

Déclaration d'Intention d'Aliéner : Une augmentation de biens mis en vente à Mulhouse depuis 2013

Octobre 2020



Glossaire

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Il s'agit d'une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente, le titulaire du droit de préemption (en principe : commune ou établissement public de coopération intercommunal) afin qu'il puisse faire valoir ses droits (droit à préemption pour la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général définies dans la délibération instituant ce droit).

Immeuble : Un bien disposant d'un seul propriétaire. Il s'agit d'une monopropriété.

Copropriété : Tout immeuble bâti dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Surface utile : "La surface utile est égale à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement" Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Le fichier des Déclarations d'Intention d'Aliéner nous est fourni par les services de la ville de Mulhouse. Il renseigne sur les immeubles, les terrains mais aussi les copropriétés en ventes sur une année. La quasi-totalité du territoire mulhousien est situé dans une **zone soumise au droit de préemption urbain**. (Voir PLU 2019, planche n°28)

La DIA est composée d'informations essentielles comme la surface, le prix initial de mise en vente, la localisation exacte du bien concerné, son usage ainsi que son statut d'occupation. Tel qu'elle est transmise, elle ne permet pas de connaître la période de construction des logements. Néanmoins, la très grande majorité des données concerne des **logements anciens**.

Un filtrage a été opéré afin de prendre en compte les immeubles et les copropriétés à usage d'**habitation** uniquement. Le rapport entre le prix et la surface utile indique le prix au m² de chaque logement mis en vente. Cette variable est un moyen de comparer des biens entre eux.

La publication porte sur l'évolution des caractéristiques (volumes et prix) des DIA de 2000 à 2019 à Mulhouse. Les DIA de 2019 sont décomposées par quartiers pour permettre une analyse plus détaillée du **marché actuel**.

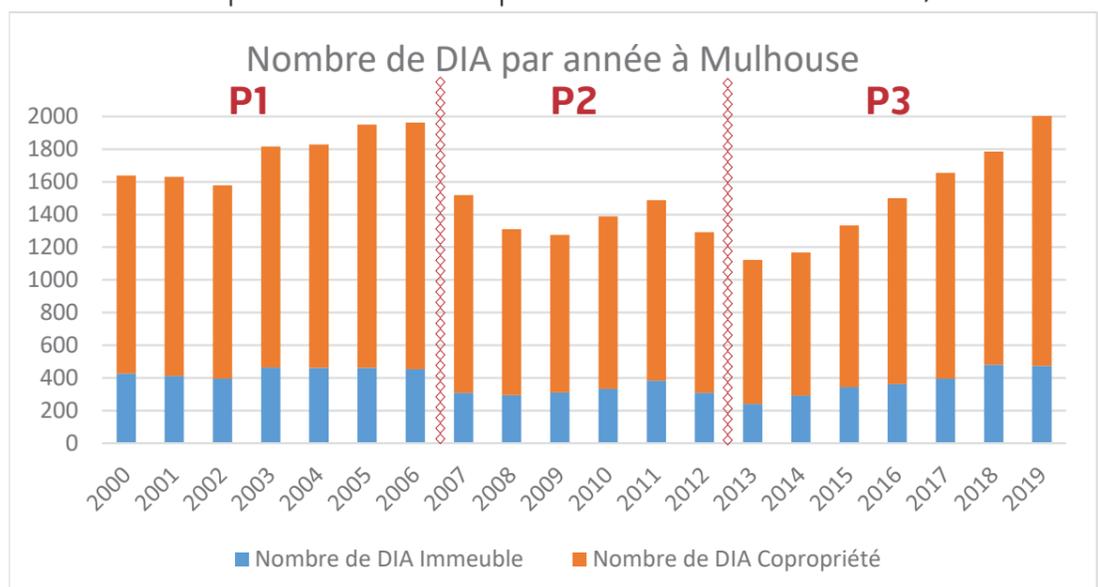
➔ Un contingent des DIA qui s'inscrit dans les cycles immobiliers

Le nombre de vente d'immeuble est stable depuis les années 2000, avec une moyenne de 380 ventes annuelles. En revanche, le nombre de DIA en copropriétés évolue fortement selon les années.

