

Belfort, bilan 2013 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.

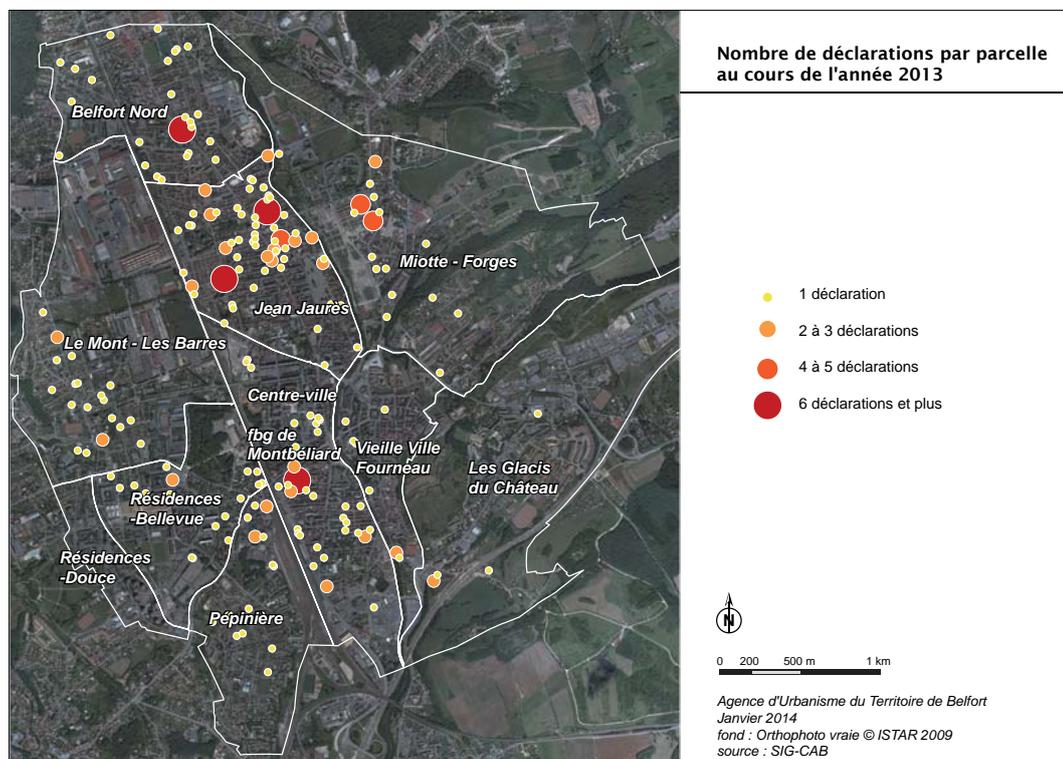
La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire privé qui souhaite vendre un bien immobilier ou foncier dans les périmètres où existe un droit de préemption. Rédigé par un notaire, ce document notifie à la fois l'intention et les conditions de ventes au bénéficiaire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

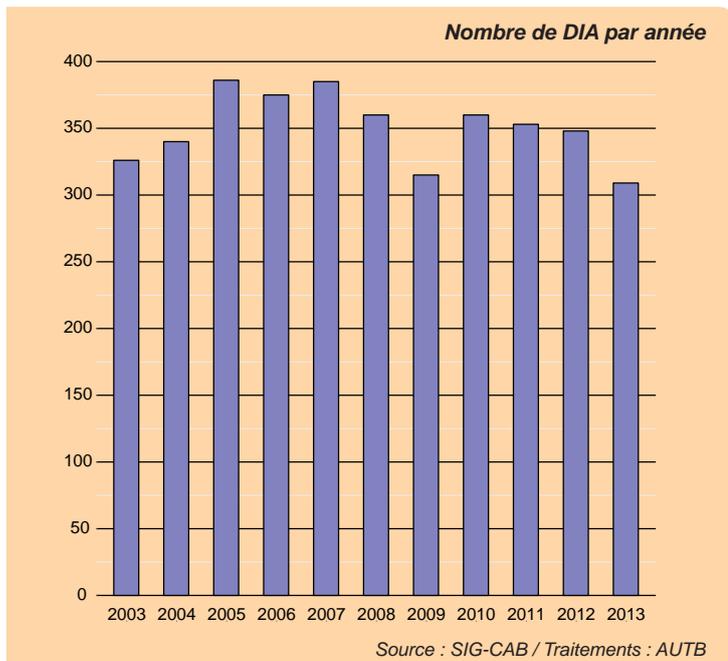
Les 2/3 des ventes se sont effectuées dans 3 quartiers

