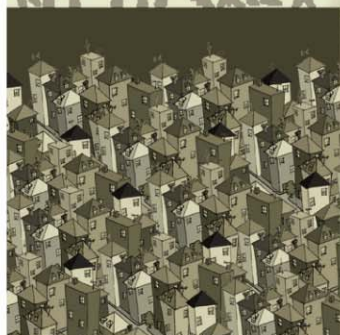




L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner *dans la CUS de 1999 à 2008*



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Programme partenarial

Chef de file : Communauté Urbaine de Strasbourg

**Equipe projet : Nadia Monkachi (*chef de projet*), Fanny Chailloux, Pierre de Cadenet,
Sandrine Lechner, Maryline Roussette**

Juillet 2009 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée. CS 80047 67002 Strasbourg Cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
CADRAGE GÉNÉRAL	4
1. DÉFINITIONS ET CONTEXTE	4
1.1. Qu'est-ce qu'une DIA ?	4
1.2. Quels sont les biens préemptables soumis à DIA ?	4
2. ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES : DONNÉES EXPLOITABLES ET LIMITES D'USAGE	5
2.1. La forme des données	5
2.2. Les variables exploitées	5
2.2.1. Le type de bien	6
2.2.2. Le type d'usage	6
2.2.3. Le nombre de dossiers et leur localisation	6
RÉSULTATS DE L'ANALYSE	7
1. LES VOLUMES DE DOSSIERS DE DIA DÉPOSÉS	7
1.1. Une baisse pour tous types de biens	7
1.2. La répartition suivant la localisation des biens	8
1.2.1. Les biens immobiliers à Strasbourg, par quartier	10
1.2.2. Les biens immobiliers dans les communes de la CUS hors Strasbourg	11
1.2.3. Les terrains nus dans les communes de la CUS	13
2. LA MESURE DES PRIX PAR TYPE DE BIENS	16
2.1. Les terrains non bâtis	16
2.1.1. Cadrage méthodologique	16
2.1.2. La zone POS/PLU : premier critère discriminant	16
2.1.3. La taille du terrain, un critère pour préciser le prix	18
2.2. Les biens immobiliers vendus en totalité	19
2.2.1. Cadrage méthodologique	19
2.2.2. Doublement des prix sur la dernière décennie	20
2.3. Les biens immobiliers vendus en copropriété	22
2.3.1. Cadrage méthodologique	22
2.3.2. Forte évolution des prix depuis 1999	23
CONCLUSION	25
ANNEXES	27

INTRODUCTION

Une bonne connaissance du marché immobilier est essentielle pour la Communauté urbaine de Strasbourg.

Or les sources disponibles sur le sujet sont peu nombreuses et difficilement exploitables.

Les **Déclarations d'Intention d'Aliéner** (DIA) comme formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier ancien ou un terrain nu dans les périmètres où existe un droit de préemption urbain sont une source de données qui peut permettre de mieux connaître le marché immobilier.

En effet, la DIA (formulaire Cerfa) émise par le notaire à destination des services de la CUS au moment de la promesse de vente comprend potentiellement beaucoup d'informations susceptibles de fournir des éléments de connaissance sur la frange du parc immobilier soumis à cette déclaration.

C'est dans ce contexte que la CUS, par l'intermédiaire du service des transactions immobilières, a mis à disposition de l'ADEUS une extraction d'une base de données concernant les Déclarations d'Intention d'Aliéner sur la période 1991-2008.

La question posée est de savoir quels éléments dans ce fichier peuvent servir à une meilleure connaissance du marché immobilier et foncier à l'échelle des quartiers et communes de la CUS.

Par ailleurs, l'exploitation de cette source de données étant somme toute encore récente, le cadrage méthodologique, la définition des variables exploitables et les limites à l'analyse conservent une importance fondamentale.

In fine, ce document a également pour objectif d'identifier les éventuels points d'amélioration qu'il sera possible d'apporter au moment de la transmission par les notaires ainsi qu'au moment de la saisie informatique.

Le présent document se décline donc en deux parties principales :

- une première partie qui s'attachera à définir une Déclaration d'Intention d'Aliéner et à identifier les limites d'usage inhérentes au fichier ;
- une deuxième partie qui présentera les résultats de l'analyse du fichier.
Ces résultats seront déclinés par type de biens, suivant l'échelle à laquelle il aura été possible d'analyser les différentes variables.

CADRAGE GÉNÉRAL

1. DÉFINITIONS ET CONTEXTE

1.1. QU'EST-CE QU'UNE DIA¹ ?

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité locale d'acheter en priorité des biens immobiliers et fonciers mis en vente dans des zones préalablement définies. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel le droit est exercé. Toutefois, la commune a le droit d'utiliser le bien à d'autres fins que l'objet indiqué initialement, à la condition que l'opération soit susceptible de justifier le droit de préempter.

Le droit de préemption s'exerce de plein droit :

- à l'intérieur des périmètres urbains (zones U),
- dans les zones d'urbanisation future (zone NA-AU),
- dans les espaces naturels et sensibles couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur,
- dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

Dans les autres zones, la préemption peut se faire, mais sur délibération du conseil municipal.

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (cf. formulaires en annexe) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier **dans les périmètres où existe un droit de préemption**.

La DIA est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente.

C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente. Il est donc possible à ce moment-là qu'une intention de vendre n'aboutisse pas à une vente pour cause de rétractation de l'acheteur ou de refus de prêt bancaire par exemple.

Une déclaration d'intention d'aliéner est donc une traduction d'une intention de vendre un bien immobilier ou foncier.

1.2. QUELS SONT LES BIENS PRÉEMPTABLES SOUMIS À DIA ?

La commune peut exercer son droit de préemption sur une partie seulement de l'ensemble immobilier et foncier :

- sur les terrains nus à usage non agricole,
- sur tous les biens immobiliers achevés depuis plus de 10 ans, qui font l'objet d'une vente (volontaire ou forcée), ainsi que sur les titres des sociétés immobilières (civile ou par actions),
- et pour les biens vendus en copropriété, ceux dont le règlement a moins de 10 ans.
Cette règle ne s'applique pas si plus de deux lots sont vendus en même temps.

1. Sources : *lexique PAP*, www.pap.fr - *Le Particulier*, www.leparticulier.fr

Sont exclus du droit de préemption :

- les biens immobiliers faisant l'objet d'une donation ou d'une succession,
- les immeubles appartenant aux organismes d'HLM,
- les fonds de commerce,
- les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) portant sur un seul local,
- les biens cédés à l'occasion d'un plan de cession élaboré dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Seules les transactions de biens préemptables sont soumises à DIA.

Les DIA ne sont donc représentatives que d'une frange spécifique du parc immobilier ancien.

2. ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES : DONNÉES EXPLOITABLES ET LIMITES D'USAGE

2.1. LA FORME DES DONNÉES

La CUS gère, depuis 1998, une base de données répertoriant les informations contenues dans les formulaires de DIA (cf. formulaires en annexe), à partir du logiciel de saisie «impromptu».

Le présent travail s'appuie sur une extraction des données saisies à partir de ce logiciel sur la période 1999-2008.

Du fait de la complexité et de la diversité des informations contenues dans une DIA, l'extraction des données est structurée en trois fichiers :

- un fichier décrivant l'ensemble des dossiers de DIA déposés. Dans ce fichier, seul le prix total de la transaction et la surface totale du bien sont indiqués, qu'il s'agisse d'un bien vendu en totalité ou de plusieurs appartements vendus en même temps.
- un fichier décrivant le détail des surfaces composant les lots de copropriété se trouve reporté dans un fichier spécifique. Un lot se compose en effet de la surface habitable ainsi que de surfaces annexes (cave, parking...).
- un fichier de repérage cadastral venant compléter les informations de localisation par l'adresse, lorsqu'elles sont partielles ou non renseignées.

2.2. LES VARIABLES EXPLOITÉES

Une DIA étant une formalité administrative, **l'unité de compte principale est le dossier déposé et non pas le logement.**

Cette précision est importante car à une DIA déposée peuvent correspondre plusieurs logements vendus en même temps.

L'analyse portera donc sur un nombre de dossiers déposés en vue d'être vendus et non pas sur un nombre de transactions de logements ou terrains ayant abouti.

Malgré le grand nombre d'informations à remplir dans les formulaires de DIA, **seules un certain nombre de variables décrivant les dossiers déposés sont suffisamment significatives statistiquement pour être exploitables.**

2.2.1. Le type de biens

Dans une DIA, il est fait distinction entre trois types de biens différents :

- **Les terrains nus** à usage non agricole peuvent être décrits par leur surface et le type de zone POS ou PLU dans laquelle ils se situent.
Le prix de la transaction est également indiqué de façon très complète.
- **Les biens vendus en totalité** correspondent soit à des maisons individuelles, soit à des immeubles vendus en totalité, sans qu'il soit possible de les distinguer entre eux¹.
Si le prix de la transaction est indiqué de façon quasi exhaustive, **la surface n'est que partiellement renseignée** du fait notamment de la non obligation de procéder, avant la vente d'une maison individuelle, à une mesure des surfaces habitables.
- **Les biens vendus en copropriété** correspondent à des appartements faisant partie d'une copropriété.
Seul le prix total de la transaction est indiqué dans une DIA, qu'il y ait un ou plusieurs appartements vendus en même temps. Le détail des surfaces composant les lots de copropriété permet de donner une estimation des surfaces habitables vendues en faisant abstraction des surfaces annexes (garages, caves,...).

2.2.2. Le type d'usage

Il s'agit de l'usage avant transaction du bien.

Pour ce qui concerne les biens immobiliers, 80 % d'entre eux sont à usage d'habitation. Les autres usages (commercial, mixte, professionnel, agricole, autre) ne sont que trop peu représentés pour être significatifs.

Dans le souci d'améliorer la comparabilité des biens entre eux, ce sont donc **les DIA de biens immobiliers à «usage d'habitation» qui serviront de base pour l'estimation de prix des biens immobiliers.**

2.2.3. Le nombre de dossiers et leur localisation

L'adresse postale complétée par les informations cadastrales permettent de localiser de façon quasi exhaustive (plus de 95 %) les dossiers de DIA concernant les biens immobiliers.

La variation du nombre de DIA déposées peut être considérée comme un indicateur d'une plus ou moins grande dynamique du marché immobilier suivant le territoire.

Pour les terrains nus, la localisation est plus délicate du fait de l'absence de référence adresse ou cadastrale fiable ; celle-ci ne peut s'effectuer qu'au cas par cas en recoupant la taille du terrain vendu, la zone POS-PLU concernée et une connaissance préalable des transactions effectuées.