L'analyse du nombre de DIA de 2000 à 2019 met en lumière **3 périodes**. La première période (P1) de 2000 à 2006 se caractérise par l'augmentation des prix des logements et une baisse des taux d'intérêts des prêts immobiliers favorisant la croissance des transactions. La crise économique qui a découlé de celle des subprimes aux Etats-Unis a impacté négativement les ventes au cours des années 2007 à 2012 (P2). De 2013 à 2019 (P3), on assiste à une **reprise économique**. Il y a une hausse des transactions immobilières et un retour des investisseurs grâce notamment aux dispositifs attractifs comme la loi PINEL (réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif).

SOMMAIRE

- Aperçu général du marché immobilier Mulhousien : 2
- Le volume de vente selon les quartiers : 2
- Analyse des prix par quartiers : 3-4



Source : Données Ville de Mulhouse, (2000-2019)



Aperçu général du marché immobilier mulhousien

Chiffres Clés

2 027

DIA enregistrées à Mulhouse en 2019 contre 1167 en 2014

1 563

moyenne annuelle des DIA enregistrées à Mulhouse, de 2000 à 2019

1 148 €/m²

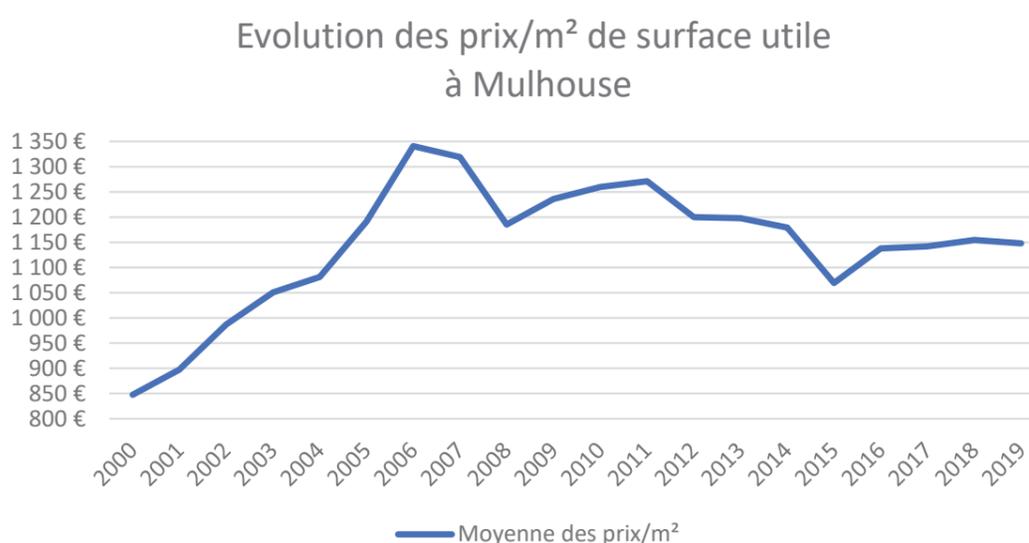
prix moyen au m² de surface utile dans l'immobilier ancien à Mulhouse en 2019

100m²

la surface moyenne des logements vendus à Mulhouse de 2000 à 2019

Les prix de vente se stabilisent à Mulhouse

Le graphique ci-dessous représente la moyenne annuelle des prix par rapport à la surface utile en m². Une nette augmentation des prix moyens est constatée jusqu'en 2006. Une chute de près de 200€ le m² entre 2006 et 2008 est observée. Les **prix varient assez peu** ces 3 dernières années et stagnent autour de 1150€ le m² à Mulhouse.

