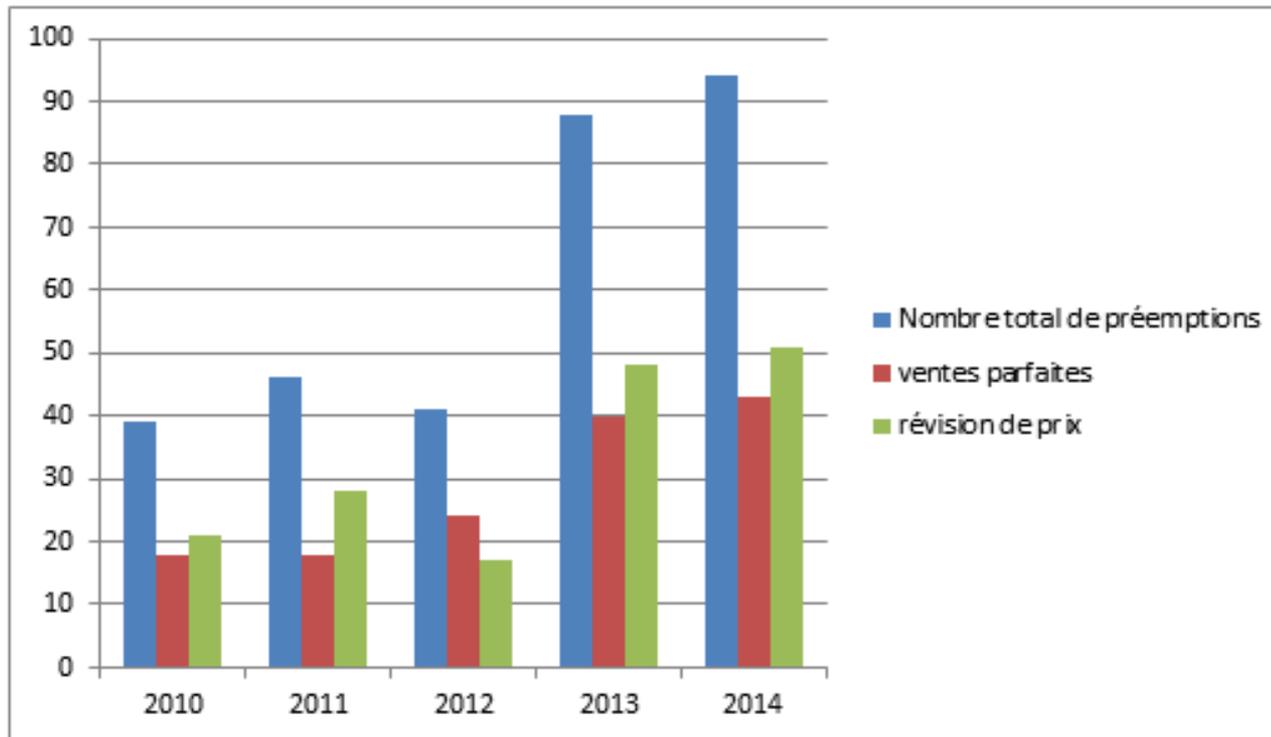


BILAN DE L'ACTIVITE DE PREEMPTION DE L'EPF PACA 2010-2014

CEREMA – Jeudi 26 mars 2015

L'Activité de l'EPF PACA en matière de décisions de préemption

Période de 2010 - 2014



Une activité en progression :

- 39 préemptions en 2010
- 94 préemptions en 2014

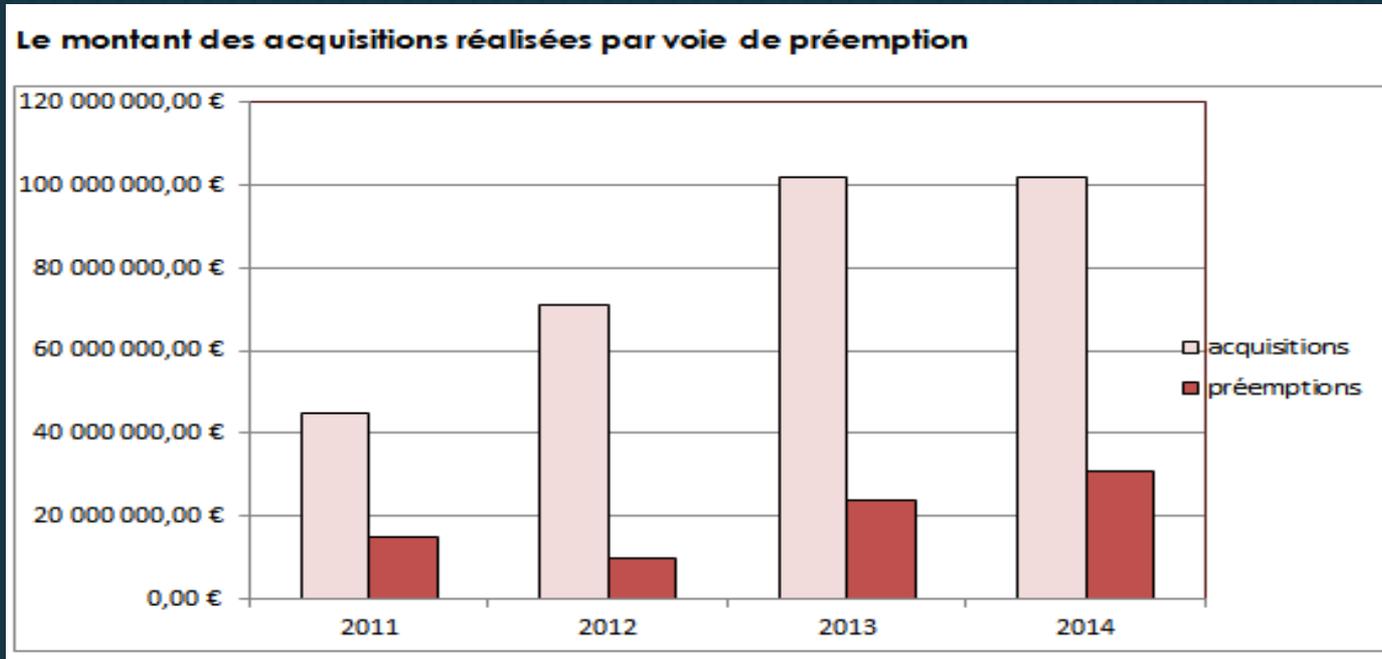
Une accélération à partir de 2013 liée à l'intervention par délégation du Préfet en communes carencées.

