

GT CNIG AMENAGEMENT Sous-groupe Opérations d'aménagement Compte-rendu de réunion du 3 juillet 2024

Participants :

Nom Prénom	Organisme	Présent	Excusé
Benjamin AUBRY	IUDO		X
Myriam BASLÉ	Rennes Métropole		X
Félix BEAUVAIS	Cerema Ouest / Projet de Territoire et Aménagement		X
Lucien BOLLOTTE	LIFTI	X	
Armel CAILLON	Nantes Métropole, service urbanisme numérique	X	
Christophe CAVAILLES	Institut Paris Région / Dépt. urbanisme / géomatique		X
Vincent DEROCHE	DRIEAT		X
Alessandro ELLI	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
Alexis LONGUESPEE	Adequation	X	
Juliette MAITRE	Cerema - Directrice de projets aménagement durable	X	
Hervé MARTIN QUINQUIS	DRIEAT		X
Gianluca MARZILLI	Institut Paris Region	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
- Présentation par ADEQUATION de sa vision et besoins (*A. Longuespée, A. Elli*)
- Modélisation des opérations d'aménagement
 - revue des issues
 - attributs à renseignement obligatoire / facultatif
 - nombre de niveaux de structuration

Prochaine réunion : **mercredi 2 octobre 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 sous-groupe Opération d'aménagement est validé.

Actions réalisées :

- *Prise en compte du volet "démarche environnementale" cf. l'[issue 4](#)*
- *M. Baslé transmet les spécifications des niveaux « secteur » et « programme » dans Urb@map.*
- *Invitation des participants à se connecter au Github (A. Gallais)*
- *Intégration en continu les améliorations dans le projet de standard OPAM (A. Gallais)*

Actions à lancer ou poursuivre :

- *M. Baslé transmet un schéma avec une description de l'impact de la notion de ZA hors procédure.*
- *Informers 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 Réseau national de l'aménagement de juillet)*
- *Demander à AD2 d'informer les établissements publics d'aménagement (EPA) (J. Maitre)*
- *Répondre à l'invitation de A. Gallais à se connecter au Github (tous)*
- *Contribuer aux évolutions du projet de standard [via les issues du Github OPAM](#) (tous)*
- *Intégrer en continu les améliorations dans le projet de standard OPAM (A. Gallais)*

Actus, infos diverses :

- *Conformément au processus [schema.data.gouv](#), A. Gallais a fait une annonce du projet d'élaboration du standard Opérations d'aménagement [sur le Github dédié de schema.data.gouv](#).*
- *Nantes et Rennes Métropole ont engagé une démarche d'harmonisation de la nomenclature des logements suivant leur mode de financement : à suivre sur l'issue [#3 Intégration d'indicateurs de suivi PLH des opé. Habitat](#) :*

- logement en accession libre, non encadré
- logement en accession libre dissocié (dissociation du foncier et du bâti. Le foncier reste propriété de la collectivité)
- logement BRS : logement abordable en accession en Bail Réel Solidaire (Rennes Métropole différencie plusieurs types de logements BRS)
- logement PSLA : logement abordable en accession en Prêt Social Location Accession
- logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI : Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer :
 - logement PLAI : financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Attribué aux locataires en situation de grande précarité.
 - logement PLUS : financé par le Prêt Locatif à Usage Social. Correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré)
 - logement PLS : financé par le Prêt Locatif Social. Ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.
 - logement PLI : financé par le Prêt Locatif Intermédiaire. Attribué aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles

pour se loger dans le parc privé.

2. Présentation de la vision de ADEQUATION

Par A. Longuespée et A. Elli, cf. [Présentation](#).

ADEQUATION observe et étudie les marchés résidentiels en France pour accompagner et inciter les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à innover.

La présentation porte sur les indicateurs utilisés pour suivre l'avancement des opérations d'aménagement en s'intéressant particulièrement à la typologie des logements et de leurs financements. Indicateurs qui, relativement au projet de standard CNIG OPAM, seraient portés par la classe PROGRAMME et consolidés au niveau de l'opération d'aménagement.

Les opérations dans le diffus s'avèrent difficiles à identifier et à suivre dans le temps. ADEQUATION focalise donc la collecte des informations relatives aux programmes immobiliers, consolidées et relayées par les associations régionales des promoteurs immobiliers.

ADEQUATION anime la collecte d'informations dans plusieurs observatoires pour le compte des promoteurs et membres de ces observatoires. L'information est collectée auprès des promoteurs par une équipe de 15 personnes qui intègrent les informations en base de données. Les territoires observés se situent principalement dans les parties ouest, centre et sud du territoire, mais peu dans le nord-est.

Les indicateurs suivis portent sur :

- les volumes de vente et stock disponibles
- les acquéreurs (investisseurs / occupants)
- les prix de vente
- les financements : libres, maîtrisés (PLAI, PLUS, PLS, PLI), PSLA, BRS, LAC, Pinel, etc.
- les dates de commercialisation / mise en chantier / livraison
- la qualité environnementale du bâti (*spécificité de ADEQUATION*) : passif ; RT<année>, HPE<année>, etc

ADEQUATION illustre sa présentation de deux cas d'études sur le secteur Sud-Ouest OISO et dans le secteur de Tours, avec pour chacun l'évolution des volumes de vente par trimestre, leur répartition suivant la destination investisseurs / occupants, ainsi que l'évolution des prix par type de logement.

Questions / débats

- A la question de A. Caillon sur le mode de collecte, A. Elli précise que les grilles de prix au logement sont collectées directement auprès des promoteurs, chaque trimestre. On s'oriente vers une collecte participative ainsi que le croisement de différentes sources de données pour améliorer leur fiabilité.

- J. Maître indique que, outre les informations sur les prix de vente, l'un des intérêts du processus de collecte de ADEQUATION est de fournir des informations sur la qualité environnementale du bâti (QEB) : labels, biosourcés, Cerqual, etc.

- Il reste particulièrement difficile d'avoir connaissance et de collecter les périmètres des opérations d'aménagement hors ZAC, notamment les opérations privées issues de permis d'aménager (PA).

- L. Bollotte regrette une certaine variabilité de la définition de l'écoquartier.

J. Maître indique qu'un certain nombre d'[indicateurs ont été définis en termes de performance environnementale et sociale](#).

- A. Gallais interroge sur les informations à consolider au niveau de la classe opération d'aménagement. Il s'agirait de :

- nombres de ventes (par type de financement, type d'acquéreur, coût moyen, surface moyenne)
- performance énergétique

Le groupe s'accorde sur le fait que l'information sur l'état d'avancement ne peut être renseignée qu'à

titre facultatif, c'est-à-dire non systématiquement renseigné ni renseignable.

Décision / Actions

- *Consolider au niveau de la classe OPERATION AMENAGEMENT les nombres de ventes (par type de financement, type d'acquéreur, coût moyen, surface moyenne) et la performance énergétique.*

3. Modélisation des opérations d'aménagement

Les réflexions sur la modélisation ont identifié les informations essentielles qualifiant une opération d'aménagement. Les contenus par rubriques ont été débattus lors des précédentes réunions et intégrés dans le [projet de standard OPAM](#). La réflexion reste à mener quant au nombre de niveaux de modélisation : faut-il décomposer les **opérations d'aménagement** en **secteurs** eux-mêmes incluant des **programmes** ?

- La version courante du projet de standard (actuellement v240709) est stockée au fil de l'eau dans le [répertoire standard du Github](#).

- Les propositions d'améliorations du projet de standard OPAM se font [via les issues du Github](#).

Revue des issues :

Issues validées :

#01 : Nature des équipements publics intégrant une opération d'aménagement

La typologie des équipements publics « nature_equip_public » n'est pour le moment pas modifiée, mais l'issue reste ouverte.

Il s'agit d'un attribut à valeurs multiples qui permet de gérer la mixité de valeurs.

#04 : Prise en compte du volet "démarche environnementale"

L'énumération « label » a été révisée.

#05 Surf_equip_public

La surface des équipements publics doit être exprimée en m² surface => l'erreur a été corrigée.

Issues en cours :

#02 : Quels critères pour sélectionner (ou pas) une opération d'aménagement

Les critères de sélection « quantitatifs » et initialement empruntés à ceux de BADORA sont maintenant remplacés par ceux « qualitatifs » de la contribution de M. Llorente s'appuyant sur la jurisprudence, qui considère qu'une opération dite d'aménagement doit :

- avoir une incidence sur le territoire, selon un objectif formulé et explicite ;
- concerner un secteur géographique significatif ;
- mettre en œuvre une combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses ;
- comprendre la réalisation d'équipements publics.

La proposition est adoptée et intégrée dans la rubrique « critères de sélection » du [projet de standard](#). Dans OPERATION AMENAGEMENT le périmètre de sélection est : « toutes les opérations d'aménagement ». Dans la rubrique « Synonyme » supprimer « ZAC », ou supprimer cette rubrique.

#03 : intégration d'indicateurs de suivi PLH des opérations "habitat"

La proposition consiste à intégrer dans le modèle de données des attributs de suivi du programme local de l'habitat (PLH) pour les opérations d'aménagement à vocation « habitat ».

M. Baslé a fourni des [exemples d'attributs en mettant les informations en correspondance](#) avec les objectifs du PLH de Rennes Métropole.

Pour les non-initiés à la thématique logement, A. Gallais avait demandé que les nombreux sigles de ce document soient explicités : PLUS, PLAI, PLS, OFS, PSLA, LLI, COOP, etc.

La proposition de M. Baslé consiste également à définir un langage commun pour le suivi des informations en s'appuyant sur celui des villes (Paris, Nantes Rennes) ayant travaillé sur le sujet.

A l'issue de la réunion, A. Caillon a proposé une [terminologie](#) concernant le logement et employée à Nantes Métropole. Les discussions sont en cours. L'issue reste ouverte.

[#06 Définition de l'attribut convention_PLH](#)

Cette demande de précision sur la définition de l'attribut convention_PLH s'adresse à Rennes Métropole, à l'origine de l'intégration de cet attribut. L'issue est en cours.

Attributs à renseignement obligatoire / facultatif

- Tous les attributs de la rubrique « Volet financier » sont à renseignement facultatif. Seuls la **date_de_valeur** et le **dépense_total** (égal à **recette_total**) sont à conserver en attributs à renseignement obligatoire.

- L'attribut **url_gpu** doit admettre la valeur : « document d'urbanisme non publié »

- Le renseignement de l'attribut **situation_initiale** doit passer en obligatoire

- Faut-il conserver l'attribut booléen **convention_PLH** ? Sa définition n'est pas claire => demander des précisions sur l'intérêt de cet attribut, cf issue [#06 Définition de l'attribut convention_PLH](#).

Nombre de niveaux de structuration

A. Gallais présente une [« version martyr » de la modélisation à trois niveaux](#).

Le GT valide le principe de la modélisation à trois niveaux avec les trois classes d'objets : OPERATION AMENAGEMENT ; SECTEUR ; PROGRAMME.

Questions / débats

- le nom de classe PROGRAMME-LOGEMENT ne convient pas car les opérations peuvent être mixtes. A remplacer par la dénomination PROGRAMME, qui peut être immobilier ou espace public.

- Il faut a minima dupliquer les attributs de surface de programmation de la classe OPERATION AMENAGEMENT sur la classe PROGRAMME

- SECTEUR peut également être nommé TRANCHE. Ce terme peut être désigné comme synonyme.

Décision / Actions

- Nantes Métropole transmet au GT les spécifications de son ROA avec ses 3 niveaux (A. Caillon)

- Intégrer en continu les améliorations dans le projet de standard OPAM (A. Gallais)

- révision des renseignements des attributs (obligatoire / facultatif)
- Intégration des deux niveaux supplémentaires avec des propositions d'attributs
 - dupliquer les attributs de surface de la partie programmation de OPERATION AMENAGEMENT sur PROGRAMME

- Contribuer aux évolutions du projet de standard [via les issues du Github OPAM](#) (tous)

[Hors réunion] : Nantes et Rennes Métropole prévoient de se concerter pour harmoniser leurs visions sur la structure de données des deux niveaux SECTEUR et PROGRAMME.

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](#)

Pour s'abonner au Github :

- <https://github.com/cnigfr/operations-amenagement>
- se connecter avec son compte Github (*compte gratuit à créer avec votre adresse mail*)
- touche « Watch / Unwatch » pour s'abonner / se désabonner aux issues