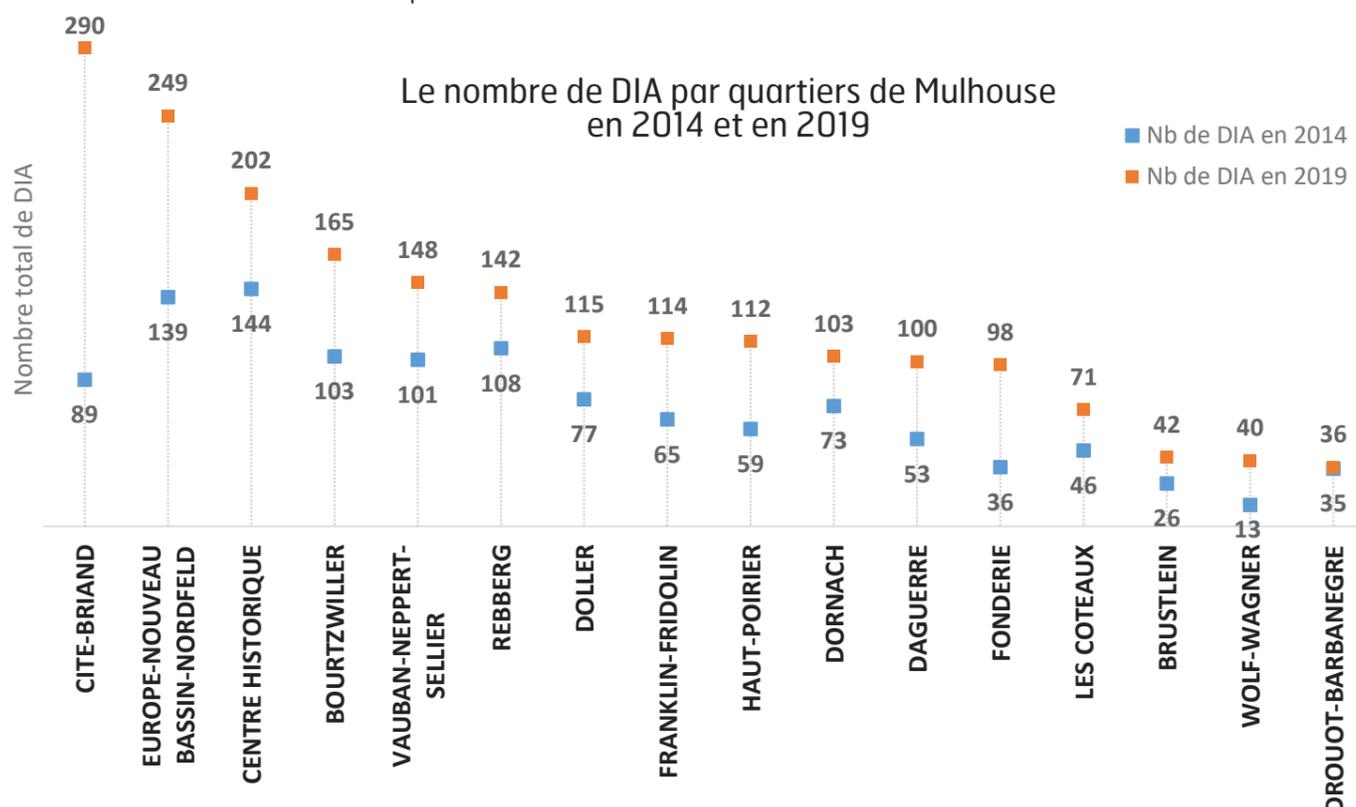


Source : Données Ville de Mulhouse, (2000-2019)

Le volume de vente selon les quartiers

D'avantage de DIA enregistrées en 2019 dans la quasi-totalité des quartiers mulhousiens

L'augmentation du nombre global de DIA dans tous les quartiers de 2014 à 2019 est lié au **contexte immobilier national**. Les mises en vente concernent principalement les biens en **copropriété** suite à un effet de la loi PINEL et autres dispositifs de défiscalisation.



Source : Données Ville de Mulhouse, (2000-2019)



Analyse des prix par quartiers

L'enregistrement d'une DIA n'est pas systématiquement synonyme de vente réelle. L'analyse des informations qu'elle contient permet d'obtenir un éclairage sur la dynamique du marché immobilier.

