CHAIRE AMENAGER le GRAND PARIS

Valeurs des fonciers "non aménagés"/"sans charge foncière affectée"

Les évaluations socio-économiques des projets d'aménagement

Réunion #1 – 31 janvier 2025

Présentation de la matinée

Organisation de la matinée

- Tour de table / brise-glace (20 minutes)
- Une relecture du sujet de recherche (1h – 15 min de présentation + 45 min échanges)
  - à la lumière des entretiens exploratoires
  - Une ébauche de catégorisation des « fonciers non aménagés »
  - Discussions sur les catégories
- Pause (10 min)
- Les évaluations socio-économiques (ESE) (1h30)
  - Présentation des ESE, origines et débats préliminaires / Analyse de l'ESE ORCOD-In Bas Clichy (20 min)
  - Discussion : débats théoriques et pratiques (40 min)
  - Exercice ludique (30 min) : Défi Carbone, jeu sérieux produit par Quartiers Ludiques, L'Effet Urbain, Zefco pour le compte de la MAB SPL.

Relecture du sujet de recherche

Rappel du sujet en avril 2024

« En 2024, [l'axe Économie de l'aménagement] entame une nouvelle phase qui sera centrée sur la valeur des fonciers non aménagés **(sans affectation ou projet) à moyen long terme ou à aménagements alternatifs** dans le champ classique de l'urbanisme (réserves de biodiversité, fermes urbaines…). L'urbanisme transitoire et les occupations provisoires de court terme ne sont pas concernés. ».

Synthèse des entretiens exploratoires

→ 5 premiers entretiens exploratoires, poursuite des entretiens début 2025.

- SNCF Immobilier, 8/11/2024 (Inès DELÉPINE, SNCF Immobilier, Doctorante Cifre)
- Marne-Au-Bois SPL, 13/11/2024 (Pauline VERMEILLE, Directrice du Développement et Imran Al SAADI-DESPEISSE, chargé de projet)
- SGP Société des Grands Projet, 19/11/2024 (Robin LURET-CAVADA, Chef de projet quartiers de gare)
- SGP Société des Grands Projet, 05/12/2024 (Robin LURET-CAVADA, Florian CHALIMBAUD, Louis LEDERER-PELOUARD)
- EPFIF, 16/12/2024 (Guillaume Terraillot, Jessica Gonzalez, Nina Place, Christophe Barbara, Olivier Denert, Gaeëlle Brosse-Arriagada)

Synthèse des entretiens exploratoires

4 grands enjeux identifiés à ce stade

1) Des enjeux de catégorisation des « fonciers non aménagés »

2) Des enjeux différents de conception de la valeur et des valeurs

3) Des enjeux opérationnels importants

4) Des enjeux juridiques

Synthèse des entretiens exploratoires

Des enjeux de catégorisations des « fonciers non aménagés »

→ « fonciers non aménagés », des termes peu employés par les différents partenaires de la chaire AGP

→ Autres termes mentionnés dans les premiers entretiens exploratoires :

- Terrains nus
- Friches
- Délaissés (urbains)
- Espaces à l'abandon
- Unités foncières
- Réserves foncières
- Terrains en lien avec les ouvrages annexes du GPE
- Unités de maîtrise foncière
- espaces résiduels
- Friche boisée
- Carrière
- Zone humide
- ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- Fonciers « zanisés »

Synthèse des entretiens exploratoires

Des enjeux différents de conception de la valeur et des valeurs

→ La valeur financière

- **Valeurs immobilières**
- **Valeurs foncières**
- **Valeurs d'usages**
- **Valeurs négatives / externalités négatives**

→ Valeurs extra-financières

- **Valeurs écologiques des sols**
- **Valeurs des services écosystémiques**
- **Valeurs de non-usage**
- **Valeurs sociales**
- **Valeurs culturelles et patrimoniales**

→ Question des : « mesures, quantification, monétarisation, valorisation » (SGP)

Epfif (CB) : « *Application de logique planification, soit c'est ENAF soit ça ne l'est pas. Objets qui relèvent parfois d'obligation, d'injonction, par exemple les bassins de pluie, liés aux SDAGE, SAGE, ce sont des obligations légales d'en aménager, ce n'est pas une option, donc ça doit figurer au bilan. C'est lié au projet.*
On a d'autres objets liés à la qualité du projet et à la programmation. Des objets liés à l'obligation, d'autres liés aux partis pris, donc ce n'est pas la même valeur, ce n'est pas la même façon de comptabiliser la valeur. Il y a des différences importantes à faire entre le non-aménagement ou la non-utilisation. »

MAB SPL (PV) : « notion de désaménagement, qui a déplu en interne mais c'est l'idée ».