L'analyse portera donc principalement sur :

- le type de biens,
- le type d'usage du bien,
- le volume de DIA déposées,
- l'estimation d'un prix moyen par unité de surface en fonction des types de bien.

1. La distinction entre maisons individuelles et immeubles vendus en totalité est un point d'amélioration proposé lors de la première exploitation du fichier. Cette distinction est intégrée au fichier à partir de l'année 2007 et ne concerne encore que trop peu de dossiers.

RÉSULTATS DE L'ANALYSE

1. LES VOLUMES DE DOSSIERS DE DIA DÉPOSÉS

1.1. UNE BAISSÉ POUR TOUS TYPES DE BIENS

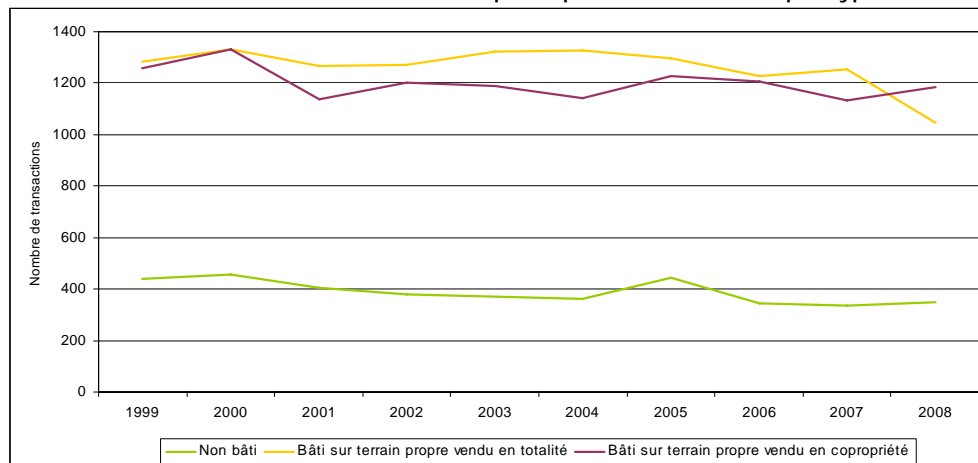
Globalement sur la dernière décennie, le nombre moyen de dossiers de DIA déposés est d'environ **2 850 par an**.

Néanmoins sur la période la plus récente, ce nombre baisse. **1 693 dossiers de DIA ont été enregistrés en moyenne annuelle depuis 2006**.

A l'échelle de la CUS, le même constat se vérifie pour les différents types de biens : les volumes de dossiers relativement comparables chaque année depuis 1999, et ce quel que soit le type de biens connaissent une baisse sur la période la plus récente :

- **pour les biens vendus en totalité, une moyenne annuelle de 1 262 dossiers déposés depuis 1999 (1 175 par an depuis 2006),**
- **pour les biens vendus en copropriété, une moyenne de 1 201 dossiers déposés par an (1 175 par an depuis 2006),**
- **et enfin, pour les terrains nus, une moyenne annuelle de 388 dossiers déposés les 10 dernières années (343 par an depuis 2006).**

GRAPHIQUE N°1 : Nombre de dossiers de DIA déposés par an dans la CUS, par type de bien



Source : CUS - service des transactions immobilières, fichier DIA

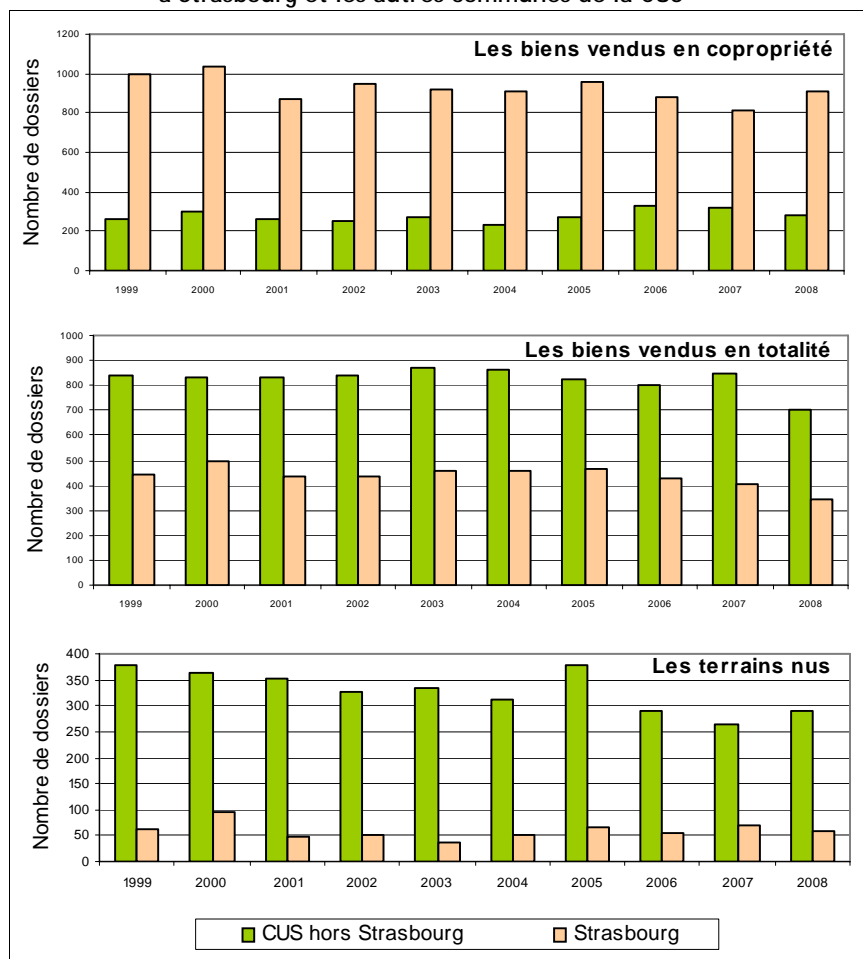
Des spécificités liées à la répartition géographique entre Strasbourg et les autres communes de la CUS se dégagent suivant les différents types de bien.

Les biens immobiliers vendus en totalité faisant l'objet d'une DIA se situent aux deux tiers hors Strasbourg, dans les autres communes de la CUS. Cette répartition est stable d'une année à l'autre et s'explique par le fait que le parc immobilier dans ces communes est composé majoritairement de maisons individuelles.

Les biens vendus en copropriété faisant l'objet d'une DIA se situent à près de 77 % à Strasbourg. Cette répartition entre Strasbourg et les autres communes de la CUS reste assez stable d'une année à l'autre et s'explique également par la structure du parc immobilier, le parc de logements collectifs étant nettement plus important à Strasbourg que dans les autres communes de la CUS.

Les terrains nus faisant l'objet d'une DIA se situent en moyenne à 85 % hors Strasbourg. Cette répartition s'explique par le plus faible nombre de terrains disponibles à Strasbourg, par rapport aux autres communes de la CUS. Cette part varie entre 79 et 91 % suivant l'année.

GRAPHIQUE N°2 : Nombre de dossiers DIA déposés par an et par type de bien, à Strasbourg et les autres communes de la CUS



Source : CUS - service des transactions immobilières, fichier DIA

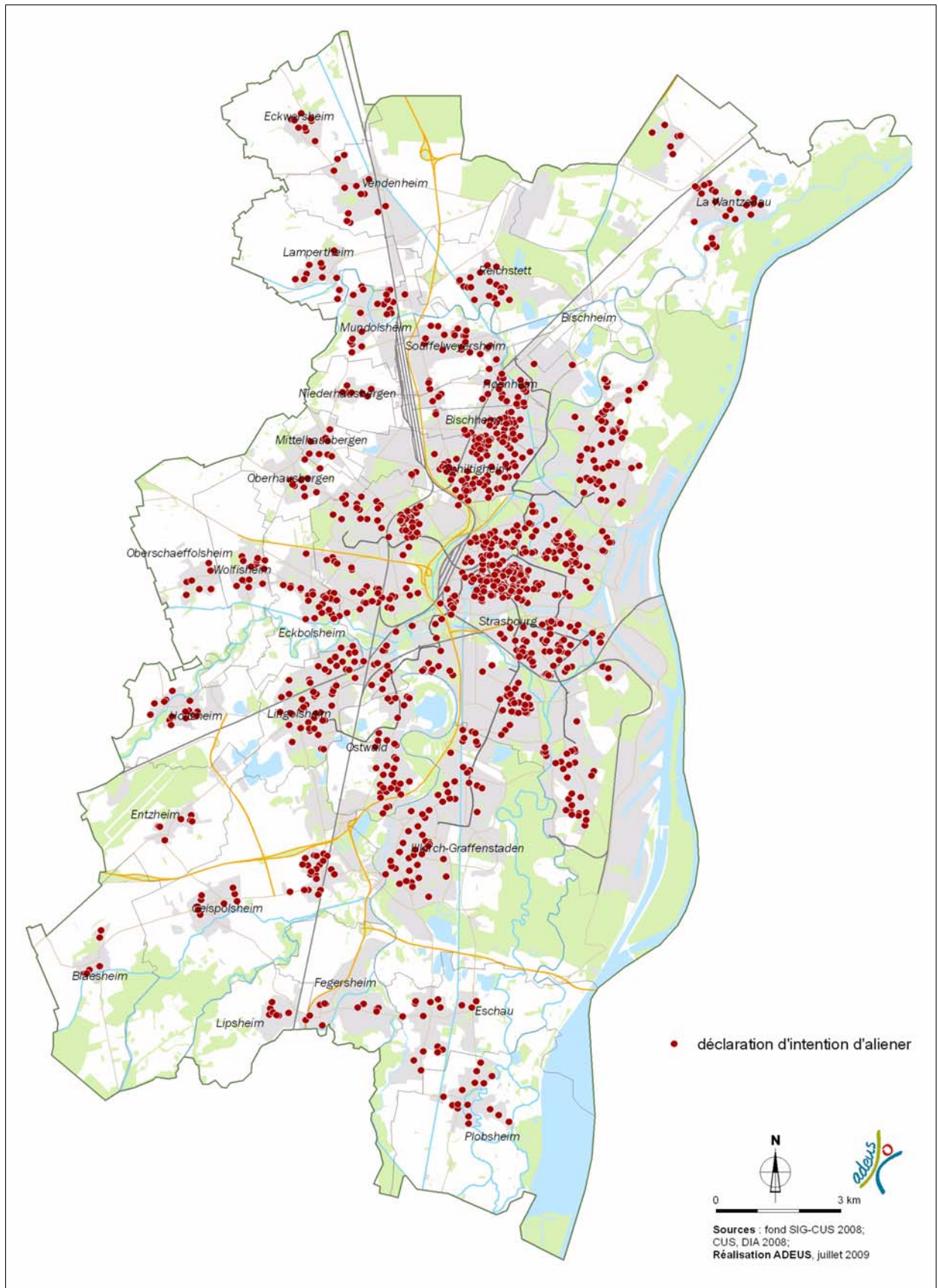
1.2. LA RÉPARTITION SUIVANT LA LOCALISATION DES BIENS

L'adresse postale ou le repérage cadastral permettent une localisation fine des biens immobiliers soumis à DIA.

