

GT CNIG AMENAGEMENT Sous-groupe Opérations d'aménagement Compte-rendu de réunion du 30 janvier 2024

Participants :

Nom Prénom	Organisme	Présent	Excusé
Stéphane BASSET	DDT 03		X
Myriam BASLE	Rennes Métropole	X	
Lucien BOLLOTTE	LIFTI	X	
Armel CAILLON	Nantes Métropole, service urbanisme numérique	X	
Christophe CAVAILLES	Institut Paris Région / Dépt. urbanisme / géomatique		X
Laurent ESCOBAR	Adequation		X
Patrick FAUCHER	Union nationale des aménageurs (UNAM)		X
Arnauld GALLAIS	Cerema Ouest - Animateur GT CNIG Aménagement	X	
Bertrand LEROUX	Cerema Ouest / directeur de projet Urbansimul		X
Marie LLORENTE	LIFTI, économiste de l'aménagement	X	
Juliette MAITRE	Cerema directeur de projets aménagement durable	X	
Marina MIALHE	Bordeaux Métropole, Direction stratégie foncière		X
Imad ZOUHAIR	Bordeaux Métropole, Mission observatoire des OPAM		X

Ordre du jour :

- Revue du précédent compte-rendu, infos diverses
- Retour d'expérience de Nantes Métropole (*A. Caillon*)
- Premières réflexions sur la modélisation : informations générales/essentielles sur l'OPAM et grandes rubriques d'information à prévoir, etc.

Prochaine réunion : **21 mars 2024 à 9h30, en visio**

L'ensemble de la documentation et des présentations de la réunion est disponible sur l'[espace de partage](#) du GT CNIG Aménagement, et sur le [Github Opérations aménagement](#).

1. Revue du précédent compte-rendu, infos diverses

Le [précédent compte-rendu](#) du GT CNIG DDU est validé.

Actions à lancer ou poursuivre :

- *présentation de la base de données de l'IPR lors d'une prochaine réunion, en invitant l'APUR et la DRIEAT Île-de-France à cette occasion*
- *informer Adequation, la fédération des EPL et les bureaux métier du travail engagé. Elargir le groupe aux trois points de vue : collectivités, aménageurs, observatoires (J.Maitre via le Codir du RNA)*
- *demander à AD2 d'informer les établissements publics d'aménagement (EPA)*
- *partager les modèles de données et/ou copies d'écran d'applications.*

Actus, infos diverses

M. Llorente cite les travaux de l'institut des hautes études pour l'action dans le logement ([IDHEAL](#)), dont [Transparence sur les ZAC](#), une étude de IDHEAL-recherche par I. Baraud-Serfaty, consultante et enseignante en économie urbaine.

Cette étude pointe les idées reçues sur les ZAC en s'appuyant sur les bilans d'un échantillon de douze opérations d'aménagement, diverses et représentatives des enjeux de l'aménagement.

[Exemple choisi en rapport avec nos travaux](#) : « Une opération d'aménagement n'est pas réductible à un tableur Excel mais une grille physico-financière, qui permet de comprendre en un coup d'œil les équilibres programmatiques et financiers d'une opération, est bien utile pour comprendre l'économie globale de l'opération, et en dit beaucoup sur les choix politiques qui les sous-tendent. » Suivent un certain nombre de critères relatifs au projet comprenant la situation foncière initiale et projetée à terminaison, et les principaux postes de dépenses et de recettes d'une l'opération.

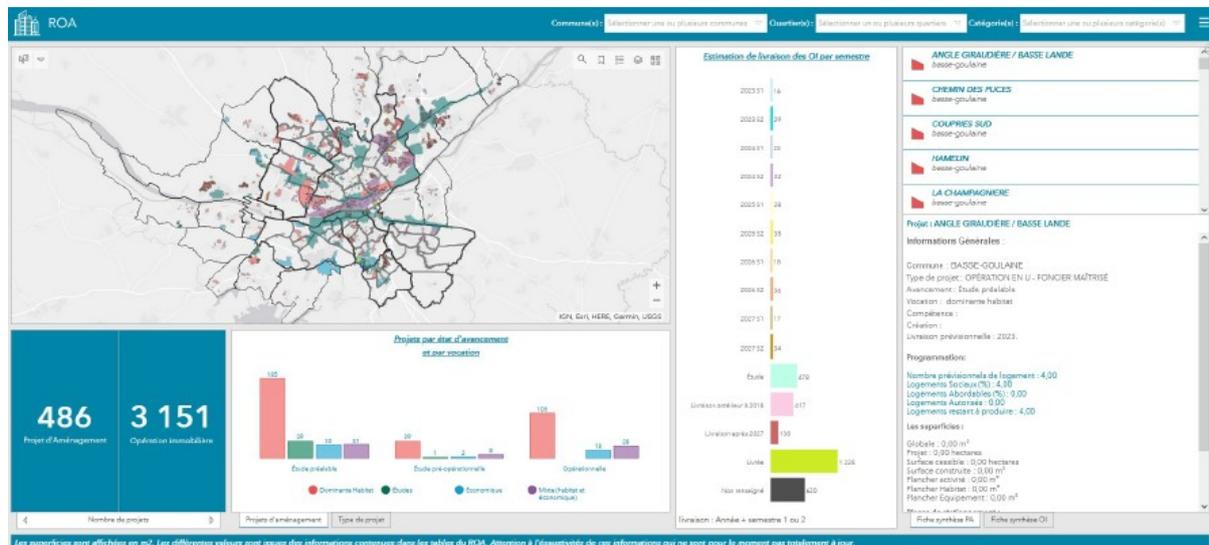
Décision / Actions

- Présentation de l'application *Urbamap* pour le suivi des opérations d'aménagement de Rennes Métropole (M. Basle, lors de la prochaine réunion)
- Présentation des [résultats du Fonds Friches](#) (J. Maitre, lors de la prochaine réunion)

2. Retour d'expérience de Nantes Métropole

Par A. Caillon, Cf. [présentation](#).

Nantes Métropole suit l'urbanisme opérationnel avec une volonté de supervision, notamment du volet habitat. Elle dispose à cet effet du Référentiel des Opérations d'Aménagement (ROA) présenté dans un tableau de bord développé avec la technologie ESRI :



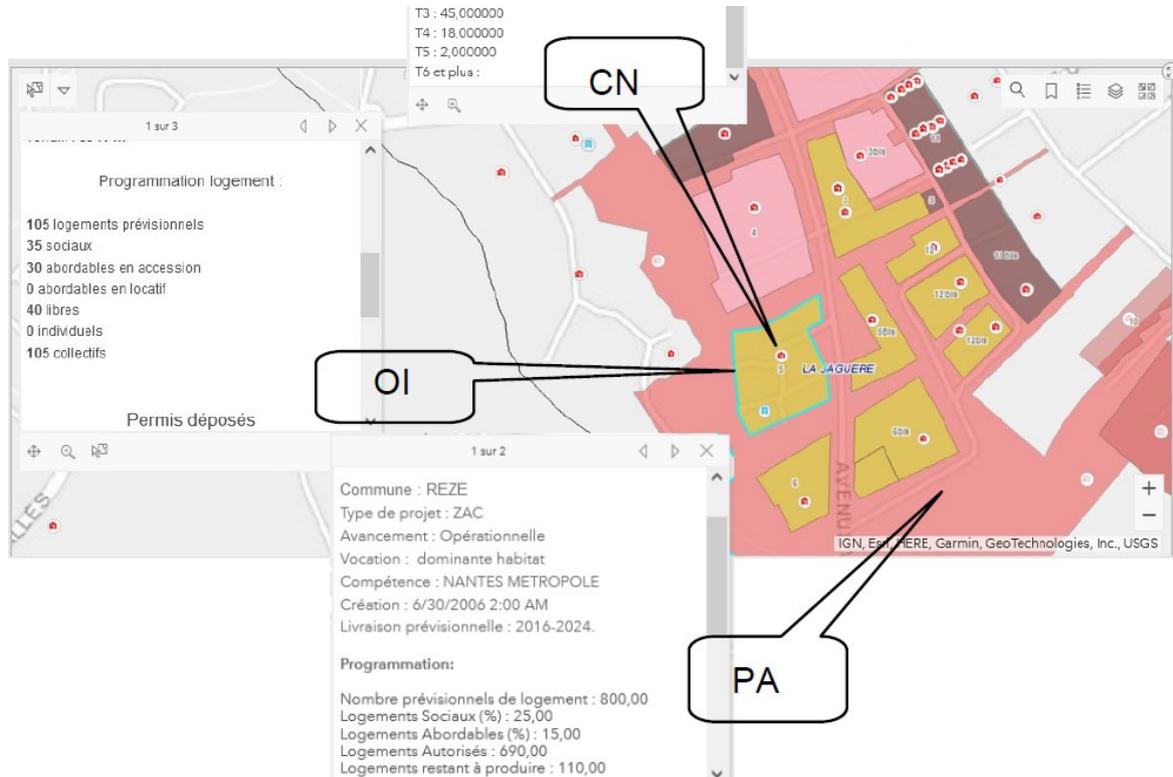
Cet outil interne, non ouvert aux aménageurs, permet de piloter actuellement 486 opérations d'aménagement et 3095 opérations immobilières.

Le ROA est fortement inspiré de la base de données des opérations d'aménagement développée par l'Institut Paris Région (cf. [réunion précédente](#)). A la différence de l'IPR, il est basé sur trois tables de données structurées et spatialement imbriquées entre elles :

1) projets d'aménagement (**PA**) suivant les cinq catégories :

- en maîtrise publique (opération d'aménagement de type ZAC, Concession, ..., foncier maîtrisé)
- en privé encadré : PUP, secteur OAP, emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS)
- dans le diffus
- à l'étude

- dans les secteurs de veilles, à enjeux et périmètre d'intérêt
- 2) programmation des opérations immobilières (OI) à l'intérieur ou en dehors des opérations d'aménagement ;
- 3) réalisation de la programmation, table des constructions neuves (CN) issue des autorisations d'urbanisme



Le ROA est conçu pour répondre principalement à trois objectifs :

- 1) **projeter l'évolution de la population** infra communale : donner à voir et spatialiser à 10-15 ans la localisation de la population à l'échelle du quartier, et permettre à toutes les politiques publiques de caler leurs projets d'investissement.
- 2) **projeter les politiques publiques** :
 - celles de la fabrique de la ville : publication des consultations à venir (à 18 mois pour la promotion immobilière); suivi du PLH; projection sur la consommation des ENAF, artificialisation, dé-imperméabilisation, renaturation dans le cadre du ZAN ;
 - celles accompagnant le développement urbain : cycle de l'eau, réseaux , collecte des déchets, mobilité, éducation.
- 3) **évaluer la fabrique de la ville** : établir le lien entre la programmation et la réalisation : suivi opérationnel des entrées d'agglomération d'intérêt métropolitain, etc.

A. Caillon note que le ROA reste difficile à actualiser car cela nécessite de capitaliser la connaissance des 15 chefs de projets opération d'aménagement qui n'éprouvent pas encore le besoin d'une donnée structurée. La question se pose donc de déterminer comment constituer une donnée structurée à partir de données qui ne le sont pas au départ, telles les délibérations et compte-rendus annuels à la collectivité (CRACL) pour les projets d'aménagement sous maîtrise publique de type ZAC ou autre.

Différents moyens sont mis en œuvre pour l'actualisation du ROA :

- l'animation d'un réseau d'opérateurs de collecte d'information
- un travail concédant / aménageur pour démontrer l'intérêt du ROA et la nécessité de structurer et d'harmoniser les CRACL.

- une expérimentation de l'utilisation de l'intelligence artificielle pour l'exploitation des délibérations « Aménagements » ;
- et... l'adoption du futur standard CNIG pour la caractérisation des opérations d'aménagement.

Questions / débats

- l'utilisation de l'IA est une piste, mais les résultats ne s'avèrent pas encore probants car les délibérations ne sont pas encore structurées et harmonisées.
- Un tableau des consultations mis à disposition des aménageurs et bailleurs donne une visibilité à 18 mois des consultations à venir. J. Maitre note qu'il ne donne pas de visibilité sur les charges foncières, car les aménageurs les fournissent dans des documents qui ne sont pas réemployables.
- M. Basle témoigne de la volonté de Rennes Métropole de limiter le nombre d'attributs pour éviter de collecter et stocker trop d'informations. En ce qui concerne la charge foncière, seuls un ou deux attributs indiquent le niveau de maîtrise foncière du périmètre de chaque opération. *(à suivre dans la présentation d'Urbamap lors de la prochaine réunion...)*
- J. Maitre identifie un sujet collectif dans le fait de favoriser la transparence de tous les acteurs, y compris publics, sur l'information relative à la charge foncière, avec des informations disponibles et bien structurées.
- A. Caillon indique que l'information sur la charge foncière reste actuellement interne avec cependant un fort enjeu de capitaliser et produire une information objective. Nantes Métropole va pour ce faire reprendre les charges foncières sur trois exercices et en faire l'analyse.
- J. Maitre remarque que le champ « type de projet » du ROA (projet sur lequel la collectivité peut avoir une action) est un mix entre procédure et d'autres concepts. En effet le ROA comprend différents types de périmètres dont certains sont des opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, et d'autres pas. Il s'agirait donc plutôt de types de secteurs avec des modalités de réalisation opérationnelle pouvant varier. Il ne faudrait pas y intégrer les ZAC, qui sont des procédures. Dans cette typologie de secteurs M. Llorente note également le besoin de marquer des différences de temporalité entre du « potentiel de constructibilité » et des opérations déjà engagées.
⇒ Le groupe de travail doit donc déterminer si la modélisation se limite aux opérations d'aménagement au sens usuel du terme et qui peuvent se réaliser selon différentes procédures, ou si la modélisation doit intégrer des « types de projet » ou « types de secteurs » qui pour certains se déclineront en opérations d'aménagement publiques en ZAC ou en permis d'aménager, etc.
- M. Basle propose la prise en compte des projets d'aménagement, avant même qu'ils soient « étiquetés » par une procédure ou un outil, avec une caractérisation selon un attribut décrivant l'« étape » atteinte par le projet : réflexion, étude, autorisation, en cours, etc.
- D'autres sujets émergent :
 - la définition du maître d'ouvrage : la collectivité versus l'aménageur
 - la résolution des informations : déterminer à quelle échelle sont reportées les informations, et à quel niveau de détail elles doivent être capitalisées. Par exemple pour le volet « programmation » : quel doit être le niveau de détail, notamment pour les équipements publics ? La programmation doit-elle être renseignée au niveau global de l'opération ou par tranche ? Les tranches ne sont pas spatialisées au départ, mais on peut les identifier ultérieurement avec les programmes immobiliers. Rennes Métropole ne se risque pas à établir des statistiques à l'échelle des tranches, pour éviter de produire un référentiel trop complexe.
- M. Basle attend du groupe de travail des définitions claires et partagées des différents types de périmètres (opération d'aménagement, projet d'aménagement, diffus...)
- J. Maitre interroge sur la façon dont on peut tenir compte des changements de mentalité et les mutations d'usage à venir. Par exemple, pour l'indicateur « nombre de logements produits », peut-on encore considérer qu'il s'agit systématiquement de logements neufs, alors que les réhabilitations sont

destinées à se multiplier ?

- Le consensus semble émerger autour de l'adoption de (deux ou) trois niveaux opérationnels :
 - « secteurs de projet »
 - « opérations d'aménagement »
 - « opérations immobilières » ou « programme immobilier » (à Rennes Métropole et à la différence du ROA nantais, un programme correspond à 1 permis de construire)

Une grande partie du vocabulaire est à préciser dans le projet de standard et il convient d'étudier si la modélisation doit mettre ensemble les deux premiers niveaux (« secteurs de projet » et « opérations d'aménagement »), ou si elle doit les différencier pour mieux prendre en compte la dimension temporelle dans le cycle de vie d'un projet.

3. Premières réflexions sur la modélisation

En utilisant un document partagé, les premières réflexions sur la modélisation ont identifié les informations essentielles qualifiant une opération d'aménagement.

A ce stade, seuls les contenus de quelques rubriques sont débattus et ces premières réflexions méritent d'être approfondies. D'autres rubriques restent à aborder : données de réalisation, volet financier, caractéristiques particulières, métadonnées, géométrie, etc.

Informations générales

Identifiant de l'OPAM	(définir sa construction)
nom de l'opération	
Procédure	ZAC / permis d'aménager / permis de construire valant division / Association Foncière Urbaine / autre
descriptif de l'opération	en quelques mots
type d'urbanisation	extension / renouvellement urbain / mixte
vocation dominante	habitat / activités / équipement ou infrastructure / mixte (habitat, activités, équipements...)
emprise foncière	(en ha)
surface cessible	(en ha) surface commercialisable (emprise entière moins les espaces publics)
Multi-site	oui / non (toutes les opérations non contiguës)
date d'autorisation du projet	format AAAAMMJJ PA, PCVD, DP (ou permis groupé) : date autorisation ZAC : date d'approbation du dossier de création
état d'avancement global	étude préalable / étude opérationnelle / programmé / autorisée / en cours / livré (ou achevé ?) / annulé
URL du site de présentation du projet	
URL des médias photo, vidéo du projet	
URL du plan masse	

Localisation

nom EPCI	(principal, si plusieurs)
code SIREN de l'EPCI	(principal, si plusieurs)
nom de la commune	(principale, si plusieurs)
code INSEE de la commune	(toutes avec un séparateur)

Acteurs

maître d'ouvrage	
nature du maître d'ouvrage	collectivité / Etat / EPA / SEM ou EPL / privé / bailleur

	social / autre
raison sociale du maître d'ouvrage	
modalités de réalisation	régie / mandat / concession
nom du concédant	
durée de la concession	prévoir un périmètre de secteur de projet différent de celui de l'OPAM ??
maîtrise d'œuvre	(facultatif)
portage EPF	oui / non

Données de programmation

La programmation à rediscuter : on peut aller plus ou moins loin dans la granulométrie : neuf / réhabilitation, statut, forme urbaine, typologie, etc.

densité brute du projet	nb total de m ² SP/ emprise totale (ha) Cela se calcule automatiquement
densité brute du projet en équivalent logement	nb total d'équivalent logement / emprise totale (ha)
densité nette du projet	nb total de m ² SP/ emprise cessible (ha)
densité nette du projet en équivalent logement	nb total d'équivalent logement / emprise cessible (ha)
nombre de logements individuels	m ² de surface de plancher
nombre de logements collectifs	m ² de surface de plancher
nombre de logements sociaux	locatif et accession m ² de surface de plancher
surface de plancher de logements libres	m ² de surface de plancher
surface totale du projet	(en m ² de surface de plancher)
logements sociaux	(m ²) Voir si on précise : logements locatifs sociaux et autres produits. Voir si on précise neuf / réhabilitation Voir si on précise les typologies
activités industrielles	(m ² SP)
activités logistiques	(m ² SP)
activités artisanales	(m ² SP)
activités commerciales et services	(m ² SP)
activités de bureau	(m ² SP)
autres activités	(m ² SP)
équipements publics	(m ² SP)
nature des équipements publics	liste des équipements publics
espaces publics	M ² terrain
(dont) espaces verts publics	M ² terrain
nombre de démolitions	

Etat d'avancement

nombre de logements (construction) restant à construire	
date de commencement des travaux	
date d'achèvement des travaux	
date de réception mise en service	
date estimée de livraison aménagement	millésime
date estimée de livraison immobilière	

Eléments de contexte et de contraintes

OAP de quartier	oui / non
acquisition / cession foncière	
enjeux et contraintes réglementaires	

URL du règlement d'urbanisme	
situation initiale du site (préalablement à l'autorisation d'urbanisme)	Friches / ENAF/ renouvellement urbain / autres... (facultatif)
ancienne friche	(oui / non) si oui : identifiant de la friche
durété foncière	(champ texte)

4. Liens utiles

[GT CNIG Aménagement, Mandat, Ressources du GT CNIG Aménagement](#)

[Réunions du GT CNIG Aménagement](#)

[Github Opérations d'aménagement, projet de standard OPAM](#)

[Github Sites Economiques, Standard Sites Economiques](#)

[Github Friches, Standard CNIG Friches](#)