En 2013, 309 DIA ont été recensées* dans la commune de Belfort. Les quartiers Belfort Nord, Jean-Jaurès et Centre-Ville/Faubourg de Montbéliard se partagent plus de la moitié des ventes (59 %). Parmi ces trois quartiers, Jean Jaurès concentre à lui seul un tiers des ventes soumises au droit de préemption, soit 103 déclarations (contre 92 en moyenne entre 2008 et 2013 pour ce quartier). (Le nombre important de déclarations sur une même parcelle correspond à la vente par lot d'un même immeuble). 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 INSEE 2009).



Lexique

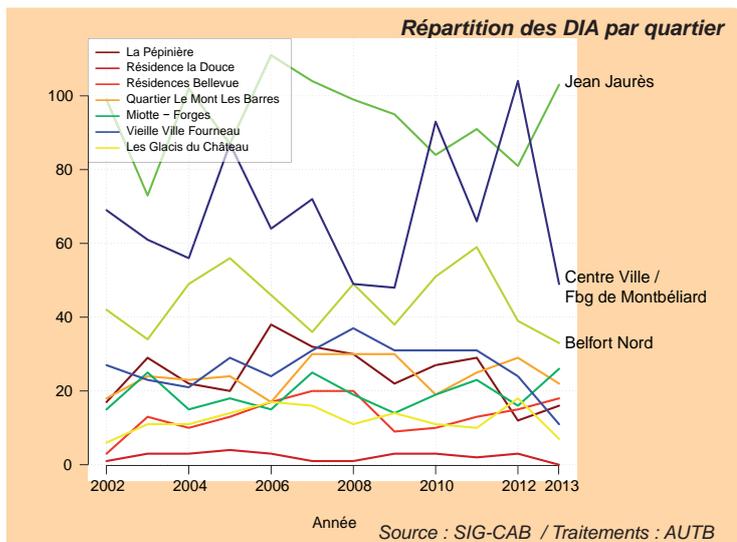
* **mutation** : Changement de propriétaire.



Une baisse des déclarations en 2013

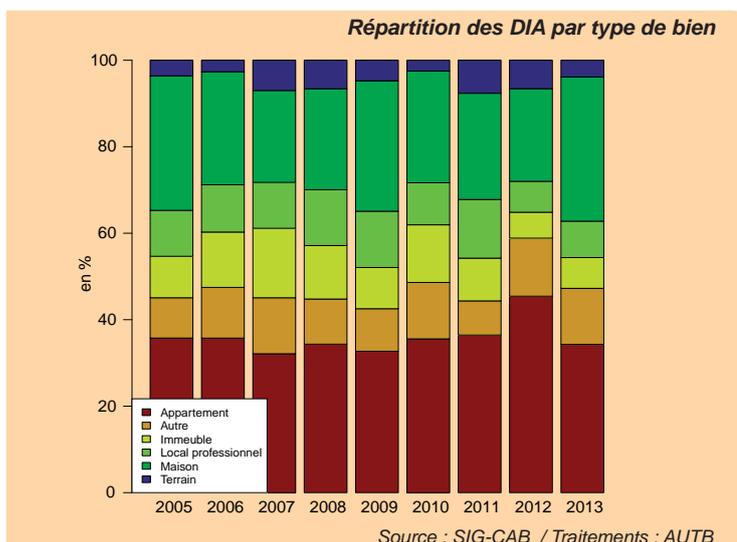
Depuis 2003 le volume des DIA avoisine en moyenne les 350 déclarations par an. À cause de la crise économique, 2008 et 2009 ont connu une baisse des déclarations en termes de volume mais aussi en termes de prix des biens. Ce phénomène s'inverse en 2010 pour suivre la tendance nationale : une reprise des transactions et une hausse des prix. Mais l'année 2013 connaît le volume le plus bas de ces 10 dernières années (soit 309 déclarations enregistrées). Cette baisse du volume des transactions accompagne également un recul général des prix de ventes. Ce constat observé pour la ville de Belfort rejoint la tendance nationale qui voit, dans les villes de taille moyenne, un blocage du marché moins important que dans les zones rurales et les petites agglomérations, mais néanmoins non négligeable. C'est une contraction du marché de 16 % qui a lieu par rapport au rythme d'activité de 2011. Les prix de l'immobilier ancien reviennent à des niveaux proches de ceux observés en 2009 ou avant 2006.

