



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

39 ans d'action foncière



Intervention de M. BENTZ,

Directeur de l'EPF-Smaf Auvergne

Association des EPF locaux – Avril 2015



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

39 ans d'action foncière

EPF-Smaf Auvergne

L'action foncière au service des collectivités

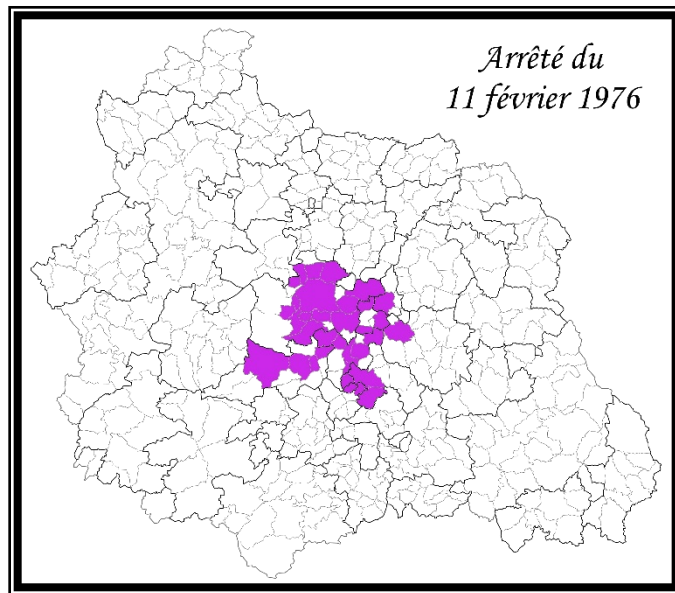
EPF-Smaf Auvergne

» Développement du territoire régional

HISTORIQUE

11 février 1976 :

Création d'un opérateur foncier sous la forme d'un établissement public administratif : le Syndicat mixte d'action foncière = Smaf.



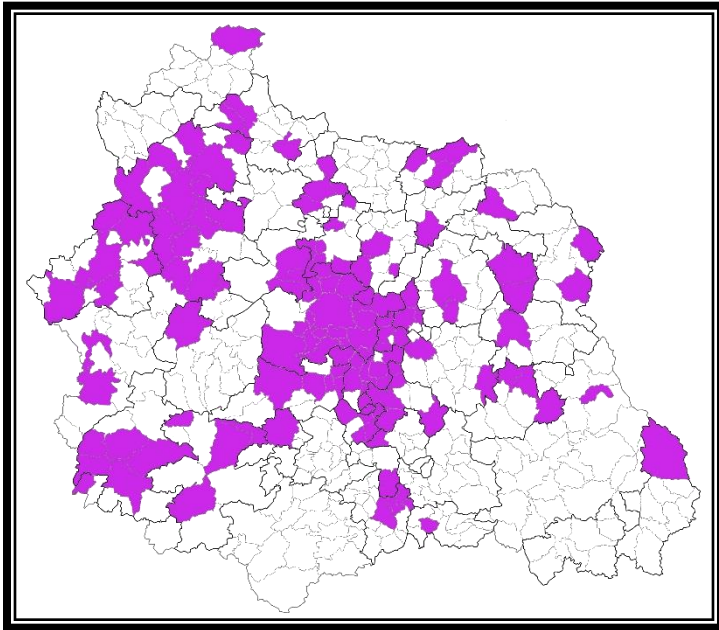
Ses adhérents :

- * 35 communes,
- * le département du Puy-De-Dôme,
- * 3 organismes socio-économiques.

HISTORIQUE

Dès 1978 :

Le Syndicat mixte d'action foncière s'étend à l'ensemble du département.



En 1986, il comporte :

- * 140 communes,
- * le département du Puy-De-Dôme,
- * 4 organismes socio-économiques.

Transformation... Smaf... EPF

Juillet 1991

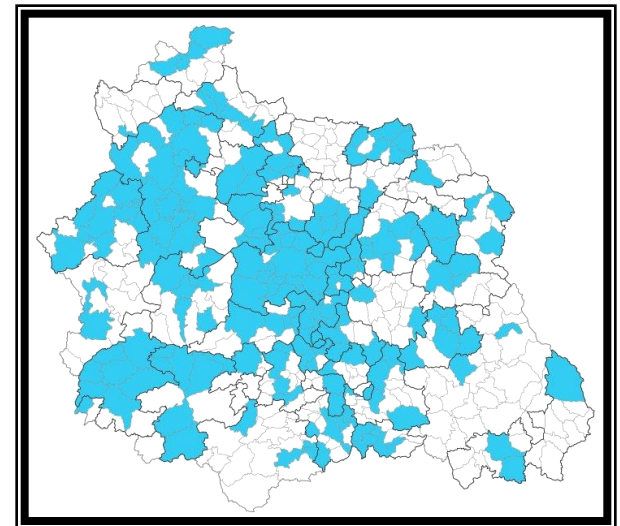
La loi d'orientation pour la ville autorise la création d'EPF locaux.

Décembre 1992

Le Syndicat mixte se transforme en Etablissement Public Foncier.

Janvier 1993 :

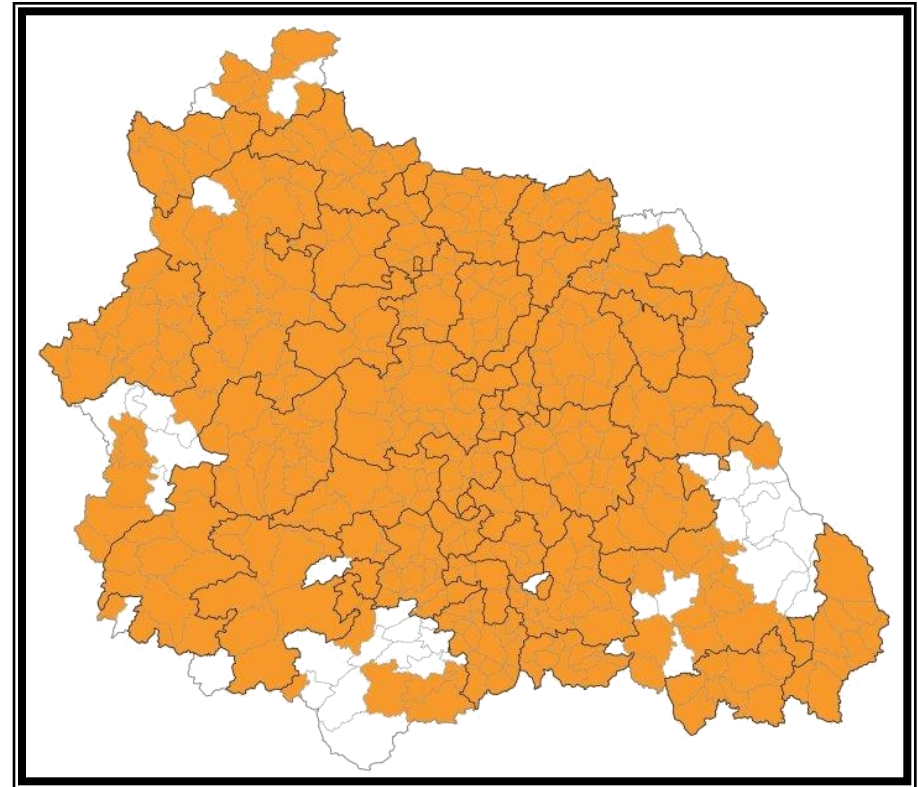
- * 192 communes,
- * le département du Puy-De-Dôme,
- * 5 organismes socio-économiques.



Régionalisation

En [octobre 2006](#), il comporte :

- * 430 communes (+600 000 habitants),
- * 55 EPCI,
- * le département du Puy-De-Dôme,
- * 5 organismes socio-économiques.

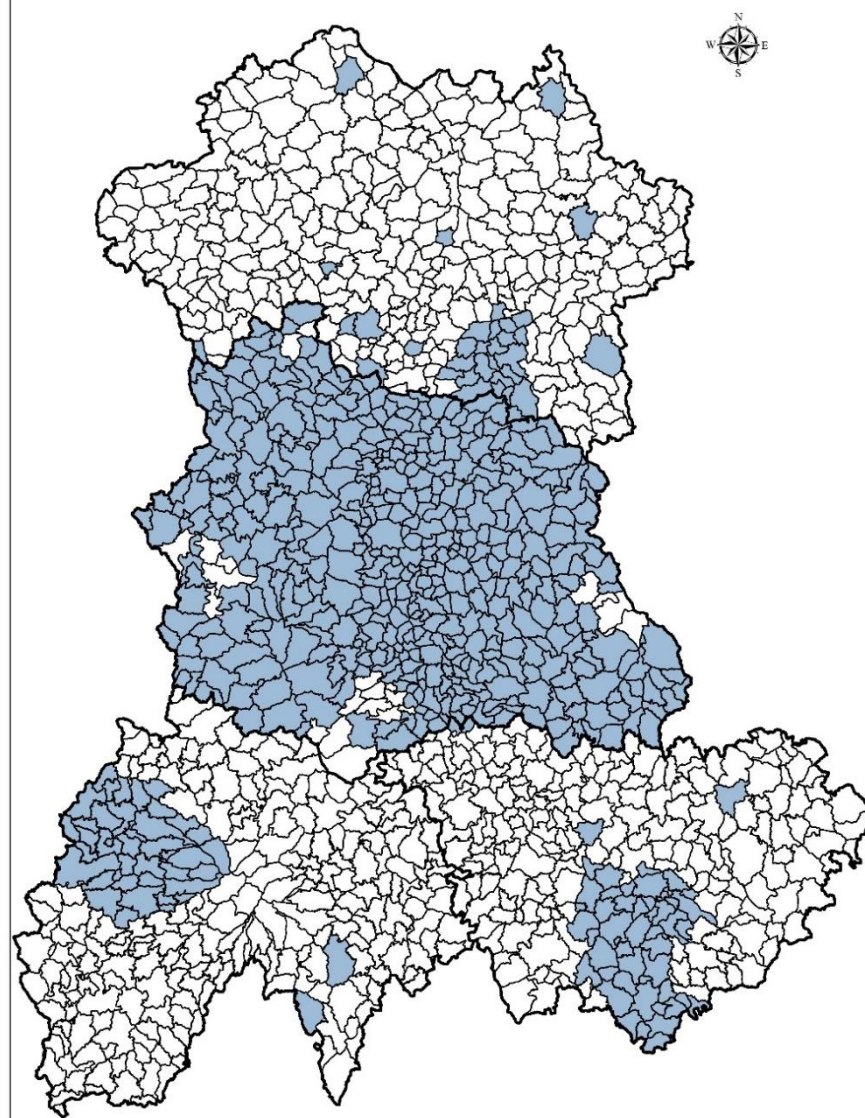


2015 : 39 ans d'action foncière

**58 % de la population régionale
43 % des communes.**

▶ Au 25 avril 2015 :

- 574 communes (*810 000 habitants*),
 - 448 communes du PDD,
 - 40 communes du Cantal,
 - 34 communes de l'Allier,
 - 52 communes de la Haute-Loire,
- le département du Puy-de-Dôme,
- le département de l'Allier,
- la région Auvergne,
- 43 EPCI,
- 22 syndicats,
- 3 organismes socio-économiques.

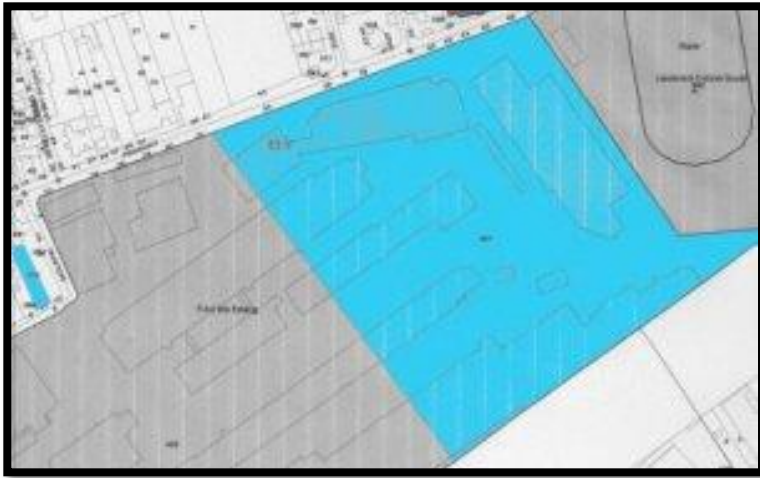


EPF-Smaf Auvergne

» Exemples d'opérations

Requalification urbaine

- ▶ Clermont-Ferrand



Requalification urbaine

- ▶ Le Puy en Velay
Pensionnat Notre Dame de France



Requalification urbaine Issoire



Activités économiques

▶ Saint Georges de Mons

Acquisition amiable de 7.6 ha pour un montant de 415 000.00 €



– Implantation de la nouvelle unité de transformation de titane et de superalliages, nommée UKAD, issue de l'association d'Aubert et du groupe Alcan et de l'entreprise Kazakh UKTMP

– Projet d'extension en cours

AULHAT SAINT PRIVAT

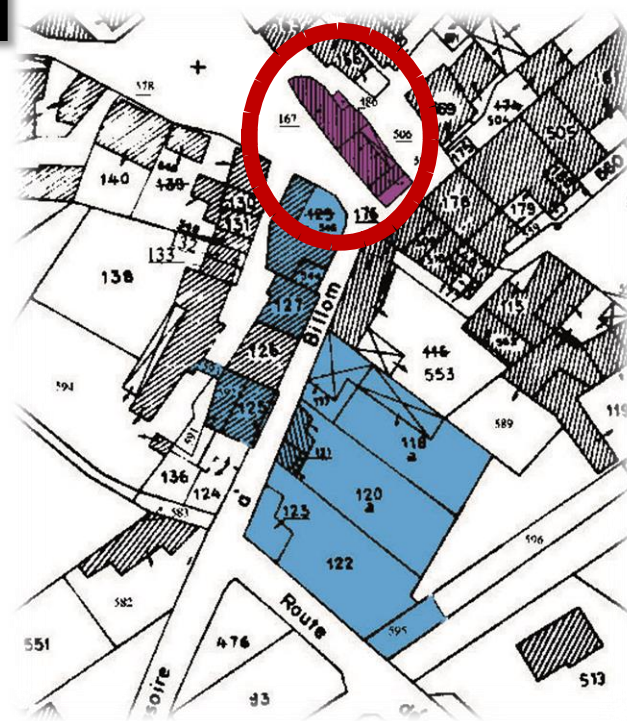
Opération communale



> Avant



> Après



EPF-Smaf Auvergne

»» Observatoire des prix foncier



Genèse du projet

3 éléments déclencheurs :

❖ Volonté des élus

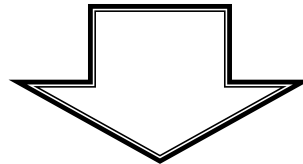
d'avoir plus d'informations sur l'évolution des prix fonciers, les volumes de transactions et la localisation des flux.

❖ Obtention des fichiers Demande de Valeurs Foncières (DVF)

du service des hypothèques = opportunité d'exploitation de ces données.

❖ Convention avec le CRAIG

(Centre Régional Auvergnat de l'Information Géographique) permettant l'obtention de données essentielles au Système d'Information Géographique (S.I.G.).



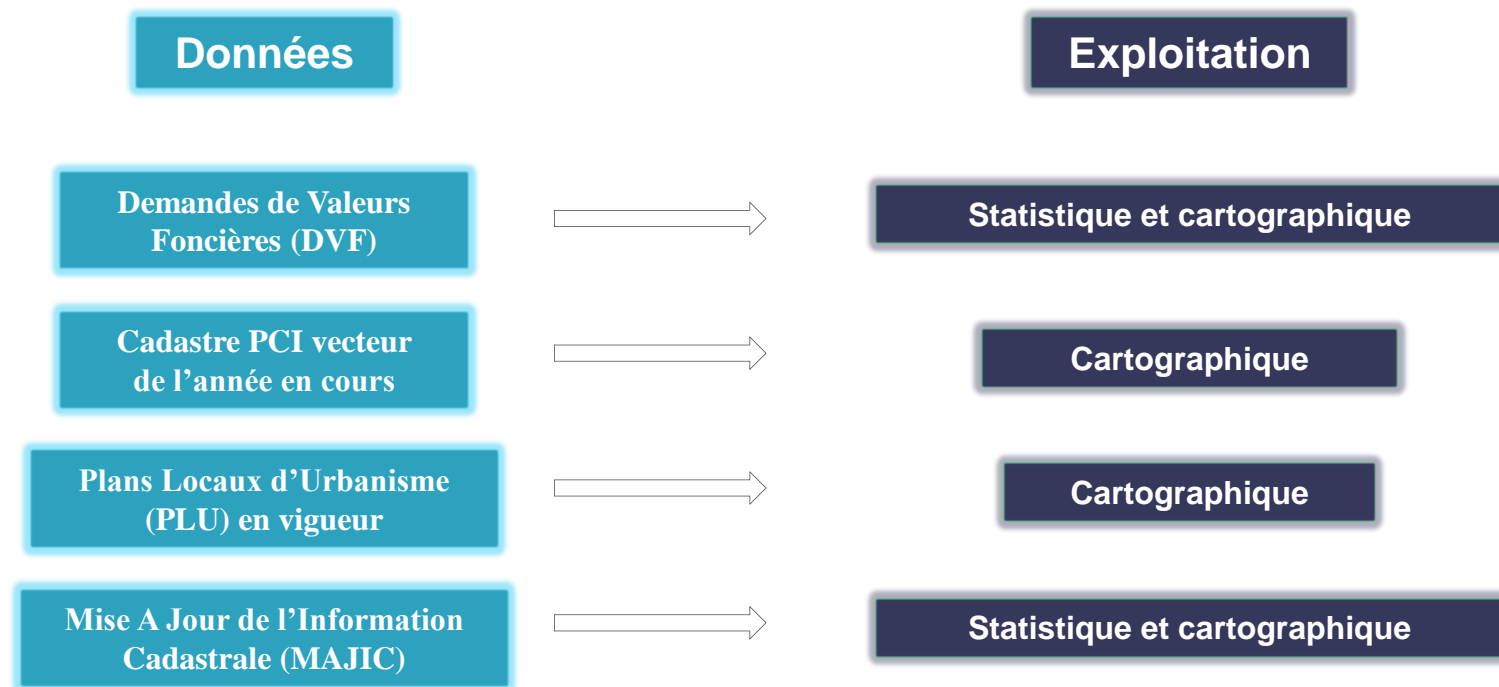
Création d'un observatoire des prix fonciers (décembre 2012) à destination des élus puis en interne, à l'attention des négociateurs.

Thématiques d'études

- ❖ **Prix du m² habitable des maisons anciennes** (plus de 5 ans)
- ❖ **Prix du m² des terrains non-bâtis** (agricoles, naturels ...)
- ❖ **Prix du m² des appartements anciens** (plus de 5 ans)
- ❖ **Localisation cartographique du foncier constructible disponible** (parcelles non-bâties en zone constructible)
- ❖ **Localisation cartographique des logements vacants**
- ❖ **Localisation cartographique des biens publics / bailleurs sociaux / biens de l'EPF**
- ❖ **Volume et typologie des ventes** (nombre d'actes et nombre de biens)
- ❖ **Localisation des flux financiers** (induits par les ventes foncières)
- ❖ **Recherche et localisation de termes de référence** (à destination des négociateurs lors des opérations menées par l'EPF)

** Analyse multi-échelles possibles pour toutes les thématiques (quartier, commune, communauté de communes, ensemble des adhérents EPF-Smaf).*

Bases de données exploitées



Base de données

- » Demande de valeurs foncières
(D.V.F.)

Exploitation cartographique

▸ Éléments de localisation spatiale et intégration aux SIG.

La base de données, à l'état brut, peut être exploitée à des fins de localisation des flux fonciers.

DVF contient les informations de localisation cadastrales.

Cependant, il est nécessaire de créer un identifiant unique de parcelle pour lier la base de données au cadastre vectorisé afin d'obtenir un aperçu cartographique lorsque l'on travaille à l'échelle régionale.

(Choix pour la concaténation du n° de département, n° de commune INSEE, section et n° de la parcelle)

▸ Localisation du foncier disponible et constructible

Grâce au croisement de la donnée DVF avec celle des Plan locaux d'urbanisme, il est possible de détecter les disponibilités foncières et de surveiller l'évolution des ventes (nombre et prix) sur les secteurs de disponibilité.

Exploitation statistique

▸ Éléments descriptifs du bien.

Pour la partie exploitation statistique, il est nécessaire de segmenter les marchés (maisons, appartement, locaux commerciaux, terrains non-bâti).

DVF contient les informations sur la surface, le type de bien (et son numéro identifiant unique si il s'agit d'un bien bâti), le nombre de lots.

Mais aussi des informations sur le nombre de pièces (utile pour une segmentation plus poussée des appartements par exemple).

L'ajout d'informations reste néanmoins nécessaire :

- En utilisant une « MacroExcel » de tri spécifique et de création de données
- en liant ce nouveau fichier DVF à la base de données MAJIC pour que l'exploitation statistique soit meilleure par la suite.

Informations gardées après 1er traitement		
Intitulé	Exemple	
Code service CH	0304P02	Références de publication
Reference document	2013P02008	
1 Articles CGI	1594D*1	
2 Articles CGI		Description de la vente
Date mutation	30/05/2013	
Nature mutation	Vente	
Valeur fonciere (en euros)	145 000	
Commune	ABREST	Localisation cadastrale
ID_Parcelle	001000AB0107	
Type local	Local industriel, commercial ou assimilé	Descriptif du bien
Identifiant local Départemental	030010000011	
Surface réelle bâti (en m²)	180	
Nombre pièces principales	0	
Nature culture	S	
Surface terrain (en m²)	2556	

Exploitation statistique

- Création de données complémentaires

Par le biais d'un traitement Excel automatisé (MacroExcel), des informations complémentaires vont être créées à l'échelle de la vente.

Dans la base DVF brute, une vente peut apparaître sur plusieurs ligne superposées. Le but du traitement est donc d'éliminer ces répétitions.

Les surfaces totales bâties ou celles des terrains permettent l'établissement de prix du m².

Le traitement de la base de données permet une segmentation plus précise des marchés.

Code service CH	6304P31	Références de publication
Reference document	2007P00205	
1 Articles CGI		Description de la vente
2 Articles CGI		
Date mutation	06/01/2007	
Nature mutation	Vente en l'état futur d'achèvement	
Valeur fonciere (en euros)	120 710	Localisation cadastrale
Commune	ISSOIRE	
ID_Parcelle	178000AT0179	
Type local	Appartement	Descriptif du bien
Identifiant local Départemental	631780388447	
Surface réelle bati (en m ²)	50	
Nombre pieces principales	2	
Nature culture		
Surface terrain (en m ²)		Ajout d'information sur l'ensemble de la vente
Surface totale batie de la vente	50	
Surface totale terrain de la vente	0	
Prix du M ² bati (en €)	2 414	
Prix du M ² de terrain (en €)		
Biens compris dans la vente	Dépendance 1 - Appartement 1	

Exploitation statistique

- Insertion/liaison de données MAJIC

Via le logiciel Access, il est possible de créer une liaison avec le fichier MAJIC des impôts foncier et d'apporter ainsi des informations pour la segmentation des marchés du foncier bâti.

La date de construction différencie le neuf de l'ancien.

La note de confort et l'état d'entretien permettent d'écarter les biens trop « délabrés » ou mal entretenus.

Les nombres de pièces principales et totales permettent de corriger les biais éventuels de la base DVF.

Informations DVF enrichi			
Code service CH	6304P31	→	Références de publication
Reference document	2007P00205		
1 Articles CGI		→	Description de la vente
2 Articles CGI			
Date mutation	06/01/2007		
Nature mutation	Vente en l'état futur d'achèvement		
Valeur fonciere (en euros)	120 710		
Commune	ISSOIRE	→	Localisation cadastrale
ID_Parcelle	178000AT0179		
Type local	Appartement	→	Descriptif du bien
Identifiant local Départemental	631780388447		
Surface réelle bati (en m²)	50		
Nombre pièces principales	2		
Nature culture			
Surface terrain (en m²)			
Surface totale bati de la vente	50		
Surface totale terrain de la vente	0	→	Ajout d'information sur l'ensemble de la vente
Prix du M² bati (en €)	2 414		
Prix du M² de terrain (en €)			
Biens compris dans la vente	Dépendance 1 - Appartement 1	→	Informations diverses pour les études statistiques
Année de Mutation	2007		
ID Commune	63178		
ID Parcelle Départemental	63178000AT0179		
COMMUNAUTE DE COMMUNE	ISSOIRE CTE		
Année de construction	2007	→	Informations MAJIC
Note de confort	29		
Nombre de pièces principales	4		
Nombre de pièces total	5		
Superficies des pièces (en m²)	50		
Etat d'entretien	0		

Exploitation statistique

❖ *Informations inexploitable*

- Les articles CGI donnent une information partielle sur le type de vendeur et d'acquéreur.
- La surface des lots n'est pas toujours connue.
- Les colonnes de localisation sont à retraiter (sections, n° de parcelle, commune, n° commune de l'INSEE sont inutiles sans traitement)

❖ *Retard de mise à jour du fichier et de la saisie des données*

Pour ce qui est de l'Auvergne, la saisie des données téléchargées en Novembre 2014 nous permet de voir toutes les transactions de 2013 (jusqu'en Décembre) et la saisie partielles des transactions du 1^{er} semestre 2014, soit quasiment une année de retard en ce début d'année 2015...

❖ *Traitements informatiques nombreux*

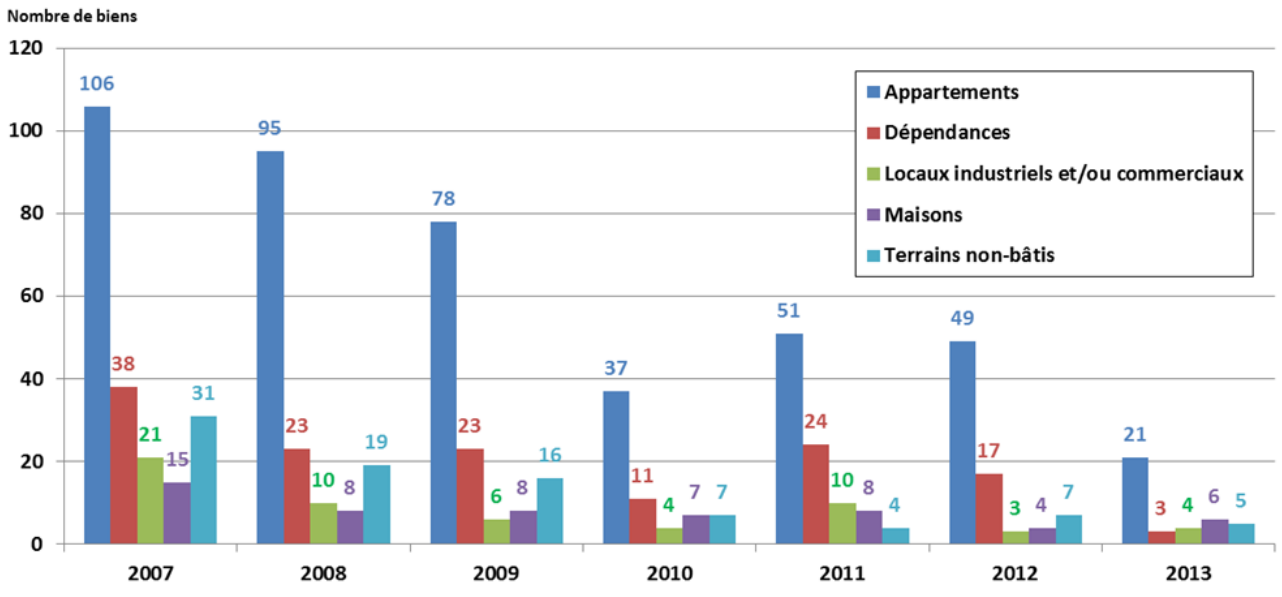
La base brute ne peut pas faire l'objet d'une exploitation directe et nécessite quelques retraitements (identifiant parcelle et invariant du local par exemple) pour une simple exploitation cartographique.

❖ *Segmentation des marchés complexe*

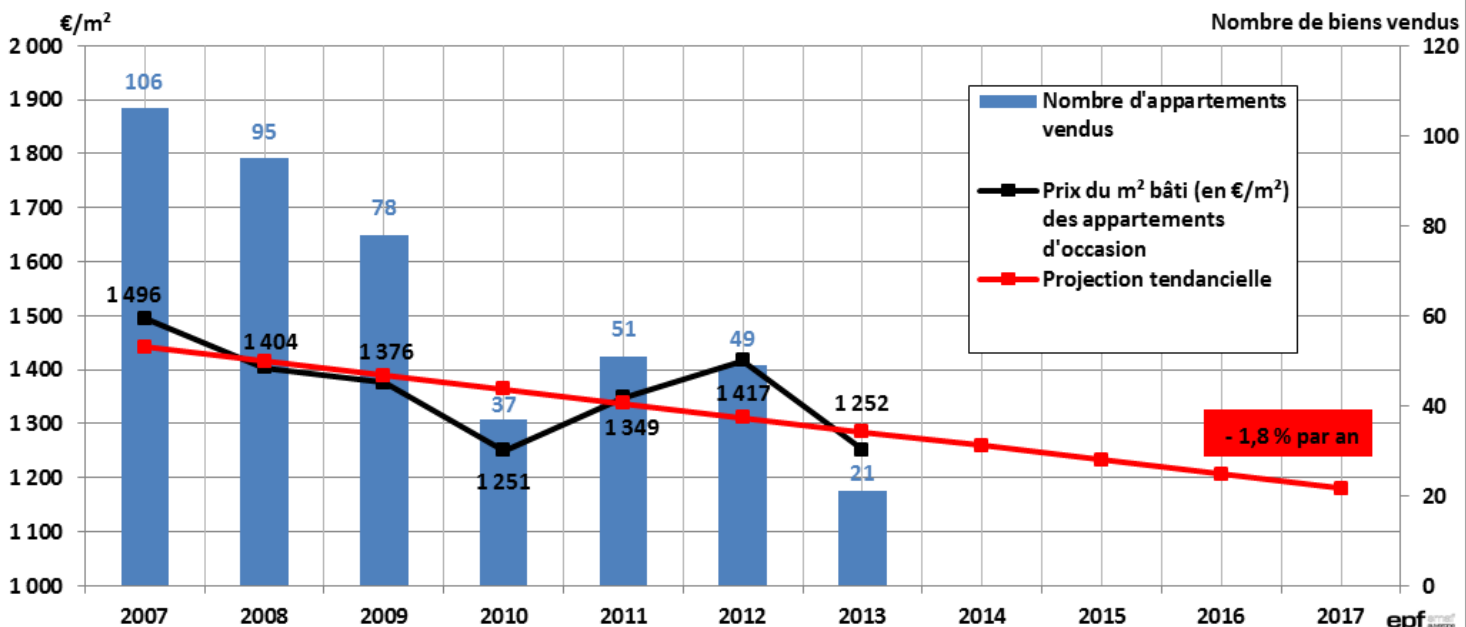
Malgré les traitements utilisés, des difficultés subsistes sur l'isolement et la segmentation des marchés. Par exemple, il n'est pas possible de savoir si un terrain non-bâti est acheté viabilisé ou non. Donnée qui influe sur les statistiques finales. De même pour les maisons de bourg et les pavillons qui sont difficiles à distinguer.

***Exemple d'étude spécifique :
OPAH de la gare de Clermont-Ferrand***

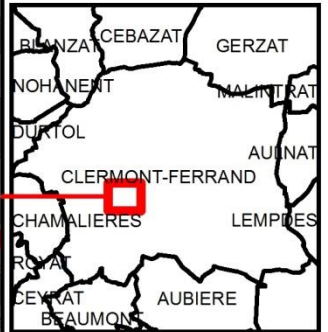
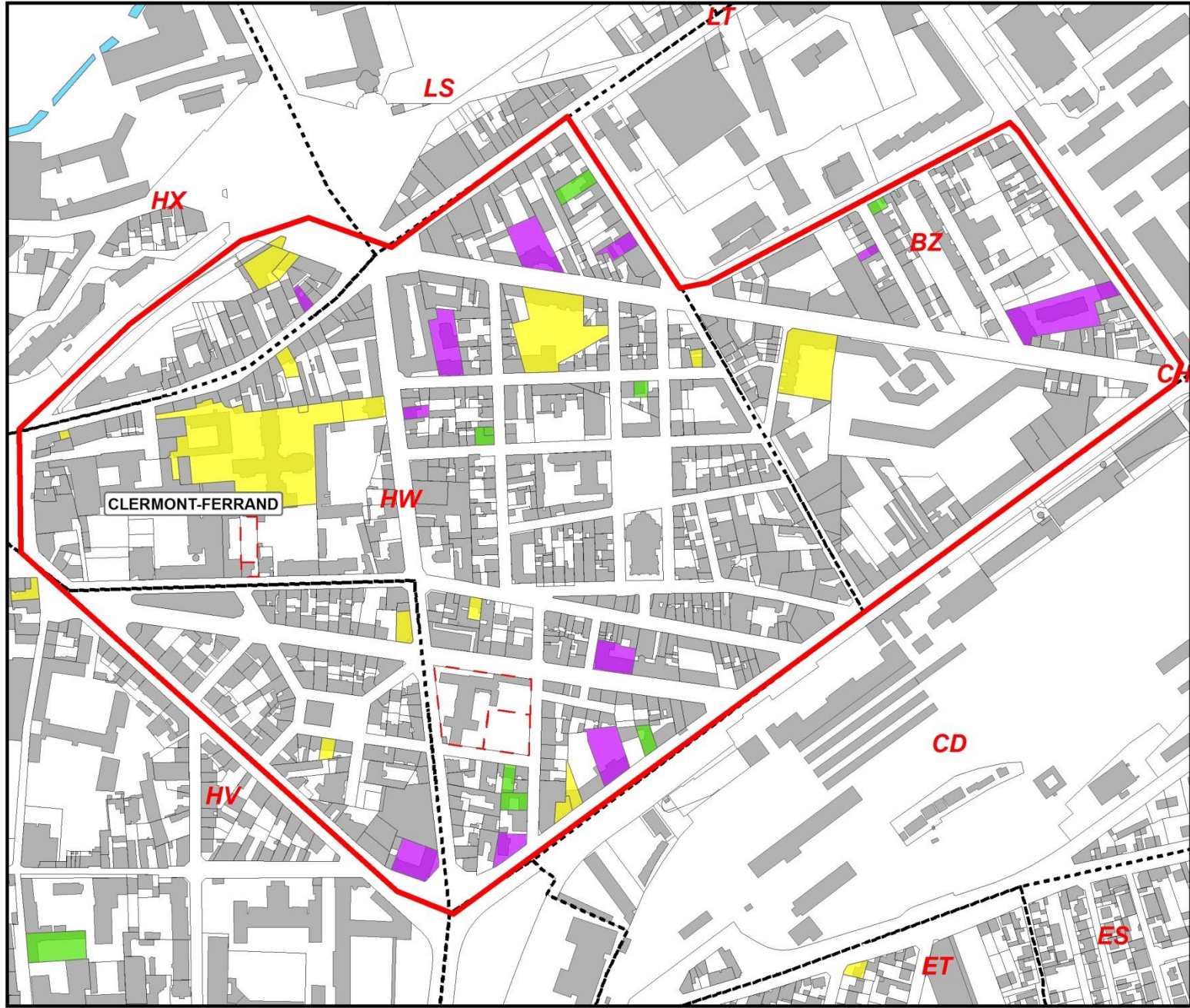
Typologie et quantité des biens vendus - Secteur OPAH de la Gare - CLERMONT-FERRAND



Prix moyen du m² des appartements d'occasion - Secteur OPAH de la Gare - CLERMONT-FERRAND

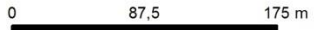


Localisation des biens des bailleurs sociaux au 1er Janvier 2014 sur la commune de CLERMONT-FERRAND (Secteur OPAH de la Gare)



Légende

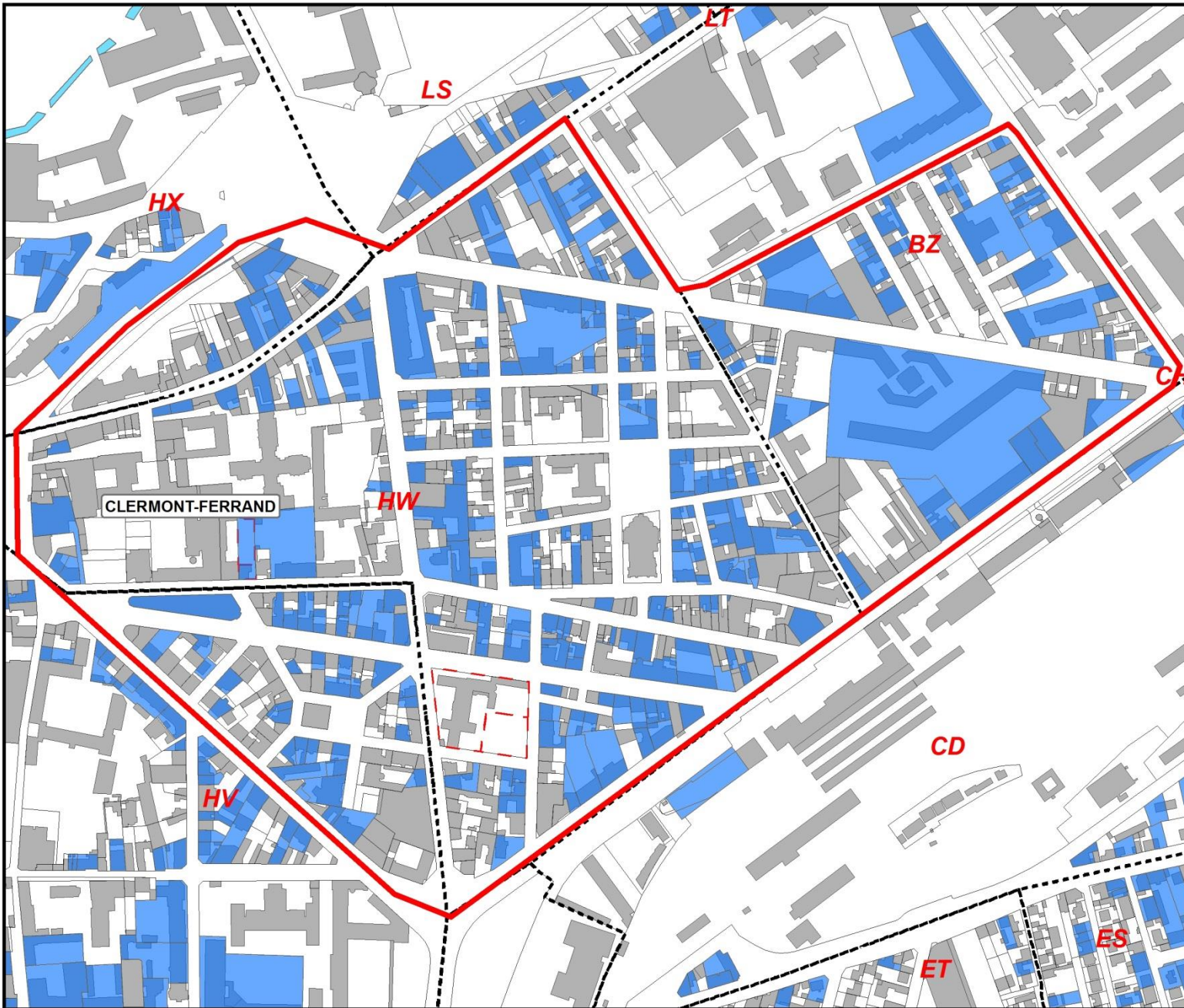
- OPHIS
- Logidome
- Auvergne Habitat
- Secteur OPAH de la Gare
- Délimitations communales
- Délimitations sectionales



epf ÉPARGNE
PUBLIQUE
FERRAND
auvergne
ÉPARGNE
PUBLIQUE
AUVERGNE
 Julien BOURG | Responsable Secteur
 Sébastien LORANT | Directeur de secteur
 200 avenue de la République
 63000 CLERMONT-FERRAND
 03 73 31 00 00 | www.epf.fr

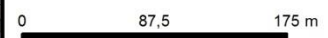
Date: 12/11/2014

Localisation des biens
fonciers ayant connus
une transaction
entre Janvier 2007
et Juin 2014
sur la commune de
CLERMONT-FERRAND
(Secteur OPAH de la Gare)



Légende

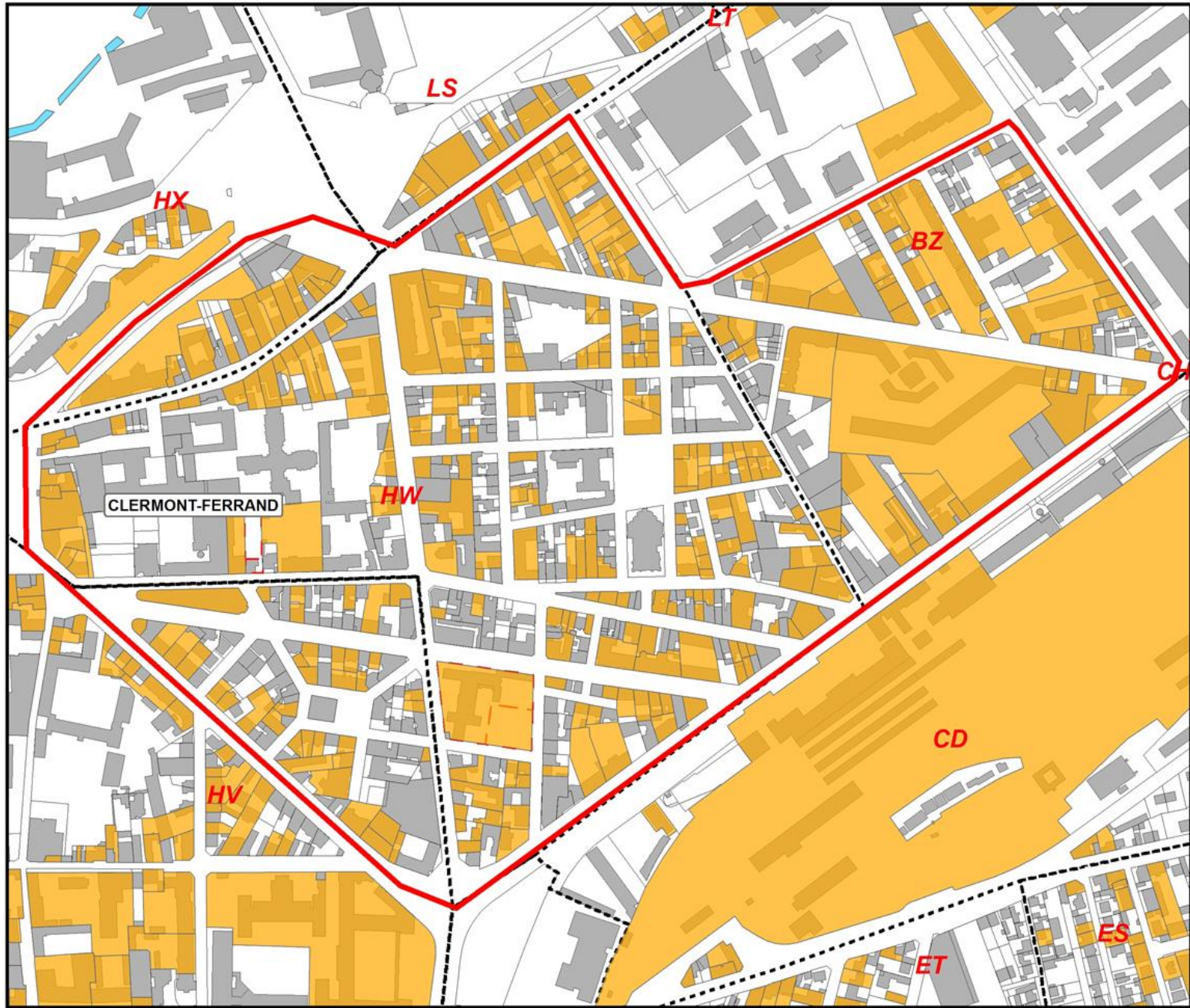
- Transactions
- Secteur OPAH de la Gare
- Délimitations communales
- Délimitations sectionales



epf Établissement public de
aménagement de l'urbanisme
Jules KOSCIUSKO - Grand quartier Sud-Est
100 avenue des Planchettes
63000 CLERMONT-FERRAND
03 20 00 00 00

Date: 12/11/2014

Localisation des biens possédant au moins un logement vacant selon la DGFiP au 01.01.2014 sur la commune de CLERMONT-FERRAND (Secteur OPAH de la Gare)



Légende

- Logements vacants
- Secteur OPAH de la Gare
- Délimitations communales
- Délimitations sectionales

0 87,5 175 m

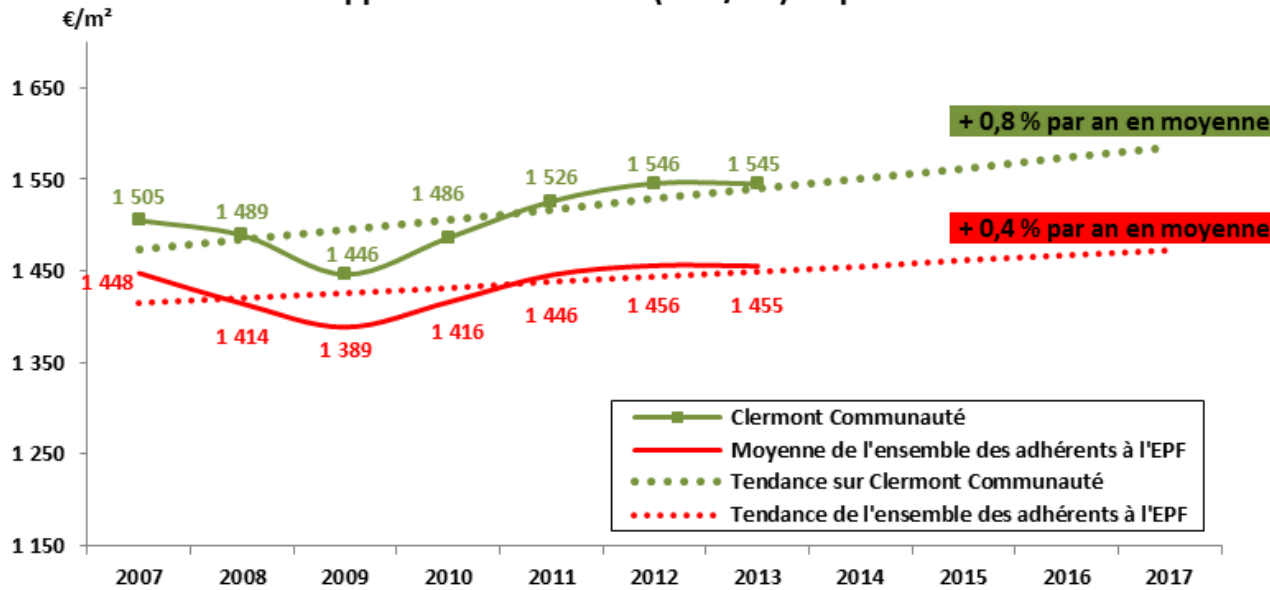


epf Établissement Public de
Fonction Publique
10 rue de la Gare - 63000 Clermont-Ferrand
 04 77 12 12 12 - 04 77 12 12 12
 www.epf-clermont.fr

Date: 12/11/2014

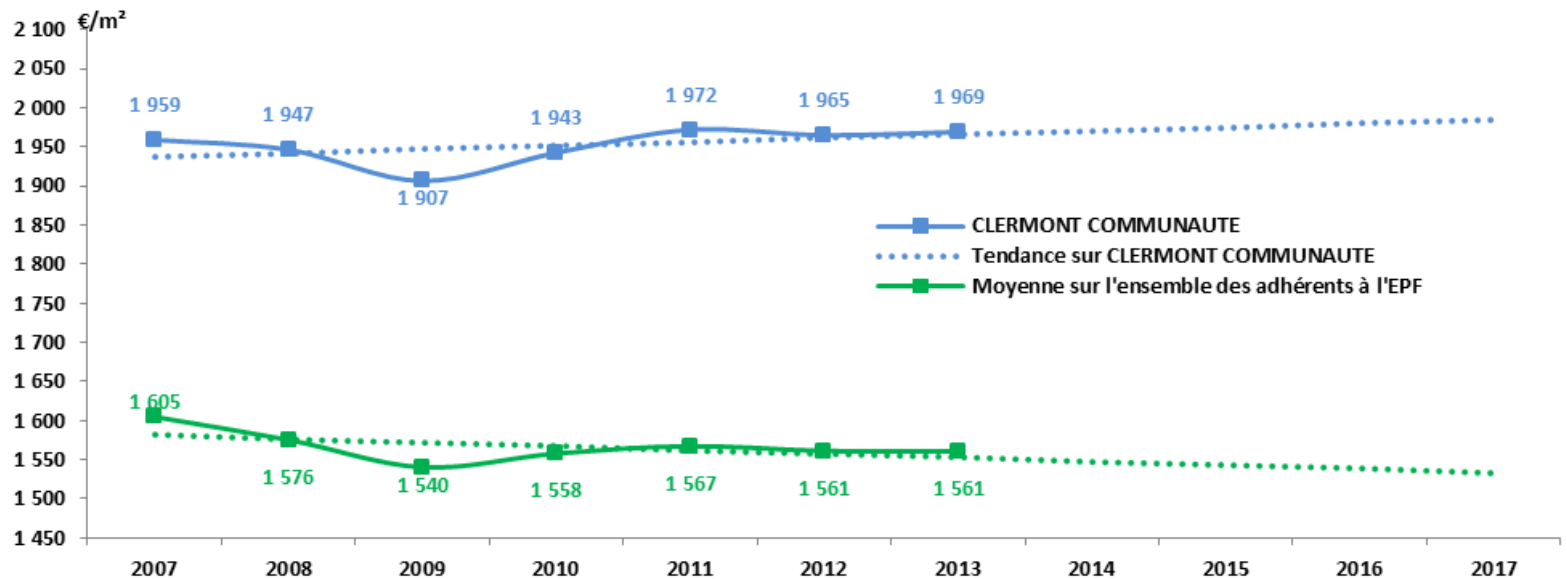
Exemple d'études diverses

Evolution et tendance d'évolution du prix moyen du m² des appartements anciens (en €/m²) - 4 pièces



Evolution et projections des prix moyen observés du m² des maisons et des appartements

Evolution et tendance d'évolution du prix moyen du m² habitable des maisons anciennes (en €/m²)



**Localisation
des biens communaux,
intercommunaux,
des biens non délimités,
des sectionaux
et des "biens
sans maîtres"
au 1er Janvier 2014**

Le Crest



Légende

- Biens communaux
- Biens intercommunaux
- Biens non délimités
- Biens sectionaux
- Propriétaires inconnus
- Etat par le service des Domaines
- Communautés de communes
- Délimitations communales
- Sections cadastrales
- Bas
- Réseau routier



epf smaf
auvergne
ÉTABLISSEMENT PUBLIC LOCAL

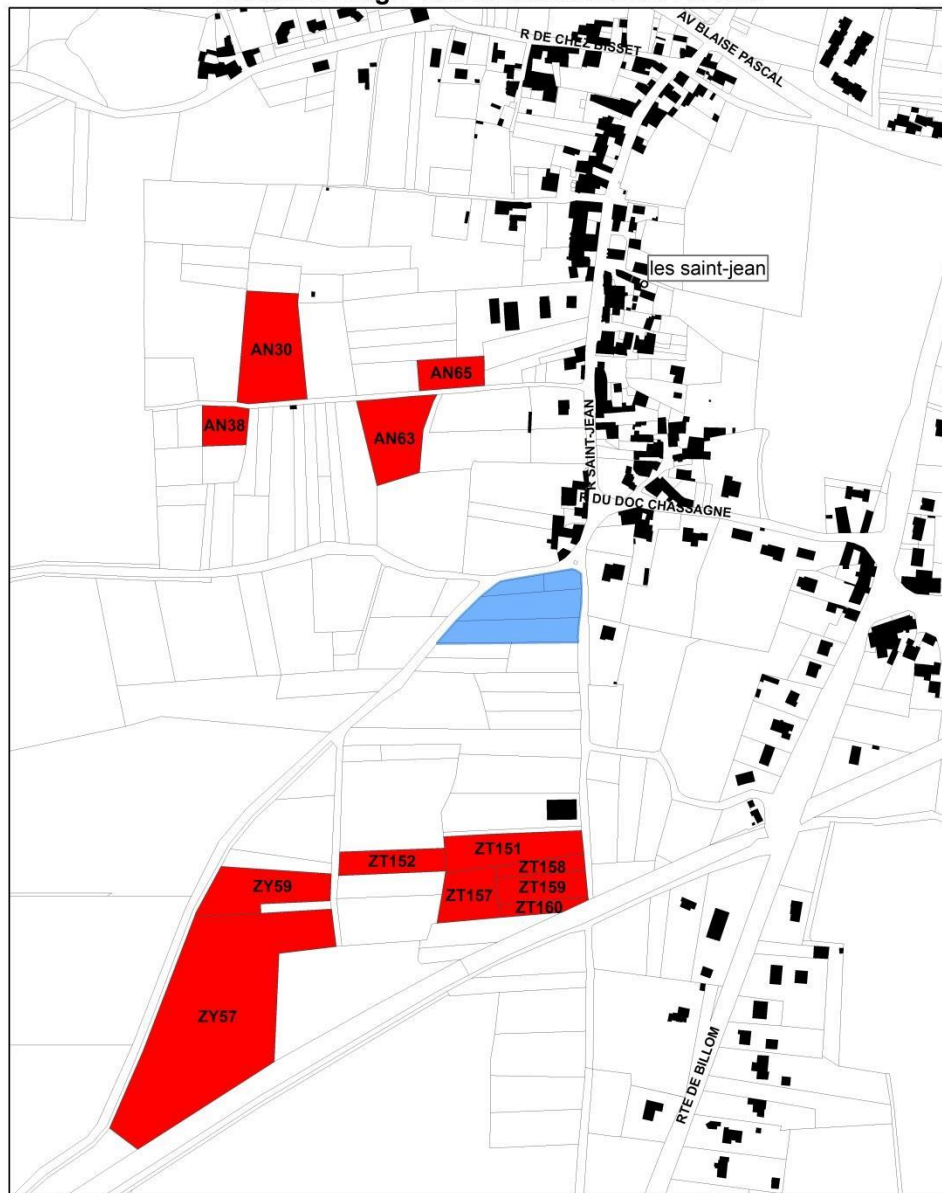
Observatoire Foncier EPF-Smaf Auvergne
Chargé de projet : BONNET Julien
Mail : jbonnet@smaf.com

Source :
CRAB, données du 28/10/12
DRIE, données du 11/12/12
Mairie de Le Crest, données du 11/12/12
PCI vecteur 2010

0 5 10 20 Mètres

édité le : 21/04/2015

Localisation des termes de référence retenus pour l'opération "Bassin d'orage" sur la commune de Lezoux



Estimations et termes de référence pour les négociateurs

Fiche de synthèse – Bassin d’orages - Lezoux

Description du bien :

Il s'agit de terrains nus que l'EPF s'apprête à acquérir situés sur la commune de Lezoux en zone A du PLU. Les parcelles se trouvent en périphérie directe de la zone urbanisée.

Termes de comparaisons trouvés dans D.V.F. :

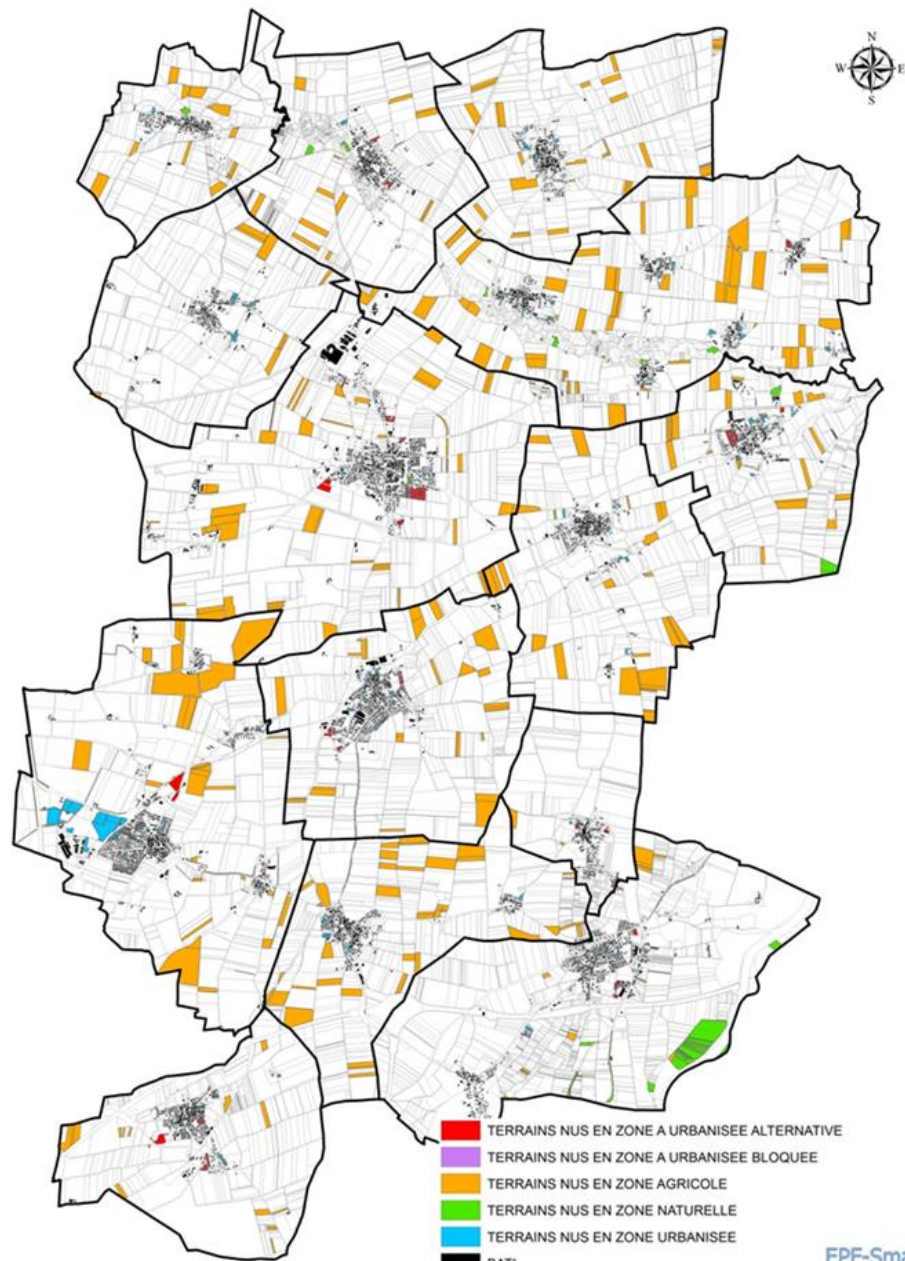
Reference document	Date mutation	Valeur fonciere	Voie	Section	No plan	Surface totale de terrain dans la vente	Prix du M ²	Biens compris dans la vente	Zonage du PLU
2010P00410	21/12/2009	3 200 €	LA COT	AN	30	4830	0,66	Terrain 1	A
2011P02479	28/06/2011	800 €	DAJASSA	AN	38	1291	0,62	Terrain 1	A
2009P02139	18/05/2009	1 000 €	LES SAINT JEAN	AN	65	1462	0,68	Terrain 1	A
2012P00506	19/01/2012	600 €	LES FAUCHERS	ZT	158	920	0,65	Terrain 1	A
2007P05549	29/11/2007	1 500 €	LES SAINT JEAN	AN	63	4175	0,36	Terrain 2	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES FAUCHERS	ZT	151	47660	0,46	Terrain 12	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES FAUCHERS	ZT	152	47660	0,46	Terrain 12	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES FAUCHERS	ZT	157	47660	0,46	Terrain 12	A
2012P00506	19/01/2012	600 €	LES FAUCHERS	ZT	158	920	0,65	Terrain 1	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES FAUCHERS	ZT	159	47660	0,46	Terrain 12	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES FAUCHERS	ZT	160	47660	0,46	Terrain 12	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES BONTANCHES	ZY	57	47660	0,46	Terrain 12	A
2008P03433	25/06/2008	21 800 €	LES BONTANCHES	ZY	59	47660	0,46	Terrain 12	A

Les termes de comparaisons retenus se basent sur :

- Le classement au PLU (zone A) et le secteur géographique (CF carte de localisation des termes ci-jointe)
- Les biens compris dans la vente (Terrains nus)
- Le prix du M² de la vente de 0.40 €/m² et 1 €/m²

Caractérisation
des ventes selon
les Plans Locaux
d'Urbanisme

Réglementation des PLU sur les terrains nus vendus entre 2007 et 2012 sur la Limagne d'Ennezat



EPF-Smaf Auvergne

»» Quelques chiffres

L'EPF-Smaf Auvergne de 1976 à 2015

39 ans d'action foncière

- ▶ 8 250 actes d'acquisitions,
 - ▶ 16 350 parcelles acquises,
 - ▶ 4 270 hectares acquis.
 - Montant total des acquisitions : 339 000 000 €

 - ▶ 2 130 actes de reventes,
 - ▶ 10 830 parcelles revendues,
 - ▶ 3 200 hectares revendus
 - Montant total des reventes : 195 000 000 €
-

epf smaf
auvergne

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

