



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



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Programme partenarial

Chef de file : Communauté Urbaine de Strasbourg

Equipe projet : Nadia Monkachi (*chef de projet*), Sandrine Lechner,
Pierre de Cadenet, Fanny Chailloux, Laurent Stemmelen, Monique Zeck

Juillet 2008 © 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	5
1. DÉFINITIONS ET CONTEXTE	5
1.1. Qu'est-ce qu'une DIA ?	5
1.2. Quels sont les biens préemptables soumis à DIA ?	5
2. ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES : DONNÉES EXPLOITABLES ET LIMITES D'USAGE	6
2.1. La forme des données	6
2.2. Les variables exploitées	6
2.2.1. Le type de bien	7
2.2.2. Le type d'usage	7
2.2.3. Le nombre de dossiers et leur localisation	7
LES RÉSULTATS DE L'ANALYSE	9
1. LES VOLUMES DE DOSSIERS DE DIA DÉPOSÉS	9
1.1. La répartition par type de bien	9
1.2. La répartition suivant la localisation des biens	10
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	14
1.2.3. Les terrains nus dans les communes de la CUS	16
2. LA MESURE DES PRIX PAR TYPE DE BIENS	19
2.1. Les terrains non bâtis	19
2.1.1. Hypothèses	19
2.1.2. La zone POS/PLU : premier critère discriminant	19
2.1.3. La taille du terrain, un critère pour préciser le prix	21
2.2. Les biens immobiliers vendus en totalité	22
2.2.1. Hypothèses	22
2.2.2. Évolution des prix des biens vendus en totalité	23
2.3. Les biens immobiliers vendus en copropriété	25
2.3.1. Hypothèses	25
2.3.2. Évolution des prix des biens immobiliers vendus en copropriété	26
CONCLUSION	29
ANNEXES	31

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 pour la deuxième année consécutive, une extraction d'une base de données concernant les Déclarations d'Intention d'Aliéner sur la période 1998-2007.

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, s'agissant de la deuxième exploitation de cette source de données, le cadrage méthodologique, la définition des variables exploitables et les limites à l'analyse auront encore une importance fondamentale.

Enfin, 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 celui 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 appartenants 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 1998-2007.

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 bien

Dans une DIA, il est fait distinction entre trois types de bien 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 (à 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 bien,
- le type d'usage du bien,
- le volume de DIA déposé,
- 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.

LES RÉSULTATS DE L'ANALYSE

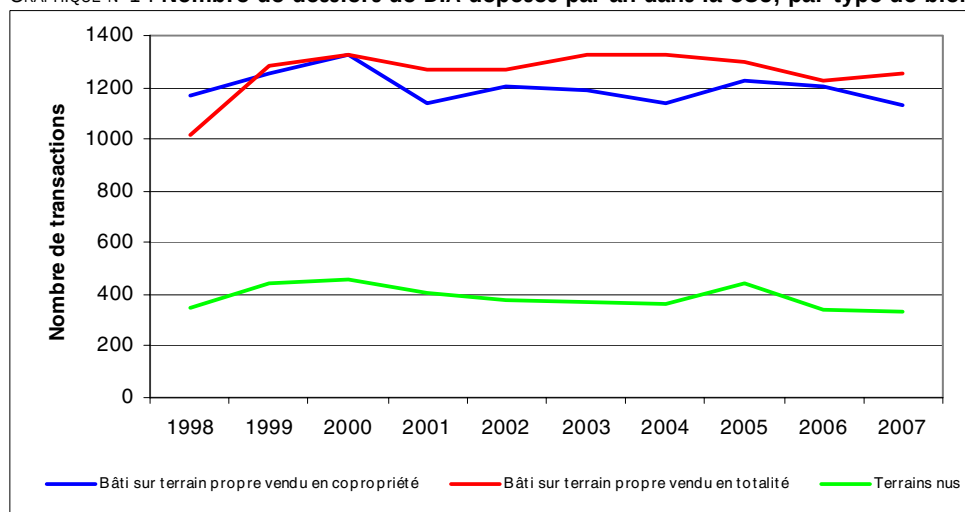
1. LES VOLUMES DE DOSSIERS DE DIA DÉPOSÉS

1.1. LA RÉPARTITION PAR TYPE DE BIEN

Depuis 1998, le nombre de dossiers de DIA déposés est d'environ 2 850 par an. Cette stabilité des volumes se retrouve pour tous les types de bien. On retrouve en effet à l'échelle de la CUS, des volumes de dossiers déposés comparables chaque année, et ce quel que soit le type de bien :

- pour les biens vendus en totalité, une moyenne de 1 260 dossiers déposés par an,
- pour les biens vendus en copropriété, une moyenne de 1 200 dossiers déposés par an,
- et enfin, pour les terrains nus, une moyenne de 388 dossiers déposés par an.

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

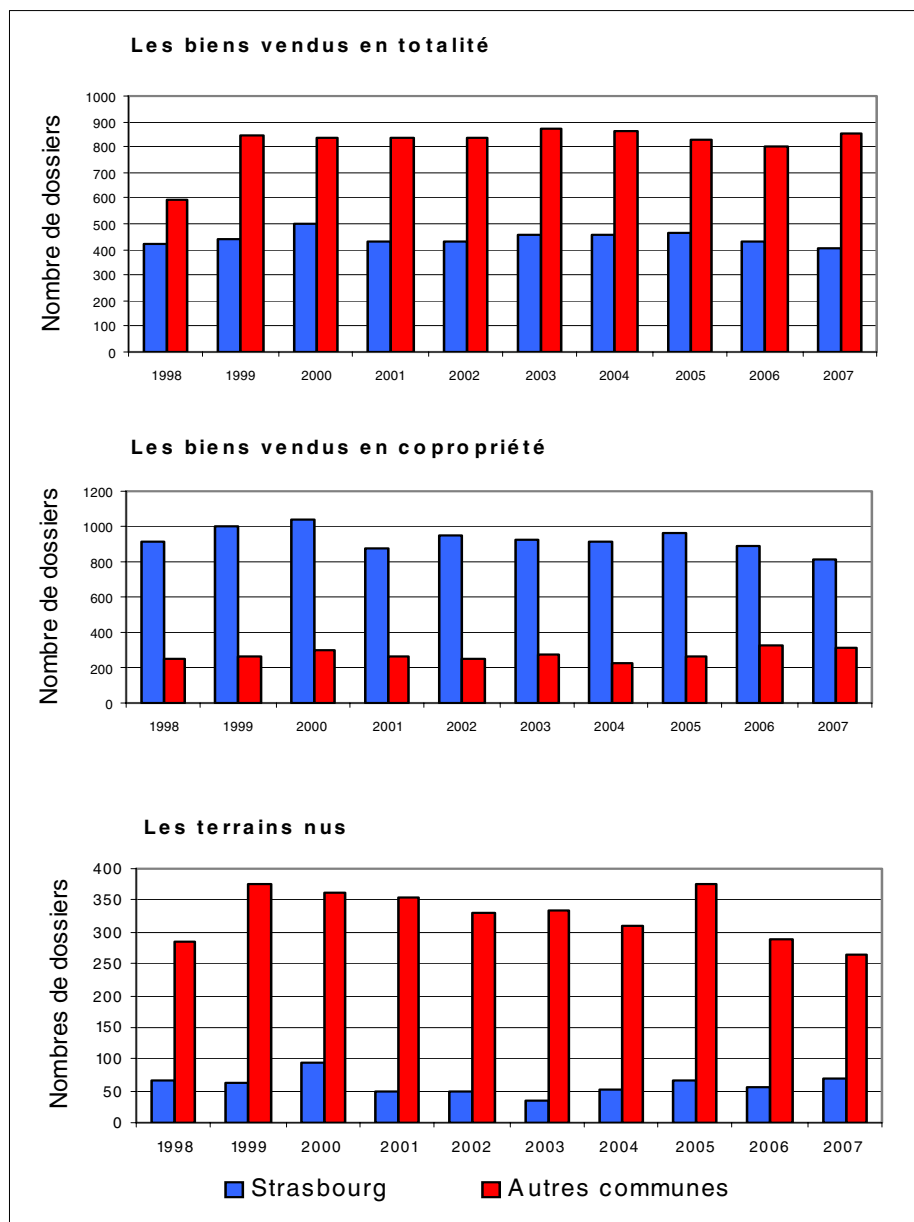
Des spécificités liées à la répartition géographique entre Strasbourg et les autres communes de la CUS se dégagent suivant le type de bien.