MAB SPL (PV) : « Dans les tissus urbains constitués, recréer des espaces libres ça a une valeur négative dans nos bilans. Recréer des "vides" ça déséquilibre nos bilans ! »

Synthèse des entretiens exploratoires

Des enjeux opérationnels importants

→ **Comment concevoir des bilans d'aménagement / d'opérations / financiers / comptables en prenant en compte de nouvelles valeurs (notamment les valeurs écologiques)**

→ **Quelles répercussions de cette prise en compte sur les valeurs foncières (vente des charges foncières) et immobilières (droits à construire) ?**

→ **Des enjeux de formation en interne chez les opérateurs pour comprendre ces enjeux**

Epfif (CB) « Quelles valeurs, au-delà de la valeur d'acquisition ? Quelles valeurs donner à ces espaces en dehors du bilan classique d'Aménagement ? On ne peut plus utiliser ces fonciers pour ce pour quoi on les a achetés. On en a quelques-uns, ce sont des "fonciers zanisés" »

MAB SPL (PV et IASD): enjeux opérationnels importants autour d'une carrière dont le propriétaire vendeur en attend un montant conséquent. Comment financer ce type d'acquisitions en cœur métropolitain dense pour en faire dans quelques années une réserve de biodiversité par exemple ? Question des usages et des non-usages humains à valoriser.

MAB SPL (PV) : « Dans les tissus urbains constitués, recréer des espaces libres ça a une valeur négative dans nos bilans. Recréer des "vides" ça déséquilibre nos bilans ! »

→ **Enjeux de partage de connaissances entre partenaires de la chaire AGP face à ces nouveaux enjeux**

Synthèse des entretiens exploratoires

Des enjeux juridiques

→**Enjeux vis-à-vis des destinations et usages des sols, des évolutions réglementaires et législatives possibles ?**

→**Taxonomie européenne et CSRD**

→**Fiscalité foncière**

→**Obligation légale (par exemple obligation des bassins de pluie) change-t-elle la perception de la valeur écologiques de ces espaces ?**

SNCF Immo (ID) : « En Allemagne la DB a conservé des terrains qui n'avaient pas d'usage pour faire de la compensation écologique. Ils constituent des stocks, en tant que porteur de projet tu peux aller voir des banques de compensation et faire ton choix »

Une première catégorisation des « fonciers non aménagés »

Une typologie autour des fonctions

- **Des espaces caractérisés par l'attente** : des terrains à l'abandon, des friches, des délaissés
- **Des espaces caractérisés par une dimension naturelle** : des réserves naturelles, espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- **Des espaces caractérisés par une dimension écologique** : réserves de biodiversités, espaces de renaturation, aires protégées
- **Des espaces « naturels » aménagés par l'humain, avec un usage précis/stratégique** : des bassins de rétention des pluies ou d'expansion d'inondations, espaces de compensation, réserves foncières, ouvrages annexes (dans le cadre du GPE ou autres espaces ferroviaires)
- **Des espaces non bâtis, mais aménagés pour des usages récréatifs** : des parcs urbains, promenades, espaces verts
- **Espaces non bâtis, mais avec un usage productif :** des activités agricoles, fermes urbaines

Une première catégorisation des « fonciers non aménagés »

CHAIRE AMENAGER le GRAND PARIS

Discussion concernant la typologie proposée

Pause (10 min)

Familles de méthodes et d'instruments économiques pour appréhender les valeurs des fonciers NA

4 entrées retenues

CHAIRE AMENAGER le GRAND PARIS

ACB et ESE

Outil d'aide à la décision (légitimation de l'action publique)

Méthodes de Monétarisation (VAN)

Prise en compte de l'horizon temporel (taux d'actualisation) Valeurs tutélaires

Fil directeur : prendre en compte des valeurs socio-économiques dans une perspective d'aide à la décision publique et d'efficience des fonds publics

Approche théorique : Économie standard (ou économie du bien-être) ⟶ pbs écologiques = simples défaillances du marché corrigées par internalisation des externalités ; soutenabilité faible

Charge foncière verte (CFV)

Instrument de financement alternatif à la fiscalité de l'aménagement

Recherche de péréquations pour financer les besoins de renaturation dans les espaces carencés

Fil directeur : valorisation des sols dans un bilan d'opération, à travers une CFV correspondant à l'effort de renaturation pour atteindre la neutralité carbone

Approche théorique : Elargissement du modèle économique classique de l'aménagement

CSRD / CARE

Méthode de comptabilité élargie pour tenir compte des limites planétaires

Norme européenne de comptabilité des entreprises (versus ISBB aux US)

Comptabilité en triple capital : capital financier, mais aussi capitaux humains et environnementaux.

