

# Que produisent les opérations d'aménagement ?



# Le projet

Beaucoup de critiques sur les opérations d'aménagement en général, sur la ZAC en particulier mais peu de données objectives...

Les objectifs :

- savoir où sont les opérations d'aménagement
- savoir quel outil est utilisé et qui mène ses opérations
- savoir ce qu'elles produisent

Approche centrée sur la **production de logements**, notamment en promotion immobilière (d'autres données sont disponibles sur le logement social)

# Méthode

Pour répondre à ces questions, plusieurs approches et sources de données ont été croisées :

- analyse des opérations d'aménagement durable présentes dans la base du ministère (en lien avec la démarche Ecoquartiers) pour qualifier un panel de projets urbains (non forcément représentatif de la production)
- analyse de la production de logements en promotion immobilières en secteur aménagé dans 3 métropoles (Lyon, Nantes et Rennes) et la région Bretagne pour mieux comprendre ce qui se produit en s'appuyant sur les données privées (d'Adequation et Explore)
- analyse des données de la DRIEA pour une première approche sur l'Île de France du poids de l'aménagement.

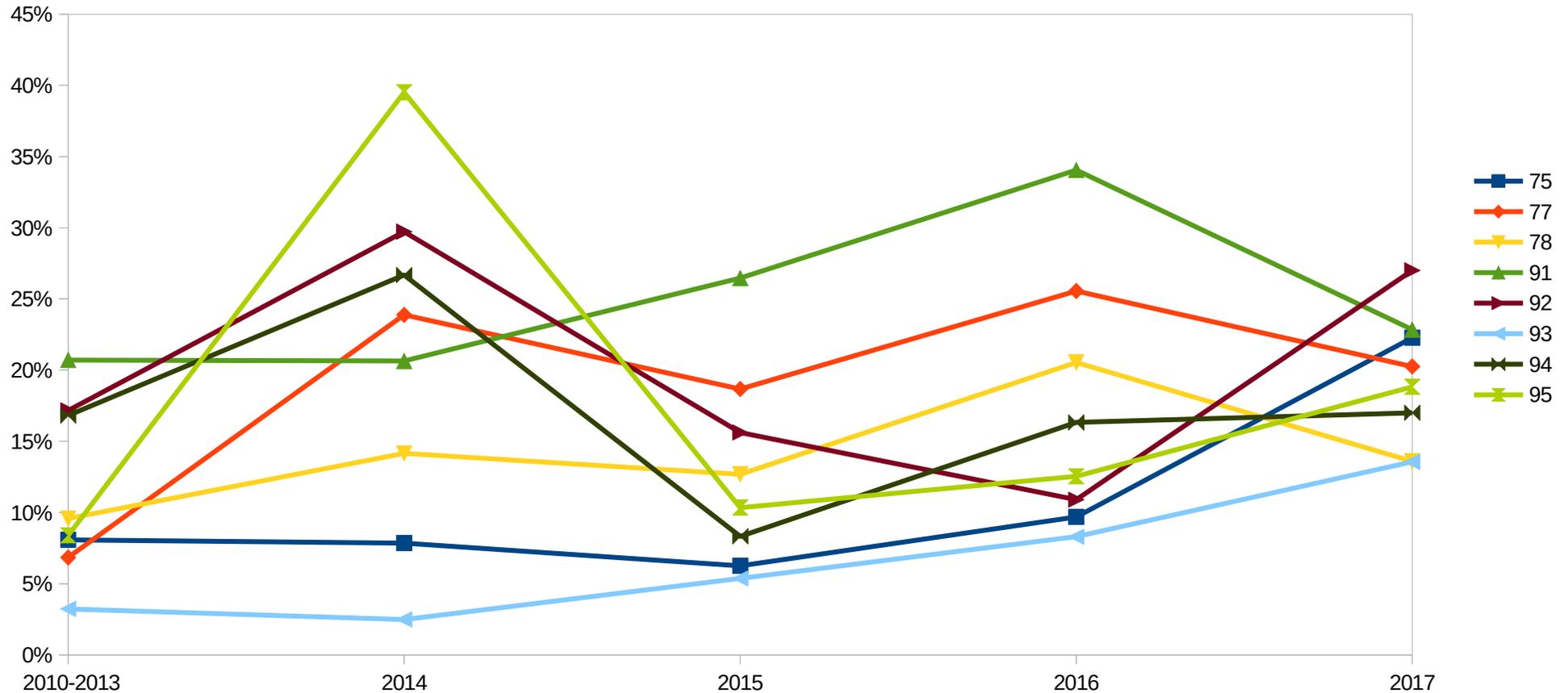
# Le poids de l'aménagement ?

