



Les DIA, un outil permettant d'analyser les caractéristiques du marché de l'immobilier, là où est mis en oeuvre un droit de préemption.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'urbanisme

**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 Code de l'urbanisme)

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

**Demande d'acquisition d'un bien (1)**

**Cadre réservé à l'administration**

Date de réception \_\_\_\_\_ Numéro d'enregistrement \_\_\_\_\_ Prix moyen au m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

**A. Propriétaire(s)**

**Personne physique**  
Nom, prénom \_\_\_\_\_  
Profession (facultatif) (5) \_\_\_\_\_

**Personne morale**  
Dénomination \_\_\_\_\_  
Forme juridique \_\_\_\_\_  
Nom, prénom du représentant \_\_\_\_\_

**Adresse ou siège social (6)**  
N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_  
Nom de voie \_\_\_\_\_ Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_  
Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7): \_\_\_\_\_

**B. Situation du bien (8)**

**Adresse précise du bien**  
N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_  
Nom de voie \_\_\_\_\_ Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

**Superficie totale du bien**

**Références cadastrales de la ou les parcelles**

Section	N°	Lieu-dit (quartier, aménagement)	Superficie totale

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)  OUI  NON

**C. Désignation du bien**

Immeuble  Non bâti  Bâti sur terrain propre  Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Formulaire CERFA d'une DIA

## Déclaration d'Intention d'Aliéner : une source précieuse pour une meilleure connaissance du marché de l'immobilier

La crise a des impacts sur de nombreuses dimensions de notre quotidien. Elle a notamment une influence sur le marché de l'immobilier. La connaissance fine du marché de l'immobilier dans une agglomération est donc un enjeu important pour les décideurs. C'est un reflet fidèle de l'attractivité du territoire, et de sa capacité de résilience. L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne, en partenariat avec les services de la Ville de Mulhouse, permet de disposer de cet outil en analysant les Déclarations d'Intention d'Aliéner.

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est **notifiée à la mairie** du lieu de situation de l'immeuble. Elle doit contenir la désignation de l'immeuble, l'indication du propriétaire, la consistance de l'immeuble ainsi que le prix et les conditions de vente.

Elle peut, selon les cas, **constituer une acquisition** pour un tiers (c'est le plus souvent le cas pour une vente) ou une information proposant au titulaire du droit de préemption d'acquiescer le bien du propriétaire.

Le droit de préemption accordé **doit être motivé** pour mettre en oeuvre un projet urbain, favoriser le développement des loisirs et du tourisme ou encore lutter contre l'insalubrité, comme défini dans le code de l'urbanisme.

Ces documents, traités en Mairie, sont une **source très précieuse** pour mieux connaître l'évolution du marché immobilier. Leur utilisation doit cependant faire l'**objet de précautions préalables**.

## SOMMAIRE

- Des précautions à prendre 2
- Pour des résultats précieux 3
- L'exemple de Belfort 4



## Des précautions à prendre ...

**Comme toute donnée individuelle, le fichier des DIA ne peut être utilisé sans une déclaration préalable auprès de la CNIL.**

Trois étapes sont nécessaires à tous traitements et analyses des données :

- la déclaration auprès de la CNIL
- la mutualisation des fichiers de la Ville et de la SERM
- la localisation et le traitement des données.

### Chiffres Clés

1 280

DIA enregistrées à Mulhouse en 2012

1 567

moyenne des DIA enregistrées à Mulhouse, de 2000 à 2012

1 151 €/m<sup>2</sup>

prix médian au m<sup>2</sup> de surface utile dans l'immobilier ancien à Mulhouse en 2012

1 567

moyenne des DIA enregistrées à Mulhouse, de 2000 à 2012

#### GLOSSAIRE

**CNIL** : Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés  
 "La Commission nationale de l'informatique et des libertés est chargée de veiller à ce que l'informatique soit au service du citoyen et qu'elle ne porte atteinte ni à l'identité humaine, ni aux droits de l'homme, ni à la vie privée, ni aux libertés individuelles ou publiques."