Ce repérage fin permet de mettre en évidence, par commune et par quartier, une plus ou moins grande dynamique du marché sur le segment du parc soumis à DIA.

En 2008, près de 95 % des transactions de biens immobiliers vendus en totalité et/ou au sein d'une copropriété soumis à DIA sont repérés de façon fine.

CARTE N°1 : Localisation des transactions de biens immobiliers soumis à DIA dans la CUS en 2008



En effet, si la grande majorité des quartiers enregistre une moyenne annuelle de dossiers déposés en baisse depuis 2006 (73 %), quelques-uns poursuivent la tendance amorcée sur la période précédente (10 % des quartiers strasbourgeois), voire enregistrent même un nombre moyen de dossiers en hausse (17 % des quartiers).

TABLEAU N°1 : Nombre de transactions de biens immobiliers soumis à DIA, par an et par quartier à Strasbourg

Quartier 5 000	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moy. annuelle 99-08	Évolution 06-08 par rapport à 99-05*
Canardière Est	7	7	6	5	5	5	3	3	4	5	5	⊖
Canardière Ouest	7	13	6	10	10	11	10	11	7	11	10	⊖
Cité de l'Ill	1	2	1	7	5	10		1	2	2	3	⊖
Contades	51	67	34	38	68	46	46	50	59	45	50	⊖
Cronenbourg Est	80	95	75	58	76	58	74	70	59	61	71	⊖
Cronenbourg Ouest	28	20	27	17	20	25	37	22	18	17	23	⊖
Elsau	8	13	11	5	8	14	13	11	11	12	11	⊕
Esplanade	19	40	22	14	17	30	38	26	23	16	25	⊖
Forêt Noire	35	74	58	85	65	77	66	72	51	49	63	⊖
Gare	127	107	94	100	90	84	99	81	63	48	89	⊖
Hautepierre	21	24	20	14	14	19	25	19	20	9	19	⊖
Kablé	33	53	44	34	44	57	30	31	30	37	39	⊖
Koenigshoffen Est	33	30	33	39	39	40	49	38	44	22	37	⊖
Koenigshoffen Ouest	44	60	46	51	37	44	33	53	59	38	47	⊕
Krutenau	86	63	65	48	61	64	62	100	68	96	71	⊕
Mairie	97	71	75	71	70	74	100	73	85	147	86	⊕
Meinau	50	39	51	41	53	39	53	42	48	53	47	⊖
Montagne Verte	54	47	48	48	43	45	48	49	38	26	45	⊖
Neudorf Est	25	29	37	44	30	23	32	26	24	27	30	⊖
Neudorf Ouest	63	74	66	91	79	77	67	62	65	55	70	⊖
Neudorf Sud	83	86	71	81	94	69	90	86	74	57	79	⊖
Neuhof	12	15	16	16	14	11	9	4	10	8	12	⊖
Orangerie	34	36	37	49	56	45	50	39	47	27	42	⊖
Petite France	115	112	88	108	110	103	127	120	99	204	119	⊕
Poincaré	81	108	56	87	70	69	54	70	52	50	70	⊖
Polygone	9	4	8	7	3	7	3	1	3	1	5	⊖
Port du Rhin - Musau	20	12	17	16	5	22	18	12	13	11	15	⊖
Robertsau	93	110	92	98	106	82	99	80	89	81	93	⊖
Stockfeld	44	27	26	33	24	24	35	30	29	20	29	⊖
Vauban	13	19	18	13	12	11	12	6	8	15	13	⊖

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

* Tendence d'évolution de la moyenne annuelle sur la période 2006-2008 par rapport à 1999-2005 :

⊕ moyenne annuelle en hausse ⊖ poursuite de tendance ⊖ moyenne annuelle en baisse

1.2.2. Les biens immobiliers dans les communes de la CUS hors Strasbourg

A l'instar des quartiers strasbourgeois, le volume de DIA déposées annuellement dans les communes de la première couronne est lié au volume de logements de chaque commune.

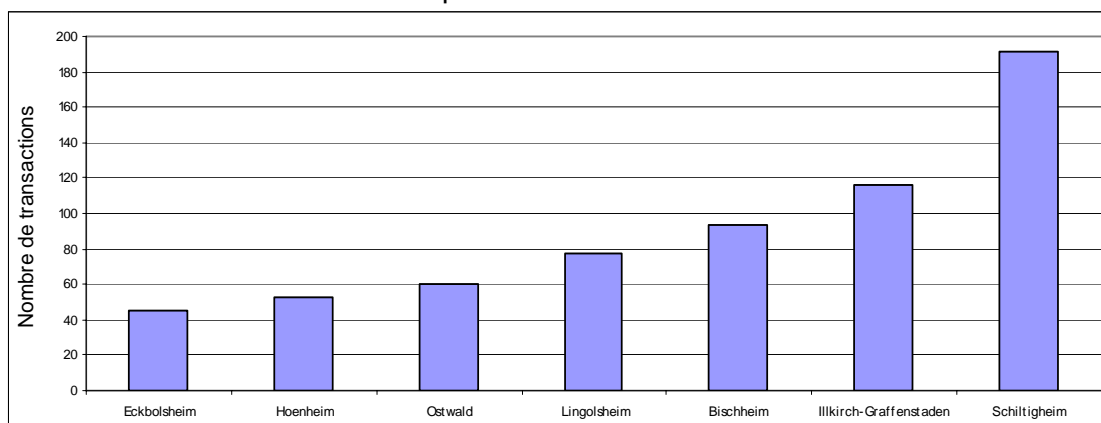
La hiérarchie des communes en matière de nombre de logements se retrouve en effet en termes de nombre de DIA déposées annuellement.

Avec 191 DIA en moyenne déposées annuellement, Schiltigheim est ainsi la commune de la première couronne où le nombre moyen de DIA déposées est le plus élevé.

Si l'on considère le rapport entre nombre de DIA déposées et nombre de logements hors HLM pour les communes d'Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim et Hoenheim est comparable à celui de la majorité des quartiers strasbourgeois.

Ce même rapport est par contre supérieur pour les communes de Schiltigheim, Eckbolsheim, Bischheim et Ostwald, ce qui tend à montrer une dynamique plus forte du marché immobilier, dans ces communes, sur le segment du parc concerné par une DIA.

GRAPHIQUE N°4 : Nombre moyen¹ de transactions de biens immobiliers soumis à DIA, dans les communes de la première couronne



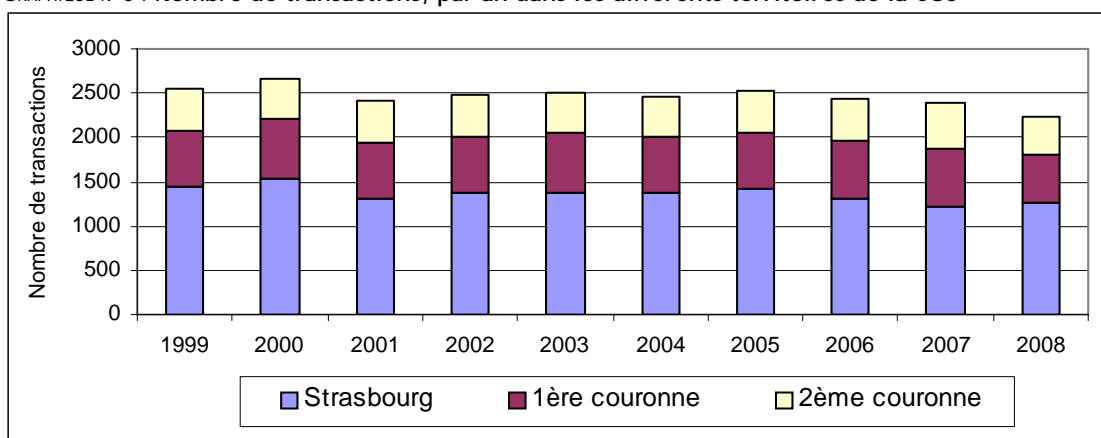
Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

En deuxième couronne, le volume de DIA déposées annuellement par commune est plus réduit (entre 9 et 47 dossiers par an en moyenne), ce qui rend les comparaisons entre communes statistiquement plus délicates. En effet, seulement 466 dossiers de DIA sont déposés en moyenne par an sur l'ensemble des communes de la deuxième couronne.

De manière générale, on ne relève pas de grande distorsion entre volume du parc et nombre de DIA déposé.

Seule La Wantzenau fait exception, puisque pour un parc de logement comparable en volume à celui de Souffelweyersheim (environ 2 000 logements hors HLM), on relève en moyenne près d'un tiers de dossiers de DIA en moins depuis 1999.

GRAPHIQUE N°5 : Nombre de transactions, par an dans les différents territoires de la CUS



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

1. Il s'agit d'un nombre de transactions moyen par an et par quartier, calculé entre 1999 et 2008 à partir du volume de dossiers qu'il a été possible de repérer précisément.

Par ailleurs, si globalement à l'échelle de la CUS, le volume de dossiers de DIA déposés sur la période la plus récente (2006-2008) est en baisse, il apparaît que le nombre moyen de dossiers ne connaît pas la même tendance d'évolution dans tous les communes du territoire.

En effet, si la moyenne annuelle de dossiers déposés dans près de la moitié des communes est en baisse depuis 2006 (48 %), elle reste stable dans un cinquième des communes et augmente même dans un tiers d'entre elles.