Evolution du nombre de décisions de préemption

Nombre de décisions de préemptions



Evolution du nombre de décisions de préemption



- Une action constante de régulation des prix : environ 50% des préemptions sont réalisées en révision de prix nécessitant une analyse cas par cas des termes de comparaison en vue de l'établissement du mémoire de saisine du juge de l'expropriation .

Evolution du nombre de décisions de préemption

	2011	2012	2013	2014
Montant total des acquisitions amiables, expropriation, préemption	44 778 782, 00 €	71 037 683, 00 €	101 727 699,00 €	101 948 898, 50 €
Montant des acquisitions issues de préemptions	14 847 056, 00 €	9 852 447,00 €	23 629 476, 00 €	30 816 890,00 €
Part des acquisitions issues de préemptions / montant total des acquisitions	33 %	13,93 %	23,23 %	30,23 %

- L'outil de préemption ne constitue pas l'action principale de maîtrise foncière : la négociation amiable reste privilégiée, toutefois cette procédure tend à représenter une part significative des actions de maîtrise foncière en 2014,
- Un ralentissement marqué en 2012 par le développement d'actions ciblées par négociations amiables sur des sites de projets validés,
- Un développement en 2013 et en 2014, traduisant les actions ciblées sur les communes carencées : intervention par préemption déléguée par le Préfet.

Bilan de l'Action Foncière

Exemple de la ZAD Façade Maritime
Nord

Partenariat EPF PACA & la Ville de Marseille

- ❑ Action de veille foncière en phase d'anticipation et d'impulsion de projets,
 - Analyse des DIA – Dynamique du Marché – Détermination des prix moyens selon typologie de biens – Régulation de prix.

- ❑ Action d'acquisition en phase d'impulsion de projet et de réalisation.
 - Intensification des négociations amiables, tout en poursuivant l'action de veille foncière pour continuer à réguler les prix du foncier.

Bilan de l'action foncière

- L'analyse de l'action foncière de l'EPF PACA sur le périmètre de la ZAD Façade Maritime Nord se décline en deux temps :
 - i. Analyse quantitatives à la fois sur les préemptions et sur l'action de négociation foncière; Sur les **368** dossiers traités, **2/3** (244) l'ont été dans le cadre de DIA et **1/3** (124) en acquisition amiables
 - i. Analyse statistique sur les prix d'acquisitions (préemptions et amiable pratiqués par l'EPF et comparaison avec les données DVF

Bilan de l'action foncière :

Analyse des DIA

L'EPF PACA reçoit hebdomadairement les tableaux établis par la ville sur les DIA déposés. Chaque Chargé de missions vérifie dans ces tableaux les DIA concernés par les périmètres relevant des ses conventions.

□ Analyse quantitatives

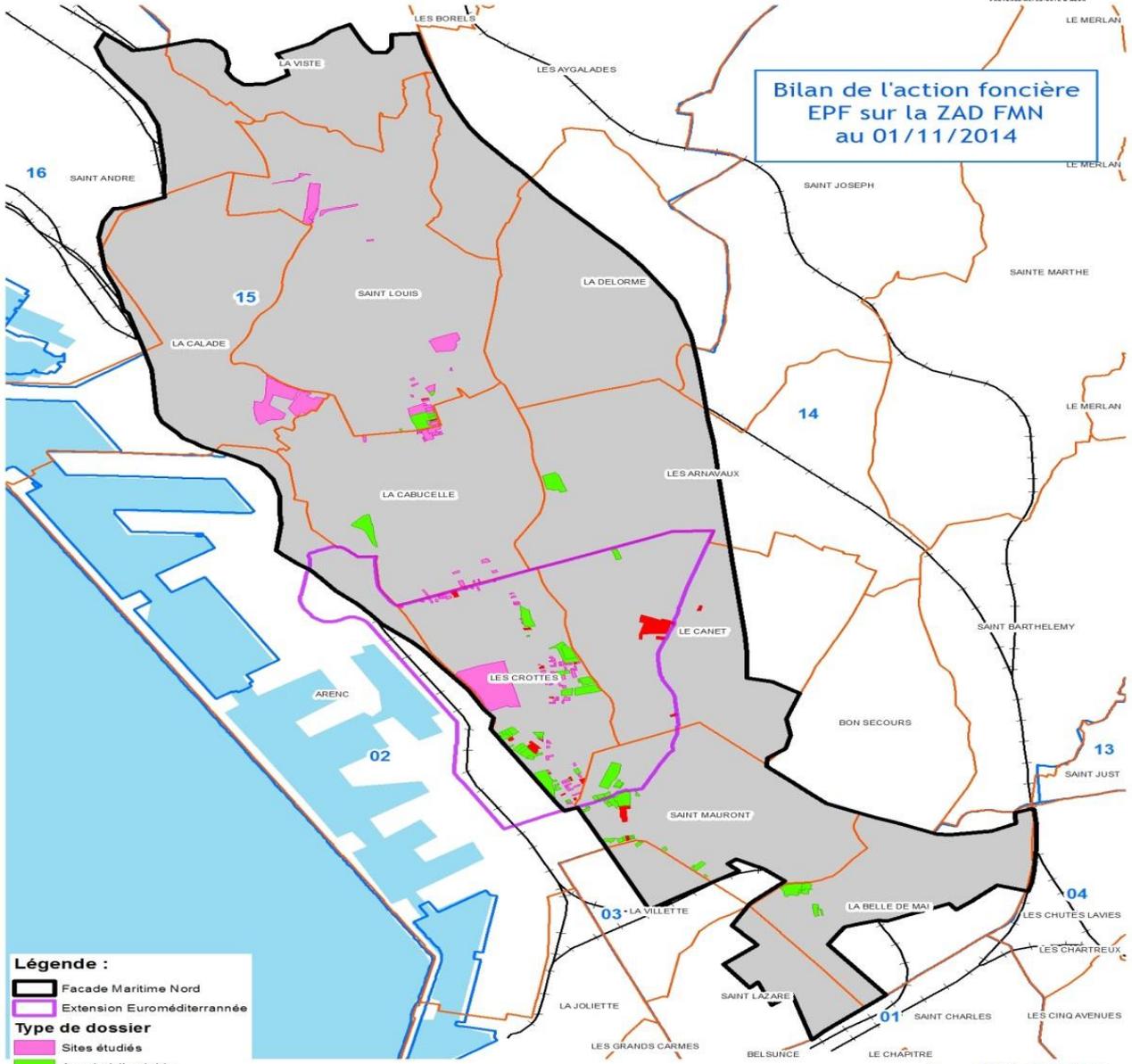
- L'EPF PACA a étudié sur l'ensemble de ses périmètres conventionnés sur la FMN plus de **244 DIA depuis 2006**. Ces études se sont concentrées sur les périmètres de nos conventions et plus particulièrement sur les quartiers précitées.
- L'EPF PACA a exercé le droit de préemption par délégation de la ville près **d'une centaine de fois et régulièrement en révision de prix**.
- L'EPF PACA a acquis par acte suite à des préemptions **39 dossiers**.