**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

#### ⊖ La Ville de Mulhouse et la SERM, concernées par les DIA

Le service Action foncière de la Ville de Mulhouse saisit et gère la liste de l'ensemble des DIA. En outre, ce service transmet à **la SERM** la liste des déclarations concernées par les quartiers anciens inscrits au Programme de Rénovation Urbaine (PRU). La Ville a en effet délégué le **droit de préemption renforcé** à la SERM.

La Ville de Mulhouse ayant le droit de préemption sur l'ensemble de la commune, toutes les ventes sont répertoriées par le service Action foncière.

#### ⊖ L'assurance d'un fichier complet

Les informations sont collectées par l'Agence auprès de ces deux organismes pour disposer de la liste complète des DIA sur l'ensemble de la commune.

Chaque déclaration est **géolocalisée** et associée au quartier auquel elle appartient. Cette affectation des DIA à l'adresse est longue mais indispensable pour connaître les volumes de vente par quartier et les prix exercés.

#### ⊖ Des données individuelles déclarées auprès de la CNIL

Les informations disponibles via les DIA sont des données individuelles, anonymisées. Il est nécessaire de déclarer ce fichier auprès de la CNIL afin de disposer et traiter l'information.

Cette déclaration s'effectue sur Internet [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

#### PAROLES D'ACTEURS : Marie-Christine MAUTER - Directrice du Service Action foncière - Ville de Mulhouse

##### Quelles sont les étapes de traitement d'une DIA ?

A la réception d'une DIA, nous la numérotions et la localisons grâce à un "code quartier". Si cette DIA est concernée par le droit de préemption renforcé, elle sera transmise à la SERM. Chaque DIA est alors saisie et, chaque mois, pour chaque commission, une liste des DIA est éditée.

##### Qui constitue cette commission et quelles décisions y sont prises ?

**Plusieurs services sont concernés** par les DIA : notre service tout d'abord, le service Urbanisme et le service Habitat. Nous analysons ensemble les déclarations pour identifier les biens intéressants, c'est à dire ceux que la Ville souhaiterait acquérir pour mettre en place un projet.

A titre d'exemple, si un bien autour de DMC est mis en vente et qu'il est considéré comme nécessaire pour le projet de site DMC, la Ville peut, **si une entente à l'amiable est impossible**, faire appliquer le droit de préemption.

Les décisions prises lors de cette commission sont transmises au service Action foncière et à la SERM, qui se chargent de répondre aux notaires. Le délai de réponse aux notaires est de 2 mois, après quoi le droit de préemption ne peut plus s'appliquer.



## ... Mais des résultats précieux

*Si 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 très net de l'évolution du marché de l'immobilier ancien dans une ville.*

**PAROLES D'ACTEURS :** Christine TIRET- Directrice du Service Renouvellement Urbain, Ville de Mulhouse

### En quoi l'analyse des DIA vous est utile ?

L'intérêt d'analyser les DIA répond à 5 objectifs :

- **connaître l'état** (physique) des immeubles et des logements en quartiers anciens ;
- **suivre l'évolution du marché** en terme de volume de transactions, de prix de vente ;
- **maîtriser le prix du foncier** et d'en définir le niveau permettant de développer des stratégies d'acquisition, notamment dans le cadre des opérations de restauration immobilière ;
- **affiner la connaissance** des quartiers ;
- **mesurer les impacts** du renouvellement urbain ou d'autres actions publiques (ex du quartier Franklin, PICO).

