

Belfort, bilan 2012 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.

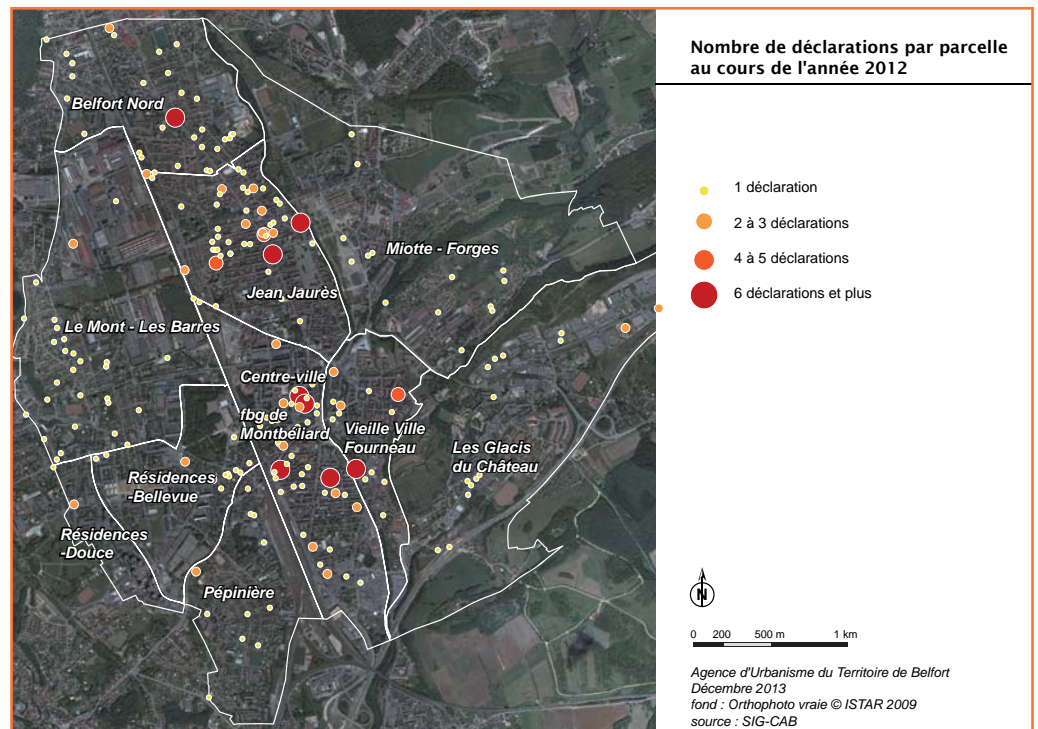
L'exploitation des DIA ne permet pas d'évaluer le nombre exact de mutations* effectuées dans la commune de Belfort, car seuls les immeubles privés de plus de 10 ans sont concernés. Cependant, une partie importante du volume des transactions immobilières et foncières est considérée, c'est pourquoi elles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

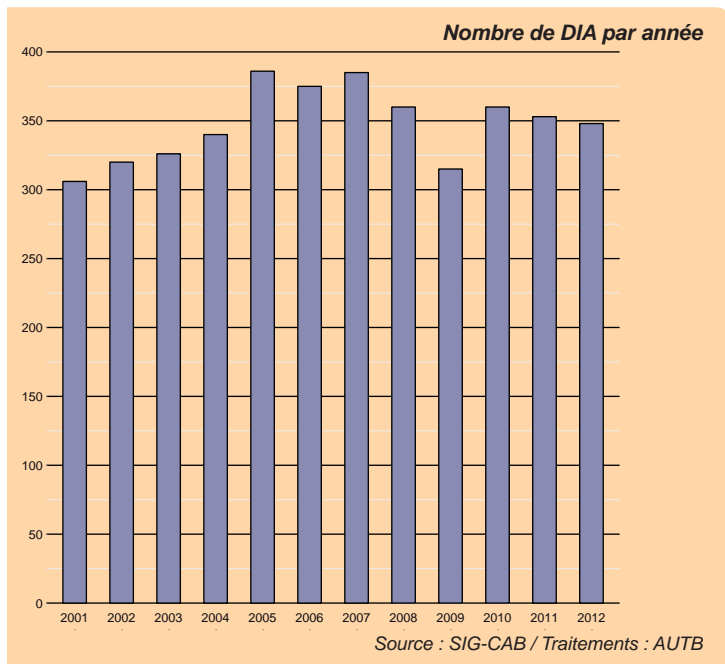
En 2012, 348 DIA ont été recensées* dans la commune de Belfort. Les quartiers Belfort Nord, Jean-Jaurès et Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard se partagent plus des 2/3 des ventes (64%). Parmi ces trois quartiers, le Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard recense à