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 76 % 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 logement collectif 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 annuellement, à Strasbourg et dans les autres communes de la CUS, par type de bien**



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

1.2. LA RÉPARTITION SUIVANT LA LOCALISATION DES BIENS

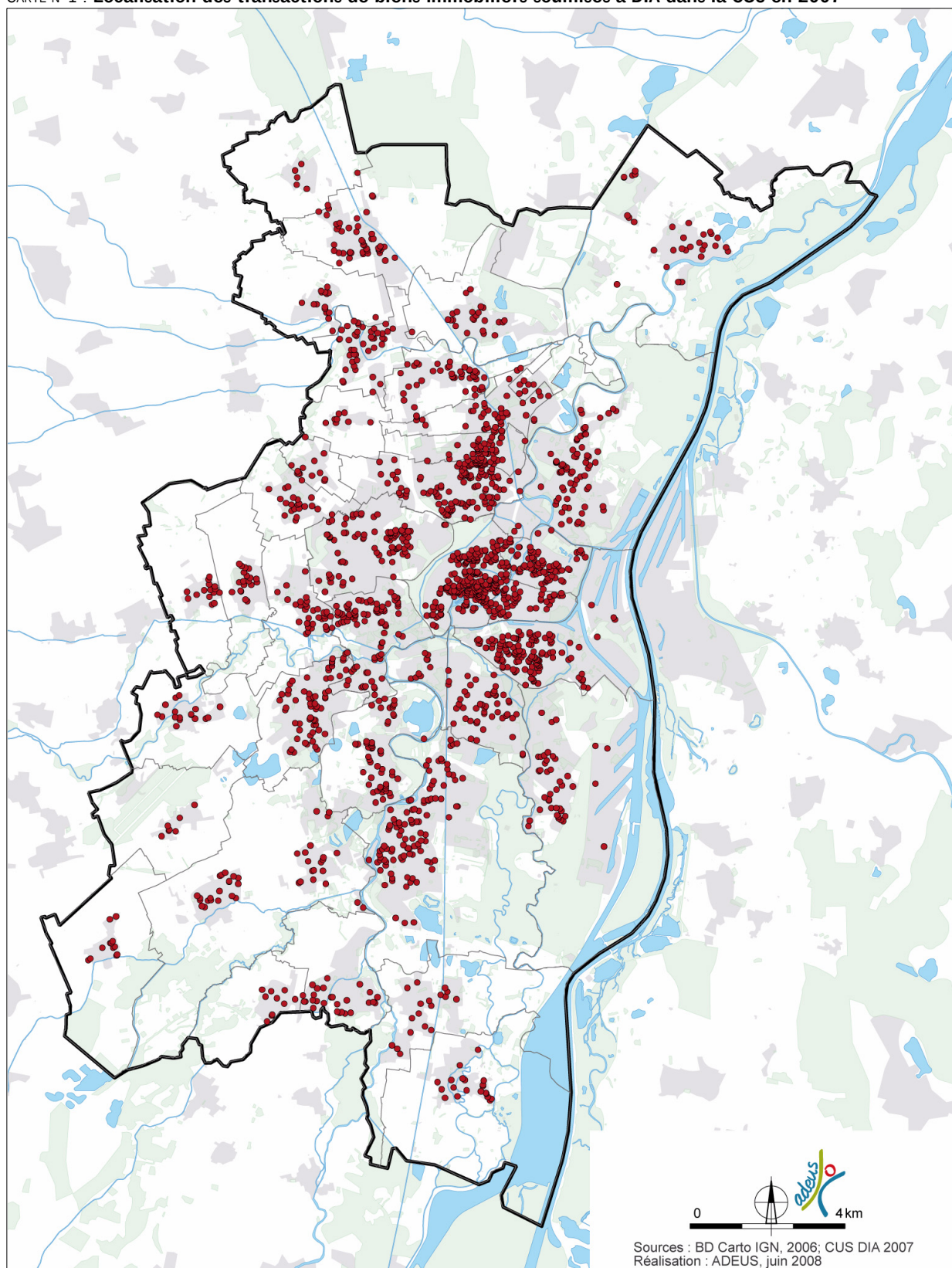
1.2.1. Les biens immobiliers à Strasbourg, par quartier

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

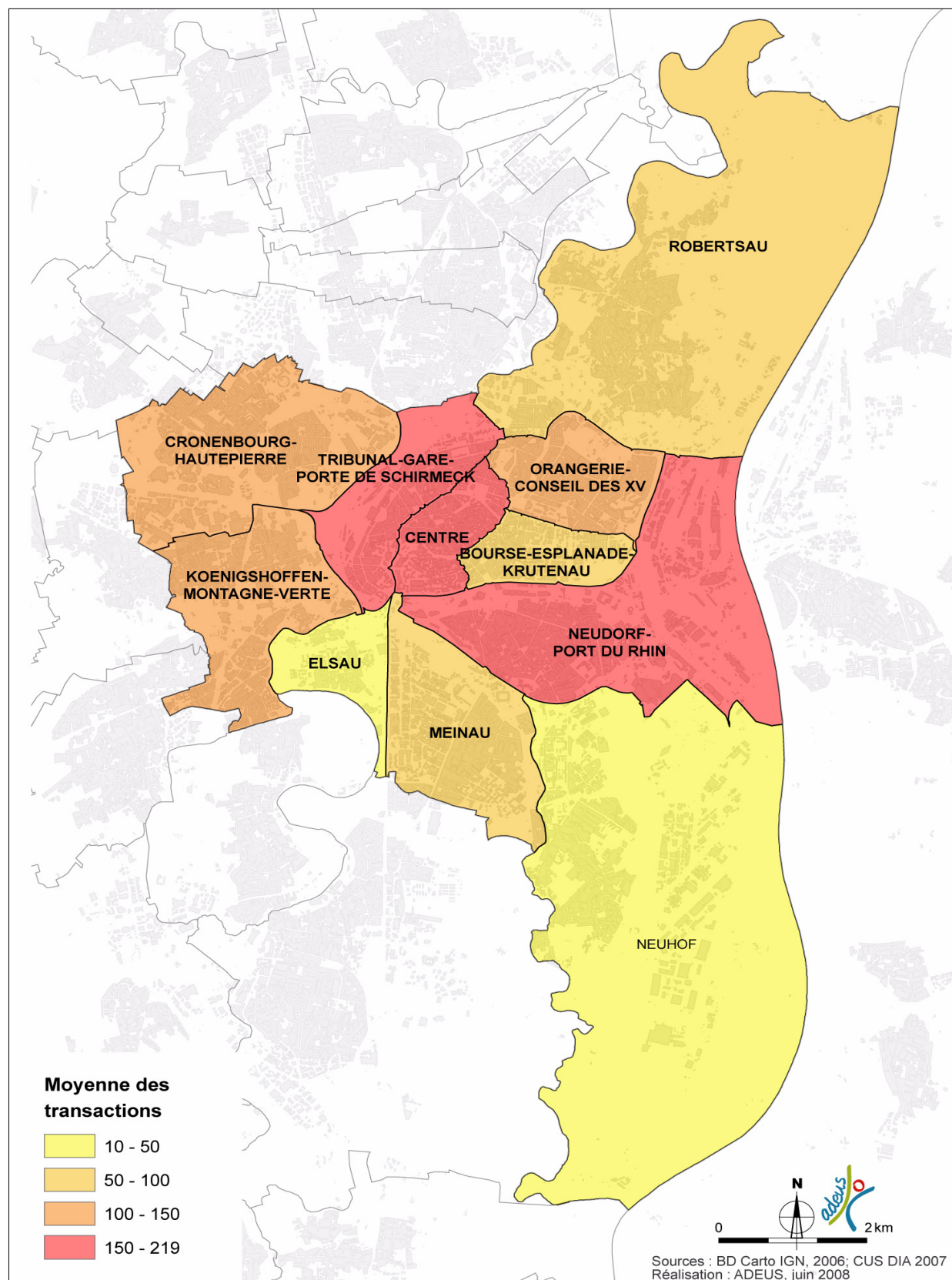
Ce repérage fin permet de mettre en évidence, par commune et par quartier, une plus ou moins grande dynamique du marché sur le segment du parc soumis à DIA.