Bilan de l'action foncière :

Analyse des DIA

- Analyse quantitative des dossiers en négociation amiable
- L'EPF PACA a dénombré sur les périmètres de nos conventions issus de la Façade Maritime Nord **126 dossiers de négociations amiables**.
- Sur l'ensemble des dossiers traités, **124 dossiers ont fait l'objet d'un accord** et de la signature d'un acte notarié. Ces dossiers concernent pour la plupart des acquisitions sur l'extension d'Euromed, sur le bas du Bd National, St Mauront, et quelque uns sur Boues – Belle de Mai et Mardirossian.

Bilan de l'action foncière
EPF sur la ZAD FMN
au 01/11/2014



Légende :

- Facade Maritime Nord
- Extension Euroméditerranéenne
- Type de dossier**
- Sites étudiés
- Acquis à l'amiable
- Acquis en préemption

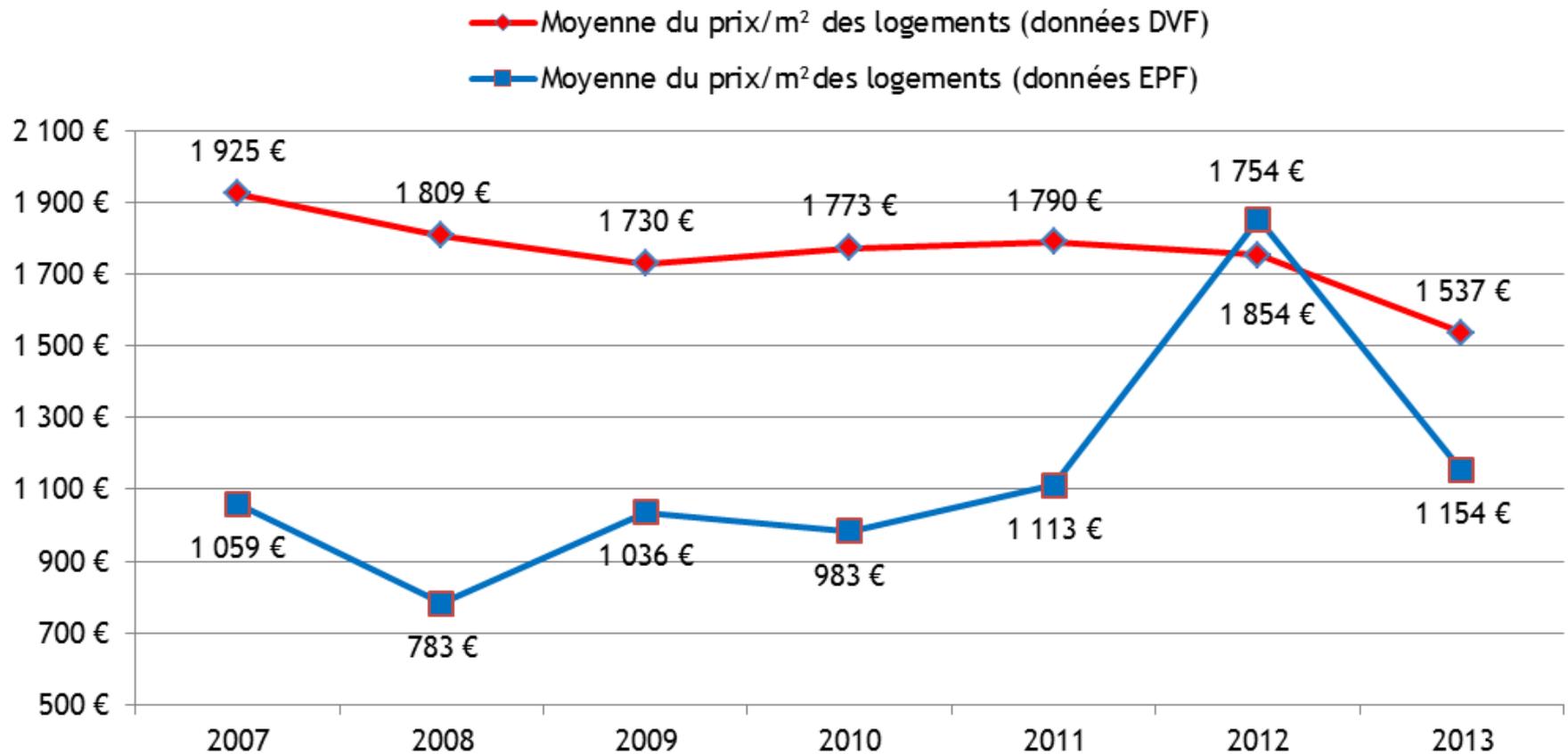
0 125 250 500 M

Date: 18/11/2014
Sources : IGN BD Cartho - ESRI
CRIGE PACA 2013
Mentions légales d'utilisation