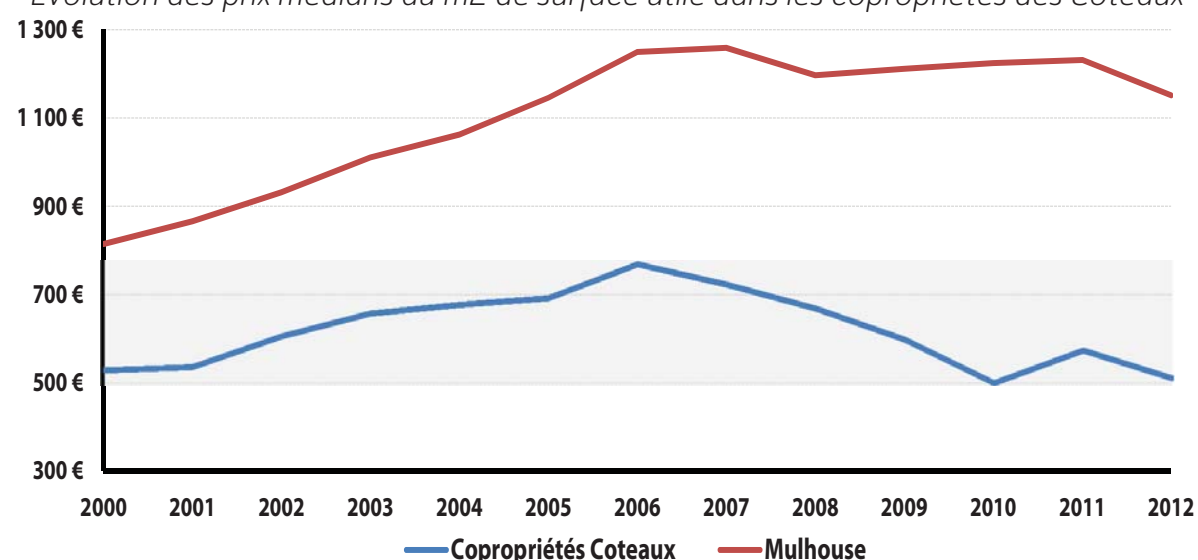
### A-t-elle permis de réorienter ou d'adapter votre intervention ?

Cet outil nous a, par exemple, permis d'**identifier les immeubles fragiles**, notamment en copropriété (adresses ou vendeurs récurrents), et donc de mieux adapter notre stratégie et de **mieux cibler nos interventions**.

### ➡ Une analyse fine des prix de vente

Les DIA permettent tout d'abord une analyse fine de l'évolution des prix de l'immobilier ancien, et ce sur une **longue durée**. Les évolutions des prix sont clairement visibles. A titre d'exemple, l'analyse des DIA sur la période 2000/2012 fait clairement apparaître le décrochage des prix des copropriétés des Coteaux par rapport à Mulhouse (voir graphique ci-dessous).

Evolution des prix médians au m<sup>2</sup> de surface utile dans les copropriétés des Coteaux



Depuis 2000, les prix de vente des appartements des copropriétés des Coteaux ont nettement décroché face à l'évolution des prix de Mulhouse.



Aux Coteaux, les DIA permettent, avec d'autres outils, d'analyser l'impact des programmes de réhabilitation sur l'attractivité des copropriétés.

### ➡ D'autres informations qui permettent de juger de l'attractivité d'un territoire

L'exploitation des DIA permet aussi de renseigner sur **l'origine géographique des acquéreurs**, sur le nombre d'adjudications comme sur **le taux de rotation dans un secteur** donné. De même, le volume de DIA enregistré sur un quartier permet de mesurer le dynamisme du marché immobilier. Les DIA sont donc une source indispensable pour apporter un éclairage sur l'attractivité d'une ville ou d'un quartier. Elles représentent un apport statistique à cet enjeu. Pour autant, **un apport qualitatif**, en interrogeant par exemple les professionnels locaux de l'immobilier, est nécessaire pour affiner encore l'analyse.