La répartition des DIA par quartier et par type de biens



En 2013, des mutations plus importantes dans le quartier Jean-Jaurès

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 2013 ne déroge pas à la tendance, ces mêmes quartiers se partagent près des deux tiers (60%) des mutations, dont un tiers concerne le seul quartier Jean Jaurès. Historiquement, ce quartier enregistre le plus de déclarations et donc de changement de propriétaire. On constate que sur 22 immeubles soumis au droit de préemption en 2013, les 2/3 proviennent de ce quartier ce qui traduit une importante capacité de renouvellement du parc de logements dans ce secteur.



Une répartition constante entre les biens

En 2013, le taux de répartition des DIA par type de bien est assez proche des années précédentes avec une large part des déclarations (près de 68%), dédiée aux maisons et aux appartements. Par rapport à l'année 2012, on enregistre une importante baisse des déclarations d'intention d'aliéner qui concernent les appartements (-33%), au profit des maisons (+ 28%). En revanche, les catégories locaux professionnels, immeuble et autre voient leur taux de répartition assez proche entre 2012 et 2013. 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. La classe « Autre » à encore plus que doublée. Cette catégorie qui rassemble les biens comme les chambres de bonnes, les greniers sont plutôt prisés, car ne sont pas vendus au même prix qu'un logement. Ces derniers sont souvent réhabilités et revendus ou loués comme appartement et génère une importante plus-value.

L'évolution du prix des biens

Deux années de baisse consécutives des valeurs pour les maisons et les appartements

En 2013, les prix de vente médian des maisons et des appartements connaissent une baisse générale déjà observée en 2012. Ainsi, pour une maison vendue dans le périmètre de la Ville

de Belfort, cette baisse atteint -14% par rapport à 2011. Concernant les appartements cette baisse représente -13%. Les notaires prévoient bien une baisse des volumes et des prix des transactions qui devrait se poursuivre en 2014. Dans des secteurs géographiques comme Belfort, le niveau de qualité et l'emplacement jouent un rôle positif qui engendre une perte limitée de la valeur de ces biens-là. En revanche, les biens avec des défauts (âgés, mauvaise isolation, mal orienté, avec beaucoup de travaux de rénovation ou de rafraîchissement, etc.) peinent à se vendre. Les vendeurs doivent donc accorder des écarts de prix importants avec les biens de très bonne qualité pour trouver un acquéreur qui accepte ce type de transaction... ce qui explique une partie de ce recul des ventes d'appartements.

En comparant l'évolution de différentes variables en base 100**, le marché immobilier ancien belfortain reste toujours nettement en dessous des prix pratiqués dans les villes centres de province, tout en suivant la même tendance : une progression des prix de vente des maisons et des appartements jusqu'en 2007 puis une baisse conséquente jusqu'en 2009, et ensuite une nouvelle augmentation des prix jusqu'en 2011 pour enfin connaître une nouvelle baisse du marché de l'ancien en 2012 et 2013.

Comme dans le reste de la France, les revenus des belfortains n'ont pas suivi la même progression que le marché immobilier, et sont même plutôt déconnectés. En effet, malgré une baisse des prix depuis la crise, l'insuffisance des capacités d'achat des ménages s'accroît avec le phénomène de la décohabitation et ne permet pas toujours d'accéder à la propriété. 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.