TABLEAU N°2 : Nombre de transactions de biens immobiliers soumis à DIA, par an et par commune dans la CUS

Commune	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moy. annuelle 99-08	Evolution 06-08 / 99-05*
Bischheim	90	113	105	84	100	94	91	89	94	79	94	⊖
Blaesheim								9	12	8	10	-
Eckbolsheim	33	57	41	53	40	45	49	50	40	40	45	⊖
Eckwersheim	10	7	13	13	6	4	14	13	6	13	10	⊕
Entzheim	7	12	9	11	10	12	8	19	10	10	11	⊕
Eschau	30	32	30	17	22	23	24	20	23	26	25	⊖
Fegersheim	28	31	25	32	35	32	21	23	28	22	28	⊖
Geispolsheim	45	50	42	46	39	48	51	48	53	43	47	⊕
Hoenheim	54	49	54	44	66	57	49	53	55	44	53	⊖
Holtzheim	20	15	21	36	23	14	29	22	22	20	22	⊖
Illkirch-Graffenstaden	101	127	110	116	129	117	116	131	127	84	116	⊕
Lampertheim	15	14	12	21	24	19	18	18	22	22	19	⊕
Lingolsheim	83	95	75	73	87	72	60	76	75	76	77	⊖
Lipsheim	10	12	14	14	13	8	9	14	14	7	12	⊕
Mittelhausbergen	8	9	9	9	16	6	11	5	14	12	10	⊕
Mundolsheim	30	32	38	33	39	32	34	34	45	35	35	⊖
Niederhausbergen	13	6	8	7	12	6	11	10	8	9	9	⊕
Oberhausbergen	26	22	21	26	25	31	19	35	27	16	25	⊖
Oberschaeffolsheim	15	10	21	10	13	11	13	13	17	8	13	⊖
Ostwald	64	53	45	55	63	73	70	64	66	51	60	⊕
Plobsheim	21	21	25	30	26	25	23	20	29	20	24	⊖
Reichstett	30	39	23	30	25	43	38	40	34	26	33	⊕
Schiltigheim	216	192	202	200	179	186	185	186	187	181	191	⊖
Souffelweyersheim	38	39	49	50	56	40	45	43	50	38	45	⊖
Strasbourg	1 436	1 529	1 307	1 384	1 378	1 373	1 429	1 310	1 218	1 252	1 362	⊖
Vendenheim	50	46	33	20	41	40	40	44	54	27	40	⊕
La Wantzenau	38	23	35	36	25	34	37	27	32	37	32	⊕
Wolfisheim	29	24	36	24	22	23	30	19	22	25	25	⊖
TOTAL	2 540	2 659	2 403	2 474	2 514	2 468	2 524	2 435	2 384	2 231	2 463	⊖

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

* Tendance d'évolution de la moyenne annuelle sur la période 2006-2008 par rapport à 1999-2005 :

⊕ moyenne annuelle en hausse ⊖ poursuite de tendance ⊖ moyenne annuelle en baisse

1.2.3. Les terrains nus dans les communes de la CUS

Le repérage des dossiers de DIA concernant les terrains nus ne peut se faire qu'à l'échelle de la commune. En effet :

- les informations de repérage à l'adresse postale sont trop peu renseignées ;
- les coordonnées cadastrales indiquées (lorsqu'elles sont renseignées) sont fréquemment provisoires et peuvent changer après la mise en vente du terrain. C'est notamment le cas pour un lotissement ;

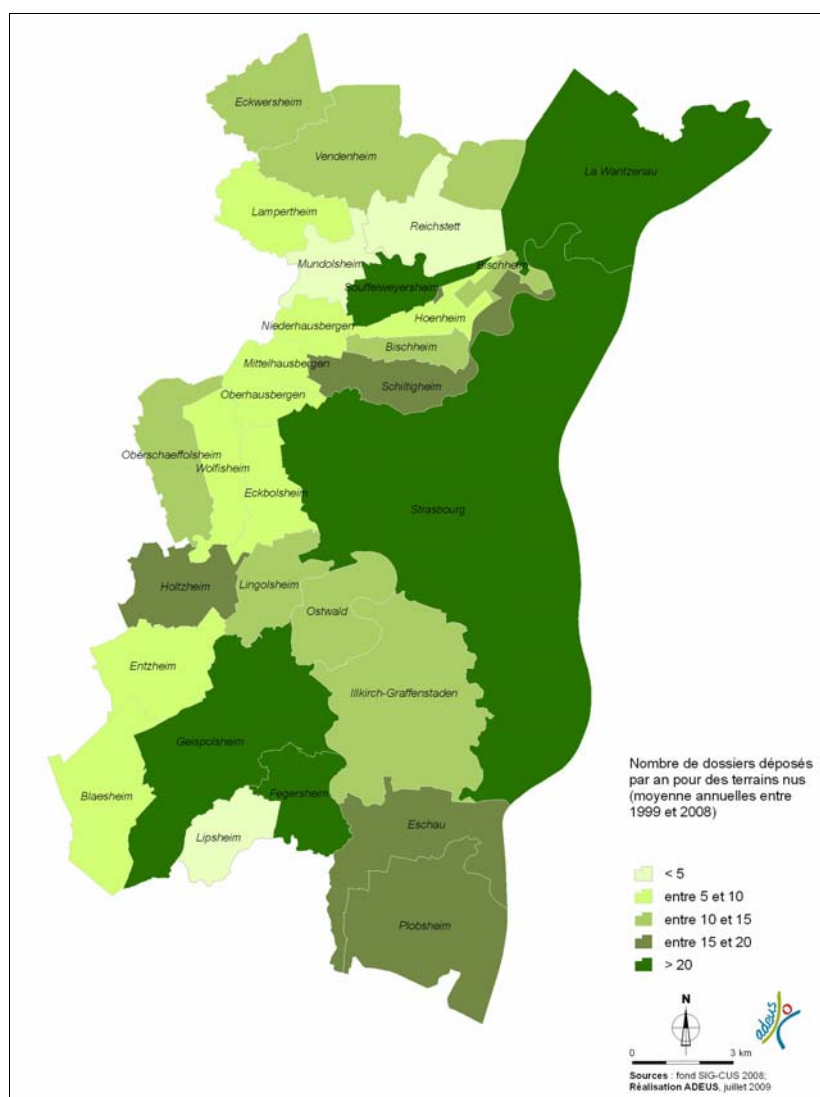
- seule l'information du type de zone POS/PLU est indiquée (UA, UX, INA, INAX,...).
Il n'est donc pas possible par ce biais de préciser suffisamment la localisation des terrains mis en vente.

Le volume de DIA déposées par an pour des terrains nus est très variable suivant la commune et d'une année à l'autre, sans que la taille de la commune soit un facteur explicatif de ces différences.

Aussi l'indicateur du **nombre moyen de dossiers déposés** par an est retenu et les comparaisons se feront entre Strasbourg et les communes de première¹ et de deuxième couronne de la CUS.

Par ailleurs, il s'agit bien d'évaluer un nombre de dossiers déposés et non pas des surfaces vendues. En effet, une DIA n'étant pas obligatoirement suivie d'une vente, elles peuvent être émises plusieurs fois, ce qui amène des doubles comptes de surfaces qui provoquent d'importants contresens pour des comparaisons entre territoires.

CARTE N°2 : Nombre de dossiers de DIA concernant des terrains nus déposés en moyenne par an et par commune entre 1999 et 2008 dans la CUS



15 % du volume de DIA déposées pour des terrains nus dans la CUS entre 1999 et 2008 le sont à Strasbourg. Cela correspond à une moyenne de 59 dossiers par an.

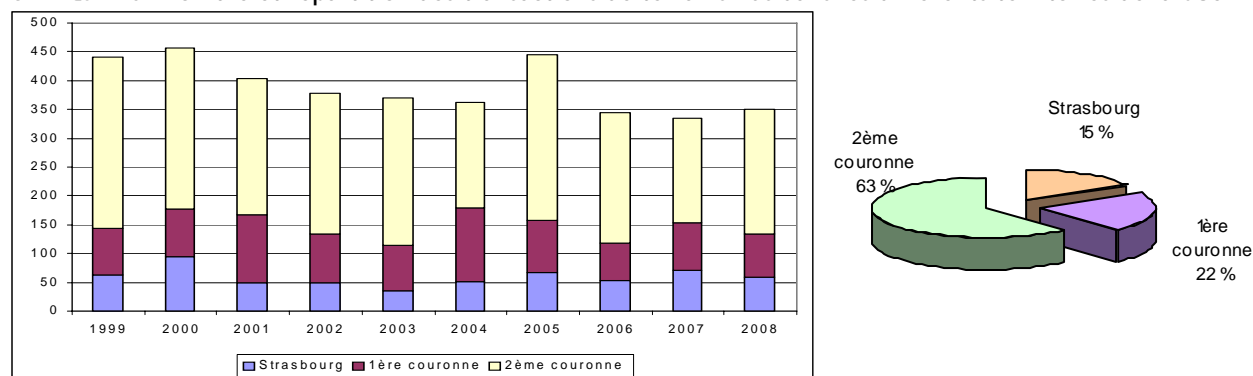
Sur l'ensemble des communes de la première couronne, le nombre de dossiers DIA déposés par an pour des terrains est de 89 en moyenne entre 1999 et 2008, ce qui représente 22 % des dossiers de ce type dans la CUS.

C'est donc dans les communes de la deuxième couronne, où les disponibilités foncières sont les plus importantes, qu'on repère la majorité des dossiers DIA concernant les terrains nus : 241 dossiers déposés en moyenne et par an dans la CUS.

Ce volume correspond à 63 % du volume de DIA déposées pour des terrains nus dans la CUS entre 1999 et 2008.

1. Les communes de la première couronne sont Bischheim, Eckbolsheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim.

GRAPHIQUE N°6 : Nombre et répartition des transactions de terrains nus dans les différents territoires de la CUS



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Enfin, si à l'échelle de la CUS la tendance d'évolution du volume de dossiers déposés pour des terrains non bâtis est en baisse sur une période récente (2006-2008), cette même moyenne annuelle connaît tout de même une augmentation dans un tiers des communes.