⊕ De profondes différences de prix de vente



Logement en vente dans le centre ville de Mulhouse, Source : AURM, 2020

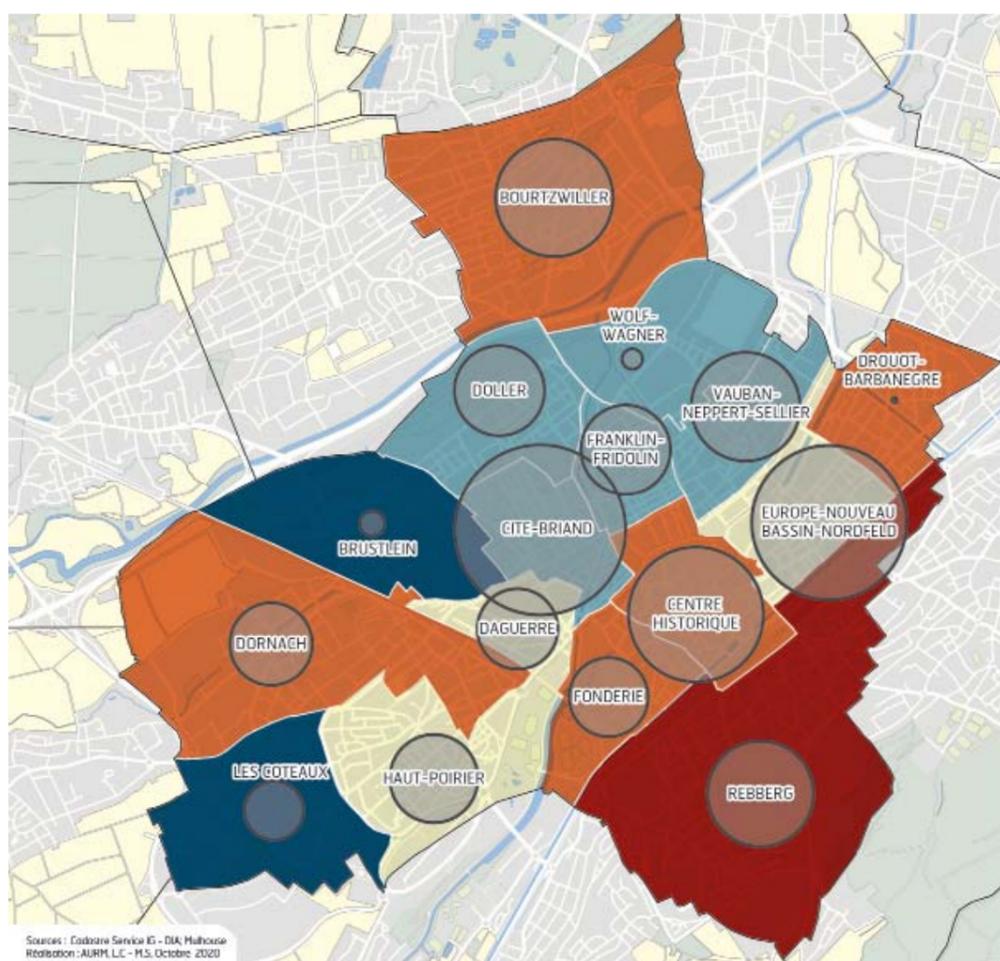
La moyenne des prix des logements par m² a baissé de 36% dans le quartier Vauban-Neppert-Sellier. Cette évolution est liée à la **typologie des biens mis en vente** sur le marché de l'immobilier mulhousien. Les quartiers des Coteaux et Fonderie ont vu les **niveaux de prix augmenter** de respectivement 33% et 24% en 5 ans. Malgré cette forte croissance, le quartier Coteaux reste malgré tout un quartier où les prix appliqués sont les plus bas. Cette progression s'explique par les différents dispositifs d'aides mis en place par l'Etat et la collectivité pour favoriser l'amélioration du parc ancien.