Fil directeur : Intégrer dans les comptes de nouvelles valeurs non financières et non matérielles

Approche théorique : Comptabilité environnementale. Retient le principe de dette écologique et réfute celui d'externalités. Soutenabilité forte

Marchés de droits Compensation

Instrument financier de compensation environnementale par transfert de droits

Démarches volontaires possibles

Modifications réglementaires / législatives nécessaires pour créer de tels marchés

À raccrocher avec les travaux sur les compensations env.

Fil directeur : logique ERC, système des pollueurs-payeurs étendu à d'autres domaines (artificialisation des sols)

Approche théorique : Économie de l'environnement / branche économie du bien-être ; mode d'internalisation des externalités

CHAIRE AMENAGER le GRAND PARIS

Les évaluations socio-économiques

Définitions

L'évaluation socio-économique (définition donnée dans l'ESE ORCoD-IN Bas-Clichy)

« L'évaluation socio-économique vise à déterminer si, compte tenu de son coût, un projet est suffisamment créateur de valeur. Elle consiste à **comparer**, en se plaçant du point de vue de la collectivité, les **coûts et les bénéfices de toutes natures, pour l'ensemble des acteurs impactés par le projet, et sur le temps long**. De fait, les projets publics ont des effets sur de nombreux acteurs sans pour autant que ces effets fassent systématiquement l'objet de transactions monétaires. On comprend alors que les coûts et bénéfices de ces projets **ne sont pas uniquement financiers ; ils peuvent être de nature économique, sociale et environnementale**. L'évaluation socio-économique est une **évaluation différentielle entre une option de projet et une option de référence** (cf. infra) et repose sur une **monétarisation conventionnelle des coûts et bénéfices non financiers**, permettant d'exprimer l'ensemble des aspects du projet dans **une unité de mesure commune**. » (SGPI et al., 2019, p. 15)

Définitions

L'évaluation des politiques publiques

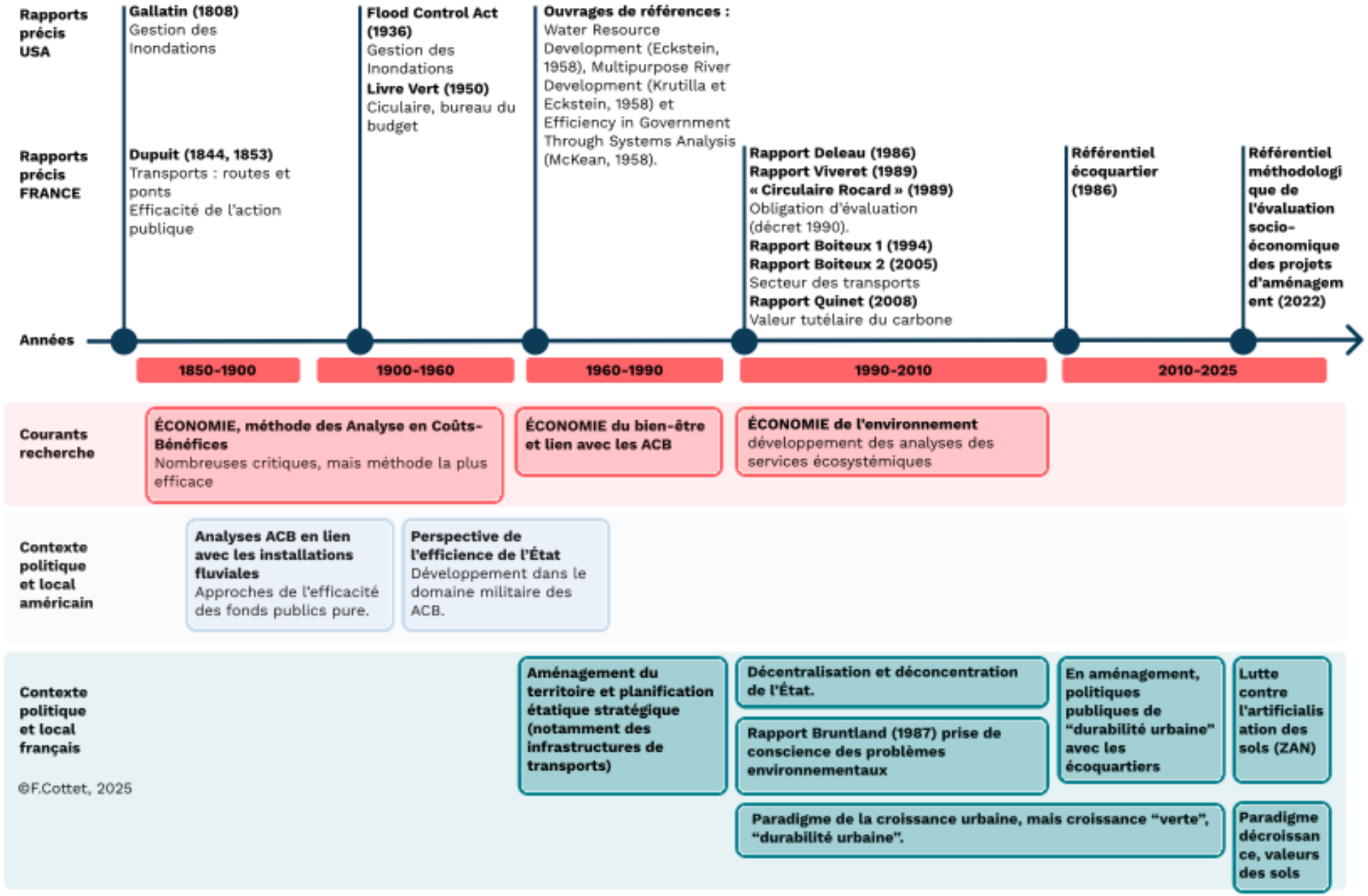
Définition de Thomas Delahais, Agathe Devaux-Spatarakis, Anne Revillard et Valéry Ridde (2021), *Évaluation. Fondements, controverses, perspectives.* Québec : Éditions science et bien commun.