lui seul un tiers des ventes soumises au droit de préemption, soit 104 déclarations (contre 72 en moyenne entre 2008 et 2012 pour ce quartier). Le nombre important de déclarations sur une même parcelle correspond pour l'année 2012 à 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 53% du parc de logements (source : RRP 2009).



Lexique

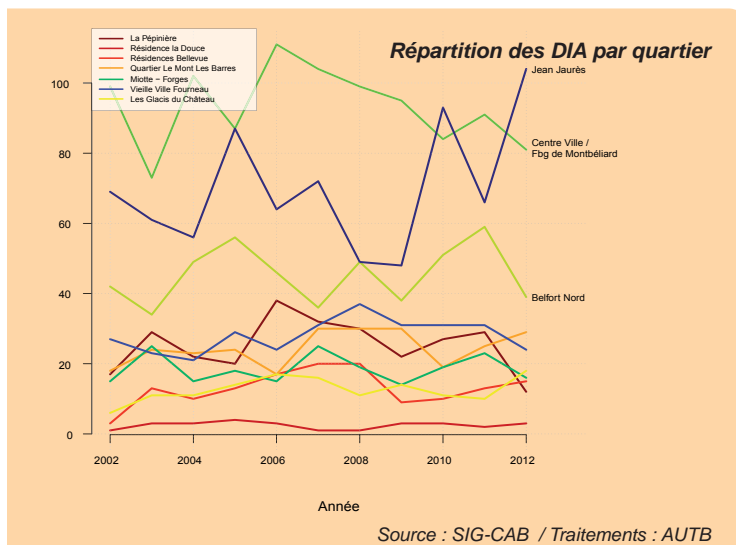
* **mutation** : Changement de propriétaire.



Un volume de DIA plutôt constant

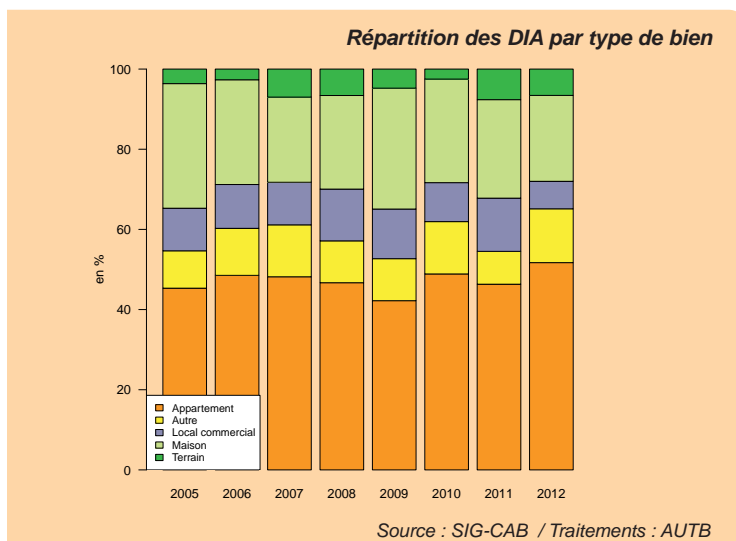
Le volume des DIA tourne autour de 350 déclarations en moyenne depuis 2001. À cause de la crise économique, 2008 et 2009 ont connu une baisse des déclarations en terme de volume mais aussi de prix des biens. Ce phénomène s'inverse en 2010 pour suivre la tendance nationale : une reprise des transactions et une hausse des prix. Mais les déclarations enregistrées en 2012 (348 DIA) connaissent à nouveau une légère baisse du volume de transactions mais observent surtout une baisse générale des prix de ventes tout comme la tendance nationale.