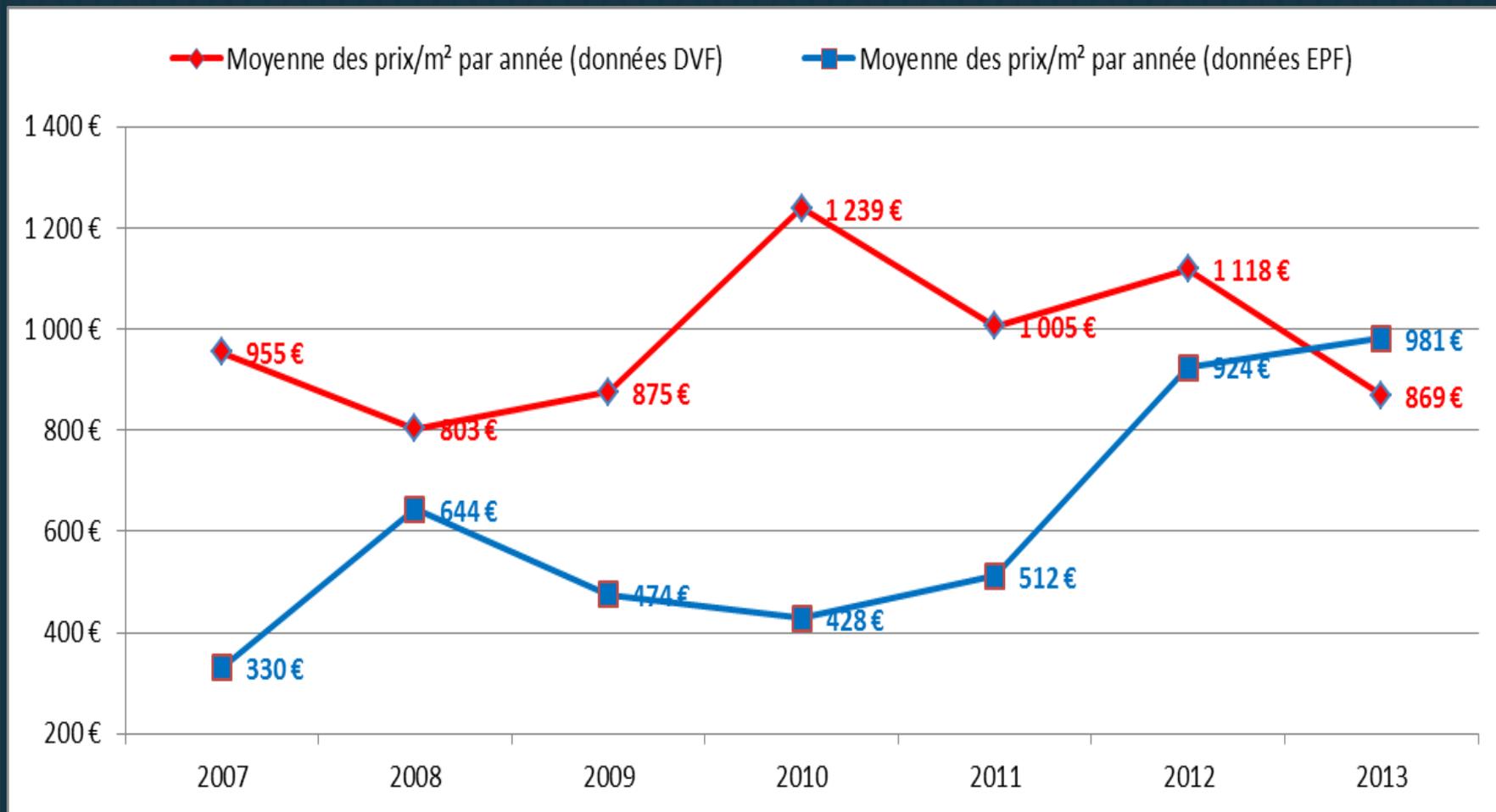
Bilan de l'action foncière

- Analyse statistique :
 - **les logements,**
 - **les Locaux d'Activités.**
- La méthodologie a été de comparer les données DVF avec les données de l'EPF PACA sur les périmètres conventionnée pour évaluer l'impact de l'action foncière au titre de la régulation des prix en ZAD par rapport au marché :
 - **Evolution Annuelle**
 - **Evolution par quartier**

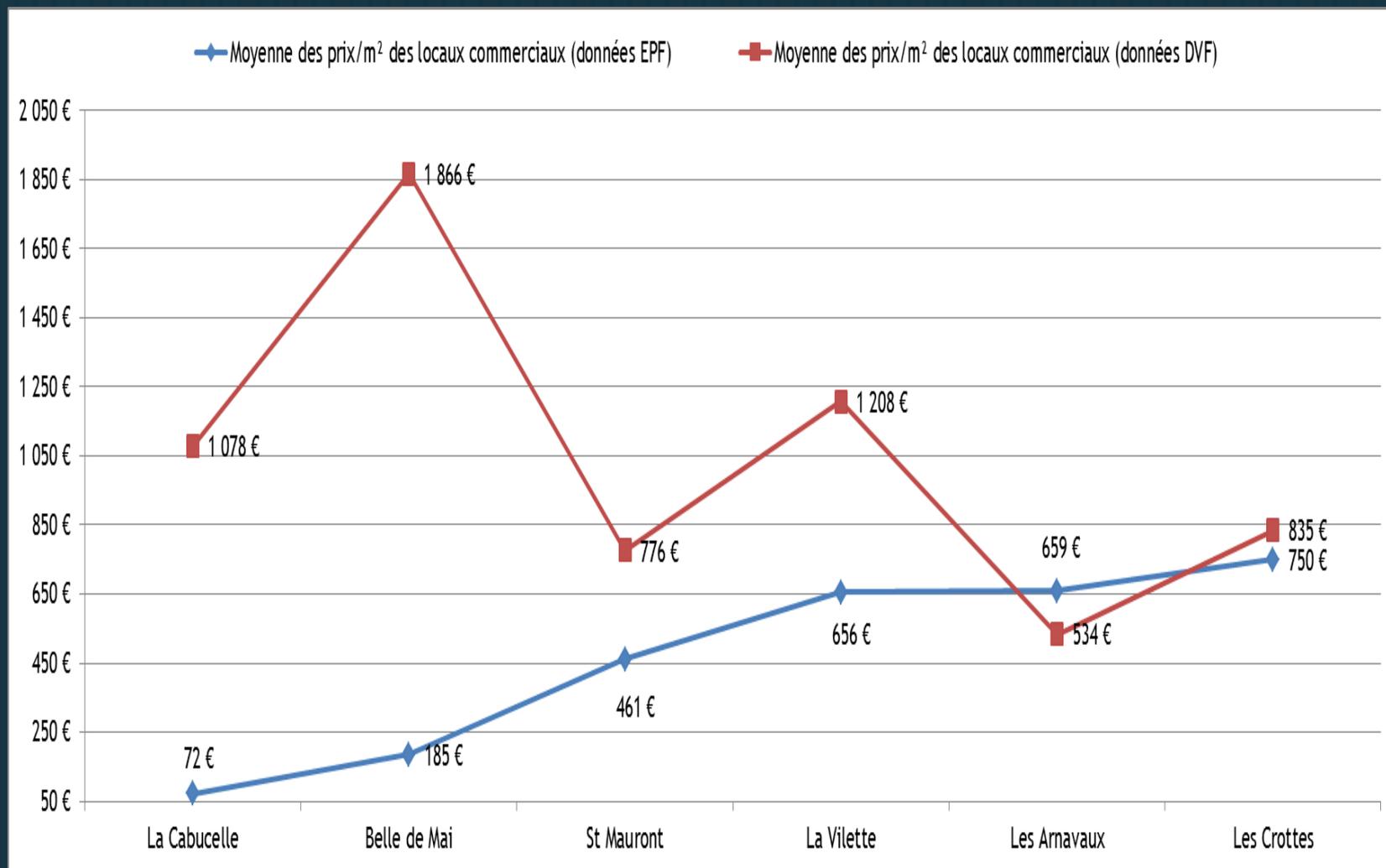
Comparaisons des prix du logements entre données DVF et prix d'acquisition EPF