En 2007, 96 % 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 soumises à DIA dans la CUS en 2007



CARTE N°2 : Nombre moyen¹ de transactions de biens immobiliers soumis à DIA, par quartier à Strasbourg



1. Il s'agit d'un nombre de transactions moyen par an et par quartier, calculé entre 1998 et 2007 à partir du volume de dossiers, qu'il a été possible de repérer précisément.

Le volume de DIA par an est globalement proportionnel au nombre de logements du quartier analysé (hors HLM, car ces derniers ne sont pas soumis à DIA).

Le rapport entre le nombre de DIA déposé par an et le nombre de logements hors HLM¹ est en effet compris entre 1 % et 1,35 % pour la plupart des quartiers.

Ce même rapport est supérieur pour les quartiers centraux, «Tribunal-Gare-Porte de Schirmeck» et «Centre» (respectivement 1,52 % et 1,86 %), qui sont les deux quartiers où l'on relève le plus de transactions de biens soumis à DIA (plus de 200 en moyenne par an).

Il s'agit également de quartiers où la proportion de résidences principales occupées par des locataires est forte (plus de 80 %). Or le parc locatif induit une rotation plus grande des occupants, ce qui permet de faciliter les transactions (un logement vide est plus facile à vendre).

La conjugaison de l'attrait des quartiers centraux et de la structure du parc sont donc des éléments qui peuvent être explicatifs du plus grand nombre de DIA enregistrées sur ces quartiers.

Le phénomène inverse s'observe sur le quartier «Bourse-Krutenau-Esplanade».

Il s'agit d'un quartier où l'on relève un nombre de logements hors HLM équivalent au quartier «Centre». Or le nombre de DIA déposé par an y est deux fois inférieur (moins de 100 dossiers par an).

Le rapport entre DIA déposées par an et nombre de logements hors HLM est inférieur à 1 % (0,80 %). C'est le seul quartier où ce rapport est aussi défavorable, sans qu'il soit possible de mettre en avant une caractéristique du parc comme facteur explicatif.

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

Quartier élu	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Moyenne annuelle
Elsau	6	8	13	11	5	8	14	13	8	11	10
Neuhof	50	69	50	55	59	41	46	54	31	43	50
Meinau	48	64	59	63	56	68	55	67	53	54	59
Bourse-Esplanade-Krutenau	114	110	105	91	64	81	97	104	85	82	93
Robertsau	76	97	121	97	107	113	96	103	78	91	98
Koenigshoffen-Montagne Verte	122	130	123	122	122	114	119	119	115	120	121
Cronenbourg-Hautepierre	119	132	153	127	105	115	112	147	114	97	122
Orangerie-Conseil des XV	120	95	157	126	171	151	150	142	133	122	137
Neudorf-Port du Rhin	186	187	197	186	229	208	187	199	179	164	192
Tribunal-Gare-Porte de Schirmeck	213	233	260	190	218	202	210	181	166	143	202
Centre	233	255	223	181	195	229	200	255	211	204	219

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

1. Source INSEE RGP 1999

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

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

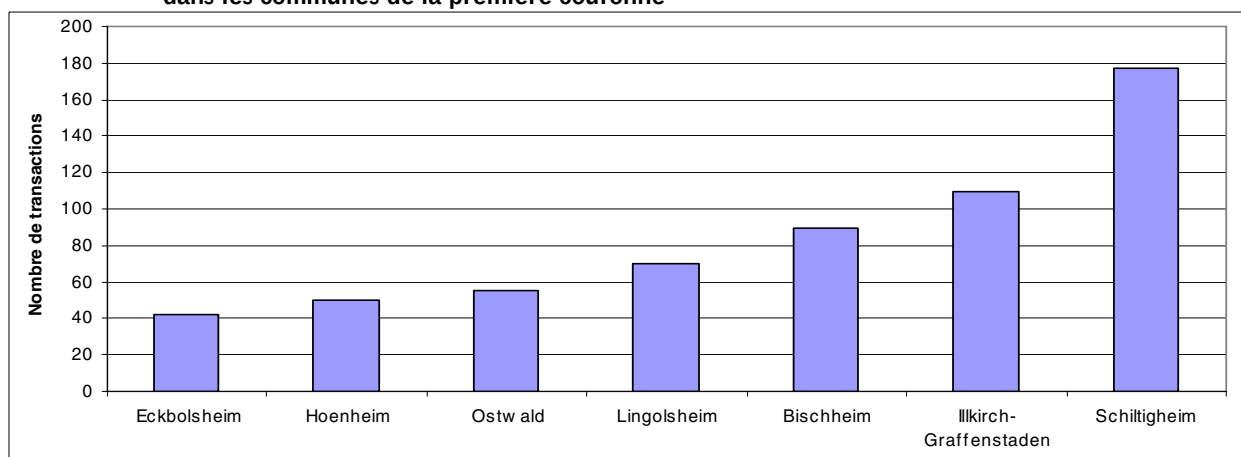
La hiérarchie des communes en matière de nombre de logements se retrouve en effet en terme de nombre de DIA déposées annuellement.

Avec près de 180 DIA en moyenne déposées annuellement, Schiltigheim est ainsi la commune de la première couronne où le nombre moyen de DIA déposé est le plus élevé.

Le rapport entre nombre de DIA déposé et nombre de logements hors HLM pour les communes de Lingolsheim, Illkirch-Graffenstaden et Hoenheim est comparable à celui de la majorité des quartiers strasbourgeois.

Ce même rapport est par contre supérieur à 1,78 % pour les communes de Schiltigheim, Eckbolsheim, Ostwald et Bischheim, 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°3 : **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 déposé annuellement par commune est plus réduit (entre 8 et 41 dossiers par an en moyenne), ce qui rend les comparaisons entre communes statistiquement plus délicates.

Sur l'ensemble des communes de la deuxième couronne, près de 430 dossiers de DIA sont déposés par an.

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 deux fois moins de dossiers de DIA depuis 1998.

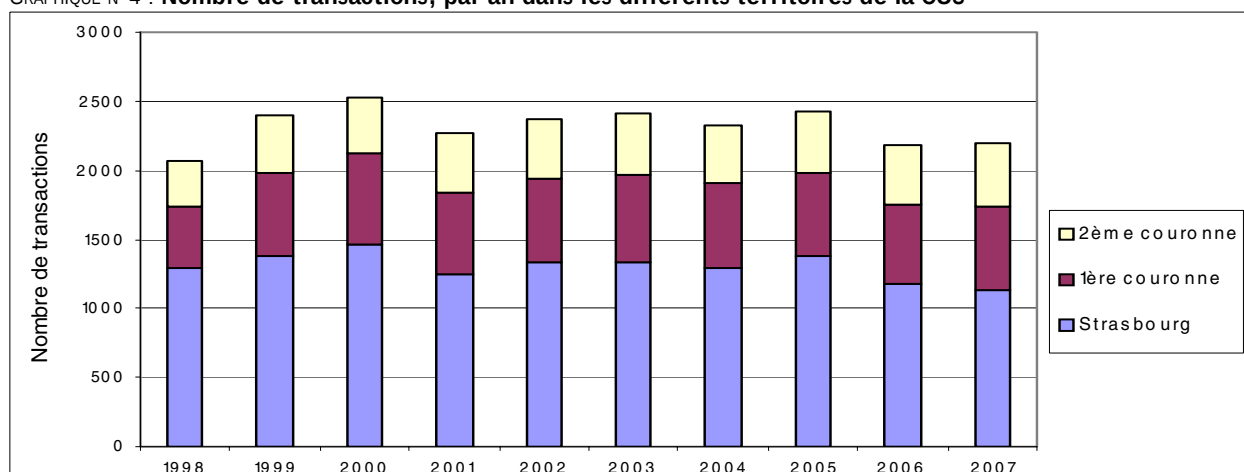
1. Il s'agit d'un nombre de transactions moyen par an et par quartier, calculé entre 1998 et 2007 à partir du volume de dossiers, qu'il a été possible de repérer précisément.

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

Commune	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bischheim	74	83	113	102	83	96	90	87	78	88
Blaesheim									8	12
Eckbolsheim	33	32	54	37	51	39	43	45	46	40
Eckwersheim	8	8	6	12	12	6	4	13	9	6
Entzheim	7	7	11	9	11	10	10	6	13	8
Eschau	20	25	28	27	16	22	22	22	17	21
Fegersheim	22	26	30	24	29	34	30	20	18	26
Geispolsheim	30	40	45	37	42	35	42	47	42	42
Hoenheim	35	53	49	51	40	62	54	49	48	55
Holtzheim	11	17	15	20	29	23	14	28	18	17
Illkirch-Graffenstaden	91	90	120	105	109	123	113	112	118	117
Lampertheim	15	13	13	12	20	24	19	18	16	18
Lingolsheim	46	82	91	70	70	77	71	59	67	70
Lipsheim	5	9	10	14	14	13	8	9	12	14
Mittelhausbergen	21	8	9	8	8	13	6	10	5	13
Mundolsheim	16	27	29	35	32	38	31	32	32	43
Niederhausbergen	6	12	6	7	6	12	6	11	10	8
Oberhausbergen	22	22	21	21	26	23	27	19	33	25
Oberschaeffolsheim	3	15	10	19	10	13	11	12	12	16
Ostwald	38	59	50	41	54	60	70	67	57	60
Plobsheim	17	20	19	20	28	26	24	22	20	26
Reichstett	22	29	36	21	27	25	40	36	36	27
Schiltigheim	130	204	188	187	194	174	181	180	163	171
Souffelweyersheim	28	35	34	48	49	54	32	39	41	45
Strasbourg	1287	1380	1461	1249	1331	1330	1286	1384	1173	1131
Vendenheim	27	43	41	30	19	38	37	38	43	53
La Wantzenau	24	29	20	34	35	25	32	33	24	30
Wolfisheim	31	28	24	34	23	22	22	28	18	20
TOTAL	2069	2396	2533	2274	2368	2417	2325	2426	2177	2202

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

GRAPHIQUE N°4 : Nombre de transactions, par an dans les différents territoires de la CUS



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

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.

Contrairement aux biens immobiliers, le volume de DIA déposé 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.

Il est donc difficile de comparer des évolutions entre communes. C'est donc l'indicateur du nombre moyen de dossiers déposé par an qui est retenu et les comparaisons se feront entre Strasbourg et les communes de première¹ et de deuxième couronne de la CUS.

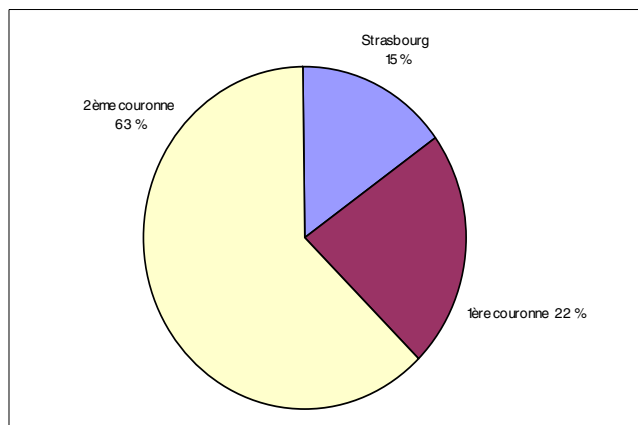
Par ailleurs, il s'agit bien d'évaluer un nombre de dossiers déposé et non pas des surfaces vendues. En effet, une DIA n'étant pas obligatoirement suivie d'une vente, elles peuvent être émises plusieurs fois, ce qui amène des doubles comptes de surfaces qui provoquent d'importants contresens pour des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

Avec près de 60 dossiers déposés par an pour des terrains nus, Strasbourg est la commune où le nombre de dossiers DIA pour des terrains nus est le plus important. Ce volume correspond à 15 % du volume de DIA déposé pour des terrains nus dans la CUS entre 1998 et 2007.

Sur l'ensemble des communes de la première couronne, le nombre de dossiers DIA déposés par an pour des terrains est d'environ 85 en moyenne entre 1998 et 2007, 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** : environ 240 dossiers déposés en moyenne et par an dans la CUS. Ce volume correspond à **63 % du volume de DIA déposé pour des terrains nus dans la CUS entre 1998 et 2007.**

GRAPHIQUE N°5 : Répartition des transactions de terrains nus dans les différents territoires de la CUS



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

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

CARTE N°3 : Nombre de dossiers de DIA concernant des terrains nus déposé en moyenne par an et par commune entre 1998 et 2007 dans la CUS

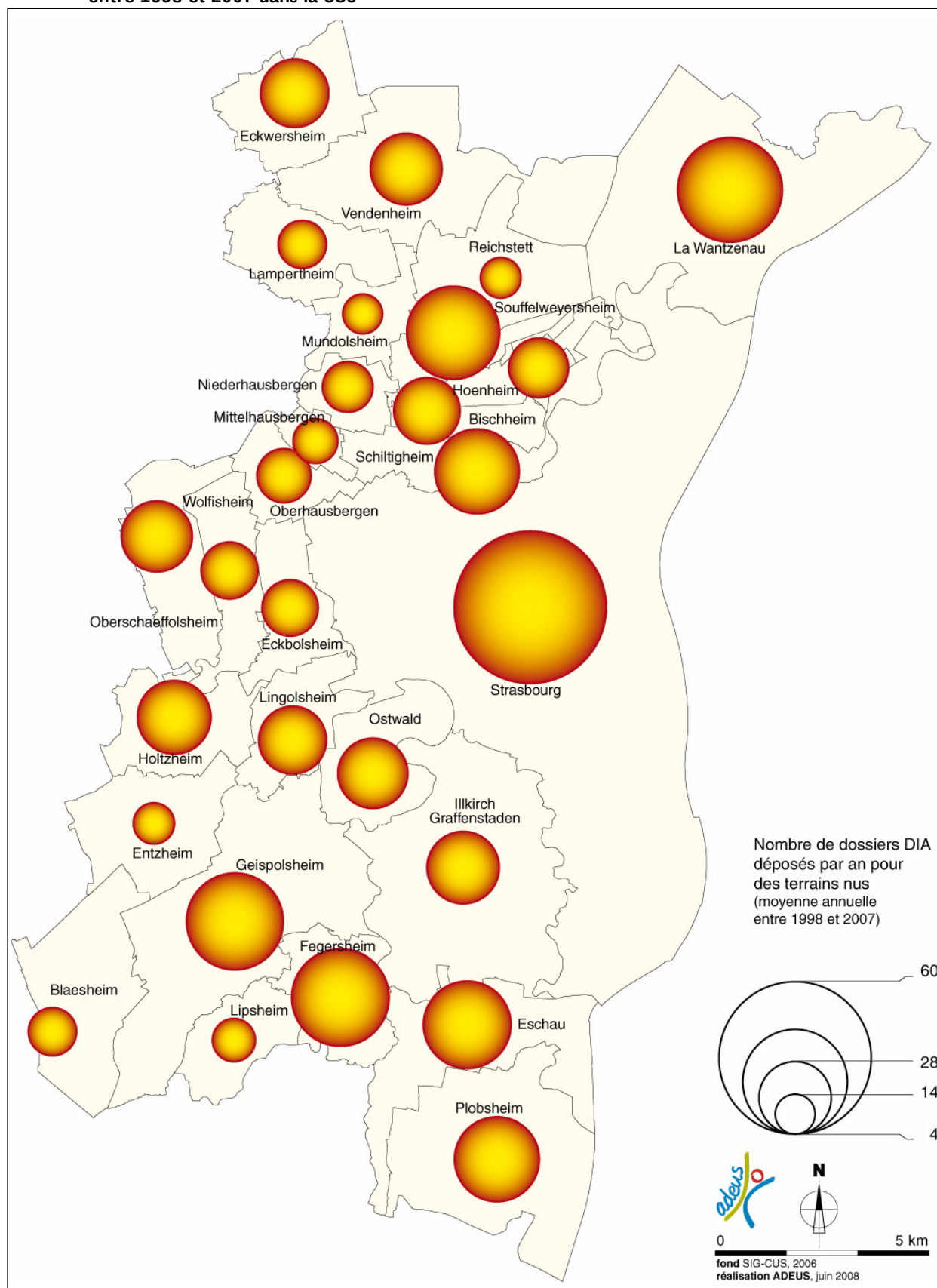
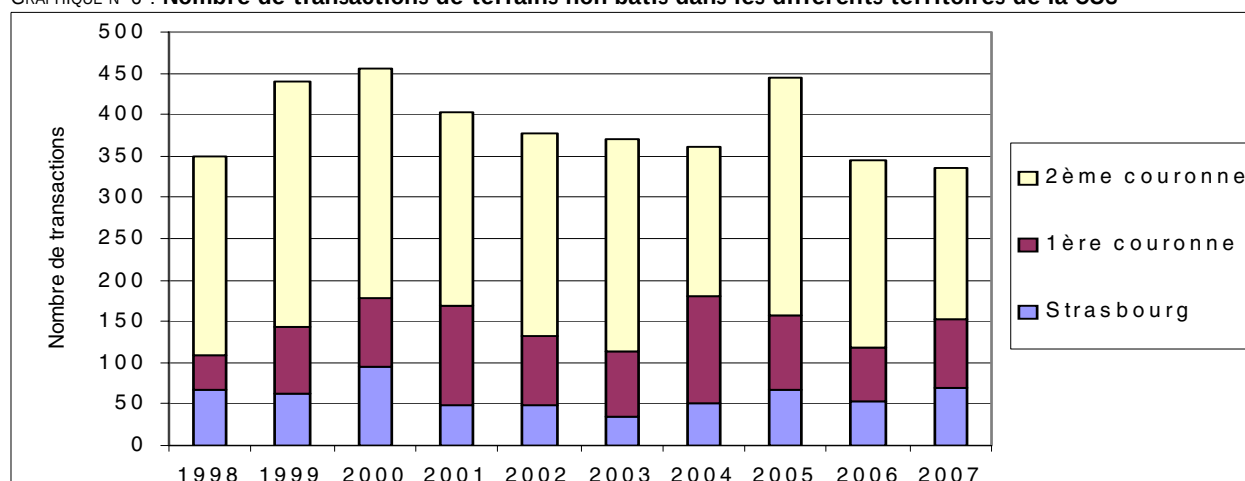


TABLEAU N°3 : Nombre de transactions de terrains nus soumis à DIA, par an et par commune dans la CUS

Commune	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bischheim	2	8	14	13	17	4	10	13	17	16
Blaesheim									6	6
Eckbolsheim	5	7	7	17	14	4	11	9	5	3
Eckwersheim	2	42	38	9	6	8	2	4	5	5
Entzheim	3		5	1	9	1	4	8	6	7
Eschau	10	12	36	27	25	8	13	33	23	11
Fegersheim	25	27	9	22	7	70	24	17	8	36
Geispolsheim	34	26	21	18	11	26	32	31	19	24
Hoenheim	4	4	6	16	9	12	10	19	3	9
Holtzheim	5	9	14	47	16	6	1	5	29	8
Illkirch-Graffenstaden	14	17	16	16	9	10	12	15	13	13
Lampertheim	1	6	4	7	27	4	5	6	3	
Lingolsheim	6	10	2	25	13	19	15	5	11	13
Lipsheim	3	11	3	1	6	3	4	8	6	3
Mittelhausbergen	9	8	6	5	3	4	3	3	6	5
Mundolsheim	4	1	2	3	6	4	3	4	8	6
Niederhausbergen	3	9	17	6		2	4	17	8	
Oberhausbergen	6	10	6	4	7	11	8	4	9	11
Oberschaeffolsheim	10	14	8	4	46	14	10	11	11	2
Ostwald	3	17	19	6	5	12	35	16	6	8
Plobsheim	13	18	5	22	24	9	26	26	19	24
Reichstett	2	6	7	4	4	3	8	2	4	3
Schiltigheim	8	17	20	26	17	18	36	13	9	21
Souffelweyersheim	7	10	11	15	9	65	9	71	18	9
Strasbourg	66	63	94	49	49	35	51	67	54	70
Vendenheim	9	43	32	4	6	3	7	10	13	6
La Wantzenau	83	32	37	29	21	13	15	25	15	13
Wolfisheim	13	13	18	7	12	2	4	2	10	3
TOTAL	350	440	457	403	378	370	362	444	344	335

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

GRAPHIQUE N°6 : Nombre de transactions de terrains non bâtis dans les différents territoires de la CUS



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

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. Hypothèses

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, 3 020 sont retenues soit 78 % des dossiers déposés entre 1998 et 2007 dans CUS.

2.1.2. La zone POS/PLU : premier critère discriminant

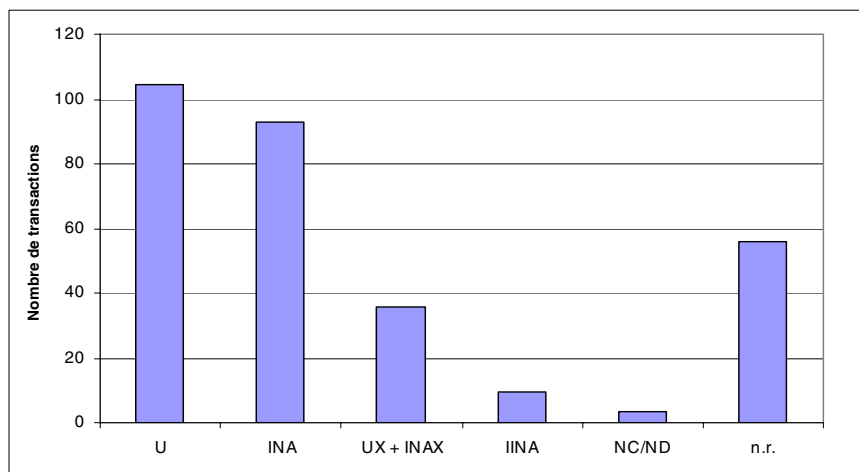
La zone POS/PLU est le premier critère discriminant pour déterminer le prix d'un terrain.

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 3 020 dossiers retenus l'information de la zone POS/PLU est disponible pour 2 044 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 (80 %), soit 1 974 dossiers déposés entre 1998 et 2007.

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 (453 dossiers depuis 1998 soit 45 dossiers par an environ) et ne sont donc analysables que de façon globale.

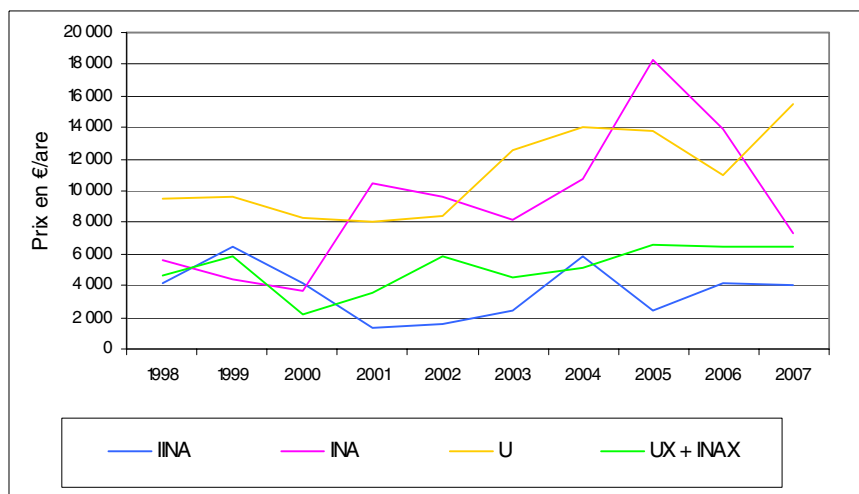
GRAPHIQUE N°7 : **Nombre de transactions de terrains soumises à DIA par an dans la CUS, suivant le type de zone POS/PLU**



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 2006-2007 à des niveaux de prix en moyenne supérieurs aux niveaux de prix des terrains situés en zone IINA, UX ou INAX.

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.

Il a été choisi de centrer l'analyse 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.

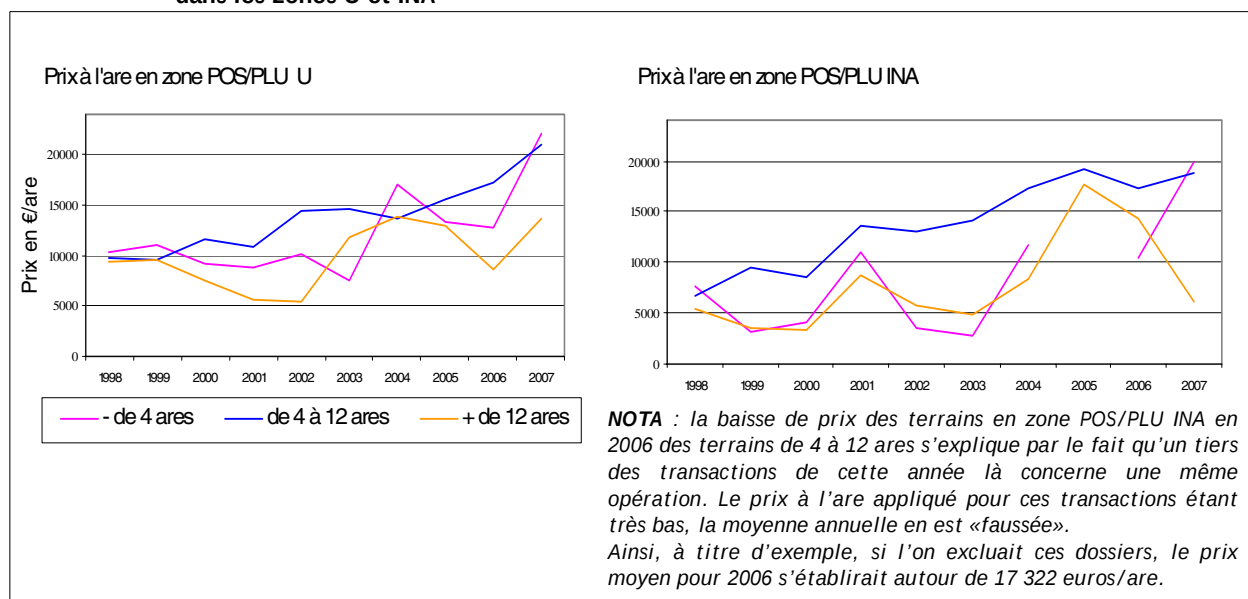
Cet intervalle de taille correspond en effet au seuil à partir duquel on peut considérer qu'un terrain peut accueillir une maison individuelle, et au-delà duquel il s'agit plus vraisemblablement de terrains voués à de grandes opérations, qui correspondent à un marché spécifique. 1 483 dossiers ont ainsi été retenus pour cette analyse.

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.

Les terrains de moins de 4 ares et de plus de 12 ares ont été isolés car 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.

Seuls les terrains situés en zone U et INA (terrains à vocation d'habitat constructibles à court terme), correspondant à 1 073 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.

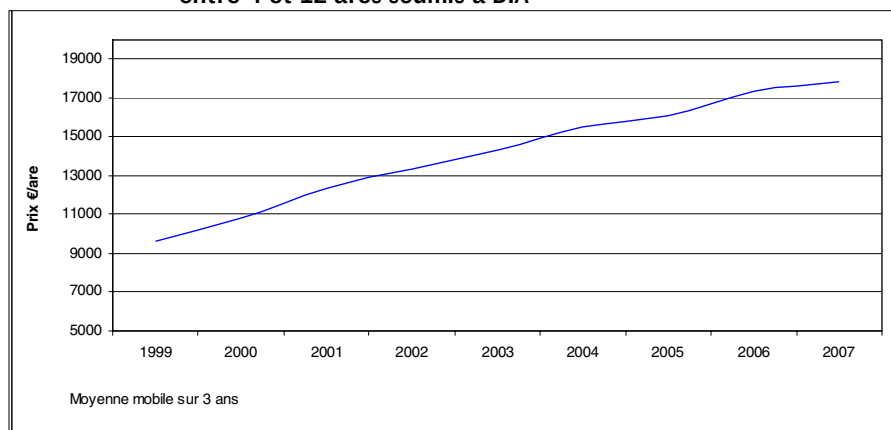
Les terrains de moins de 4 ares et de plus de 12 ares présentent eux une évolution de prix plus irrégulière, ce qui reflète une plus grande diversité de type de terrain, de vocation et donc aussi de prix.

Enregistrant une augmentation considérable depuis 1999, **le prix moyen des terrains à bâtir de 4 à 12 ares dans la CUS, a progressé de 10 % depuis 2005 et avoisine ainsi en moyenne 18 000 € sur la période la plus récente.**

Pour les terrains situés en zone INA, le prix moyen par are sur la période la plus récente (2006-2007) est d'environ 16 500 €.

Pour les terrains de même dimension situés en zones U, ce prix s'établit autour de 19 000 € 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. Hypothèses

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 10 463 dossiers déposés entre 1998 et 2007.

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 10 463 dossiers, seuls 5 802 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 correspondant à des 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 5 802 dossiers de biens immobiliers à usage d'habitation vendus en totalité renseignés, **seuls 5 429 dossiers sont retenus, soit 52 % des dossiers de ce type faisant l'objet d'une DIA entre 1998 et 2007 dans CUS.**

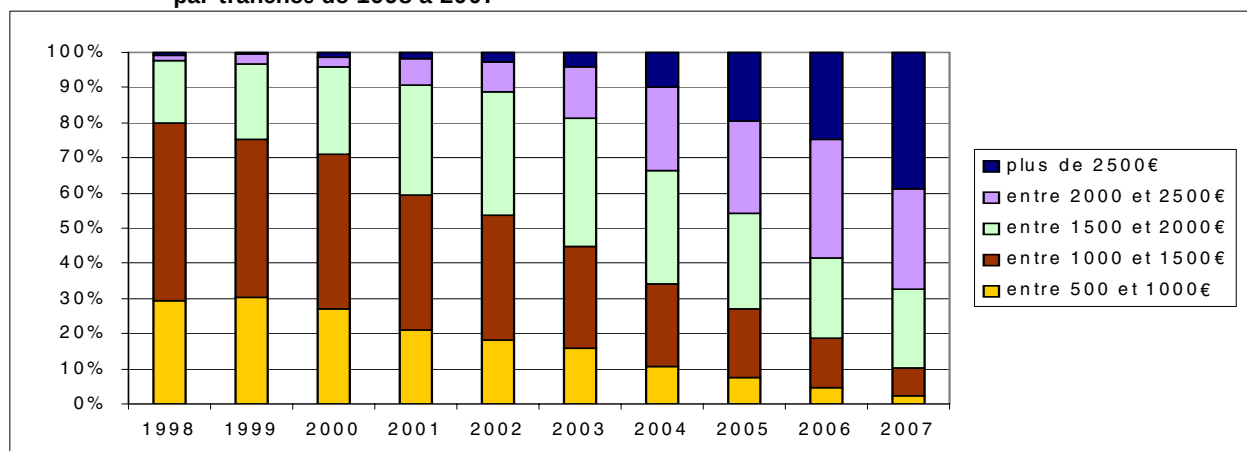
Une distinction peut être faite entre Strasbourg et les autres communes de la CUS, le nombre de transactions soumises à DIA étant trop peu nombreuses pour permettre une évaluation de prix moyen à une échelle plus fine.

2.2.2. Évolution des prix des biens vendus en totalité

L'analyse de l'évolution 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 2007.**

- 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 2005, 27 % des biens immobiliers vendus en totalité étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 €. Par contre, 46 % de ces mêmes biens étaient vendus à un prix au m² supérieur à 2 000 € et 28 % à un prix situé entre 1 500 et 2 000 €/m².
- En 2007, 10 % seulement des biens immobiliers vendus en totalité l'ont été à un prix au m² inférieur à 1 500 € ; 23 % 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 2 500 € pour 68 % des transactions.

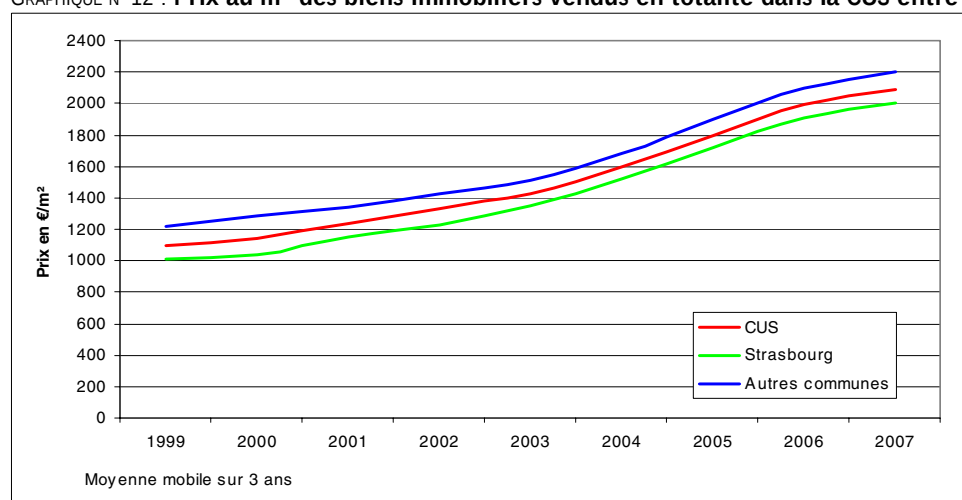
GRAPHIQUE N°11 : **Tendance d'évolution des prix des biens immobiliers vendus en totalité par tranches de 1998 à 2007**



Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

En augmentation constante, le prix moyen des biens vendus en totalité dans la CUS a quasiment doublé, en passant de 1 113€/m² en 1998 à 2 151€/m² en 2007.

Depuis 2005, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en totalité dans la CUS est de 7 %, ce qui est une augmentation conforme à l'évolution générale des prix. Rapporté à une évolution en euro constant, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en totalité dans la CUS est de 5 % depuis 2005. Il était de 4 % sur la période de 1998 à 2005.

GRAPHIQUE N°12 : Prix au m² des biens immobiliers vendus en totalité dans la CUS entre 1998 et 2007

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.

La différence de prix constatée varie de 8 % en 2005 et 2006 à 36 % en 1999.

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 le prix moyen au m² est a priori moins élevé, font partie, tout comme les maisons individuelles, des biens vendus en totalité.

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
1998	1 113	1 028	1 206	-17 %
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 %

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

2.3. LES BIENS IMMOBILIERS VENDUS EN COPROPRIÉTÉ

2.3.1. Hypothèses

Pour calculer un prix par m² des biens vendus en copropriété, il convient de tenir compte du découpage en lot des surfaces vendues.

Une transaction peut ainsi inclure plusieurs appartements, pour lesquels les surfaces annexes (garages, caves,...) à la surface habitable principale 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	80m2	70m2	50m2	25m2	11m2	5m2

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 15m² 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 8 678 dossiers déposés entre 1998 et 2007.

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 %), que pour les biens vendus en totalité. Sur 8 678 dossiers, 6 891 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 15m² 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».

Sur 6 891 dossiers de biens immobiliers à usage d'habitation vendus en copropriété renseignés, **5 986 dossiers sont retenus, soit 69 % des dossiers de ce type faisant l'objet d'une DIA entre 1998 et 2007 dans CUS.**

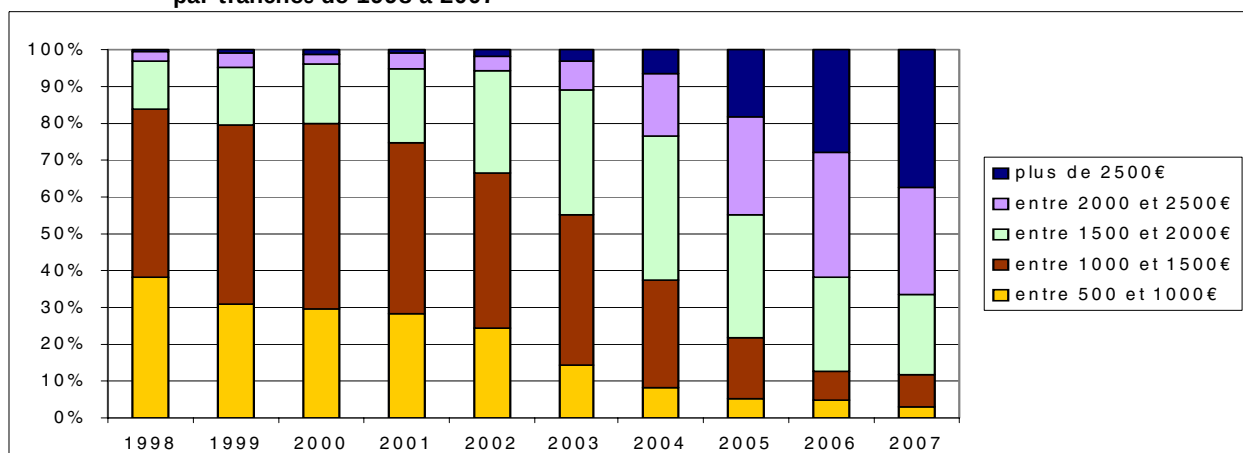
Une distinction peut être faite entre Strasbourg et les autres communes de la CUS, le nombre de transactions soumises à DIA étant trop peu nombreuses pour permettre une évaluation de prix moyen à une échelle plus fine.

2.3.2. Évolution des prix des biens immobiliers vendus en copropriété

Concernant l'évolution de 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 2007**.

- 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 2005, 22 % des biens immobiliers vendus en copropriété étaient vendus à un prix au m² inférieur à 1 500 €. Par contre, 33 % 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 2007, 11 % seulement des biens immobiliers vendus en totalité l'ont été à un prix au m² inférieur à 1 500 € ; 22 % 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 : **Tendance d'évolution des prix des biens immobiliers vendus en copropriété par tranches de 1998 à 2007**

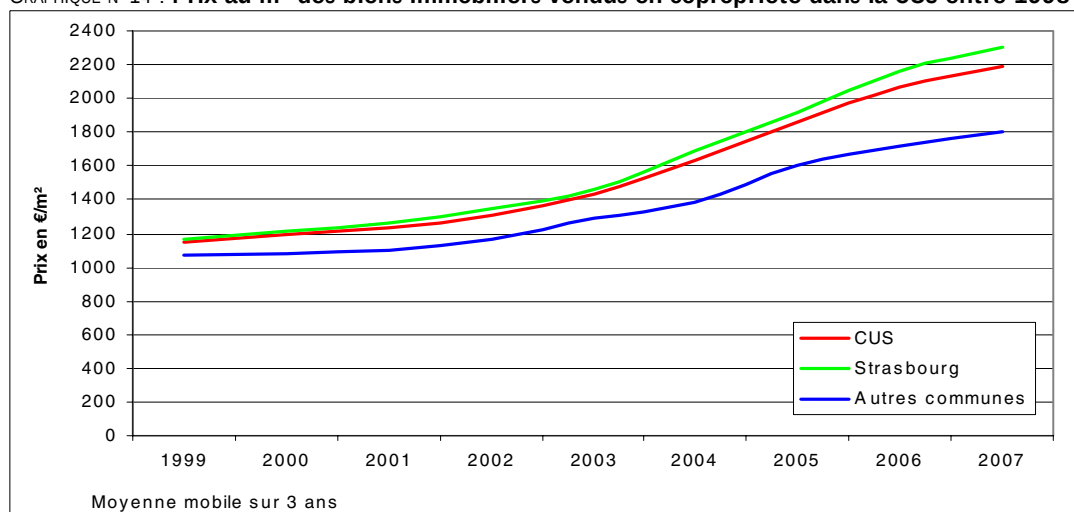


Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Près de 76 % des biens vendus en copropriété faisant l'objet d'une DIA entre 1998 et 2007 sont situés à Strasbourg. Le prix moyen des biens vendus en copropriété dans la CUS est donc largement fonction des prix constatés à Strasbourg.

Depuis 1998, le prix moyen des biens vendus en copropriété dans la CUS a plus que doublé, passant de 1 075 €/m² en 1998 à 2 309 €/m² en 2007.

Depuis 2005, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en copropriété dans la CUS est de 8 %, soit une augmentation conforme à l'évolution générale des prix. Rapporté à une évolution en euro constant, l'accroissement annuel du prix moyen des biens immobiliers vendus en copropriété dans la CUS est de 7 % depuis 2005. Il était de 4 % sur la période de 1998 à 2005.

GRAPHIQUE N°14 : Prix au m² des biens immobiliers vendus en copropriété dans la CUS entre 1998 et 2007

Source : CUS - service des transactions immobilières - fichier DIA

Hormis en 1998, 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 de 9 % en 1999 et 2004 à 25 % en 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
1998	1 075	1 072	1 093	-2 %
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	2 062	2 153	1 758	18 %
2007	2 309	2 462	1 843	25 %

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 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, 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 transactions en moyenne de biens immobiliers vendus en copropriété. Les terrains à bâtir constituent 388 dossiers en moyenne par an, soit un volume en léger 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 de biens immobiliers est en baisse. Les disponibilités foncières étant plus importantes dans la deuxième couronne, la majorité des dossiers DIA concernant les terrains à bâtir s'y concentre aux deux tiers. 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 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 €. Force est de constater que 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 %.

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

Ainsi, 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 sont toutefois 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. 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 AMIALE**

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'aliénation : _____

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-échangeant(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'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (13)☐ A (ont) recherché et trouvé un acquiescéur disposé à acheter les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués**NOM**, prénom de l'acquiescéur (14) : _____ **ADRESSE** : _____**INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES** concernant l'opération envisagée par l'acquiescéur (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)

cerfa 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 trouvant sur 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 se 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 une 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.

