

# Belfort, bilan 2011 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.

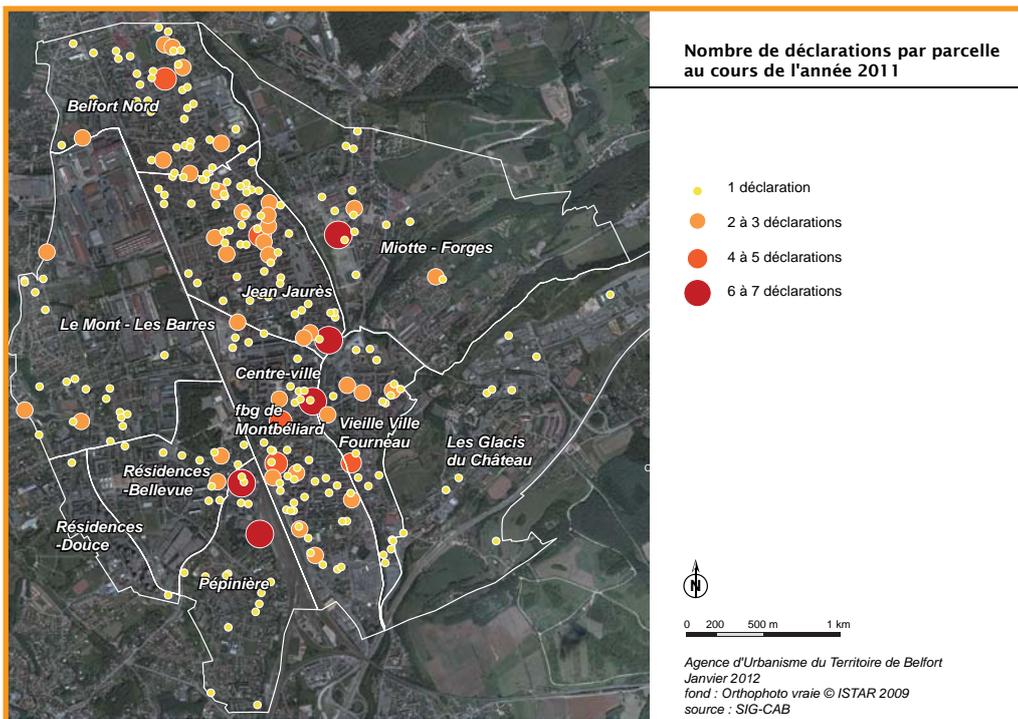
L'exploitation des DIA ne permet pas d'évaluer le nombre exact de mutations\* effectuées dans la commune de Belfort, car seuls les immeubles privés de plus de 10 ans sont concernés. Cependant, une partie importante du volume des transactions immobilières et foncières est considérée, c'est pourquoi elles 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 2011, 353 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 (62%).

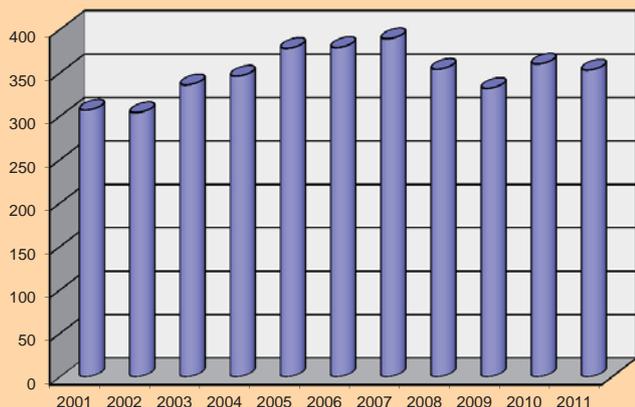
Parmi ces trois quartiers, Jean Jaurès recense à lui seul près d'1/4 des ventes soumises au droit de préemption, soit 85 déclarations (contre 96 en moyenne entre 2007 et 2011 pour ce quartier). Le nombre important de déclarations sur une même parcelle correspond pour l'année 2011 aux terrains vendus dans la Zac du Parc à Ballons ou des immeubles vendus par lots. 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).



## Lexique

\* **mutation** : Changement de propriétaire.

Nombre de DIA par année



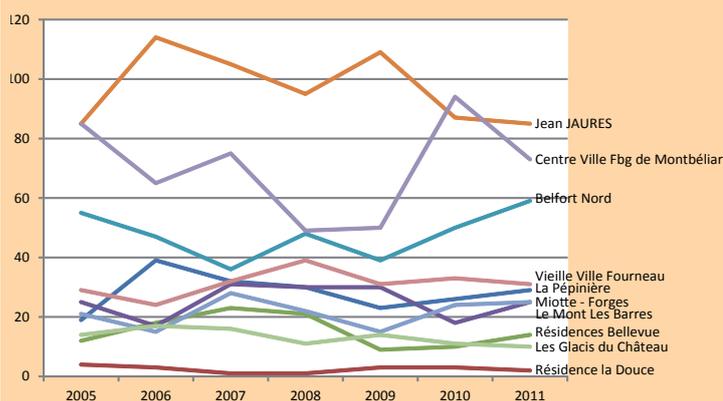
Source : SIG-CAB  
Traitements : AUTB

**Un volume de DIA plutôt constant**

À cause de la crise économique, 2008 et 2009 ont connu une baisse des déclarations en terme de volume et de prix des biens. Ce phénomène s'inverse en 2010 et 2011 pour suivre la tendance nationale : une reprise des transactions et une hausse des prix. En effet, 353 DIA ont été recensées ce qui représente une hausse de 8% par rapport à 2009, année qui enregistrait le nombre de DIA le plus bas de ces cinq dernières années (325 déclarations).

## La répartition des DIA par quartier et par type de biens

Répartition des DIA par quartier

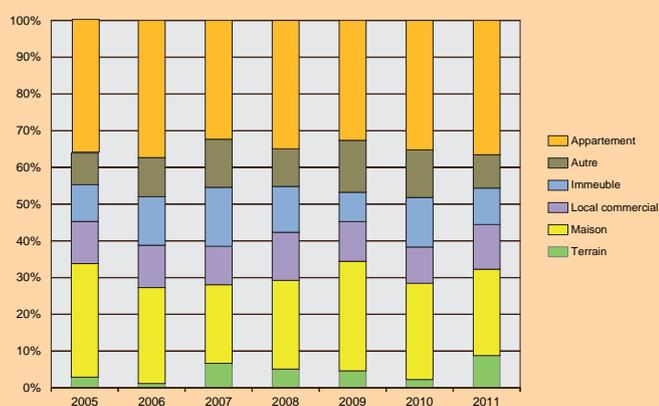


Source : SIG-CAB  
Traitements : AUTB

**Des mutations plus importantes à Jean Jaurès en 2011**

Une même tendance régit la répartition géographique des DIA tout au long de ces 7 dernières années : Les quartiers Jean-Jaurès, Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard et Belfort Nord détiennent le nombre de ventes le plus important. L'année 2011 ne déroge pas à la tendance, ces mêmes quartiers se partagent deux tiers (61%) des mutations, dont un quart concerne le seul quartier Jean Jaurès (24%). Considérant 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 une importante capacité de renouvellement dans ce secteur.

Répartition des DIA par type de bien



Source : SIG-CAB  
Traitements : AUTB

**Entre 2010 et 2011 : Les mutations de terrain ont triplé**

Le taux de répartition des DIA par type de bien est assez proche des années précédentes avec une large part des déclarations (60%), dédiée aux maisons et aux appartements. Par rapport à l'année 2010, les ventes de terrains ont triplé en 2011, soit 27 ventes contre 9 en 2010. Après un arrêt des constructions au sein de la Zac du Parc à Ballons depuis 2009 en raison de la crise économique, une reprise de l'activité immobilière est amorcée, illustrée par une dizaine de transactions effectuées sur ce secteur.

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

de préemption touchent une très petite partie du parc ancien : à peine 1.2%.

Certains quartiers comme «Résidence - Bellevue» ont un taux plutôt important (3%). Ceci n'est pas dû à un nombre élevé de DIA, mais à la faible présence d'immeubles concernés par ce droit de préemption. Le taux de mutation des maisons individuelle du quartier «Vieille Ville Fourneau» (3.9%) est également dû à un faible nombre de ce type de bien dans la composition de ce parc.

Les ventes des maisons et des appartements soumises au droit

Taux de mutations en 2011 par rapport au parc privé de plus de 10 ans

	Maison	Appartement	Ensemble
Jean Jaurès	2.0	1.0	1.2
Vieille Ville Fourneau	3.9	1.1	1.3
Le Mont Les Barres	2.9		1.4
Belfort Nord	3.5	1.1	1.8
Miotte - Forges	2.9		1.4
La Pépinière	1.8	2.2	2.0
Les Glacis du Château	2.1	0.6	0.9
Centre-Ville / Fbg de Montbéliard	2.6	0.6	0.7
Résidence Bellevue	3.0	0.6	0.9
Résidence La Douce		0.3	0.3
<b>Belfort</b>	<b>2.4</b>	<b>0.9</b>	<b>1.2</b>

Sources : CAB - RRP 2007 Traitements : AUTB

## L'évolution du prix des biens

### Une hausse des valeurs pour les maisons et les appartements

En 2011, le prix de vente médian\* d'une maison est de 170 000 euros, ce qui représente une augmentation de 15% par rapport à 2009. Les prix pratiqués aujourd'hui sont mêmes supérieurs à ceux recensés durant la période euphorique des marchés de l'immobilier (2005, 2006, 2007) où les biens avoisinaient 169 000 euros environ. En ce qui concerne les appartements, on enregistre une augmentation de 12% environ par rapport à 2009, qui correspond à un prix de vente médian de 87 500 euros.

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 en 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 2009 une évolution de 10%, contre 33% pour les maisons et 12% pour les appartements, même avec la chute des prix depuis la crise. Le logement constitue toujours pour bon nombre de ménage, le poste principal de leur budget, 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.

### Définition

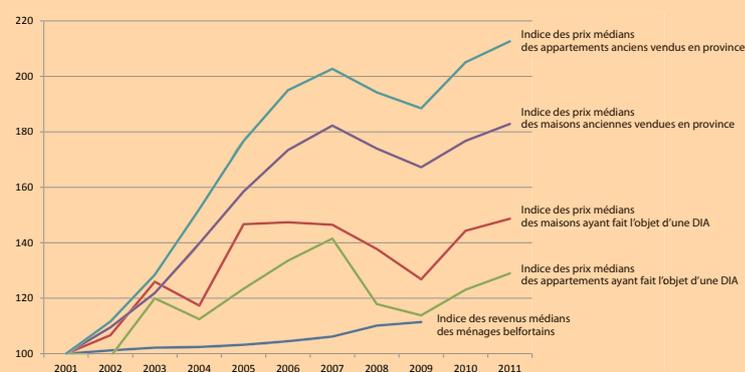
\*\* L'indice base 100 est une technique de calcul permettant de comparer l'évolution de titres de valeurs différentes en rapportant à 100 leur valeur initiale.

Prix médian en euros d'une maison ou d'un appartement vendus entre 1999 et 2011 à Belfort



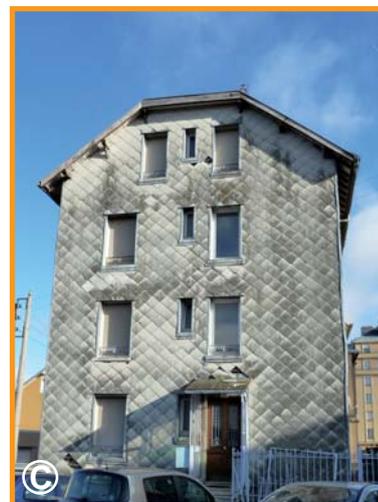
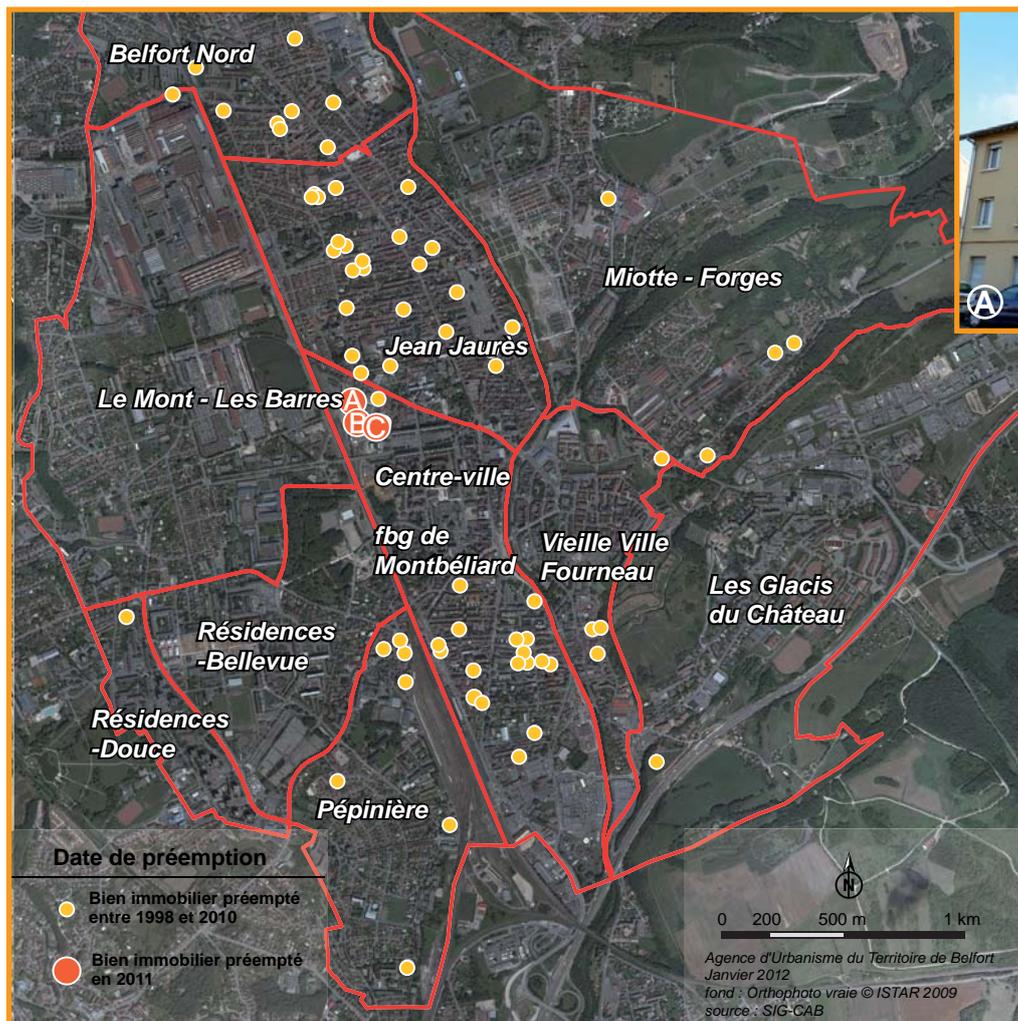
Source : SIG-CAB / Traitements : AUTB

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



Sources : SIG-CAB, DGFI, INSEE / Traitements : AUTB

## Les préemptions réalisées en 2011



### 3 préemptions au cours de l'année 2011

En 2011, parmi les 35 déclarations concernant des immeubles, trois ont été acquies au titre du droit de préemption urbain, pour rétrocession à Territoire Habitat en vue de réaliser des logements sociaux. Il s'agit des immeubles situés :

- 5b rue de Wissembourg (photo A)
- 7 rue de Wissembourg (photo B)
- 21 rue de Valenciennes (photo C)

Les préemptions effectuées par la commune de Belfort de 1998 à 2011 concernent 47 immeubles (sur 519 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, plus de 180 logements ont été réalisés, ce qui représente un quart des logements sociaux produits durant cette période.

### En perspective

D'après les professionnels de l'immobilier, une baisse significative des ventes de logements anciens est probable pour 2012. Plusieurs facteurs expliqueraient cette tendance à la baisse, et en particulier la raréfaction des crédits accordés par les banques aux particuliers et une hausse des taux.

Autre facteur : la réforme de la taxation des plus-values immobilières. À compter du 1er février 2012, les plus-values immobilières resteront totalement exonérées d'impôts, mais, au-delà de trente ans de détention du bien et non plus quinze ans...

Aussi, de nombreux propriétaires risquent de retarder un possible projet de vente de leur(s) bien(s).