TABLEAU N°3 : Nombre de transactions de terrains nus soumis à DIA, par an et par commune dans la CUS

Commune	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Moyenne annuelle	Evolu-tion 06-08 / 99-05*
Bischheim	8	14	13	17	4	10	13	17	16	12	12	☺
Blaesheim								6	6	5	6	-
Eckbolsheim	7	7	17	14	4	11	9	5	3	2	8	☹
Eckwersheim	42	38	9	6	8	2	4	5	5	2	12	☹
Entzheim		5	1	9	1	4	8	6	7	38	8	☺
Eschau	12	36	27	25	8	13	33	23	11	3	19	☹
Fegersheim	27	9	22	7	70	24	17	8	36	8	23	☹
Geispolsheim	26	21	18	11	26	32	31	19	24	19	23	☹
Hoenheim	4	6	16	9	12	10	19	3	9	5	9	☹
Holtzheim	9	14	47	16	6	1	5	29	8	32	17	☺
Illkirch-Graffenstaden	17	16	16	9	10	12	15	13	13	9	13	☹
Lampertheim	6	4	7	27	4	5	6	3		3	7	☹
Lingolsheim	10	2	25	13	19	15	5	11	13	20	13	☺
Lipsheim	11	3	1	6	3	4	8	6	3	4	5	☹
Mittelhausbergen	8	6	5	3	4	3	3	6	5	18	6	☺
Mundolsheim	1	2	3	6	4	3	4	8	6	3	4	☺
Niederhausbergen	9	17	6		2	4	17	8		1	6	☹
Oberhausbergen	10	6	4	7	11	8	4	9	11	5	8	☺
Oberschaeffolsheim	14	8	4	46	14	10	11	11	2	27	15	☹
Ostwald	17	19	6	5	12	35	16	6	8	9	13	☹
Plobsheim	18	5	22	24	9	26	26	19	24	16	19	☺
Reichstett	6	7	4	4	3	8	2	4	3	5	5	☹
Schiltigheim	17	20	26	17	18	36	13	9	21	18	20	☹
Souffelweyersheim	10	11	15	9	65	9	71	18	9	4	22	☹
Strasbourg	63	94	49	49	35	51	67	54	70	59	59	☺
Vendenheim	43	32	4	6	3	7	10	13	6	6	13	☹
La Wantzenau	32	37	29	21	13	15	25	15	13	15	22	☹
Wolfisheim	13	18	7	12	2	4	2	10	3	2	7	☹
TOTAL	440	457	403	378	370	362	444	344	335	350	388	☹

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

* Tendence d'évolution de la moyenne annuelle sur la période 2006-2008 par rapport à 1999-2005 :

☺ moyenne annuelle en hausse ☹ poursuite de tendance ☹ moyenne annuelle en baisse

2. LA MESURE DES PRIX PAR TYPE DE BIENS

Si le prix est une donnée renseignée de façon quasi exhaustive dans le fichier des DIA, la surface mise en rapport pour l'estimation d'un prix par unité de surface est renseignée de façon très variable suivant le type de bien.

Le calcul d'un prix moyen ne pourra donc pas se baser sur l'ensemble des transactions.

Par ailleurs, les valeurs de prix, de surface et de rapport prix/surface considérées comme «aberrantes» ont été retirées de l'analyse de manière à ce que les moyennes de prix par type de bien soient le plus réaliste possible.

Pour chaque type de bien, les hypothèses préalables seront donc exposées spécifiquement avant toute estimation de prix.

2.1. LES TERRAINS NON BÂTIS

2.1.1. Cadrage méthodologique

Le prix total de la transaction est rapporté à la surface parcellaire totale correspondante, pour obtenir un prix moyen des terrains par an à l'échelle de la CUS.

Sont retirés de l'analyse :

- les surfaces inférieures à 100 m²,
- les prix inférieurs à 1 000 €,
- les prix à l'are inférieurs à 500 €,
- les prix à l'are supérieurs à 50 000 €.

Les surfaces inférieures à 100 m² n'ont pas été retenues, car trop petites pour correspondre à des terrains de construction.

Les seuils de prix ont quant à eux été fixés en fonction d'une connaissance du marché foncier avec l'objectif d'isoler les valeurs extrêmes correspondant à des transactions «hors-marché».

Sur 3 883 transactions de terrains ayant fait l'objet d'une DIA, 3 009 sont retenues, soit près de 78 % des dossiers déposés entre 1999 et 2008 dans CUS.

2.1.2. La zone POS/PLU : premier critère discriminant

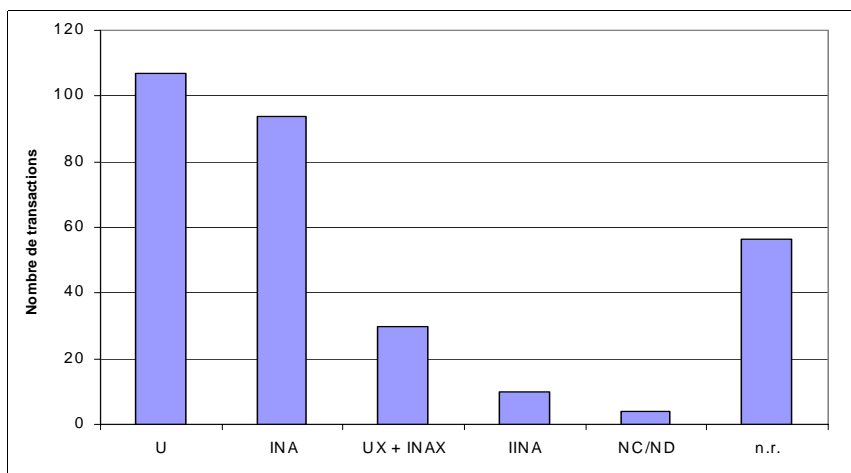
La zone POS/PLU est le premier critère discriminant pour déterminer le prix d'un terrain.

La valeur d'un terrain est en effet largement conditionnée par sa vocation, ou sa disponibilité à être urbanisé. Ce premier critère limite le nombre de transactions pouvant être analysées puisque, sur 3 009 dossiers retenus, l'information de la zone POS/PLU est disponible pour 2 444 d'entre eux (81 %).

Les terrains en zone U et INA/UA, c'est-à-dire ceux correspondant à des terrains à bâtir majoritairement à vocation d'habitation, représentent la grande majorité de ces dossiers (82 %), soit 2 006 dossiers déposés entre 1999 et 2008.

Les terrains situés dans des zones d'urbanisation à plus long terme (IINA) ou à vocation d'activité (UX, INAX) ne représentent donc qu'une petite partie des dossiers déposés (398 dossiers depuis 1999, soit 40 dossiers par an environ) et ne sont donc analysables que de façon globale.

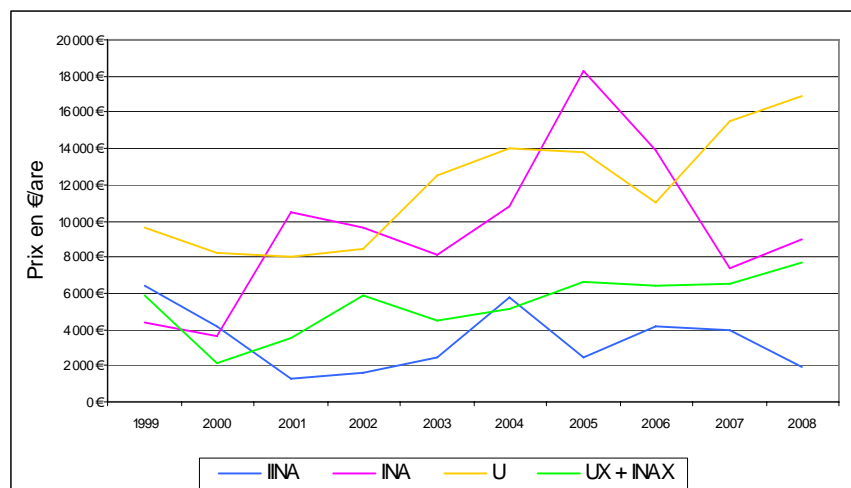
GRAPHIQUE N°7 : Nombre de transactions de terrains soumis à DIA par an dans la CUS, suivant le type de zone POS/PLU (moyenne annuelle entre 1999 et 2008)



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Concernant les prix constatés suivant la vocation du terrain, les terrains situés en zone U et en zone INA se situent en 2008 à des niveaux de prix en moyenne supérieurs aux niveaux de prix des terrains situés en zone IINA, UX ou INAX. Ce constat vaut depuis le début de la décennie.

GRAPHIQUE N°8 : Evolution du prix moyen par are des transactions de terrains soumis à DIA, suivant le type de zone POS/PLU



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Néanmoins, **ces valeurs ne peuvent être qu'indicatives.**

En effet, la dispersion des données et l'irrégularité de l'évolution des prix traduit une grande variété de terrains vendus et donc de prix, ce qui rend difficile l'extraction d'une moyenne globale sur la seule base de ces indicateurs.

2.1.3. La taille du terrain, un critère pour préciser le prix

La taille du terrain permet d'introduire un critère de tri supplémentaire.

L'analyse a été centrée sur les terrains dont la taille est comprise entre 4 et 12 ares, en faisant l'hypothèse qu'il s'agit principalement de terrains à bâtir.

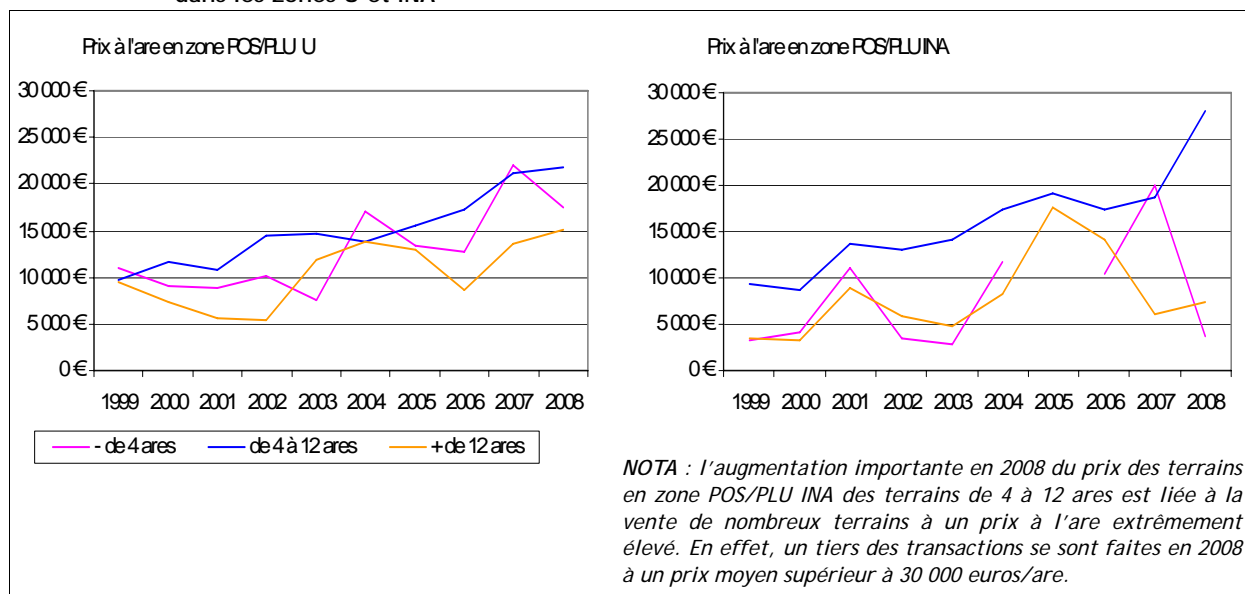
Cet intervalle de taille correspond en effet au seuil à partir duquel on peut considérer qu'un terrain peut accueillir une maison individuelle, et au-delà duquel il s'agit plus vraisemblablement de terrains voués à de grandes opérations, qui correspondent à un marché spécifique.

Les terrains de moins de 4 ares ont également été isolés car, tout comme les terrains de plus de 12 ares, ces derniers sont considérés comme représentatifs d'une réalité plus diverse et donc plus difficile à prendre en compte dans le cadre de la définition d'un prix de référence.

Enfin, le choix de centrer l'analyse sur les terrains à bâtir a été fait, car c'est le prix de ce type de terrain qui sert le plus souvent de référence à la définition du prix du foncier pour un territoire.

Seuls les terrains situés en zone U et INA (terrains à vocation d'habitat constructibles à court terme), correspondant à 1 096 dossiers, font partie de cette analyse, car ce sont les seuls pour lesquels le volume annuel de transactions rend l'analyse possible.

GRAPHIQUE N°9 : Evolution du prix moyen par are des transactions de terrains soumis à DIA, dans les zones U et INA



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Il ressort de l'analyse par taille de terrain une relative régularité de l'évolution du prix des terrains de 4 à 12 ares (ceux dont on fait l'hypothèse qu'il s'agit de terrains à bâtir).

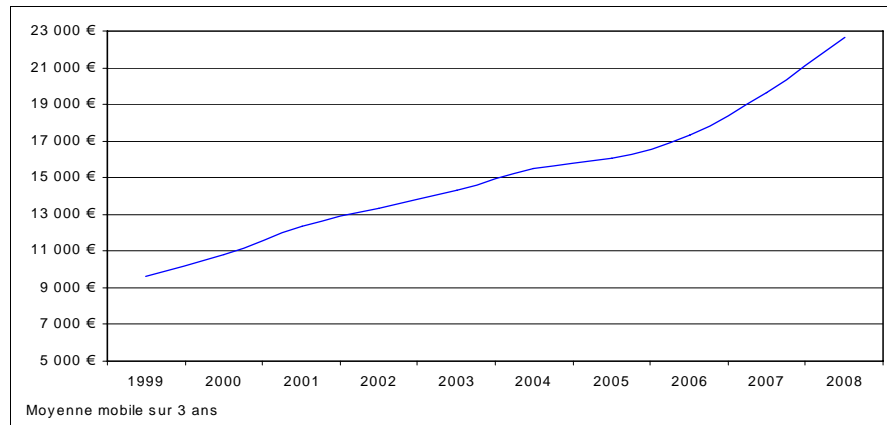
C'est cette catégorie de taille de terrain qui va servir à évaluer un prix de référence et à en analyser l'évolution dans la CUS.

Enregistrant une augmentation considérable depuis 1999 (+ 9 % de progression annuelle de 1999 à 2008), le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS avoisine sur la période la plus récente en moyenne 22 600 €.

Pour les terrains situés en zone INA, le prix moyen par are sur la période la plus récente (2007-2008) est d'environ 25 000 €.

Pour les terrains de même dimension situés en zones U, ce prix s'établit autour de 21 500 € en moyenne.

GRAPHIQUE N° 10 : Evolution du prix moyen par are des transactions de terrains entre 4 et 12 ares soumis à DIA



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

2.2. LES BIENS IMMOBILIERS VENDUS EN TOTALITÉ

2.2.1. Cadrage méthodologique

Le prix total de la transaction est rapporté à la surface utile¹ du logement, de manière à obtenir un prix moyen par m².

Les dossiers de biens immobiliers vendus en totalité soumis à DIA sont à 83 % à usage d'habitation. Dans le souci de rassembler les biens les plus comparables possible, ce sont ces dossiers qui vont servir de base à l'évaluation d'un prix moyen pour les biens immobiliers vendus en totalité, soit 10 515 dossiers déposés entre 1999 et 2008.

Le métrage de ce type de bien (maison individuelle ou bâtiment entier) n'étant pas légalement obligatoire, la surface du bien n'est pas toujours bien renseignée.

Sur 10 515 dossiers, seuls 5 789 sont renseignés.

Sont ensuite retirés de l'analyse :

- les surfaces inférieures à 15 m²,
- les surfaces supérieures à 17 000 m²,
- les prix au m² inférieurs à 500 €,
- les prix au m² supérieurs à 10 000 €.

Les surfaces inférieures à 15 m² n'ont pas été retenues afin d'isoler les biens qui ne correspondent vraisemblablement pas à un logement.

Les seuils de prix ont quant à eux été fixés en fonction d'une connaissance a priori du marché immobilier avec l'objectif d'isoler les valeurs extrêmes, c'est-à-dire les transactions «hors-marché».

1. Il ne s'agit pas là de la définition exacte de la surface utile, mais de la dénomination de la surface du logement dans le fichier des DIA.

Ainsi, sur les 5 789 dossiers de biens immobiliers à usage d'habitation vendus en totalité renseignés, seuls 5 458 dossiers sont retenus, **soit 52 % du total des dossiers de ce type faisant l'objet d'une DIA entre 1999 et 2008 dans CUS.**

Une distinction peut être faite entre Strasbourg et les autres communes de la CUS, le nombre de transactions soumises à DIA étant trop peu nombreuses pour permettre une évaluation de prix moyen à une échelle plus fine.

2.2.2. Doublement des prix sur la dernière décennie

En augmentation constante, le prix moyen des biens vendus en totalité dans la CUS a doublé depuis 1999, en passant de 1 018 €/m² à 2 156 €/m² en 2008.

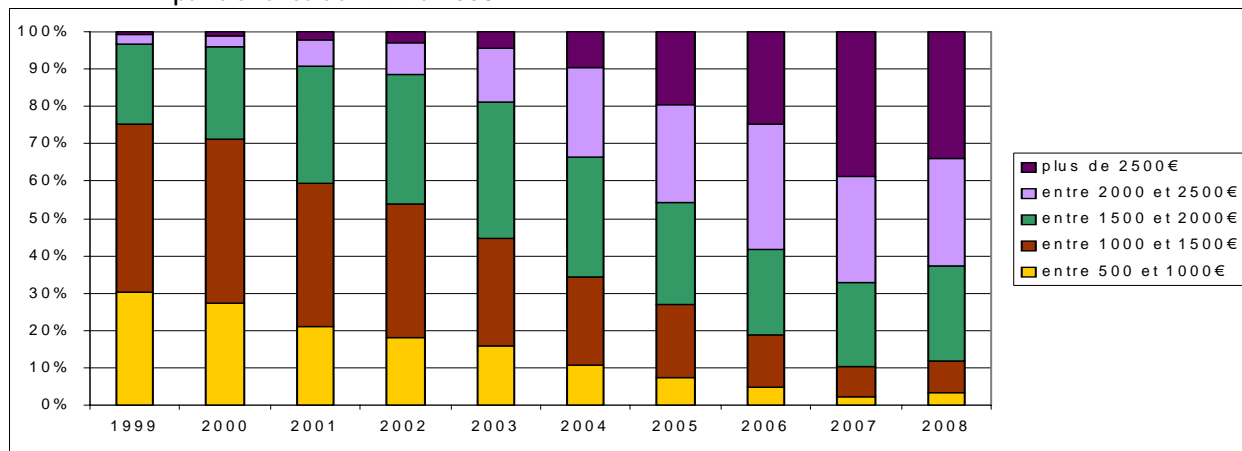
Depuis 1999, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en totalité dans la CUS est de 8 %.

Néanmoins, sur une période plus récente, on constate un net ralentissement de la hausse. En effet, **depuis 2006 l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en totalité dans la CUS est de 2 %.**

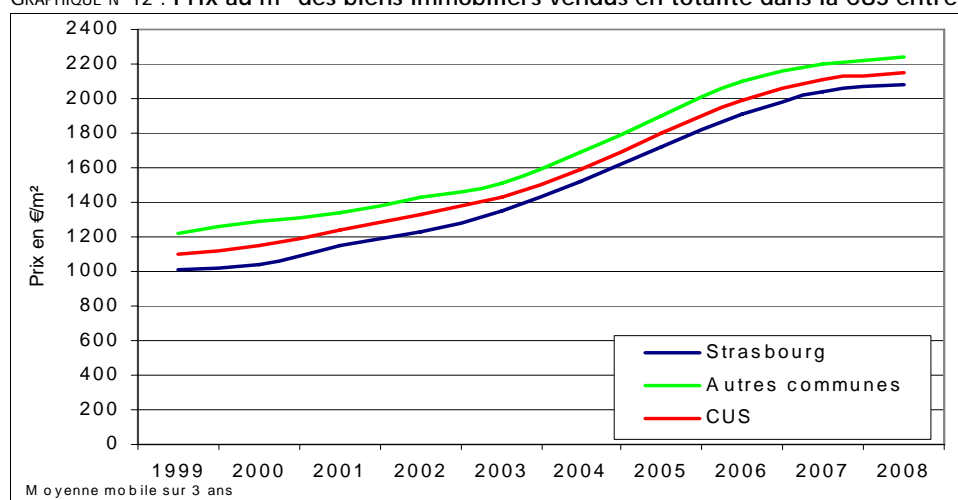
L'analyse de la dispersion des prix du marché des biens vendus en totalité et de la répartition des prix par tranche montre qu'**une nette inversion de la tendance s'est opérée entre 1999 et 2008.**

- En 1999, 75 % des biens immobiliers vendus en totalité étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 € et seuls 4 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix au m² supérieur à 2 000 €.
- En 2004, 35 % des biens immobiliers vendus en totalité étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 €. Par contre, 32 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix situé entre 1 500 et 2 000 €/m² et 34 % à un prix au m² supérieur à 2 000 €.
- En 2008, 12 % seulement des biens immobiliers vendus en totalité l'ont été à un prix au m² inférieur à 1 500 € ; 25 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix au m² compris entre 1 500 et 2 000 €, alors que le prix moyen pratiqué au m² a dépassé 2 000 € pour 63 % des transactions.

GRAPHIQUE N°11 : Tendence d'évolution des prix des biens immobiliers vendus en totalité par tranches de 1999 à 2008



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

GRAPHIQUE N° 12 : Prix au m² des biens immobiliers vendus en totalité dans la CUS entre 1999 et 2008

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Le prix moyen des biens immobiliers vendus en totalité est constamment inférieur à Strasbourg au prix moyen pratiqué dans les autres communes de la CUS.

Cette différence s'explique par la plus grande variété de biens composant le parc immobilier strasbourgeois, et notamment par le fait que les immeubles entiers (dont des biens en moins bon état) qui enregistrent un prix moyen au m² a priori moins élevé font partie, tout comme les maisons individuelles, des biens vendus en totalité.

En 2008 toutefois, l'écart de prix entre Strasbourg et les autres communes de la CUS est plus réduit que les années précédentes. La différence de prix constatée varie en effet de 36 % en 1999 à 3 % en 2008.

TABLEAU N° 4 : Evolution du prix moyen au m² des biens vendus en totalité

	CUS	Strasbourg	Autres communes de la CUS	Différence de prix Strasbourg / autres communes
1999	1 018	882	1 200	-36 %
2000	1 158	1 106	1 241	-12 %
2001	1 290	1 152	1 434	-24 %
2002	1 290	1 226	1 351	-10 %
2003	1 404	1 299	1 512	-16 %
2004	1 614	1 522	1 739	-14 %
2005	1 779	1 725	1 855	-8 %
2006	2 008	1 935	2 097	-8 %
2007	2 151	2 051	2 280	-11 %
2008	2 156	2 128	2 190	-3 %

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

2.3. LES BIENS IMMOBILIERS VENDUS EN COPROPRIÉTÉ

2.3.1. Cadrage méthodologique

Pour calculer un prix au m² des biens vendus en copropriété, il convient de tenir compte du découpage en lots des surfaces vendues. Une transaction peut ainsi inclure plusieurs appartements, pour lesquels les surfaces annexes à la surface habitable principale (telles que garages, caves, ...) sont également détaillées (cf. modèle ci-dessous).

TABEAU N°5 : Présentation du détail des surfaces pour les lots de copropriété

Numéro de dossier	surface 1	surface 2	surface 3	surface 4	surface 5	surface 6
XXXXXX	80m ²	70m ²	50m ²	25m ²	11m ²	5m ²

Il convient donc, pour calculer un prix moyen se référant au plus près à une surface habitable, d'isoler les surface annexes.

L'hypothèse retenue est de ne pas tenir compte des surfaces inférieures à 15 m² et d'ajouter les autres surfaces composant le lot de copropriété pour constituer ainsi la surface totale du ou des biens vendus. Le prix total de la transaction est donc rapporté à cette surface, de manière à obtenir un prix moyen par m².

Les dossiers de biens immobiliers vendus en copropriété soumis à DIA sont à 75 % à usage d'habitation. Dans le souci de rassembler les biens les plus comparables possible, ce sont ces dossiers qui vont servir de base à l'évaluation d'un prix moyen, soit 8 609 dossiers déposés entre 1999 et 2008.

Contrairement aux biens vendus en totalité, le métrage des lots de copropriété est rendu obligatoire par la loi Carrez. En effet, depuis le 18 juin 1997, la loi Carrez impose au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans les documents relatifs à la vente dudit bien.

Le taux de renseignement des surfaces composant un lot est donc bien supérieur (73 %) à celui relatif aux biens vendus en totalité. Sur 8 609 dossiers, 6 662 sont ainsi renseignés.

Sont retirés de l'analyse :

- les surfaces inférieures à 15 m²,
- les prix au m² inférieurs à 500 €,
- les prix au m² supérieurs à 10 000 €.

Les surfaces inférieures à 15 m² n'ont pas été retenues pour isoler les biens qui ne correspondent vraisemblablement pas à un logement.

Les seuils de prix ont quant à eux été fixés en fonction d'une connaissance a priori du marché immobilier, avec l'objectif d'isoler les valeurs extrêmes correspondant à des transactions «hors-marché».

Au final, **6 137** dossiers de biens immobiliers à usage d'habitation vendus en copropriété renseignés sont retenus, soit **71 % des dossiers de ce type faisant l'objet d'une DIA entre 1999 et 2008 dans CUS**.

Une distinction peut être faite entre Strasbourg et les autres communes de la CUS, le nombre de transactions soumises à DIA étant trop peu nombreuses pour permettre une évaluation de prix moyen à une échelle plus fine.

2.3.2. Forte évolution des prix depuis 1999

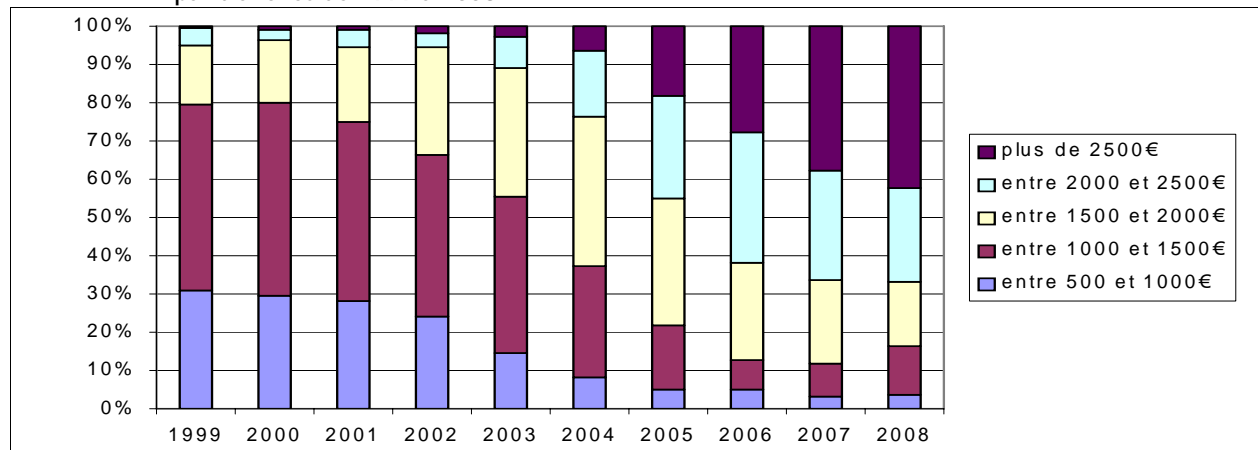
En termes d'évolution sur la dernière décennie, **le prix moyen des biens vendus en copropriété dans la CUS a quasiment doublé, passant de 1 175 €/m² en 1999 à 2 150 €/m² en 2008.**

Depuis 1999, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en copropriété dans la CUS est de 6 %. Sur la dernière période on constate toutefois un très net ralentissement de la hausse : **depuis 2006 l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en copropriété est de 1,5 %.**

Concernant la dispersion des prix du marché des biens vendus en copropriété, la répartition des prix par tranche montre qu'**une nette inversion de la tendance s'est opérée entre 1999 et 2008.**

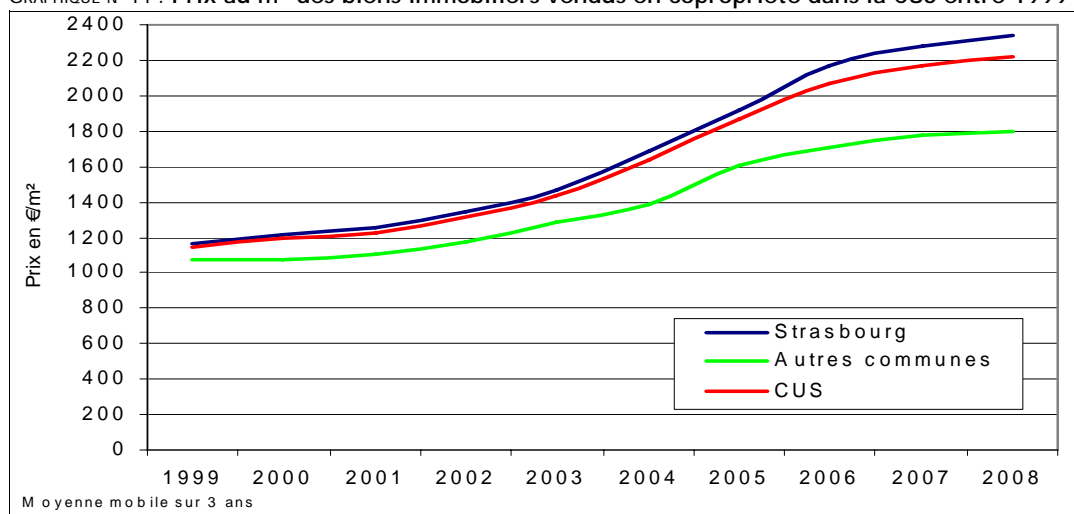
- En 1999, 80 % des biens immobiliers vendus en copropriété étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 € et seuls 5 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix au m² supérieur à 2 000 €.
- En 2004, 37 % des biens immobiliers vendus en copropriété étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 €. Par contre, 39 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix au m² se situant entre 1 500 et 2 000 € et 45 % à un prix supérieur à 2 000 € le m².
- En 2008, 17 % seulement des biens immobiliers vendus en totalité l'ont été à un prix au m² inférieur à 1 500 € ; 17 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix au m² compris entre 1 500 et 2 000 €, alors que le prix moyen pratiqué au m² a dépassé 2 000 € pour 67 % des transactions.

GRAPHIQUE N° 13 : Tendence d'évolution des prix des biens immobiliers vendus en copropriété par tranches de 1999 à 2008



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Près de 88 % des biens immobiliers vendus en copropriété, faisant l'objet d'une DIA entre 1999 et 2008, qui ont été retenus pour servir de base à l'évaluation d'un prix moyen sont situés à Strasbourg. **Le prix moyen des biens vendus en copropriété dans la CUS est donc largement fonction des prix constatés à Strasbourg.**

GRAPHIQUE N°14 : Prix au m² des biens immobiliers vendus en copropriété dans la CUS entre 1999 et 2008

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Depuis 1999, le prix moyen des biens immobiliers vendus en copropriété est supérieur à Strasbourg comparativement aux autres communes de la CUS.

La différence de prix constatée varie entre 9 % (1999 et 2004) et 25 % (2007).

Cela peut s'expliquer par le type de biens vendus et leur localisation.

En effet, le volume de transactions est plus important dans les quartiers centraux, c'est-à-dire les quartiers les plus chers.

C'est donc la part importante de ce type de biens qui permet d'expliquer le fait que les biens vendus en copropriété soient plus chers à Strasbourg que dans les autres communes de la CUS.

TABLEAU N°6 : Evolution du prix moyen au m² des biens vendus en copropriété

	CUS	Strasbourg	Autres communes de la CUS	Différence de prix Strasbourg / autres communes
1999	1 175	1 196	1 089	9 %
2000	1 183	1 213	1 055	13 %
2001	1 215	1 246	1 097	12 %
2002	1 289	1 312	1 169	11 %
2003	1 419	1 462	1 239	15 %
2004	1 651	1 674	1 529	9 %
2005	1 851	1 924	1 467	24 %
2006	2 061	2 157	1 742	19 %
2007	2 303	2 459	1 838	25 %
2008	2 150	2 241	1 760	11 %

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

CONCLUSION

Les informations issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner, telles qu'elles sont présentées dans le fichier géré par le service des transactions immobilières de la CUS, permettent d'extraire des éléments de connaissance de l'évolution du marché du logement à un niveau global.

Les principales limites du fichier, pour les biens immobiliers, viennent de **la description parfois insuffisante des biens**.

Pour ce qui concerne les évaluations de prix, il est possible en l'état actuel de déterminer un prix moyen par m² à un niveau global uniquement. Relativement aux terrains nus, il n'est à l'heure actuelle pas possible de localiser les terrains vendus à une échelle infracommunale. De plus, considérant le nombre limité de terrains nus faisant l'objet d'une DIA, il est possible de proposer une évaluation de prix uniquement à l'échelle de la CUS.

Enfin, si le fichier des Déclarations d'Intention d'Aliéner a l'avantage d'être exhaustif sur le segment du parc concerné¹, il s'agit bien d'**éléments indicatifs des tendances du marché immobilier et foncier**, étant donné qu'une DIA ne recouvre qu'une frange du parc.

Pour autant, l'exploitation et l'analyse de cette source de données permettent de mettre en avant un certain nombre de constats.

Le volume global de dossiers de DIA déposé par an, relativement stable depuis 1999, **accuse un léger recul sur la période la plus récente**. Ce constat concerne tous les types de biens :

- 1 175 transactions en moyenne de biens immobiliers **vendus en totalité** depuis 2006 (1 262 sur la période 99-08) ;
- 1 175 transactions en moyenne de biens immobiliers **vendus en copropriété** (1 201 sur la période 99-08) ;
- les **terrains à bâtir** constituent 343 dossiers en moyenne par an (388 sur la période 99-08).

L'évaluation des prix des biens immobiliers laisse apparaître **une très forte augmentation des prix moyens depuis 1999**.

- Le prix moyen des biens immobiliers vendus en copropriété connaît avec **+ 6 %** d'accroissement annuel une hausse importante sur la dernière décennie. Le prix moyen de ce type de biens a ainsi **quasiment doublé depuis 1999** (2 150 € en 2008).
- Sur la même période, le prix moyen des biens vendus en totalité enregistre **+ 8 %** d'accroissement annuel. Depuis 1999, il a ainsi **plus que doublé**, passant en 2008 à 2 156 €.

Depuis 2006 on constate cependant un ralentissement de la hausse (+ 2 % d'accroissement annuel pour les biens vendus en totalité, + 1,5 % pour ceux vendus en copropriété).

Par ailleurs, force est de constater que depuis 1999 **un net resserrement des prix** des biens immobiliers **s'est opéré vers le haut**. Alors que plus de 80 % des biens étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 €, ils ne représentent plus que 15 % en 2008. Par contre, les biens vendus à plus de 2 000 € le m² représentaient à peine 5 % en 1999, mais plus de 65 % en 2008.

Le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS a également connu une augmentation considérable lors de la dernière décennie, dépassant **22 600 € l'are** en moyenne sur la période la plus récente. Depuis 1999, les prix moyens des terrains nus de 4 à 12 ares ont ainsi progressé annuellement de **+ 10 %**.

1. Sans pour autant présumer du niveau d'alimentation des différentes variables.

Le fichier des DIA, malgré ses limites, fournit des informations d'autant plus précieuses que les sources d'information sur le sujet sont assez rares.

Des améliorations seraient toutefois encore souhaitables afin de faire progresser la connaissance de l'évolution du marché immobilier et foncier dans la CUS, parmi lesquelles :

- concernant les biens immobiliers, identifier le nombre de logements concernés par une vente en copropriété, distinguer les logements des surfaces annexes, mieux renseigner le nombre de pièces ainsi que continuer, pour les biens vendus en totalité, la distinction amorcée en 2007 entre maisons individuelles et immeubles vendus en totalité ;
- concernant les terrains à bâtir, intégrer la dénomination exacte de la zone POS/PLU afin de localiser et de caractériser plus précisément les terrains vendus. En effet, savoir localiser les terrains plus précisément permettrait d'identifier les mécanismes qui en font le prix, et notamment de tenir compte du niveau d'équipement des terrains.

ANNEXES



**Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement**

**DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER OU DEMANDE D'ACQUISITION
D'UN BIEN SOUMIS À L'UN DES DROITS DE PRÉEMPTION PRÉVUS
PAR LE CODE DE L'URBANISME**

(Article A 213.1 du C.U.)

cerfa 1/2
N ° 10072*01

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER UN BIEN (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)
- Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (4) (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme

DEMANDE D'ACQUISITION D'UN BIEN (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

A - PROPRIÉTAIRE(S)

Personne physique

NOM, prénom (nom de jeune fille s'il y a lieu) : NOM, prénom du conjoint (s'il y a lieu) :

Personne morale

DÉNOMINATION : FORME JURIDIQUE :

NOM, prénom et qualité du représentant : ADRESSE ou SIÈGE SOCIAL (5) :

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autre(s) co-indivisaire(s) et sa (leur) quote-part (6) :

B - SITUATION DU BIEN (7)

Commune : Département : Adresse précise du bien :

Superficie totale du bien cédé : m²

Références cadastrales de la (ou des) parcelle(s)

Section	N°	Lieudit (quartier, arrondissement)	Superficie totale

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) oui non

C - DÉSIGNATION DU BIEN

IMMEUBLE : non bâti bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom et l'adresse du propriétaire du terrain :

bâti sur terrain propre

BÂTIMENTS VENDUS EN TOTALITÉ (8) :

Surface construite au sol : m² Surface utile ou habitable : m²

Nombre de niveaux : appartements : autres locaux :

LOCAUX DANS UN BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ (9)

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable

Le bâtiment est achevé depuis : plus de dix ans
 moins de dix ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :
 plus de dix ans
 moins de dix ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

DROITS SOCIAUX (10) :

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature : Nombre :

Numéro des parts :

D - USAGE ET OCCUPATION (11)

USAGE :

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser)

OCCUPATION :

par le(s) propriétaire(s) par un (ou des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) Le cas échéant, joindre un état locatif

E - DROITS RÉELS ou PERSONNELS

grevant les biens

 oui non

Préciser la nature _____ indiquer si rente viagère antérieure : _____

F - MODALITÉS DE LA CESSION**1 - VENTE AMIABLE**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) : _____

Modalités de paiement : _____

- comptant à la signature de l'acte authentique : _____ à terme (préciser) : _____

 PAIEMENT EN NATURE

Désignation de la contrepartie de l'alinéation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

 RENTE VIAGÈRE

Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

 DROIT D'USAGE ET D'HABITATION : (à préciser) _____

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

 VENTE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ : (à préciser) _____ **ÉCHANGE** : Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte, le cas échéant : _____ Propriétaire(s) contre-échangiste(s) _____

 APPORT EN SOCIÉTÉ :

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

 CESSION DE TANTIÈMES DE TERRAIN CONTRE REMISE DE LOCAUX À CONSTRUIRE

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre : _____

 LOCATION - ACCESSION

Estimation de l'immeuble, objet du contrat de location-accession : _____

2 - ADJUDICATION (12) Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Vente mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication : _____ Montant de la mise à prix _____

Estimation de l'immeuble : _____

G - LE(S) SOUSSIGNÉ(S) DÉCLARE(NT) : _____ Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A : Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (13) A (ont) recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués**NOM**, prénom de l'acquéreur (14) : _____ **ADRESSE** : _____**INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES** concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (15) : _____ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F 2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

À _____ le _____ Signature(s) et cachet s'il y a lieu

H - RUBRIQUE À REMPLIR SI LE SIGNATAIRE N'EST PAS LE PROPRIÉTAIRE (16) : _____**NOM**, prénom : _____ **ADRESSE** : _____**QUALITÉ** : _____**I - NOTIFICATION DES DÉCISIONS DU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION (17) :** _____

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

 À l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionnée à la rubrique A À l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile**CADRE RÉSERVÉ AU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION**



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

**DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER OU DEMANDE D'ACQUISITION
D'UN BIEN SOUMIS À L'UN DES DROITS DE PRÉEMPTION PRÉVUS
PAR LE CODE DE L'URBANISME**

(article A 213.1 du CU)

 1/2
N ° 50013#01

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

NOTICE EXPLICATIVE

POUR REMPLIR LA DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER OU
LA DEMANDE D'ACQUISITION
D'UN BIEN SOUMIS À L'UN DES DROITS DE PRÉEMPTION PRÉVUS
PAR LE CODE DE L'URBANISME

- (1) La déclaration ou la demande doit être établie en quatre feuillets et adressée au destinataire [cf. renvois (2) (3) et (4)] par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge.
- (2) Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune se trouve situé ce bien.
- (3) - Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé créée avant le 1^{er} juin 1987, la déclaration ou la demande est à adresser au préfet du département dans lequel se trouve situé ce bien.
- Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé créée après le 1^{er} juin 1987, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien.
- (4) Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel de trouve situé ce bien.
- (5) Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.
- (6) Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé créée après le 1^{er} juin 1987 : les cessions de droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone d'aménagement différé créée avant le 1^{er} juin 1987 ou dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier.
- (7) Cette rubrique est à remplir dans tous les cas en ce qui concerne l'adresse.
Les renseignements relatifs à la superficie totale du terrain et aux références cadastrales n'ont à figurer que dans le cas de bâtiments vendus en totalité.
Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez-le à cet endroit.
- (8) Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).
- La surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement.
- Les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussée ou combles le cas échéant.
- Locaux autres que les appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple).

- (9) Locaux dans un bâtiment en copropriété :
 Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.
 La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.).
- (10) Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : " locaux dans un bâtiment en copropriété ").
 - Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
 - Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.
- (11) Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.
 Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (12) Adjudication :
 Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.
 Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.
- (13) Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du " droit de délaissement " qui lui est offert par le Code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.
- (14) Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.
 Ces dispositions ne concernent pas les biens compris dans une zone d'aménagement différé créée avant le 1^{er} juin 1987 ou dans un zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements.
- (15) Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :
 - maintien de l'usage actuel,
 - ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.
- (16) Signataire autre que le propriétaire :
 Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.
- Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.**
- (17) Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :
 Indiquez ici l'adresse à laquelle le titulaire du droit de préemption doit notifier ses offres ou décisions.