La part de la production de logements dans les opérations d'aménagement est :

- très variable d'un territoire à un autre : de **5** à **55** %
- très variable dans le temps
- pas forcément en baisse

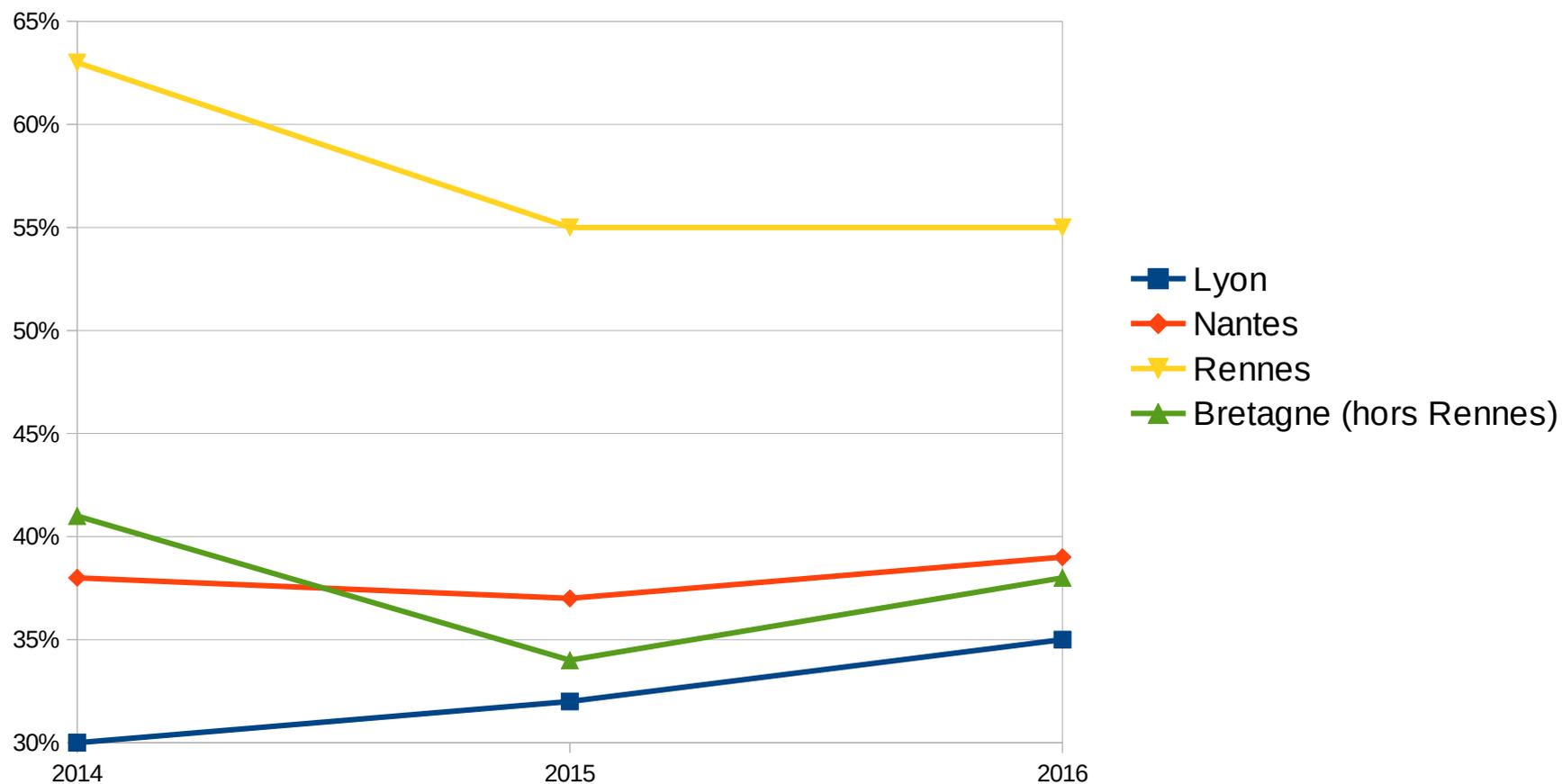
# Le poids de l'aménagement ?

Part des logements autorisés dans des opérations d'aménagement réalisées par un aménageur public en Ile de France