« nous observons que la plupart des définitions comprennent trois éléments indispensables (Demarteau, 2002) : l'élaboration d'un **jugement sur la valeur**, le recours à des **méthodes spécifiques dans une démarche d'investigation systématique** et la volonté de favoriser **l'utilité des travaux**. Nous y ajouterions un quatrième : le **souci de l'intérêt général ou du bien commun — ou, plus explicitement, de justice sociale** (Mertens et Wilson, 2012) »

L'évaluation socio-économique

- Une méthode spécifique
- Intégrée dans un panel plus large de méthodes relevant des Analyses Coûts-Bénéfices (ACB)
- Prise en compte des effets et impacts, de certaines valeurs (sociales, environnementales) dont les contours évoluent au fil du temps en fonction de paradigmes, problèmes publics et des enjeux sociaux et environnementaux
- Une mesure commune pour évaluer l'opportunité de réaliser le projet d'aménagement plutôt qu'un autre : la monétarisation de tous les effets, des valeurs tutélaires pour un indicateur commun, La VAN-SE

Histoire des évaluations socio-économiques (ESE)



L'ESE des projets d'aménagement

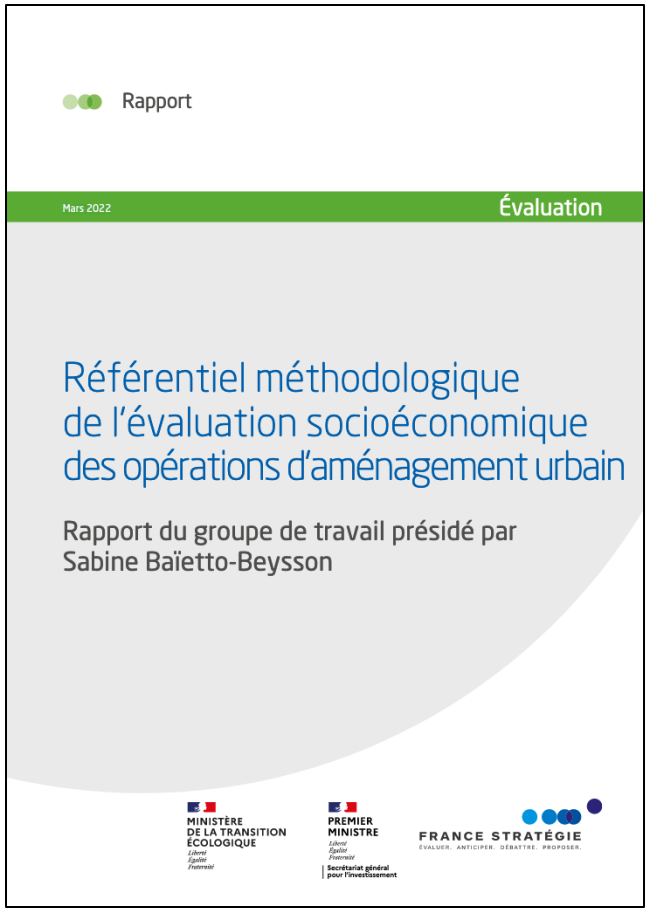
Le rapport Baïetto-Beysson, 2022

Contexte :

- Construction d'un référentiel méthodologique de l'évaluation des opérations d'aménagement
- Publication en 2022
- Fiches pratiques qui devraient être publiées au fil de l'eau
- Le groupe de travail a été mis en place par le Secrétariat général pour l'investissement (SGPI), France Stratégie, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et le Commissariat général au développement durable (CGDD) du ministère de la Transition écologique.

Objectifs :

- Appliquer au « domaine de l'aménagement les concepts et méthodes de l'évaluation socio-économique » (p.19) :
- Éclairer les décisions et les « choix collectifs » ;
- Fournir des outils d'aide à la prise de décision pour les opérateurs et l'État dans le choix des investissements ;
- Il cherche de plus à « favoriser l'homogénéisation des pratiques d'évaluation en matière de prise en compte de ces effets urbains — caractérisation qualitative, quantification et monétarisation éventuelles (p. 19) » ;
- Promouvoir la réalisation d'évaluations socio-économiques *ex ante*, permettant d'anticiper les impacts avant la mise en œuvre des projets.



L'ESE des projets d'aménagement

Le rapport Baïetto-Beysson, 2022

Cadre méthodologique :

- Rappel du cadre juridique : ESE des opérations d'aménagement entrent dans le cadre des ESE des investissements publics. Une ESE obligatoire si le montant de l'investissement public est supérieur à 20M€ ; une contre-expertise du SGPI est obligatoire si le montant est supérieur à 100M€ : *« La loi n° 2012-1558 (article 17) de programmation pluriannuelle des finances publiques du 31 décembre 2012 a instauré, pour tous les projets d'investissements civils financés par l'État, ses établissements publics, les établissements publics de santé ou les structures de coopération sanitaire, une exigence d'évaluation socioéconomique préalable. Le décret n°2013-1211 du 23 décembre 2013 précise que cette obligation concerne les projets dont le financement apporté par l'État et ses établissements publics est supérieur à 20 millions d'euros. Pour les projets les plus importants – ceux dont le financement de l'État et de ses établissements dépasse 100 millions d'euros –, le Secrétariat général pour l'investissement (SGPI) pilote une contre-expertise indépendante de l'évaluation socioéconomique ex ante réalisée par le porteur de projet. » (Baïetto-Beysson et Ni, 2022, p. 7)*
- Temporalités de l'ESE : évaluations socio-économiques *ex ante*, *in itinere* et *ex post* de l'opération d'aménagement
- Périmètres : plus large que l'opération d'aménagement seule.

Étapes de la démarche :

1) Une analyse stratégique
2) Une analyse des effets

L'ESE des projets d'aménagement

Le rapport Baïetto-Beysson, 2022

Étapes de la démarche :

1) **Une analyse stratégique :** cette étape est cruciale et permet de co-construire à la fois la démarche méthodologique, les valeurs analysées et les méthodes retenues de comptabilisation/monétarisation, ainsi que le contenu même des projets d'aménagement.
   - Définition des objectifs de l'ESE
   - Réflexion à la gouvernance de l'ESE ainsi qu'au rôle des parties prenantes
   - Analyse de l'environnement initial, à mettre en lien avec les analyses d'impact environnementales obligatoires
   - Définition d'un scénario de référence, ou scénario dit « contrefactuel ».
   - Définition des périmètres précis
   - Définition des bornes temporelles de l'évaluation et d'une méthode de suivi au long cours
2) **Une analyse des effets :**
   - Analyse des effets de manière : thématique (logements / bureaux, etc.) et par groupes d'acteurs (producteurs, aménageurs, usagers etc.), financière (VAN-SE) et multiscalaire (échelles de l'opération, du quartier, voire de la ville ou du bassin de vie).
   - Analyse des risques
   - Comptabilisation et monétarisation : recommandation du rapport au regard des valeurs « tutélaires », selon des prédispositions à payer des acteurs (WTP, Willing to Pay).

L'ESE des projets d'aménagement

Le rapport Baïetto-Beysson, 2022

Exemples de bilan des coûts et bénéfices du rapport (Cluster des médias, Solideo)

Tableau 2 – Détail du bilan des coûts et des recettes

	VAN (M€2016)
Option de projet	**-234**
Dépenses	**-277**
Investissement ZAC (hors COFP)	-156
Part du COFP sur l'investissement ZAC	-39
Projets connexes (hors COFP)	-65
Part du COFP sur les projets connexes	-16
Recettes	**46**
Vente droits à construire (hors COFP)	34
Part du COFP sur les droits à construire	9
Option de référence	**19**
Dépenses	**44**
Investissement ZAC (hors COFP)	23
Part du COFP sur l'investissement ZAC	6
Projets connexes (hors COFP)	12
Part du COFP sur les projets connexes	3
Recettes	**-25**
Vente droits à construire (hor COFP)	-20
Part du COFP sur les droits à construire	-5
Bilan coûts et recettes	**-215**

COFP = coût d'opportunité des fonds publics

Source : Solideo

Sources : rapport Baïetto-Beysson (2022), p. 114

Tableau 4 – Bilan détaillé par acteurs selon les types d'effets

	VAN (M€2016)
Parc	**15**
Impact du parc sur la santé	0,3
Impact du parc sur les activités récréatives	14
Logements et localisations	**56**
Confort logements	21
Logements sociaux	24
Économies de temps de parcours liées aux déplacements des résidents	8
Économies de temps de parcours liées aux déplacements (effets de chaîne)	2
Équipements	**71**
Équipements sportifs	21
Gains de temps associés à la passerelle sur A1 (utilisée par les habitants pour accéder au réseau de transports en commun)	46
Équipements scolaires de Dugny	4
Achat logement	**0**
Achat logement	-336
Valeur patrimoniale	336
Bilan résidents	**142**

	VAN (M€2016)
Réduction des nuisances	**8**
Réduction de la pollution liée aux déplacements des résidents	2
Réduction des nuisances sonores liées aux déplacements des résidents	0,1
Réduction de la pollution liée au franchissement de A1 et aux cheminements piétons et requalification RN2	5,9
Réduction des nuisances sonores liée au franchissement de A1 et aux cheminements piétons et requalification RN2	0,2
Décongestion	**16**
Décongestion associée à l'ensemble des véhicules x kilomètres évités	16
Bilan riverains	**24**

	VAN (M€2016)
Promoteurs	**-333**
Droits à construire	-34
Investissements	-298,5
Vente	336
Bilan promoteurs	**3**

	VAN (M€2016)
Émissions CO_2	**16**
Économie de CO_2 liée aux déplacements des résidents	1
Économie de CO_2 liée au franchissement de A1 et aux cheminements piétons et requalification RN2	2,99
Économie de CO_2 liée aux déplacements des résidents : effets de chaîne	0
Économie de CO_2 liée aux consommations énergétiques des logements	8
Économie de CO_2 liée aux consommations énergétiques des activités	4
Économie de CO_2 liée aux consommations énergétiques des équipements renouvelés	0
Économie de CO_2 liée au parc de 13 hectares	0,01
Émissions CO_2 du chantier	-1
Droits de mutation	**0**
Parc (supplément de droits de mutation) : non valorisé	0,0
Économie de sécurité routière	11
Économie d'entretien de la voirie	3
Autres éléments de bilan de la collectivité	**29**

Source : Solideo

Sources : rapport Baïetto-Beysson (2022), p. 114

L’ESE des projets d’aménagement

L’exemple de l’ESE de l’Orcod-IN du Bas-Clichy (opération de l’Epfif)

Contexte du projet et du quartier :

- Première ORCoD-In au niveau national (L’opération de requalification des copropriétés dégradées), OIN.
- Début du projet en 2015
- Portage par l’Epfif
- 85 ha
- 4000 logements, 12 000 habitants, logements en copropriété à 93%.
- Dont 2 copropriétés très dégradées : copropriétés du Chêne Pointu (873 logements) ; et de l’Etoile du Chêne Pointu (647 logements).
- Effondrement de la façade du bâtiment Ronsard en 2016 ;
- Équipements publics anciens et en nombre insuffisant ;
- Absence de trame viaire structurante ;
- Situation de précarité économique des habitants.