La moyenne des prix/m² en 2014 et en 2019 avec leur évolution

Quartiers de Mulhouse	Moyenne des prix/m ² en 2014	Moyenne des prix/m ² en 2019	Evolution 2014-2019
BOURZWILLER	1149	1270	11%
BRUSTLEIN	957	892	-7%
CENTRE HISTORIQUE	1158	1304	13%
CITE-BRIAND	986	913	-7%
DAGUERRE	1046	1031	-1%
DOLLER	1053	989	-6%
DORNACH	1373	1438	5%
DROUOT-BARBANEGRE	1216	1329	9%
EUROPE-NOUVEAU BASSIN-NORDFELD	1149	1172	2%
FONDERIE	1078	1333	24%
FRANKLIN-FRIDOLIN	874	927	6%
HAUT-POIRIER	1167	1122	-4%
COTEAUX	559	743	33%
REBERG	1698	1774	4%
VAUBAN-NEPERT-SELLIER	1498	959	-36%
WOLF-WAGNER	865	960	11%
Total général	1176	1148	-2%

Source : Données Ville de Mulhouse, (2014-2019)

La carte ci-dessous représente le nombre de DIA par quartier en 2019 avec leur moyenne des prix/m².

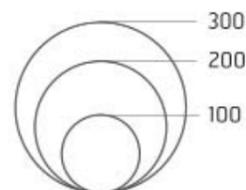


Analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner à Mulhouse en 2019

Moyenne des prix au m²



Nombre de déclarations reçues par la mairie de Mulhouse



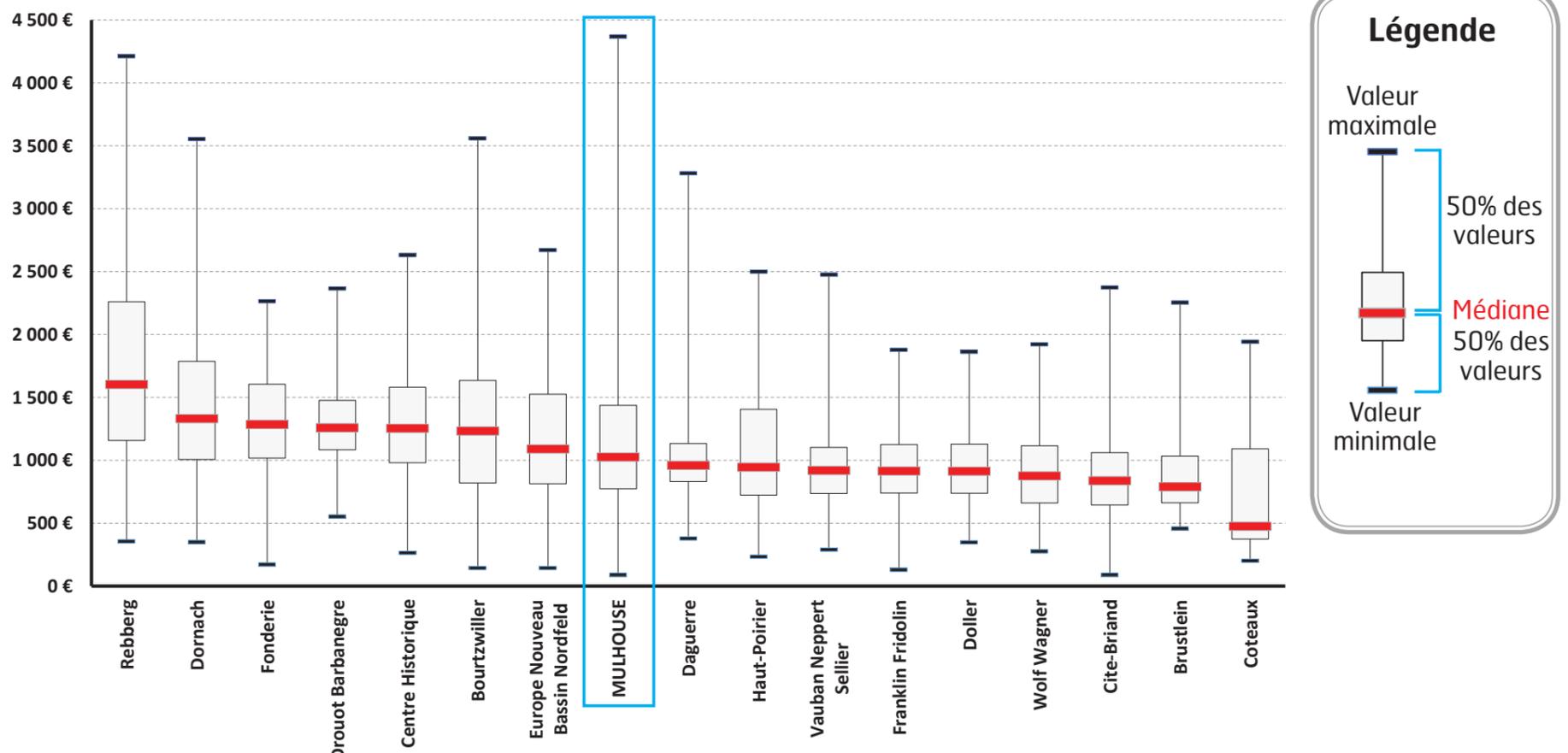
Beaucoup de biens ont été mis en vente dans le quartier Cite-Briand, soit 290 en 2019. Leur **prix moyen** de ventes est classé parmi les plus bas du marché à Mulhouse. Le quartier Brustlein comptabilise seulement 42 DIA et applique un prix moyen par m² équivalent à celui de Cite-Briand. Les prix au m² sont les plus élevés dans le quartier Reberg alors que les prix du quartier des Coteaux sont les plus bas.