Comparaisons des prix des locaux entre données DVF et prix d'acquisition EPF



Comparaisons des prix des locaux par quartier entre données DVF et prix d'acquisition EPF

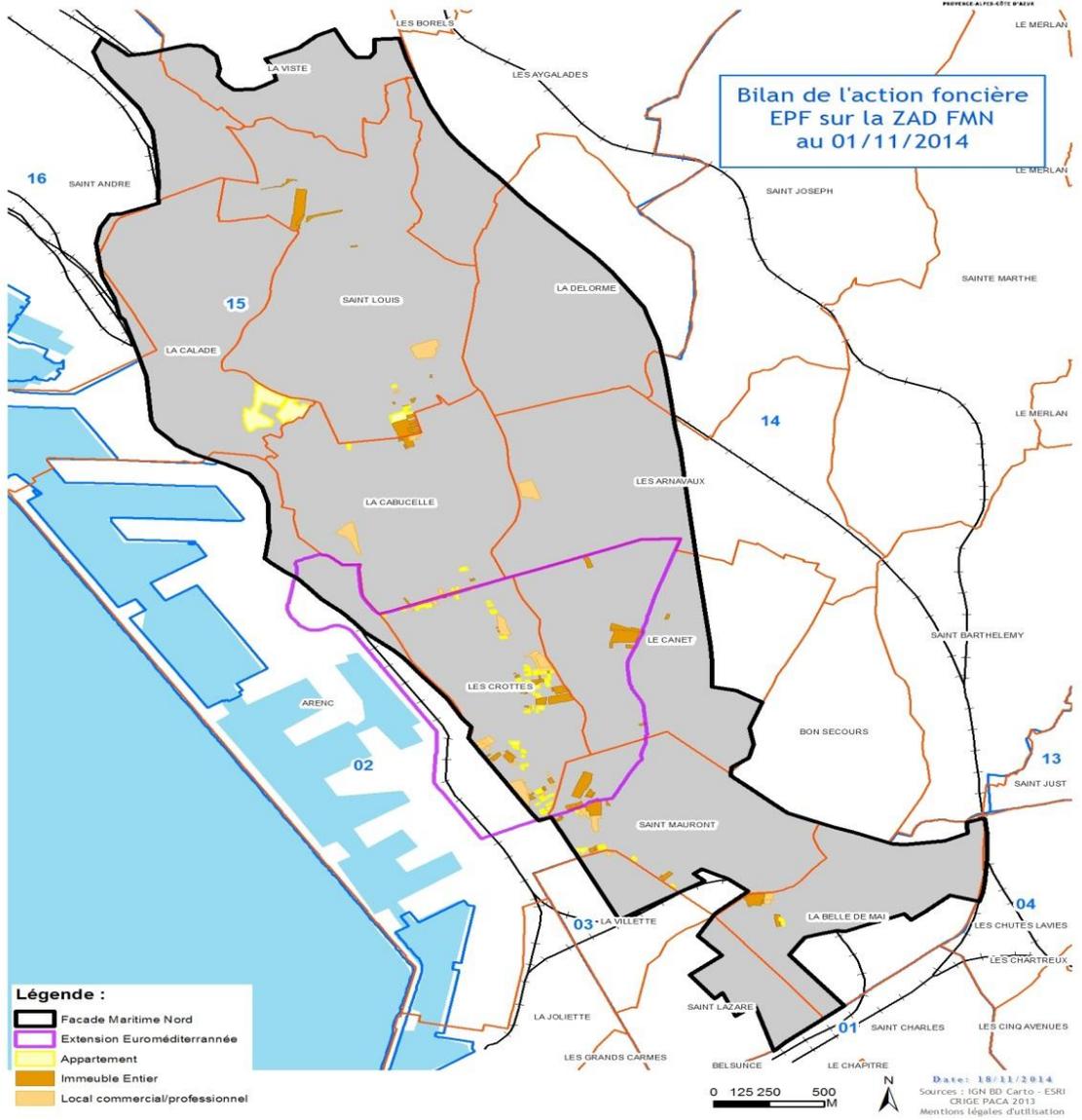


Cartographie des acquisitions (logements et locaux d'activité)

MARSEILLE - FACADE MARITIME NORD

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Bilan de l'action foncière
EPF sur la ZAD FMN
au 01/11/2014



Bilan de l'Action Foncière

Exemple de l'OIN Plaine du Var

Partenariat EPF PACA & EPA Plaine du Var

- 2 juillet 2009 : Création d'un périmètre de ZAD provisoire d'une surface d'environ 2 800 hectares pour une durée de 2 ans



Convention d'anticipation foncière sur le périmètre provisoire de ZAD signée en Juillet 2009 entre le CG06, Métropole NCA, Communauté de Communes des Coteaux d'Azur, EPA PDV, EPF PACA.