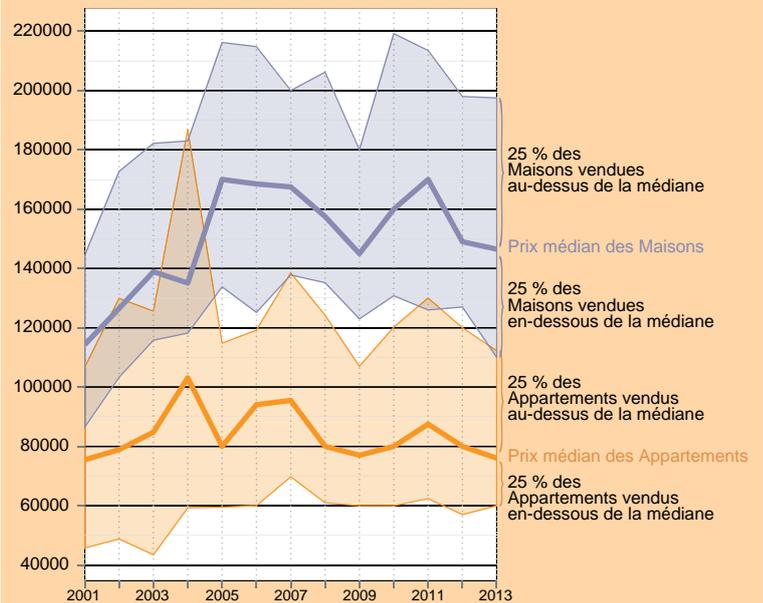
Lexique

* **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

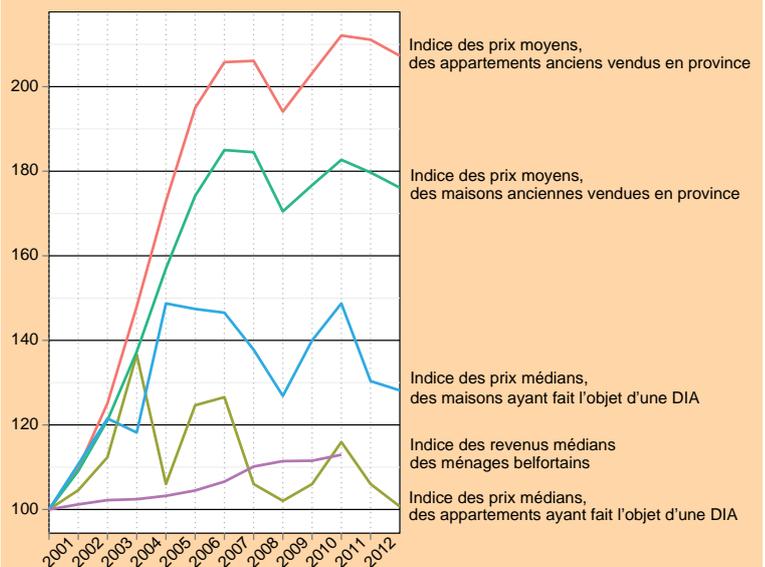
** L'indice base 100 est une technique de calcul permettant de comparer l'évolution de titres de valeurs différentes en rapportant à 100 leur valeur initiale.

Prix médian en euros d'une maison ou d'un appartement vendu entre 2001 et 2013 à Belfort



Source : SIG-CAB / Traitements : AUTB

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



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

Les préemptions réalisées depuis 1998

Depuis 1998, ce sont 60 biens qui ont été préemptés par la ville de Belfort, dont 48 immeubles (sur 540 immeubles soumis au droit de préemption durant cette période), acquis principalement pour effectuer des logements sociaux par Néolia ou Territoire Habitat.

Plus de 275 logements ont ainsi été réalisés, ce qui représente près de la moitié des logements sociaux produits durant cette période.

Les 12 autres biens préemptés concernent des immeubles pour y installer les services de la Ville de Belfort (comme la Maison des Arts et du Travail par exemple), mais aussi des terrains pour réaliser des liaisons, des accès ou des aménagements pour du stationnement public.

