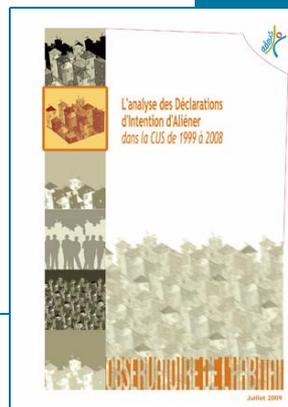


L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner dans la CUS de 1999 à 2008

Observatoire de l'habitat



résumé

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) sont une source de données qui peut permettre de mieux connaître le marché immobilier.

Ce document s'attachera à définir une Déclaration d'Intention d'Aliéner et présentera les résultats de l'analyse du fichier.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Le droit de préemption urbain 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 opération est de réaliser des opérations d'intérêt général.

Une déclaration d'Intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier **dans les périmètres où existe un droit de préemption.**

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 les biens immobiliers achevés depuis plus de 10 ans qui font l'objet d'une vente, ainsi que sur les titres des sociétés immobilières, sur les biens vendus en copropriété dont le règlement a moins de 10 ans. **Les DIA ne sont donc représentatives que d'une frange spécifique du parc immobilier ancien.**

Si le fichier des DIA a l'avantage d'être exhaustif sur le segment du parc concerné, il s'agit bien d'éléments indicatifs des tendances du marché immobilier et foncier.

La problématique :

L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) met en avant les principaux éléments indicatifs des tendances du marché immobilier et foncier dans la CUS : les volumes de transaction, leur répartition spatiale et évaluations de prix.

La démarche :

La CUS gère depuis 1998, une base de données répertoriant les informations contenues dans les formulaires de DIA. Ce travail s'appuie sur une extraction de données saisies à partir de ce logiciel sur la période 1999-2008.

Le calendrier :

L'étude a été finalisée en juillet 2009.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

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 ; 1 175 transactions en moyenne de biens immobiliers vendus en copropriété ; les terrains à bâtir constituent 343 dossiers en moyenne par an.

- **L'évaluation des prix des biens immobiliers** laisse apparaître une très forte augmentation des prix moyens soumis à la DIA dans la CUS depuis 1999. Ainsi, 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 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, depuis 1999, un net resserrement des prix des biens immobiliers s'est opéré vers le haut.

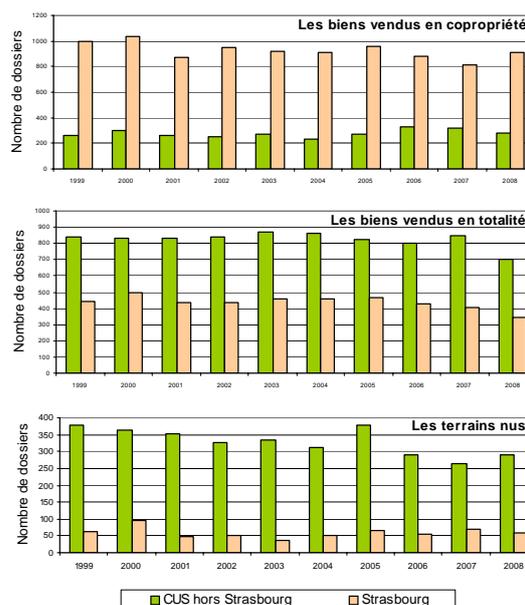
Le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS a également connu une augmentation considérable lors de la dernière décennie, dépassant 22 600 € l'are en moyenne sur la période la plus récente. Depuis 1999, les prix moyens des terrains nus de 4 à 12 ares ont ainsi progressé annuellement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

- Ainsi le fichier des DIA fournit des informations d'autant plus précises que les sources d'information sur le sujet sont assez rares. **Des améliorations sont encore souhaitables afin de faire progresser la connaissance de l'évolution du marché immobilier et foncier dans la CUS, parmi lesquelles les deux points suivants :**

- Concernant les biens immobiliers, d'identifier le nombre de logements concernés par une vente en copropriété, de distinguer les logements des surfaces annexes, de mieux renseigner le nombre de pièces ainsi que de 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, d'intégrer la dénomination exacte de la zone POS/PLU afin de localiser et de caractériser plus précisément les terrains vendus. Cela permettrait d'identifier les mécanismes qui en font le prix, et notamment de tenir compte du niveau d'équipement des terrains.

Nombre de dossiers DIA déposés par an et par type de bien, à Strasbourg et dans les autres communes de la CUS.



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA.

Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire de l'Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet),
 Fanny Chailloux, Pierre de Cadenet, Sandrine
 Lechner, Maryline Roussette
 Nombre de pages : 31
 Résumé : Stéphanie Martin