Bilan de la ZAD provisoire

Répartition par commune des DIA préemptées, acquises

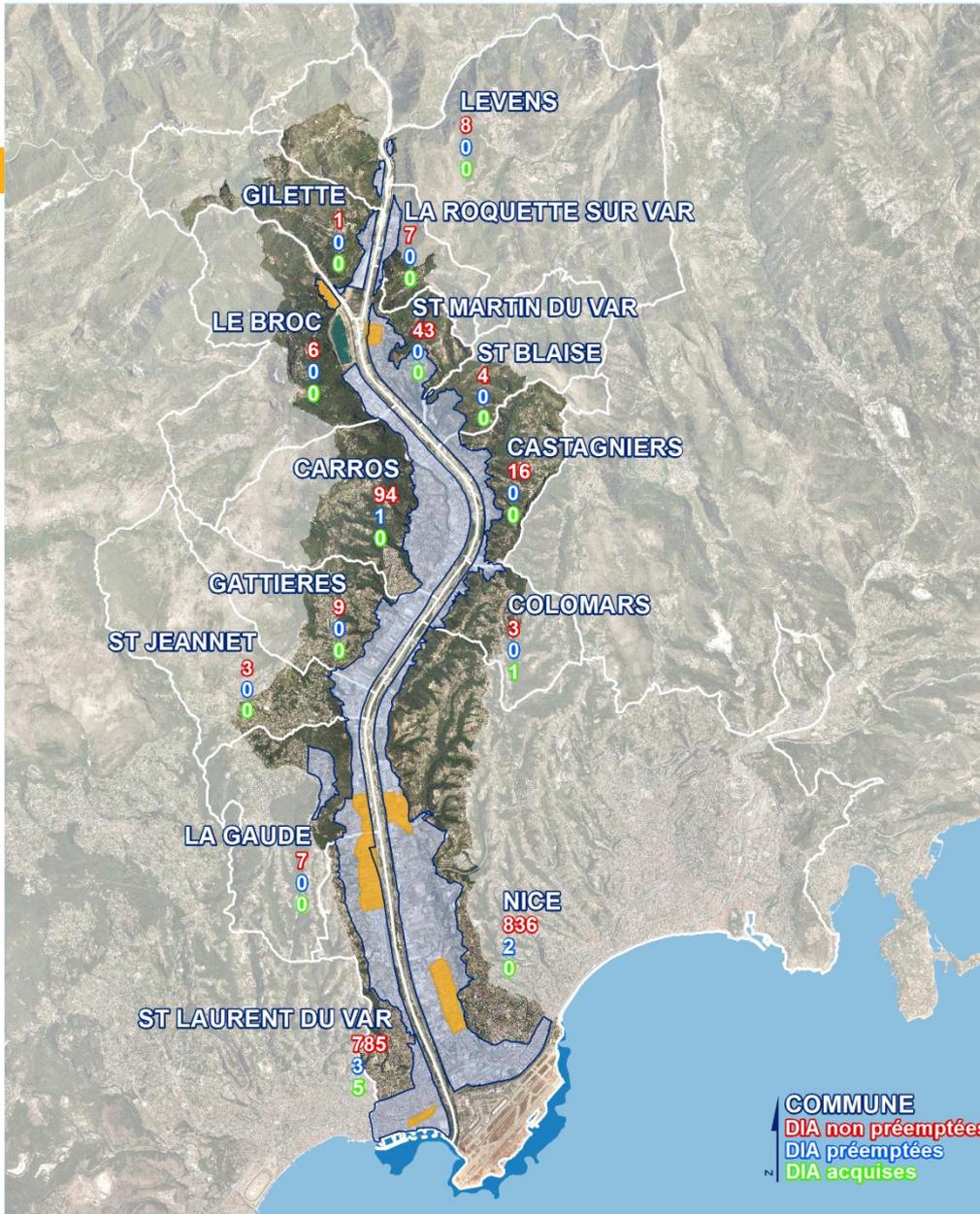
Intervention foncière par exercice du droit de préemption :

- 1 834 DIA instruites,
- 12 préemptions,
- 6 acquisitions.

Bilan de la ZAD provisoire

Répartition par commune des DIA préemptées, acquises

Nombre de DIA STAT	préemption			
Commune	Nb de DIA non préemptées	Nb de DIA préemptées	Nb de DIA Acquises	Total DIA reçues
CARROS	94	1		95
CASTAGNIERS	16			16
COLOMARS	3		1	4
GATTIERES	9			9
GILETTE	1			1
LA GAUDE	7			7
LA ROQUETTE SUR VAR	7			7
LE BROC	6			6
LEVENS	8			8
NICE	836	2		838
SAINT BLAISE	4			4
SAINT JEANNET	3			3
SAINT LAURENT DU VAR	785	3	5	793
SAINT MARTIN DU VAR	43			43
Total DIA reçues	1822	6	6	1834



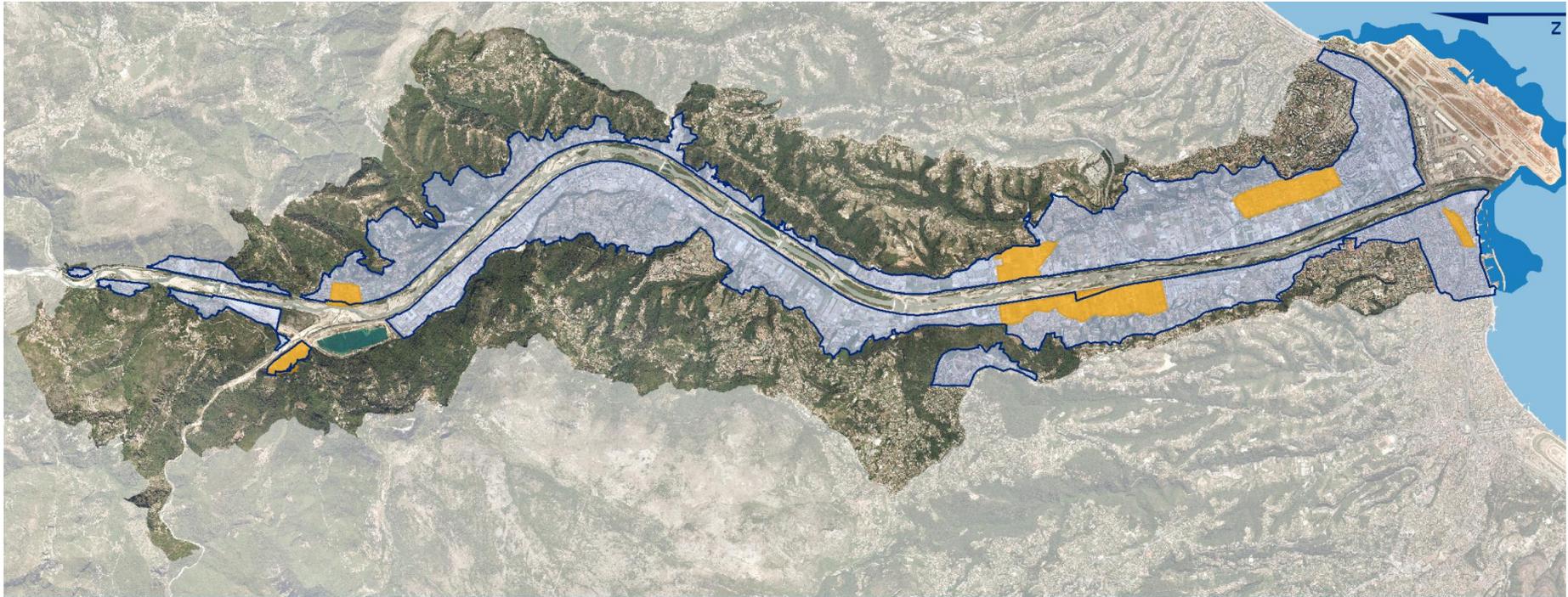
Analyse des DIA par type de biens

Commune	Activité	Terrain	Dépendance	Appartement	Maison	Immeuble entier	Droit de surélévation d'un immeuble	Equipements	Total
CARROS	20	41		7	26			1	95
CASTAGNIERS		6	2	3	5				16
COLOMARS	1				2	1			4
GATTIERES		3		3	3				9
GILETTE					1				1
LA GAUDE		2	1	2	2				7
LA ROQUETTE SUR VAR		2		5					7
LE BROC	5		1						6
LEVENS				7	1				8
NICE	44	35	110	606	39	4			838
SAINT BLAISE	2	2							4
SAINT JEANNET	1	1			1				3
SAINT LAURENT DU VAR	44	16	122	552	55	3	1		793
SAINT MARTIN DU VAR		9	2	16	16				43
Total	117	117	238	1201	151	8	1	1	1834

- 66% concernent des appartements et lots de copropriété
- 13% concernent des dépendances
- 8% concernent des maisons
- 6% concernent des terrains

Bilan de l'action foncière

- ❑ 21 juin 2011: Création de six périmètres de ZAD définitifs d'une surface totale d'environ 240 hectares :
- Convention d'intervention foncière en phase d'anticipation sur les périmètres définitifs de ZAD signée en Novembre 2011 par CG06, Métropole NCA, Commune du Broc, EPA PDV, EPF PACA :
 - Les Vespins à Saint-Laurent-du-Var: 10 ha
 - La Baronne - Les Iscles à Saint-Laurent-du-Var
 - La Gaude: 96 ha
 - Méridia à Nice : 61 ha
 - Lingostière à Nice: 39 ha
 - La Digue à Saint-Martin-du-Var : 16 ha
 - Le Nord du Lac au Broc: 18 ha



 Périmètre préZAD
2009-2011

 Périmètre ZAD
2011

0 1 000 2 000
Mètres

Bilan de l'action foncière

35 DIA à ce jour sur les 6 périmètres de ZAD dont 7 ont fait l'objet d'une préemption et 4 d'une acquisition

Répartition en type de biens

- 20 DIA en appartements et dépendances
- 4 DIA en locaux d'activités
- 7 DIA sur des terrains
- 4 DIA sur des maisons individuelles

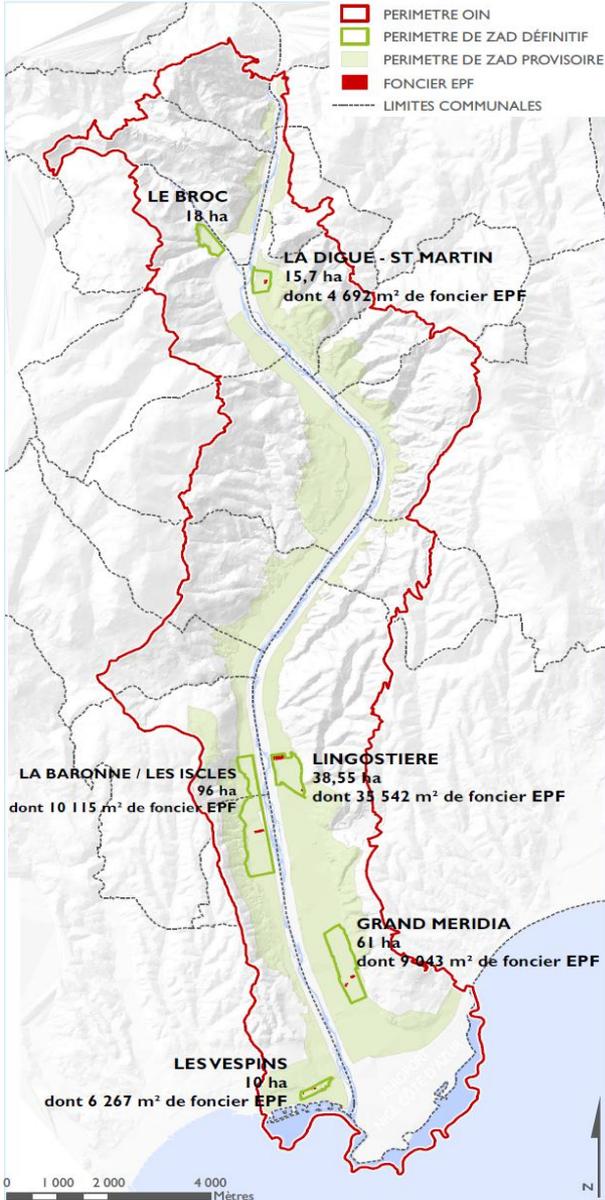
Répartition par ZAD

- Le Broc : 0 DIA
- La Digue : 1 DIA
- Les Iscles /La Baronne : 4 DIA dont 3 préemption et acquisition
- Lingostière : 7 DIA dont 3 préemption
- Méridia : 19 DIA dont 1 préemption et acquisition
- Les Vespins : 4 DIA

ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ Foncier public

18/03/2015

- PERIMETRE OIN
- PERIMETRE DE ZAD DÉFINITIF
- PERIMETRE DE ZAD PROVISoire
- FONCIER EPF
- LIMITES COMMUNALES

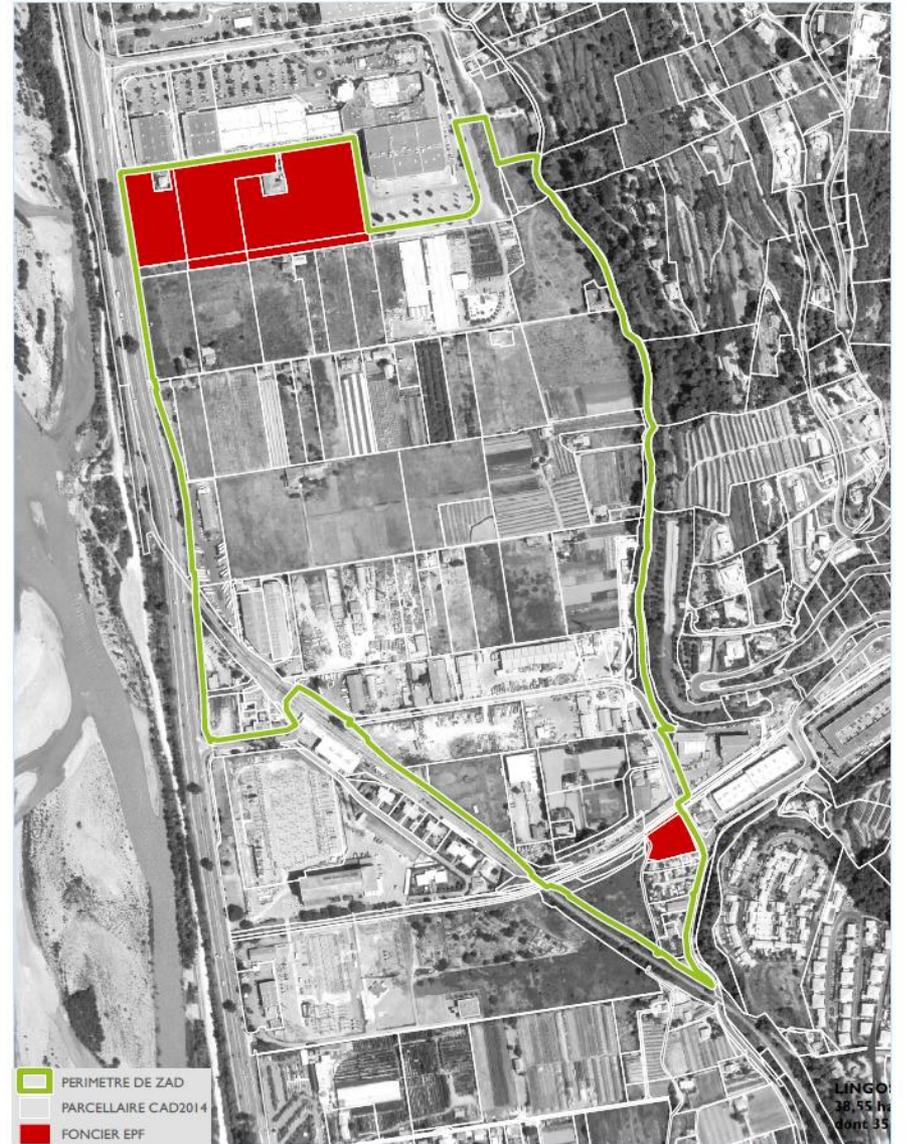


0 1 000 2 000 4 000
 Mètres

CONFLUENCE
 MÉANDRE
 VAR CENTRAL
 ESTUAIRE

ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ Foncier EPF dans la ZAD LINGOSTIERE

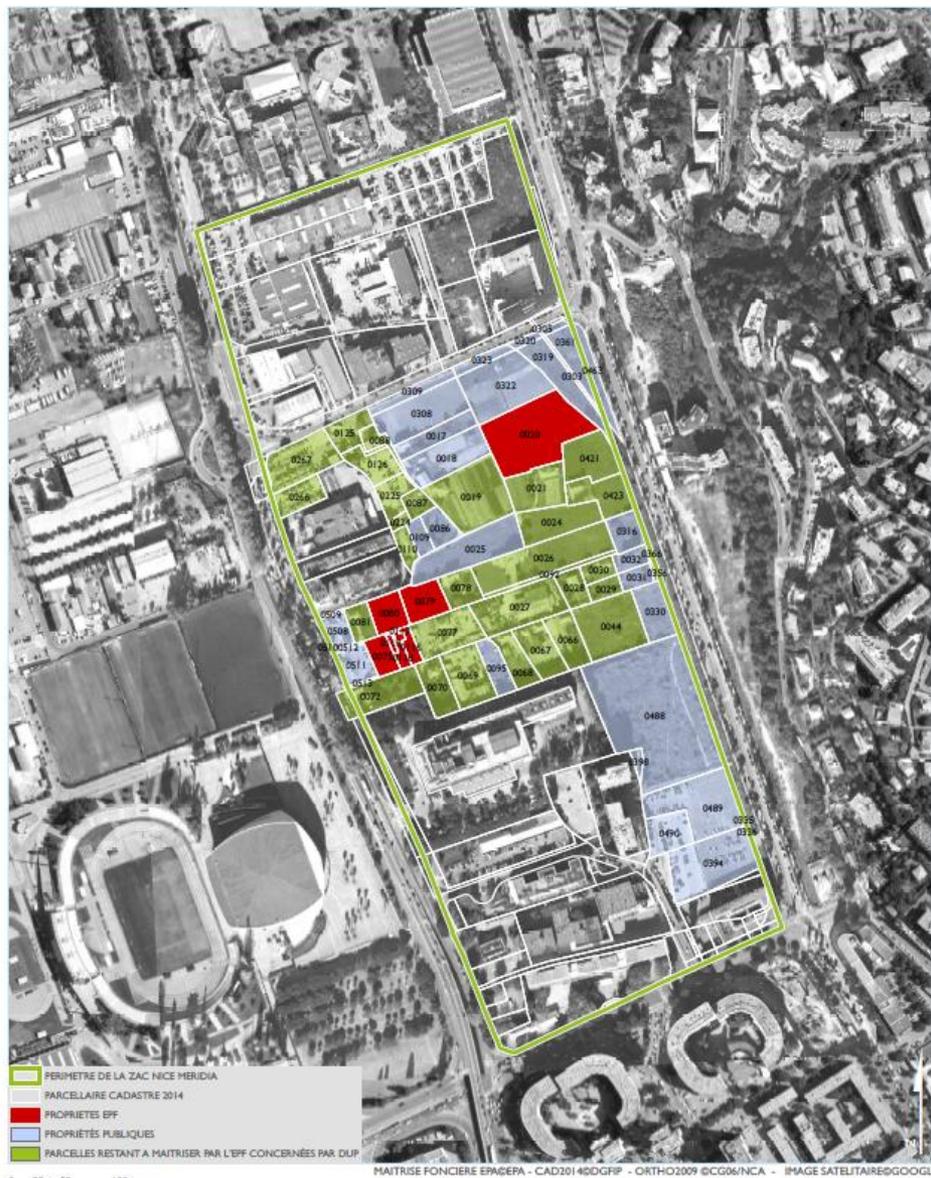
17/03/2015



- PERIMETRE DE ZAD
- PARCELLAIRE CAD2014
- FONCIER EPF

0 100 200
 Mètres

LINGO
 38,55 ha
 dont 35



Conclusion

L'analyse de l'action foncière de l'EPF PACA sur les ZAD de la Plaine du Var se traduit par :

- Une régulation des prix sur le secteur de l'OIN par l'effet de la ZAD provisoire,
- Une analyse fine des prix du foncier et du marché immobilier sur l'OIN grâce au traitement des DIA,
- Le passage en ZAD a permis une stabilisation du nombre des transactions et par conséquent des références de prix,
- Sur le périmètre opérationnel Nice Méridia, cette action a facilité les négociations et les acquisitions amiables précédant la DUP déposée en Novembre 2014.