Echelle 1:35 000 A4 ESPG 2154 0 0,5 1 km N



Les mises en ventes immobilières à Mulhouse en 2019 : Répartition du nombre de transactions par quartier selon les prix au m²



Source : Données Ville de Mulhouse, (2019)

La médiane des prix au m² (en rouge sur le graphique) se situe autour de 1000€ du m² à Mulhouse. La médiane la plus élevée est de 1603€/m² pour le Rebberg. Ce quartier connaît la plus **forte dispersion** des prix au m². La moitié des biens mis en vente dans le quartier Coteaux en 2019 se situaient autour de 500€/m² en 2019.

Conclusion

L'analyse des DIA est un outil de connaissance nécessaire pour engager des **politiques locales de l'habitat**.

Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour objectif de remettre sur le marché près de 2000 logements vacants dans m2A. Il s'agit pour une grande partie, de logements situés à Mulhouse. Ainsi, pouvoir mieux connaître les caractéristiques du parc ancien à Mulhouse est un enjeu majeur.

Mulhouse se classe parmi les villes de plus de 100 000 habitants avec de forts **enjeux de rénovation** de son parc ancien. Dans le but d'améliorer le parc immobilier, des dispositifs opérationnels comme les OPAH*, les ORI* les PIG* ont été mis en oeuvre. La réhabilitation contribue fortement à leur mise en valeur.

Glossaire

OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ORI: Opération de Restauration Immobilière

PIG: Programme d'intérêt Général

Méthode de lecture de la boîte à moustache

C'est un outil de représentation statistique permettant d'apprécier la dispersion de **l'ensemble des prix de vente au m²** appliqué au sein d'un quartier. Les valeurs situées aux extrémités des lignes sont le **minimum** et le **maximum** de la série de données. Les valeurs situées aux extrémités des boîtes indiquent le **1^{er}** et le **3^{ème} quartile** de sorte que 50% des valeurs sont comprises à l'intérieur de la boîte. Le bandeau rouge représente la valeur **médiane**, seuil pour lequel autant de valeurs sont inférieures et supérieures.

Brochure éditée et imprimée par :

Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 avenue de Colmar. 68200 Mulhouse

Tel : 03 69 77 60 70 - www.aurm.org

Rédaction :

Marion SCHAEFFER, Assistante d'études Statistiques

Cartographie : Luc CARPENTIER

Crédit photo : AURM

Octobre 2020

Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte