

Belfort, bilan 2010 des DIA



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 (DPU) sur l'ensemble du territoire communal. Le droit de préemption urbain autorise une collectivité locale, à acquérir des biens ou des droits immobiliers indispensables à la réalisation de ses politiques d'aménagement. Suite à chaque réception de DIA, la Ville de Belfort dispose d'un délai de 2 mois pour mettre en oeuvre une éventuelle préemption.

Cette possibilité peut être utilisée pour :

- 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.
- (source : article L. 300-1 du code de l'urbanisme)

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. 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, cela permet d'évaluer comment et à quel rythme la Ville de Belfort met en pratique son droit de préemption urbain.

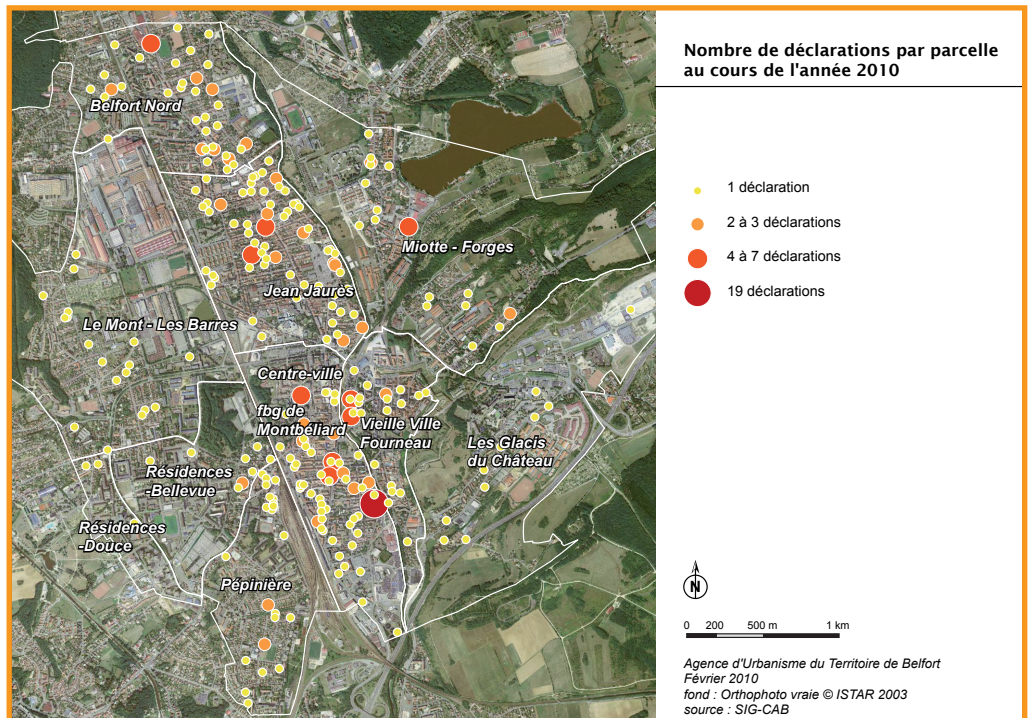
La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire privé qui souhaite vendre un bien immobilier ou foncier dans les périmètres où existe un droit de préemption. Rédigé par un notaire, ce document notifie à la fois l'intention et les conditions de ventes au bénéficiaire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

En 2010, 356 DIA ont été recensées* dans la commune de Belfort. **Les quartiers Belfort Nord, Jean-Jaurès et Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard se partagent près de 2/3 des ventes (65%).** Parmi ces trois quartiers, Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard recense à lui seul près d'1/4 des ventes soumises au droit de préemption, et enregistre le nombre de déclarations le plus élevé de ces 10 dernières années (94 déclarations), contre 66 en moyenne pour ce quartier. Cette progression est notamment due à la vente d'un immeuble dont les appartements et garages ont été vendus à l'unité par la suite, ce qui a généré 19 DIA pour une même parcelle. Quant à la répartition globale, elle s'explique assez logiquement car elle porte sur les quartiers de l'axe historique nord-sud de la commune, qui regroupent à eux seuls 51% du parc de logements (source : RRP 2007).



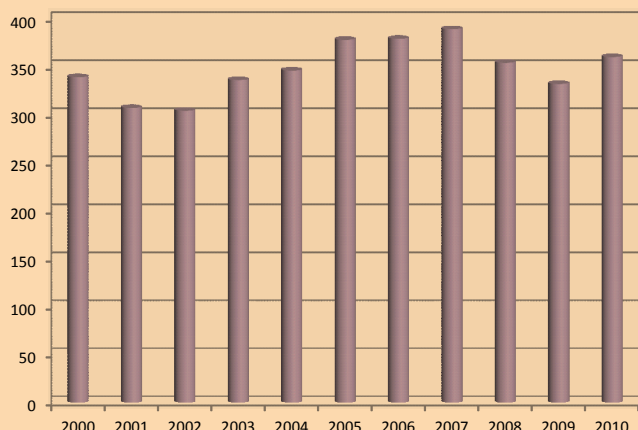
Remarque

* 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



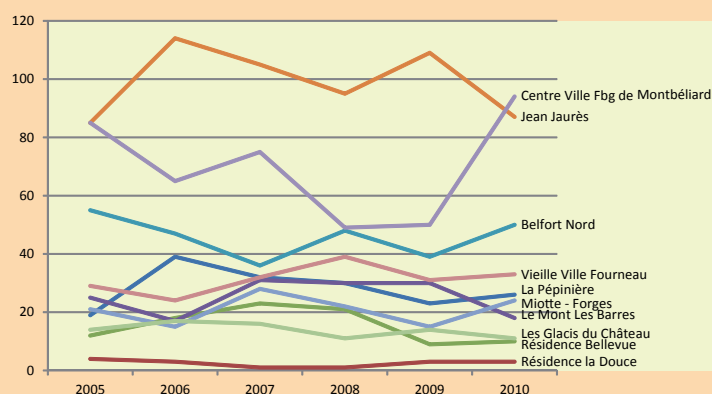
Source : CAB
Traitements : AUTB

En 2010 : un volume de DIA en hausse

Avec la crise économique, le 2ème semestre 2008 a connu une baisse des déclarations en termes de volume et de prix des biens. Ce phénomène s'inverse en 2010 et semble suivre la tendance nationale, à savoir une reprise des transactions et une hausse des prix. En effet, 356 DIA ont été recensées ce qui représente une hausse de 7% par rapport à 2009, année qui enregistrerait le nombre de DIA le plus bas de ces 5 dernières années (325 déclarations).

La répartition des DIA par quartier et par type de biens

Répartition des DIA par quartier

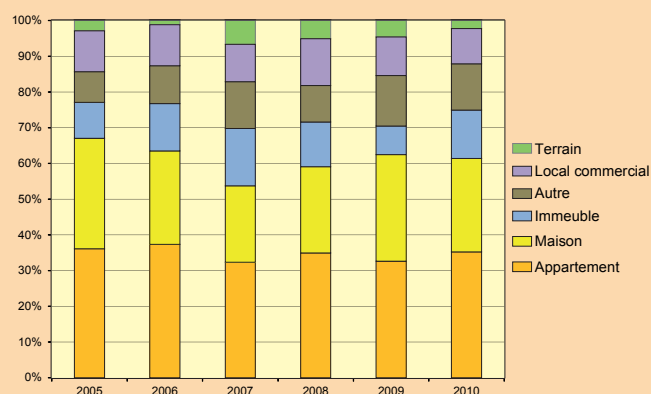


Source : CAB
Traitements : AUTB

Des mutations plus importantes dans le Centre ville en 2010

Une même tendance régit la répartition géographique des DIA tout au long de ces 6 dernières années : Les quartiers Jean-Jaurès, Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard et Belfort Nord détiennent le nombre de ventes le plus important. L'année 2009 ne déroge pas à la tendance, ces mêmes quartiers se partagent plus des deux tiers (65%) des mutations. En 2010, le quartier Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard recense le plus de déclarations déposées à la Mairie de Belfort, soit 25%. Cette augmentation est principalement due à la mutation d'appartements et surtout de locaux commerciaux. Les 2/3 de ce type de bien sont situés dans ce seul quartier. Concernant les immeubles d'habitation, c'est toujours le quartier Jean-Jaurès qui est en tête. Les 3/4 des déclarations comptabilisées dans ce quartier concernent des ventes d'appartements, de maisons ou d'immeubles, ce qui révèle le potentiel de transformation de ce quartier.

Répartition des DIA par type de bien



Source : CAB
Traitements : AUTB

Une large part des déclarations dédiée aux maisons et aux appartements

Le taux de répartition des DIA par type de bien est assez proche des années précédentes avec une large part des déclarations (62%), dédiée aux maisons et aux appartements. Contrairement à l'année 2009, la vente d'immeubles a pratiquement doublé en 2010, soit 48 ventes contre 26 en 2009.

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

de préemption touchent une très petite partie du parc ancien (qui compte 24 000 logements) : à peine 0.91%.

Les ventes des maisons et des appartements soumises au droit

Taux de mutations en 2010 par rapport au parc privé de plus de 10 ans

	Maison	Appartement	Ensemble
Jean Jaurès	3.01	0.69	0.99
Vieille Ville Fourneau	4.27	1.13	1.26
Le Mont Les Barres	2.20	0.09	0.91
Belfort Nord	2.50	0.68	1.02
Miotte - Forges	2.00	1.01	1.36
La Pépinière	2.58	0.37	0.96
Les Glacis du Château	3.92	0.09	0.41
Centre-Ville / Fbg de Montbéliard	4.65	0.94	1.09
Résidence Bellevue	3.83	0.26	0.41
Résidence La Douce	2.32	0.07	0.13
Belfort	2.68	0.61	0.91

Sources : CAB - RRP 2007 Traitements : AUTB

L'évolution du prix des biens

Une hausse des valeurs pour les maisons et les appartements

En 2010, le prix de vente médian* d'une maison est de 165 000 euros, ce qui représente une augmentation de 14% par rapport à 2009. On retrouve presque les prix pratiqués en 2005, 2006 et 2007 – période euphorique des marchés de l'immobilier – durant lesquelles les biens avoisinaient 169 000 euros environ. En ce qui concerne les appartements, on enregistre une augmentation de 12% environ qui correspond à un prix de vente médian de 83 500. C'est le niveau exceptionnel des taux d'intérêts des prêts immobiliers qui a permis aux acquéreurs de réinvestir le marché de l'immobilier et au vendeur d'augmenter en conséquence les prix.

En comparant l'évolution de différentes variables grâce à la technique de base 100**, le marché immobilier d'occasion belfortain reste bien en dessous des prix pratiqués en province, tout en suivant la même tendance avec une progression des prix de vente des maisons et des appartements jusqu'en 2007 pour connaître une baisse conséquente jusqu'en 2009. Et comme dans le reste de la France, les revenus des belfortains n'ont pas suivi la même progression, et sont plutôt déconnectés du marché immobilier. Plutôt linéaires, ces revenus ont enregistré entre 2001 et 2008 une évolution de 9%, contre 38% pour les maisons et 18% pour les appartements, même avec la chute des prix depuis la crise. Le logement constitue aujourd'hui, pour nombre de ménage, le poste principal de consommation, et représente le noyau dur des « dépenses contraintes ».

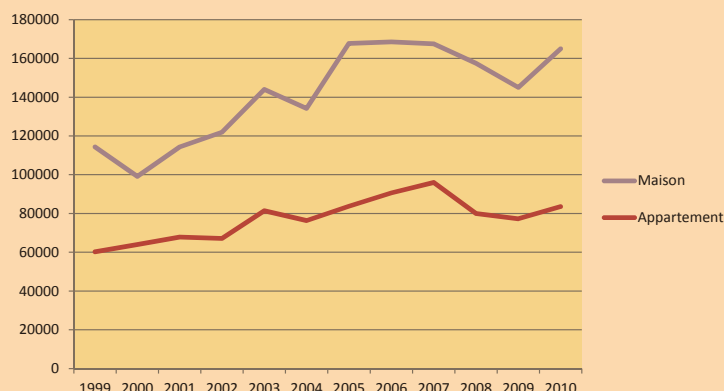
Remarque

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

Lexique

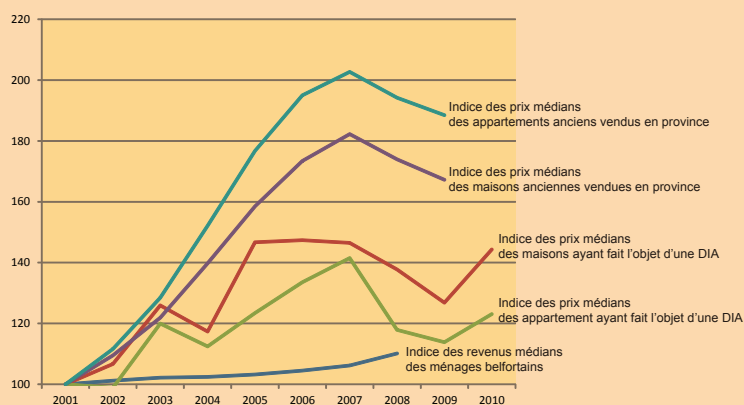
* **prix médian** : Il partage les biens en deux groupes : la moitié des maisons ou des appartements ont un prix de vente inférieur à cette valeur de prix médian et l'autre moitié un prix de vente supérieur.

Prix médian en euros d'une maison ou d'un appartement vendus entre 1999 et 2010 à Belfort



Source : CAB / Traitements : AUTB

Evolution des indices des prix médians des maisons, des appartements et des revenus

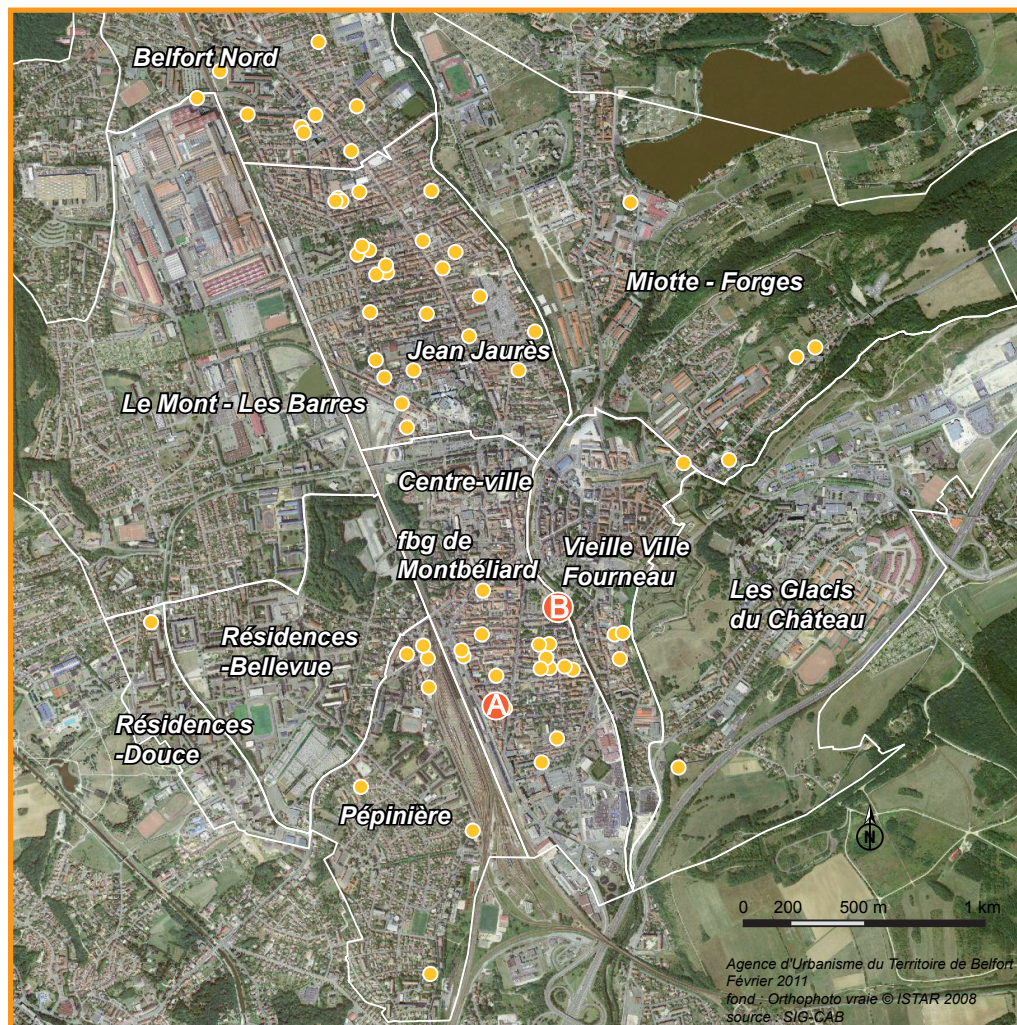


Sources : CAB, INSEE / Traitements : AUTB

Définition

** L'indice base 100 est une technique de calcul permettant de comparer l'évolution de titres de valeurs différentes en rapportant à 100 leurs valeurs à une date donnée.

Les préemptions réalisées en 2010



2 préemptions au cours de l'année 2010

En 2010, parmi les 48 déclarations concernant des immeubles, deux ont été acquis au titre du droit de préemption urbain. Le premier, pour rétrocession à Territoire Habitat, 3 rue Koechlin (photo A) en vue de réaliser des logements sociaux ; le deuxième situé au 1 rue de Mazarin, dans la Maison des Arts (photo B) par nécessité pour la Ville de Belfort d'assurer le développement et le regroupement des services accessibles au public.

Les préemptions effectuées par la commune de Belfort de 1998 à 2010 concernent 44 immeubles (sur 484 immeubles soumis au droit de préemption durant cette période). Ces biens ont été acquis principalement pour effectuer des logements sociaux par Néolia ou Territoire Habitat. Ainsi, près de 180 logements ont été réalisés, ce qui représente 25% des logements sociaux produits durant cette période.

En perspective

A partir du 1er janvier 2011, les étiquettes issues du Diagnostic de Performance Énergétique feront leur apparition dans les petites annonces immobilières. Ce critère peut alors conditionner le marché immobilier de l'ancien par le caractère vertueux des biens. Comme les immeubles ont plus de 10 ans, ils sont souvent plus énergivores. Dans les prochains mois, on peut donc s'attendre à une variation des prix des biens soumis au droit de préemption.