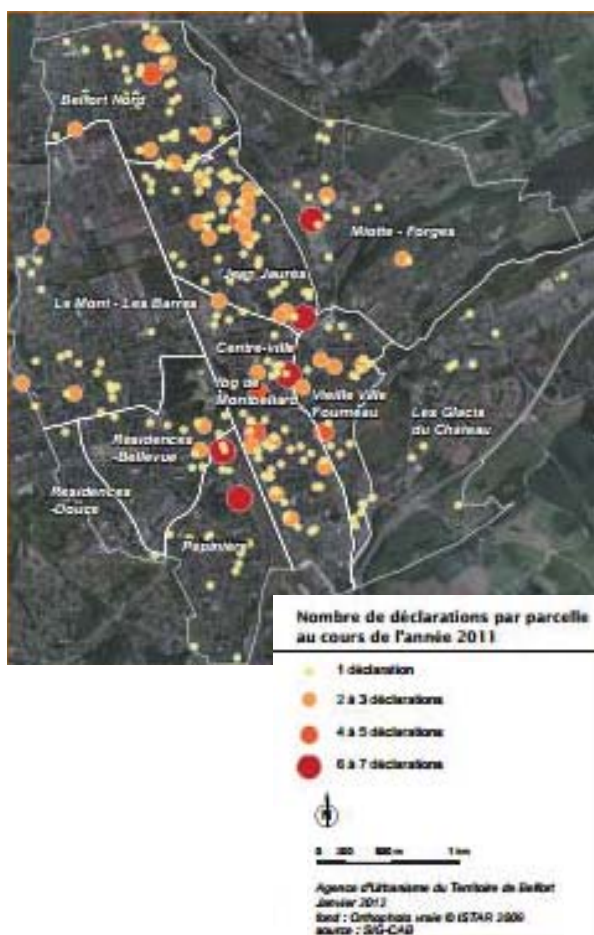
# Belfort : analyse des DIA, une stratégie foncière à la clé



Logements à vendre à Belfort  
Source : AUTB

L'évolution du nombre de DIA, leur répartition par quartier belfortain, selon le type de biens (appartement, maison, terrain, etc.), l'évolution des prix médians sont autant d'indicateurs permettant l'observation des transactions, notamment du marché de l'occasion. La cartographie des DIA, produite par l'AUTB, permet ainsi de localiser très précisément **les secteurs de la ville où la rotation est la plus élevée.**

Retrouvez plus d'information sur le site Internet de l'AUTB : [www.autb.fr](http://www.autb.fr)  
(L'AUTB a rédigé une synthèse de 4 pages pour mettre en avant l'observation des DIA)



Extrait de l'observatoire de l'Habitat 2012

La carte montre les secteurs de Belfort les plus fortement impactés par la rotation des logements.

Source : AUTB

**PAROLES D'ACTEURS : Laurence Flesch - Chargée d'études - Observatoires Habitat, Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB)**

## Comment sont gérées les DIA dans la Ville de Belfort?

Le service juridique de la Ville de Belfort saisie les DIA et les transmet au service SIG de **la Communauté d'Agglomération de Belfort.**

Chaque mois, la liste des DIA est extraite et transmise à l'agence d'urbanisme qui prépare les commissions et y participe.

## Quelles sont les missions de l'AUTB et quelle est sa plus-value?

Après avoir localisées les DIA à la parcelle, l'AUTB met en lien ces informations avec la localisation du parc de logements locatifs sociaux. Cette **vision globale** de l'information représente un véritable outil pour la **stratégie foncière** du territoire, d'autant plus que le droit de préemption est principalement utilisé pour la **production de logements sociaux.**

L'AUTB transmet ses connaissances en termes de marché de la location et d'observation locale de l'habitat.

Chaque année, l'agence d'urbanisme publie un bilan des DIA.

Bloc-notes 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](http://www.aurm.org)  
Directrice de la publication : Viviane Bégoc  
Rédaction :  
Sébastien Dassonville - [sebastien.dassonville@aurm.org](mailto:sebastien.dassonville@aurm.org) - 03.69.77.60.83  
Nathalie Saby - [nathalie.saby@aurm.org](mailto:nathalie.saby@aurm.org) - 03.69.77.60.73  
Crédit photo : AURM sauf mention contraire  
ISSN : 2100-1715, dépôt légal à parution  
Février 2014  
Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte