34.6	37.2	45.2
Miotte - Forges	MA	12.1	7.6	5.3	11.8	8.9	11.5	16.1	8.9	12.0	11.0	15.0	8.3
	AP	4.5	1.6	0.7	6.3	0.0	3.4	3.8	3.5	2.5	0.0	0.8	4.8
Vieille Ville Fourneau	MA	3.5	2.5	4.4	1.8	7.6	2.6	2.5	3.8	2.8	5.5	5.0	4.8
	AP	9.5	2.4	3.5	3.1	13.0	11.8	9.8	7.1	9.3	4.6	7.4	9.5
Les Glacis du Château	MA	3.1	2.5	3.5	2.7	6.3	2.6	4.9	2.5	1.9	4.4	1.3	1.2
	AP	2.5	1.6	2.8	1.0	4.3	2.5	1.5	3.5	2.5	5.4	3.3	2.4
Centre-Ville / Fbg de Montbéliard	MA	5.5	17.7	8.9	3.6	6.3	3.8	11.1	7.6	3.7	3.3	3.8	4.8
	AP	24.8	29.0	27.0	31.3	23.5	28.6	24.8	15.0	29.7	24.6	28.1	11.9

MA : Maison
AP : Appartement

Sources : CAB
INSEE - RGP 99
Traitements : AUTB

* hors logements sociaux

Une répartition quasi identique depuis 10 ans

Une même tendance régit la répartition des DIA tout au long de ces 10 dernières années : Les quartiers Belfort Nord, Jean-Jaurès et Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard détiennent le nombre de ventes le plus important. L'année 2008 ne déroge pas à la tendance, ces mêmes quartiers se partagent plus de la moitié (55%) de l'ensemble des déclarations déposées à la Mairie de Belfort.

Près de la moitié des appartements ont été vendus dans le quartier Jean-Jaurès, ce qui représente proportionnellement le nombre de mutations le plus important. Ceci exprime, peut-être, un besoin important de transformation du parc privé existant dans ce quartier. 1/4 des ventes des maisons ont été effectuées dans le quartier Le Mont les Barres dont ce type d'habitat est la principale caractéristique (RGP 99).

Remarque

* Seuls les appartements et les maisons sont considérés dans cette note. La nature imprécise de l'information sur le nombre de logements par immeuble et le manque de précisions sur les terrains et les locaux commerciaux font qu'ils sont exclus de cette synthèse.

Seul 1% des maisons et des appartements d'occasions concernés par une DIA

Les ventes des maisons et des appartements soumises au droit de préemption, touchent une très petite partie du parc ancien : à peine 0.76%.

Le taux "important" sur certains quartiers (exemple : Résidence Bellevue, 5.51% du parc concernés par une DIA) n'est pas dû à un nombre élevé de DIA mais est la résultante d'un quartier à vocation social échappant au droit de préemption et où le parc privé individuel est en fait très peu présent. Les mutations de maisons de ce quartier représente, par ce fait, des proportions importantes.

Les ventes des maisons et des appartements soumises au droit de

Taux de mutations en 2008 par rapport au parc de plus de 10 ans*

	Maison	Appartement	Ensemble
La Pépinière	3.2	1.3	2.1
Résidence la Douce	0.0	0.4	0.4
Résidence Bellevue	6.2	0.4	1.1
Le Mont Les Barres	3.7	0.7	2.4
Belfort Nord	3.0	0.5	1.1
Jean Jaurès	1.9	1.2	1.3
Miotte - Forges	2.0	0.8	1.2
Vieille Ville Fourneau	3.9	0.7	1.0
Les Glacis du Château	1.1	0.7	0.8
Centre-Ville / Fbg de Montbéliard	2.5	0.3	0.4
Belfort	2.9	0.7	1.1

* hors logements sociaux

Sources : CAB - RGP99
Traitements : AUTB

L'évolution du prix des biens

Une légère baisse du prix des maisons

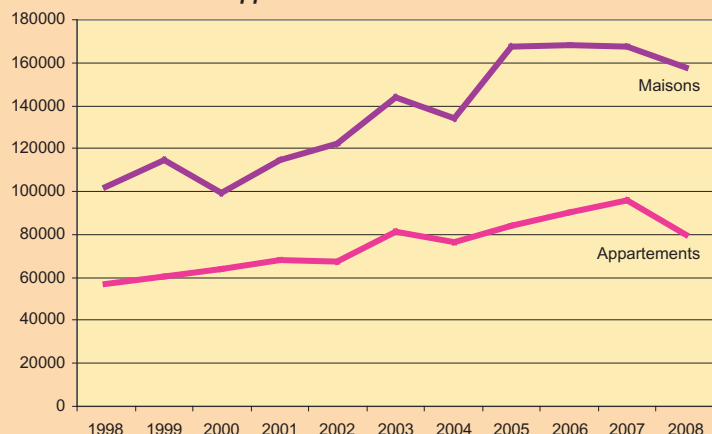
En 2008, le prix de vente médian* d'une maison est de 157 500 euros, ce qui représente une baisse de 6% par rapport aux trois années 2005, 2006 et 2007 – période euphorique des marchés de l'immobilier – dont les biens avoisinaient 169 000 euros environ.

L'ensemble des critères pour estimer la vente d'une maison sont ici tous confondus (taille, superficie, localisation...). Les prix médians sont donc purement indicatifs et estiment seulement une tendance du marché immobilier pour l'ensemble de la commune de Belfort. Aussi, les différences entre les quartiers ne sont pas exploitables.

Une baisse amorcée de la valeur des appartements

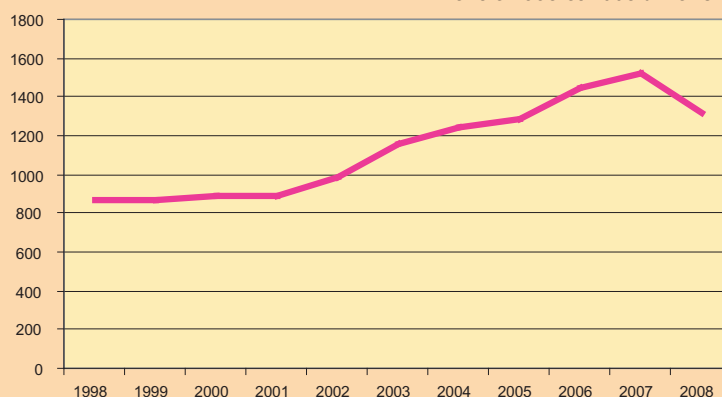
En ce qui concerne les appartements, le prix médian au m² est de 1317 euros en 2008. On enregistre ainsi une baisse de 14% par rapport à l'année 2007. La remarque sur les maisons peut aussi s'appliquer ici pour partie... Pour obtenir les moyennes des prix de vente, l'ensemble des appartements sont pris en compte. Il n'y a pas de distinction entre les appartements réhabilités, ceux nécessitant des travaux, la localisation etc. Les médianes lissent ainsi les critères de qualité qui forment une partie du prix d'un appartement. Ces baisses restent toutefois encore au dessus des valeurs en vigueur au début des années 2000.

Prix médian en euros d'une maison ou d'un appartement vendus entre 1998 et 2008 à Belfort



Source : CAB / Traitements : AUTB

Prix médian en euros par m² d'un appartement vendu entre 1998 et 2008 à Belfort



Source : CAB / Traitements : AUTB

Lexique

* **prix médian** : Il partage les biens en deux groupes : la moitié des maisons ou des appartements ont un prix de vente inférieur à cette valeur de prix médian et l'autre moitié un prix de vente supérieur.

Les préemptions réalisées de 1998 à 2008



Date de préemption

- bien immobilier préempté entre 1998 et 2007
- bien immobilier préempté en 2008



0 200 500 m 1 km

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
Février 2009
fond : Orthophoto vraie © ISTAR 2003
source : SIG-CAB

39 préemptions durant la période 1998-2008

Le nombre de préemptions effectuées par la commune de Belfort de 1998 à 2008 concerne 39 biens. Ces biens ont été acquis principalement pour effectuer des logements sociaux par Néolia ou Territoire Habitat. Près de 180 logements ont ainsi été réalisés durant cette période.

En 2008, parmi les 354 déclarations, un seul immeuble a été acquis au titre du droit de préemption urbain. Il s'agit de l'immeuble situé au 24 rue de Mulhouse, pour rétrocession à Territoire Habitat, en vue de réaliser des logements sociaux.



Parcours des DIA

Les notaires fournissent les enregistrements de DIA à la Direction des Affaires Juridiques de la Ville de Belfort. Ensuite, l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB) les récupère pour compiler ces informations dans une base de données liée au SIG (Système d'Informations Géographiques). Cartographie automatique et traitements statistiques sont alors possibles.

Par ailleurs, l'AUTB assiste aux commissions DIA, et apporte un éclairage sur le contexte, le tissu urbain qui entoure le bien immobilier ou foncier considéré. L'agence est aussi en mesure d'approfondir une réflexion, en s'appuyant sur les données qu'elle mobilise pour l'élaboration de son Observatoire de l'Habitat ; ceci lui facilite l'avis qu'elle émet sur la possibilité de mise à l'étude d'un bien en vue de le préempter.

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
Centre d'Affaires des 4 As
BP 107 - 90002 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

Travail réalisé dans le cadre du programme partenarial de l'agence
par
Laurence Flesch < lflesch@autb.fr >
Cartographie - Mise en page
Boris Loichot < bloichot@autb.fr > | Julien Journeault < jjourneault@autb.fr >