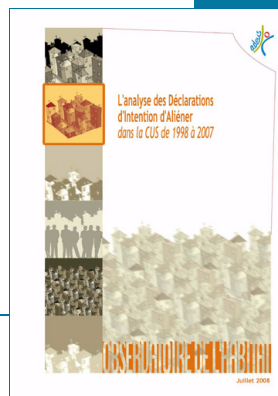


L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner dans la CUS de 1998 à 2007

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 1998-2007.

Le calendrier :

L'étude a été finalisée en juillet 2008.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

La seconde exploitation et analyse de cette source de données permet de mettre en avant un certain nombre de constats :

- **Le volume global de dossiers de DIA** déposé par an est relativement stable depuis 1998. Les volumes de transactions sont comparables d'année en année pour tous les types de biens. Par an, on enregistre en moyenne 1 200 transactions de biens immobiliers vendus en totalité et 1 200 vendus en copropriété. Les terrains à bâtir constituent 388 dossiers en moyenne par an, en recul depuis 2005.

- **En terme de répartition territoriale**, même si le volume de transactions reste largement plus important que dans les autres communes de la CUS, le poids de Strasbourg dans les transactions est en baisse. La majorité des dossiers DIA concernant les terrains à bâtir se concentre au deux tiers dans la deuxième couronne. Néanmoins sur la période la plus récente, cette proportion tend légèrement à diminuer au profit de Strasbourg et de la première couronne urbaine.

- **L'évaluation des prix** laisse apparaître une très forte augmentation des prix moyens des biens immobiliers soumis à la DIA dans la CUS depuis 1998. Ainsi, le prix moyen des biens vendus en totalité a quasiment doublé depuis 1998 (2 151 € en 2007), alors que le prix moyen des biens vendus en copropriété a plus que doublé sur la même période, passant en 2007 à 2 309 €.

Depuis 1998 une très nette inversion s'est opérée dans la répartition des biens par tranche de prix. Alors que plus de 80 % des biens étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 €, ils ne sont plus que 10 % en 2007. Par contre, les biens vendus à plus de 2 000 € le m² représentaient à peine 3 % en 1998, mais plus de 67 % en 2007.

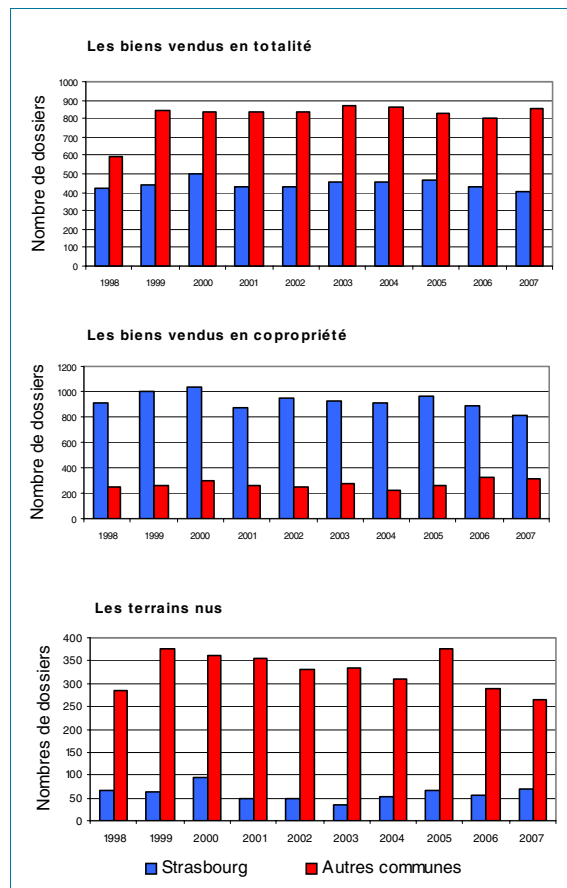
Depuis 2005, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers reste conforme à l'évolution générale des prix (+ 7 % pour les biens vendus en totalité, + 8 % pour ceux vendus en copropriété).

Lors de la dernière décennie, le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS a connu une augmentation considérable, atteignant en moyenne 18 000 € sur la période la plus récente. Depuis 2005, les prix moyens des terrains nus de 4 à 12 ares ont progressé 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 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 annuellement, à Strasbourg et dans les autres communes de la CUS, par type de biens.



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),
 Sandrine Lechner, Pierre de Cadenet, Fanny
 Chailloux, Monique Zeck
 Nombre de pages : 31
 Résumé : Stéphanie Martin