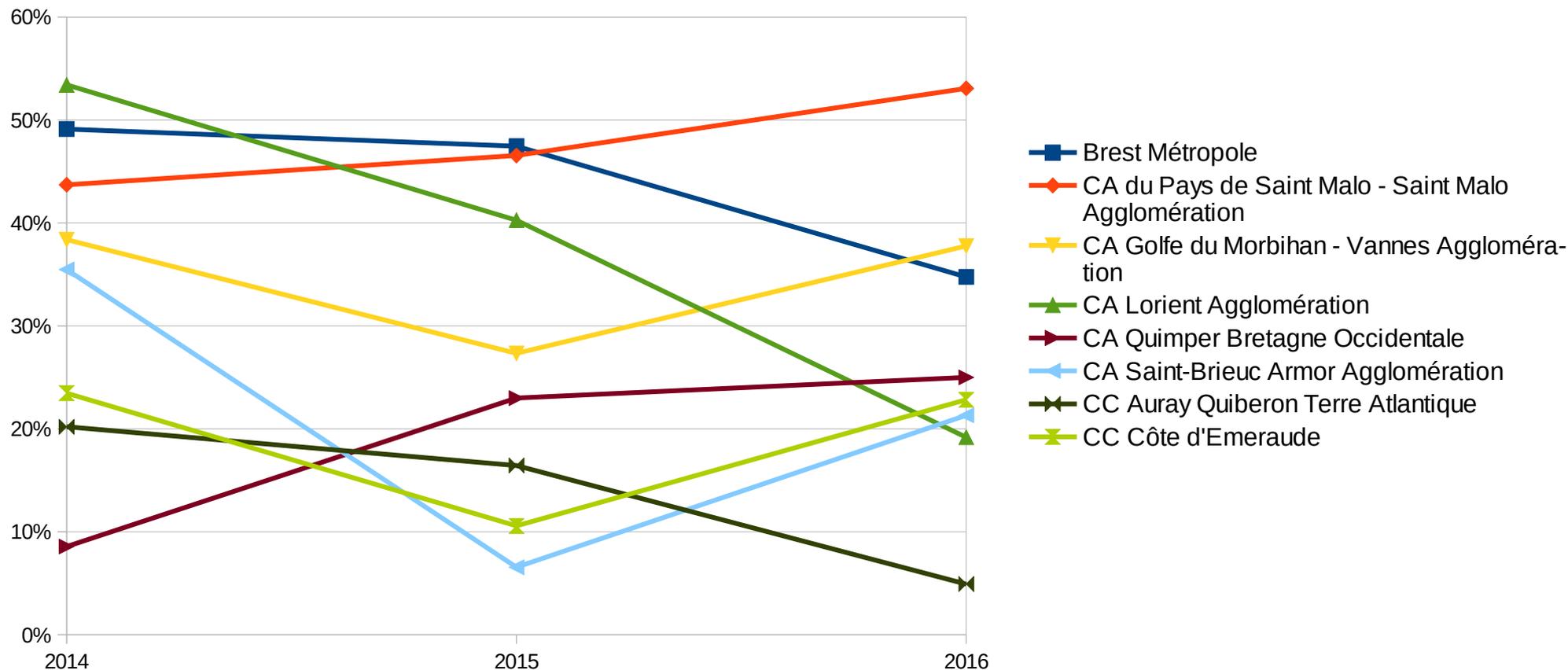
# Le poids de l'aménagement ?

Part des logements vendus (promotion immobilière) en secteur aménagé



# Le poids de l'aménagement ?

Part des logements vendus (promotion immobilière) en secteur aménagé



# La production (de logements en promotion immobilière) en ZAC chute-t-elle ?

Difficile de conclure sur seulement 3 métropoles et sur 3 ans. Sur Rennes Métropole, où la ZAC est prépondérante (> 50 % en moyenne), elle a eu tendance à baisser ces 3 dernières années (volonté de faire moins d'opérations d'aménagement), mais devrait remonter.

C'est sur Nantes Métropole qu'elle est la plus « faible », mais en progression, de même qu'à Lyon.

Il faudrait compléter avec le lot libre (surtout sur Rennes) et le logement social.

		2014	2015	2016	TOTAL
Lyon	ZAC	825	1376	1508	3709
	production totale	4447	5788	7333	17568
	Part ZAC	19%	24%	21%	<b>21%</b>
Nantes	ZAC	415	797	956	2168
	production totale	2848	4040	4863	11751
	Part ZAC	15%	20%	20%	<b>18%</b>
Rennes	ZAC	1009	1184	1597	3790
	production totale	1696	2301	3435	7432
	Part ZAC	59%	51%	46%	<b>51%</b>

# Analyse des opérations d'aménagement durable

Pour la base des opérations d'aménagement durable :

- 506 projets en métropole inégalement répartis sur le territoire et 13 outre-mer, essentiellement à la Réunion.
- 58 % de ZAC, 25 % de permis d'aménager
- 45 % des opérations en régénération urbaine

# Quelques enseignements sur les procédures

Les opérations en ZAC sont **plus longues** qu'en permis d'aménager car :

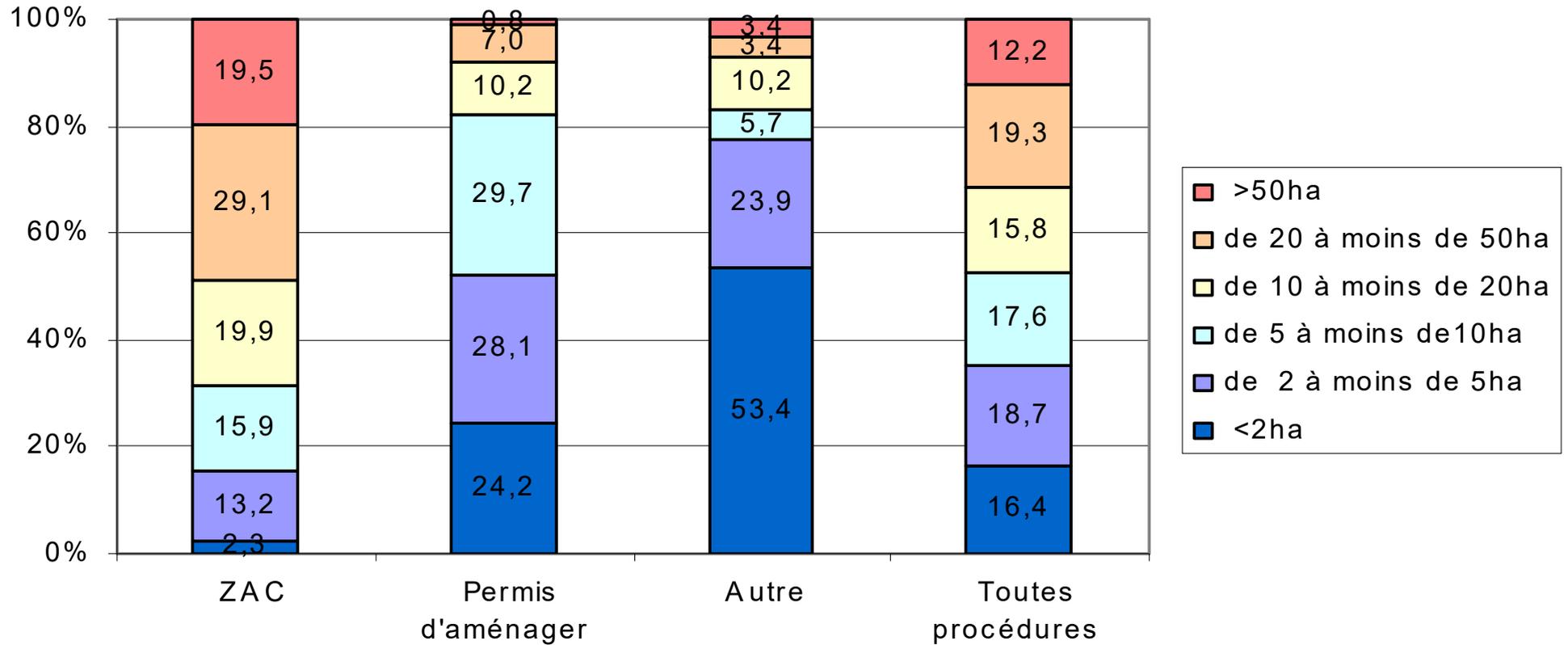
- elles sont **plus grandes**,
- **plus complexes**,
- **plus mixtes** (mixités sociale et fonctionnelle)
- et qu'on compte aussi les phases pré-opérationnelles alors qu'en PA on compte à partir de l'obtention du permis.

Mais elles semblent **plus efficaces** si on rapporte la durée à la surface aménagée et au logement produit.

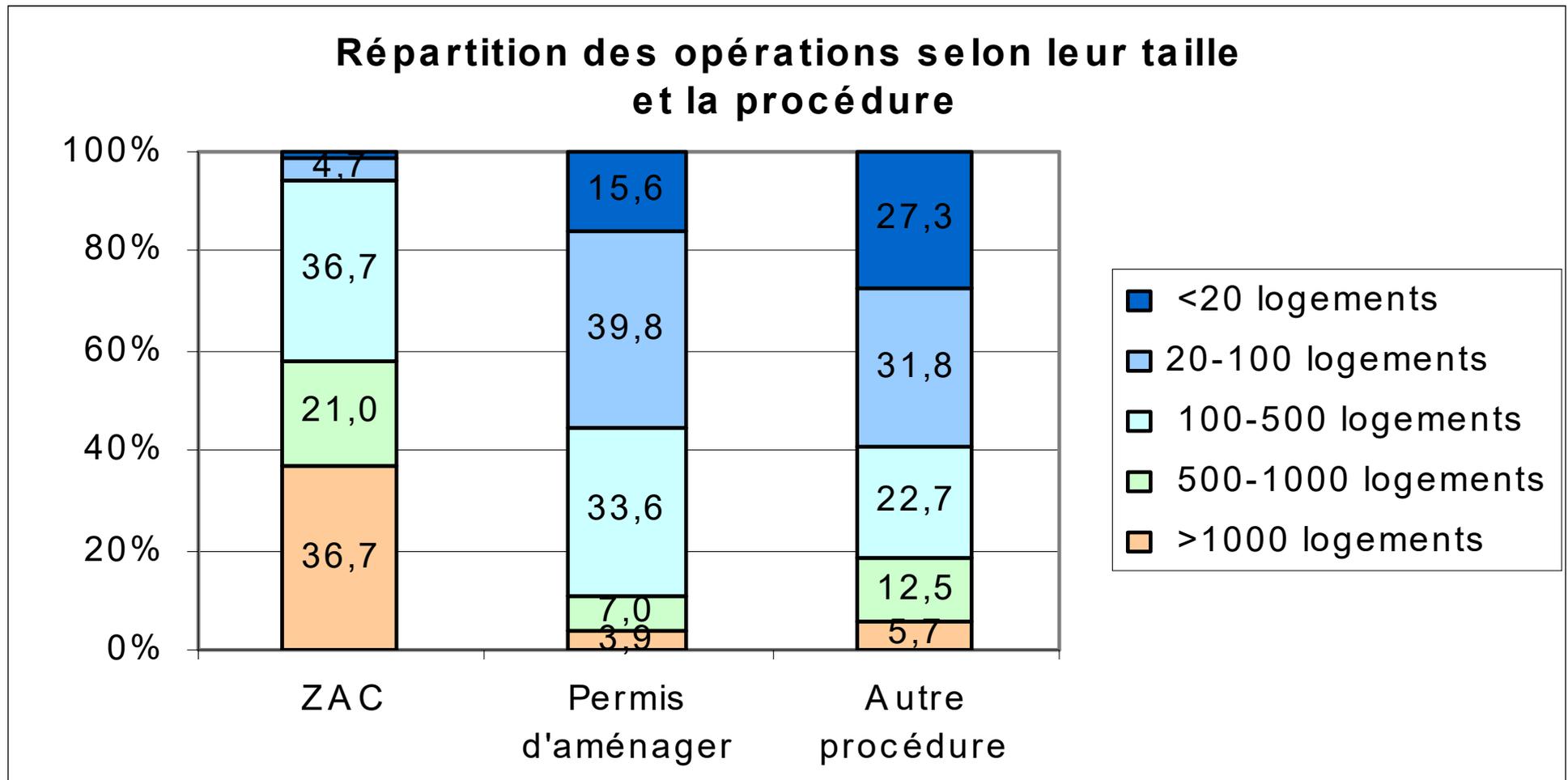
# Base des opérations d'aménagement durable

## Superficie

Répartition des opérations selon leur surface  
(en hectare)



# Base des opérations d'aménagement durable



# Base des opérations d'aménagement durable

## *Durée moyenne des opérations*

Sur les 506 opérations, seules 248 ont des données sur les dates des opérations (66 % en ZAC, 19 % en PA, 15 % autres).

La ZAC est **plus longue** en valeur absolue, mais les ZAC étant en moyenne beaucoup plus étendue et avec beaucoup plus de logements, elles semblent **plus efficaces**.

## **Mais attention aux écarts type (assez importants)**

Procédure	Durée totale moyenne	Durée pour aménager 1 Ha	Durée pour produire 100 lgts
ZAC	14 ans	1,2 an	3 ans
PA	7,5 ans	2,3 ans	11,4 ans
Autres	6,8 ans	5 ans	20 ans

# Analyse de la production de logements

Données provenant des bases de données d'Explore et Adequation

Données sur 3 métropoles (Lyon, Rennes et Nantes) + région Bretagne (EPCI littoraux)

Données sur les opérations d'aménagement du territoire (opération ayant eu de la production en promotion immobilière ou en lots libres sur la période 2014-2016)

Données sur les projets immobiliers produits en diffus ou en opérations d'aménagement sur la période 2014-2016

*Vigilance : données partielles sur les lots libres, pas de données précises sur le logement social et partielles sur les autres actifs*

# Caractéristiques de l'échantillon

	Lyon	Nantes	Rennes	Bretagne (hors Rennes)
Opérations d'aménagement « actives »	91	96	127	1431
% ZAC	33%	30%	51%	6%
Nombre de logements concernés sur la période 2014-2016	6042	4678	5149	5769

# Quelques enseignements sur la production

La production de logements en accession en secteur aménagé se caractérise dans les 3 métropoles étudiées (par rapport au diffus) par :

- une meilleure répartition des logements avec **plus de grands logements**
- **plus d'accession aidée**
- plus de diversité des formes urbaines
- **moins de ventes à investisseur**
- **des prix moindres** (en collectif libre, les prix étant plus similaires en accession aidée) que ce soit en prix unitaire ou au prix au m<sup>2</sup> (jusqu'à -15 % sur Rennes Métropole)

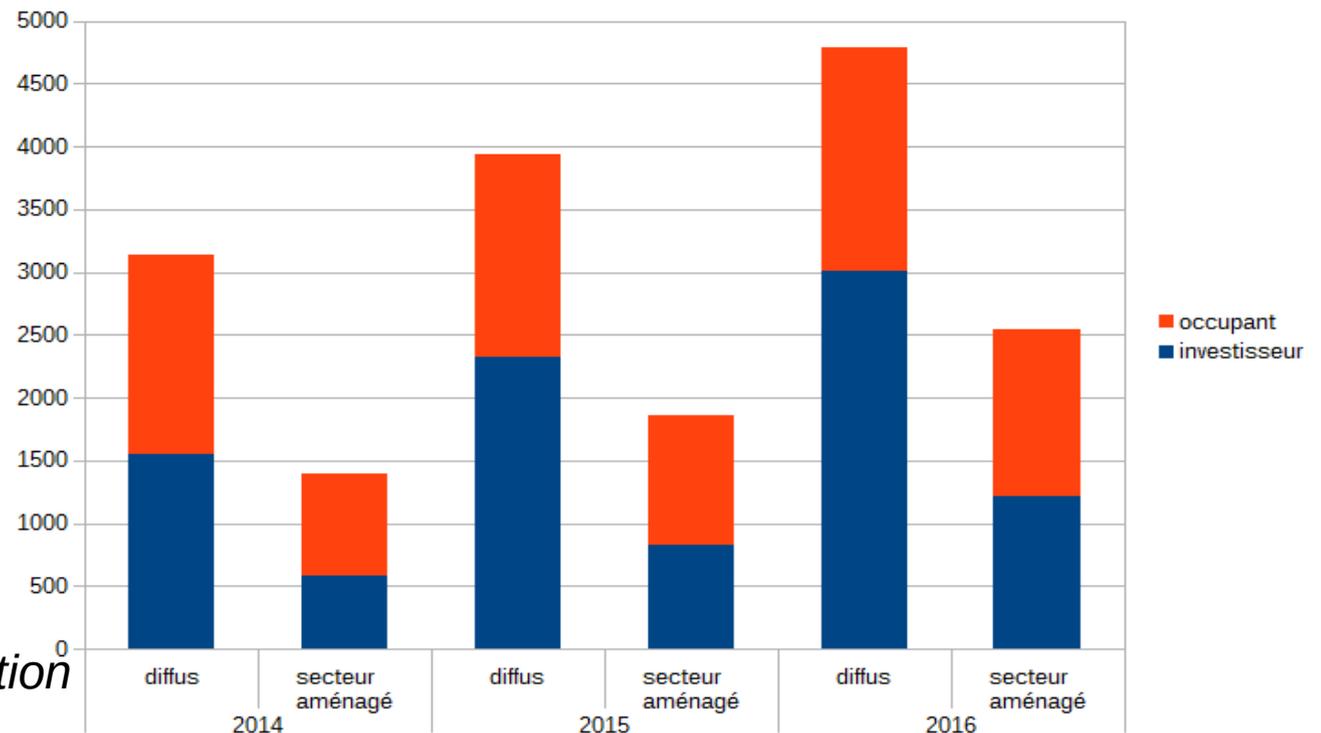
L'écart ZAC/PA/autres procédures est plus difficile à évaluer du fait de la prépondérance de la ZAC dans la production de logements. Il est assez variable d'une année sur l'autre et d'une métropole à l'autre alors que les constats précédents sont valables sur les 3 métropoles.

Nb Habitants (2014)	1 354 476
zonage A/B/C	A/B1

## Investisseurs

La part de ventes à occupant est largement supérieure en secteur aménagé (plus de 15 % en plus en % en 2016 tout en restant légèrement inférieure en volume). La part de ventes à investisseurs dans le diffus a fortement augmenté depuis 2014 (de 50 à 63%), elle a augmenté moins fortement en secteur aménagé. La part de vente à investisseurs est plus faible en ZAC par rapport aux autres procédures.

Répartition entre ventes à investisseurs et ventes à occupants pour la promotion immobilière



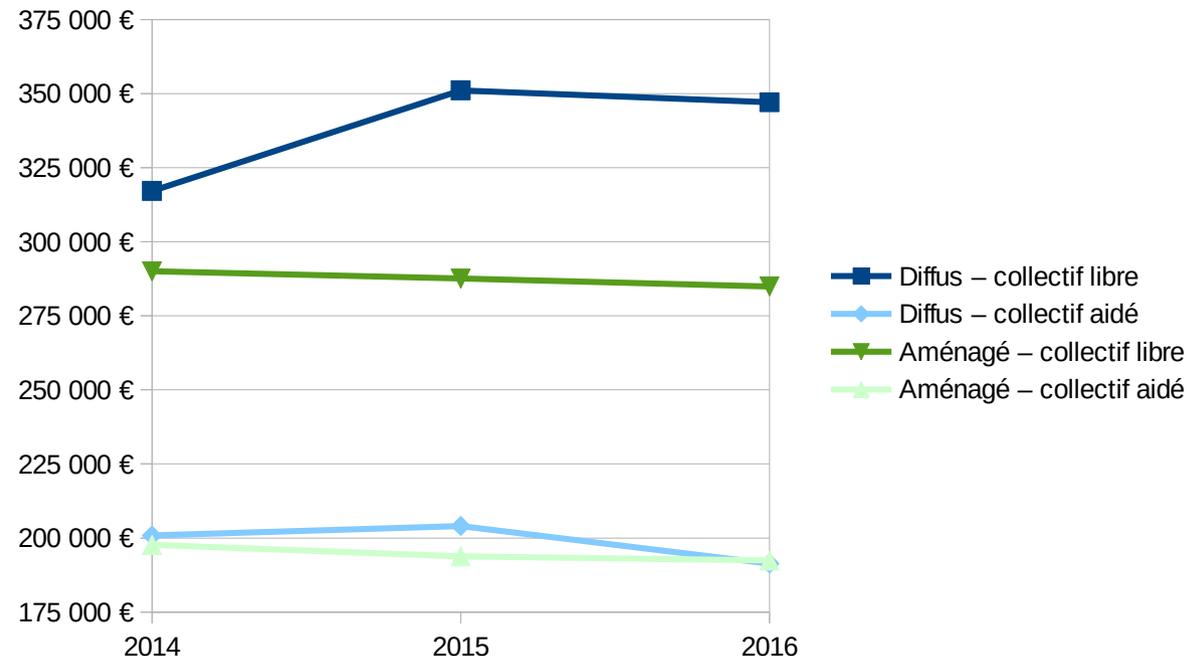
Nb Habitants (2014)	619 240
zonage A/B/C	B1

## Prix moyen T4 parking inclus

Le prix unitaire d'un **T4** parking inclus est toujours **plus cher en diffus** (équivalent collectif aidé en 2016).

En 2016, il faut compter 347 091 € pour un T4 en accession libre en collectif dans le diffus contre 284 927€ dans un secteur aménagé soit une différence de **62 164€, soit 18 % d'écart**. L'écart est encore plus fort pour l'individuel libre mais l'échantillon n'est pas significatif.

L'écart entre **collectif libre et aidé** est de 45 % en diffus et 32 % en secteur aménagé.



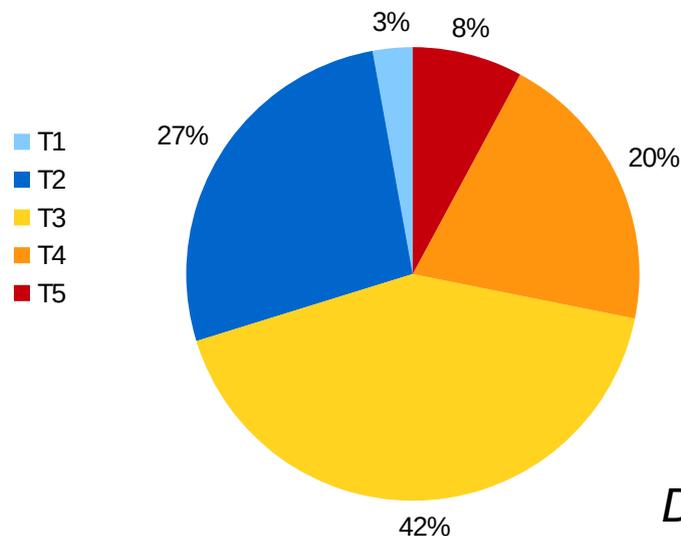
Nb Habitants (2013)	426 502
zonage A/B/C	B1

## Typologies

La **part de grands logements est plus forte en secteur aménagé** (en 2016, 42 % T3 et 28 % de T4-T5 contre 33 % et 15 % en diffus). La programmation est **plus équilibrée et plus stable en ZAC** (qui est le mode prépondérant de production de logement).

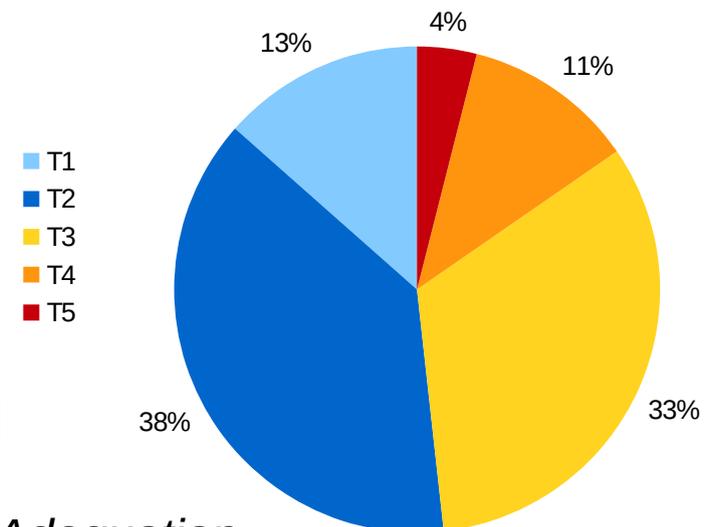
En 2016, 51 % de la production de logement en promotion immobilière s'est faite en secteur aménagé (chiffre en baisse car le secteur aménagé représentait 63 % en 2014). Et parmi les procédures, la ZAC représente 84 % de la production.

Répartition des typologies de logements vendus en 2016 en secteur aménagé



2018

Répartition des typologies de logements vendus en 2016 en diffus



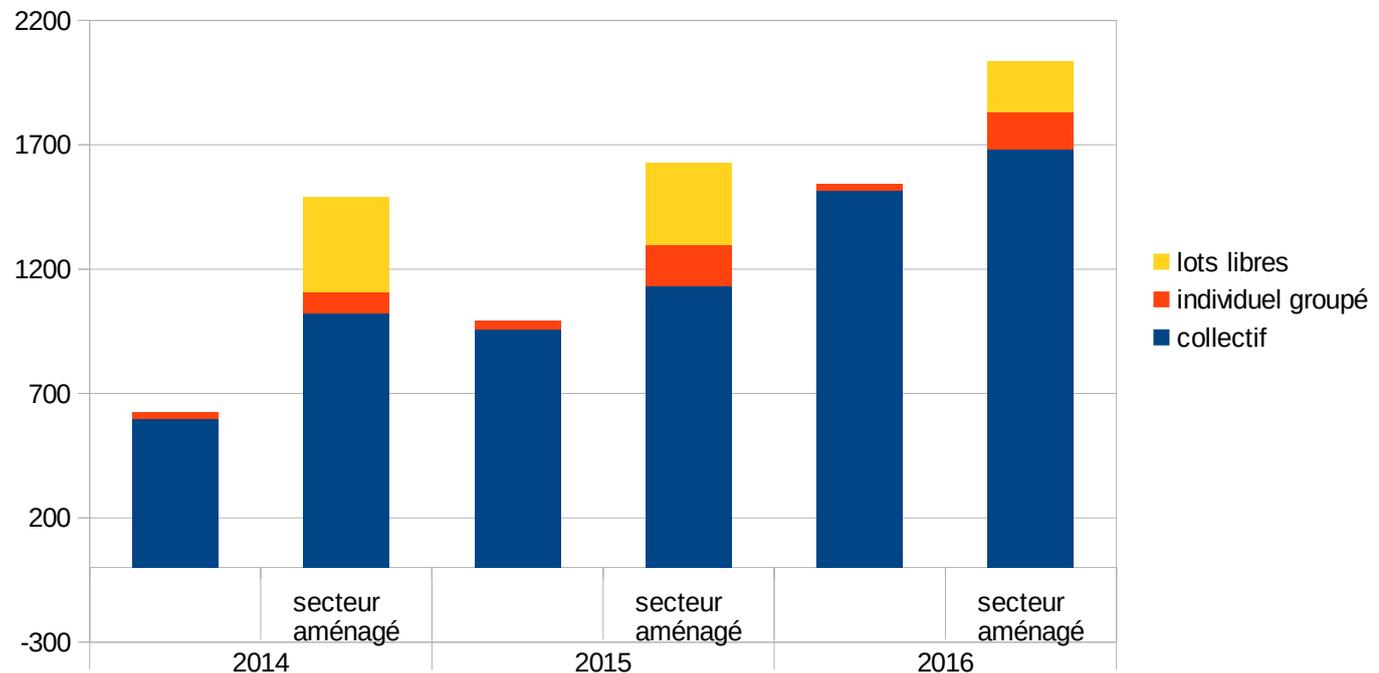
Données Explore/Adequation

Nb Habitants (2013)	426 502
zonage A/B/C	B1

## Formes urbaines

Le collectif représente la quasi totalité de la production pour la promotion immobilière (98%) en diffus. En secteur aménagé, si on inclut les lots libres la **part du collectif est moins forte** (mais en hausse depuis 2014). La production rennaise de logements individuels se caractérise par une **part importante de lots libres** (26 % de l'accession en secteur aménagé en 2014, 10 % en 2016). Ainsi la part d'individuel (promotion ou lots libres) se situent à 18 % en 2016 (plus de 30 % en 2014 et 2015)

Répartition des ventes en promotion par forme urbaine



2018

# SYNTHESE SUR LES 3 METROPOLES

Alors que les revenus sont plus élevés à Rennes, les prix sont plutôt moins chers, principalement en secteur aménagé. Les T4 sont moins chers à Nantes.

Les écarts de prix entre secteur aménagé peuvent être très importants : de 0,2 % pour le T3 à Lyon à 20,8 % pour le T4 à Rennes.

L'accession aidée permet vraiment d'offrir des prix plus bas que le libre : a minima 30 % pour les T3, mais jusqu'à 50 % pour des T4.

L'individuel en VEFA, bien qu'assez réduit permet d'avoir des prix plus faibles que le collectif.

De même pour le lot libre permet d'obtenir des prix proches de l'accession aidée, sans aide publique.

# ELARGISSEMENT SUR D'AUTRES TERRITOIRES

Sur les principaux EPCI bretons (hors Rennes), on peut tirer globalement les mêmes conclusions.

Ces premières conclusions sont :

- à confirmer sur d'autres territoires
- à mettre en regard avec les coûts engagés par les collectivités
- à mettre en relation avec les politiques locales, notamment les politiques foncières et la les filières de l'aménagement mobilisées.