La répartition des DIA par quartier et par type de biens



En 2012 des mutations plus importantes au Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard

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 2012 ne déroge pas à la tendance, ces mêmes quartiers se partagent plus des deux tiers (64%) des mutations, dont près d'un tiers concerne le seul quartier Centre-Ville / Faubourg de Montbéliard. La hausse du nombre de déclarations dans ce quartier correspond principalement aux ventes par lots (appartements et parkings) issues de l'immeuble de La Poste du faubourg des Ancêtres. Cette répartition Nord/Sud révèle une importante capacité de renouvellement du parc de logements dans ce secteur.



Une répartition constante entre les biens

Le taux de répartition des DIA par type de bien est assez proche des années précédentes avec une large part des déclarations (plus de 60%), dédiée aux maisons et aux appartements. Par rapport à l'année 2011, les ventes des locaux commerciaux ont baissé de moitié. Les acquisitions de ce type de bien semblent s'opérer dans un contexte difficile. En revanche la classe « autre » a plus que doublée. Cette catégorie rassemble les chambres de bonnes, les greniers... Ces biens sont prisés car ne sont pas vendus au même prix qu'un logement, mais sont souvent réhabilités et revendus ou loués comme appartement et génèrent une bonne plus-value. Les terrains représentent un volume constant par rapport à 2011. En effet, les constructions au sein de la Zac du Parc à Ballons continuent doucement, illustrées par 5 transactions effectuées sur ce secteur au courant de l'année 2012.

L'évolution du prix des biens

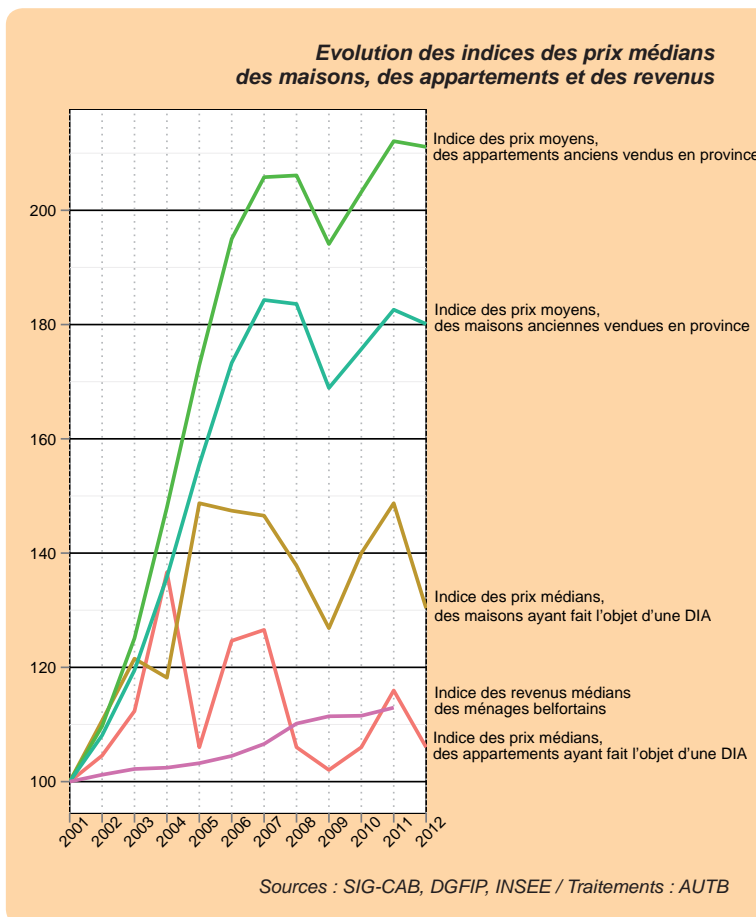
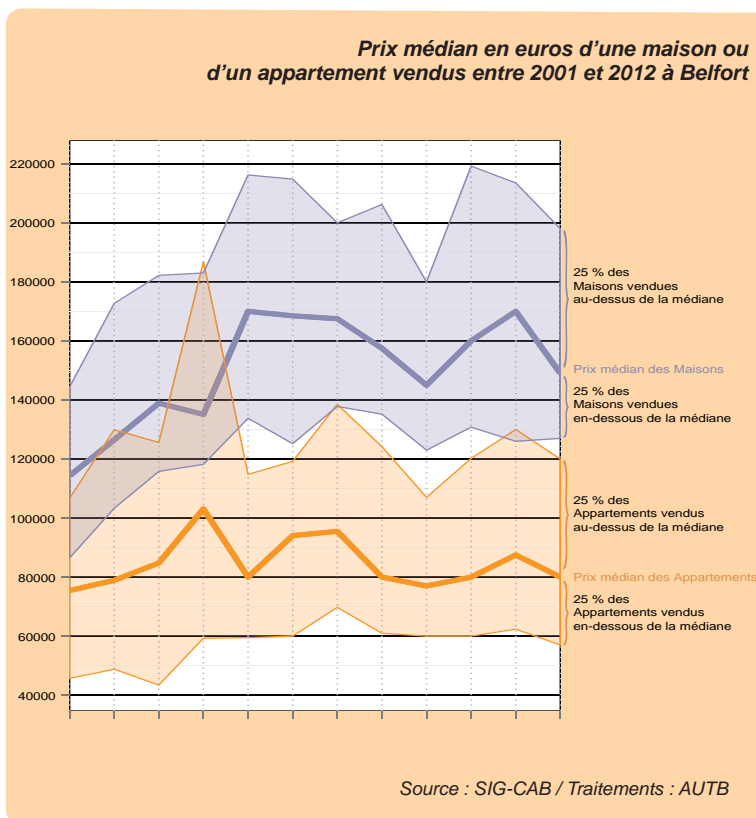
Une baisse des valeurs pour les maisons et les appartements

En 2012, le prix de vente médian* d'une maison est de 149 000 euros, ce qui représente une baisse de 14% par rapport à 2011. D'après les communiqués des notaires, ceux-ci prévoyaient bien une baisse des volumes et des prix des transactions qui devraient même se poursuivre en 2013.

Les appartements voient leur valeur diminuer moins vite que celle des maisons (- 9%). Ceci s'explique principalement par le fait qu'il est plus facile d'acheter un appartement car les tarifs sont moins élevés et sont une cible privilégiée pour les investissements en locatif.

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 : une progression des prix de vente des maisons et des appartements jusqu'en 2007 pour connaître une baisse conséquente jusqu'en 2009. Puis, une nouvelle augmentation des prix s'en est suivi jusqu'en 2011 pour connaître une nouvelle baisse du marché de l'occasion en 2012.

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. Avec une baisse des prix depuis la crise on est encore loin d'être revenu à des niveaux acceptables par rapport aux revenus des ménages et donc à leur capacité d'achat. Aussi, 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.

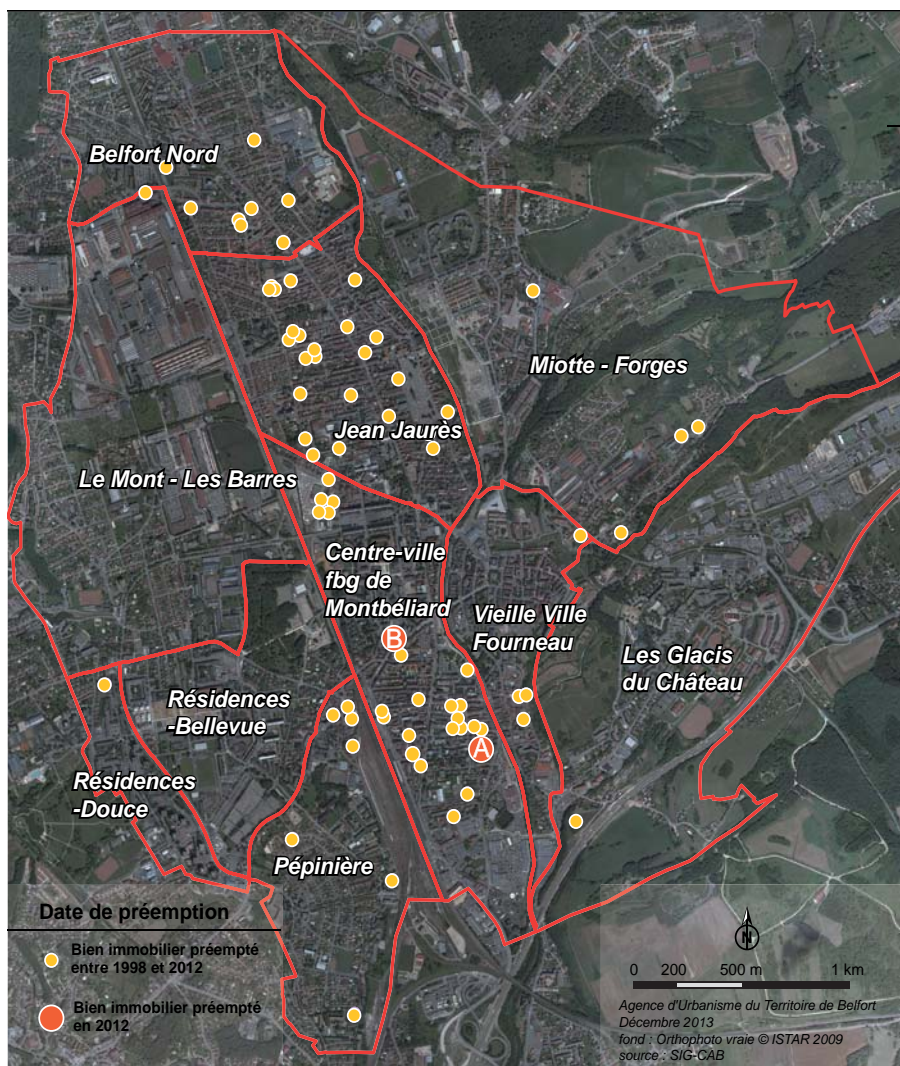
Lexique

* **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.

Les préemptions réalisées en 2012



2 préemptions au cours de l'année 2012

En 2012, parmi les 21 déclarations concernant des immeubles, un seul a été acquis au titre du droit de préemption urbain, pour rétrocession à Territoire Habitat en vue de réaliser des logements sociaux. Il s'agit de l'immeuble situé au :

- 8 rue de Scheurer Kestner (photo A)

Une deuxième préemption a été effectuée par la Ville de Belfort, il s'agit de 3 lots appartenant à l'immeuble situé au :
 - 18 Faubourg de France (photo B)

Il s'agit d'une acquisition pour anticiper le projet de mutation du secteur commercial dans ce quartier.

Cependant, les préemptions effectuées par la commune de Belfort de 1998 à 2012 ont été acquies principalement pour effectuer des logements sociaux par Néolia ou Territoire Habitat. Celles-ci concernent 48 immeubles (sur 540 immeubles soumis au droit de préemption durant cette période). Ainsi, plus de 275 logements ont été réalisés, ce qui représente près de la moitié des logements sociaux produits durant cette période.