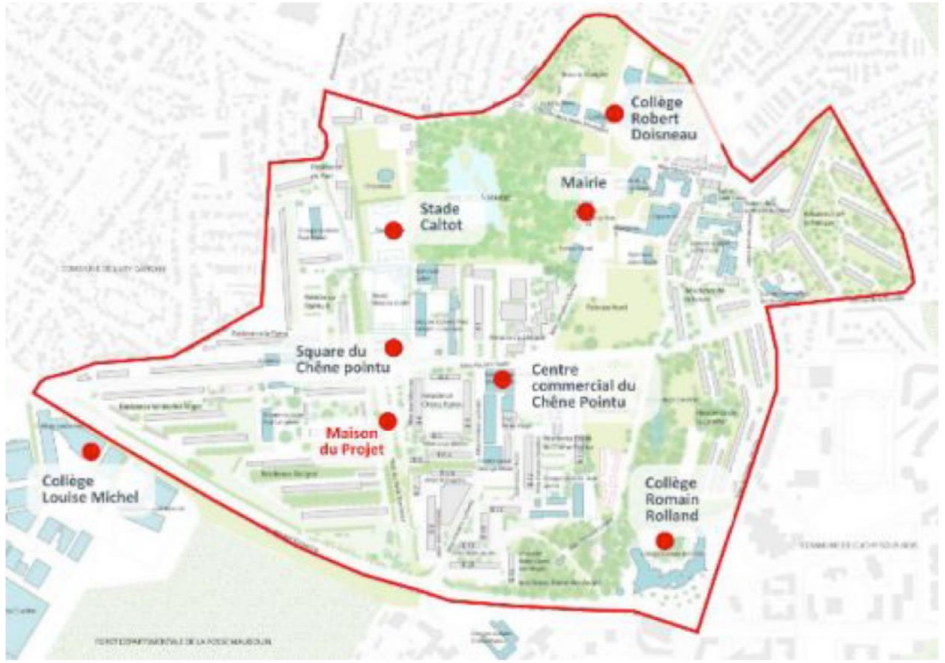
L'ESE des projets d'aménagement

L'exemple de l'ESE de l'Orcod-IN du Bas-Clichy (Epfif)

Contenu du projet d'aménagement :

- réhabilitation et/ou transformation de 12 copropriétés dégradées ;
- Réalisation de travaux de réhabilitation y compris de rénovation thermique concernant 1500 logements ;
- amélioration de la gestion des copropriétés et des actions de gestion urbaine et sociale de proximité ;
- relogements nécessaires ;
- intervention plus globale sur les équipements publics de proximité ;
- refonte de l'appareil commercial (Genettes) avec l'idée de créer un nouveau centre-ville ;
- mise en valeur des espaces verts.

Plan de l'Orcod-In, contre-expertise du SGPI en 2019.



Source : Dossier d'évaluation socio-économique

Rappel : ZAC en parallèle pour l'aménagement et l'équipement urbain

L'ESE des projets d'aménagement

L'exemple de l'ESE de l'Orcod-IN du Bas-Clichy (Epfif)

Le scénario contrefactuel est le suivant (SGPI et al., 2019, p. 20) :

- Croissance modérée du nombre d'habitants en Île-de-France et dans le secteur (en lien avec le GPE) ;
- Accroissement de la paupérisation du quartier ;
- Augmentation « exponentielle » des charges de copropriété et accentuation du phénomène d'endettement ;
- Poursuite de la dégradation du parc de bâtiments même en cas de travaux de sécurisation et de renforcement ;
- Augmentation des risques pour les habitants liés à la dégradation des bâtiments ; augmentation du nombre de maladies ;
- Coûts afférant aux évacuations, au logement d'urgence des ménages concernés pendant les travaux de sécurisation ;
- Coût des travaux de sécurisation et de renforcement des bâtiments ;
- Nécessité pour les habitants de quitter leurs logements au bout de 15 ans après ces travaux, du fait de la poursuite de la dégradation ;
- Baisse de la valeur du patrimoine bâti.

L'ESE des projets d'aménagement

L'exemple de l'ESE de l'Orcod-IN du Bas-Clichy (Epfif)

Analyse des effets et répartition des coûts et des bénéfices dans le cadre de l'ESE de l'ORCoD-In du Bas-Clichy :

VAN de l'option de référence : - 160 M€

<u>Scénario du projet de réaménagement :</u>

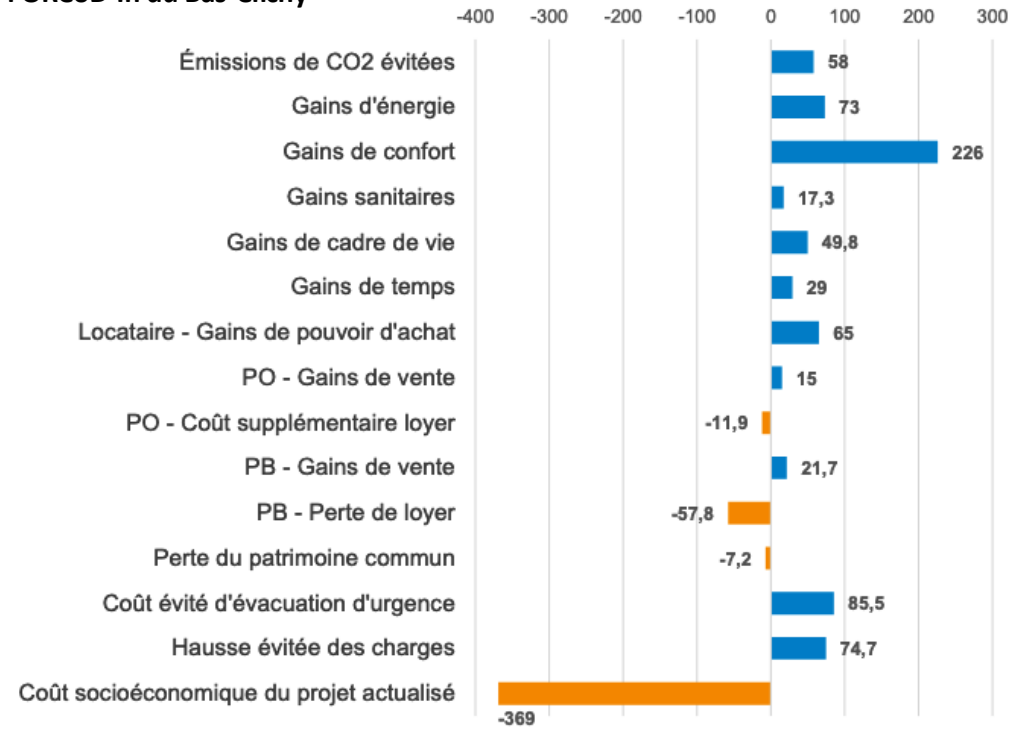
Total des bénéfices socio-économiques : 638 M€

Total des coûts socio-économiques du projet actualisé : - 369 M€

VAN-SE du projet : 269 M€

→ les coûts socio-économiques de l'option de référence sont estimés à -160 M€, soit 60 % de la VAN estimée du projet qui s'élève a +269 M€ en valeur centrale

Comptabilisation et monétarisation des coûts et des bénéfices de l'opération de l'ORCoD-In du Bas-Clichy



PO = propriétaires occupants
PB = propriétaires bailleurs

Source : Citizing (2019), « Évaluation socio-économique de l'Orcod-IN du quartier du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois », janvier, p. 51

Sources : rapport Baïetto-Beysson (2022), et Citizing (2019)

L’ESE des projets d’aménagement

Analyse et débats

Analyse du scénario de référence :

- Un scénario fortement pessimiste (selon la contre-expertise du SGPI)
- Hypothèses de dégradation forte des bâtiments, et d’obsolescence rapide des bâtiments futurs. Hypothèses critiquables.
- La construction d’un scénario de référence présente certaines limites :
  - C’est une méthode figée de comparaison de 2 scénarios fixes
  - Quelle est la comparabilité des projets d’aménagement choisis ?

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

Débats méthodologiques de cette ESE exemple :

1) **Périmètres** : quels sont les périmètres sélectionnés (du quartier et sur le reste de la ville voire du territoire) pour l'analyse stratégique et pour celle des effets et des risques ?

2) **Bornes temporelles** : la question du temps se pose à la fois vis-à-vis des pas de temps choisis pour l'estimation des coûts/bénéfices et de la VAN ; ainsi que pour le processus évaluatif en tant que tel (production d'une ESE ex ante, quid d'un suivi ?)

3) **Choix des valeurs/indicateurs évalués** : sur quelle base, quels critères de sélection, quels processus de sélection ? Est-il possible d'envisager une co-construction de ces derniers (cf. Greene (2005) et Delahais et al. (2021))

4) **Parties prenantes et gouvernance** : qui produit l'ESE ? (propriétaires, aménageurs, usagers, collectivités)

5) **Monétarisation, hypothèses et méthodes** :
   - Sensibilité forte des indicateurs (valeur "cadre de vie" par exemple, variations très forte)
   - Hypothèses de calcul des VAN sur 15 ans, hypothèses courtes, comment les justifier ?
   - Valeurs tutélaires et questions qu'elles soulèvent

6) **Quelles valeurs pour la collectivité** :
   - La VAN de la collectivité est-elle égale à la somme des gains des acteurs individuels concernés ?
   - Outils d'aide à la décision publique, mais comment décider sur cette base ?

7) **Liens entre ESE et analyses d'impact environnementales** : mesures compensatoires

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 1/3

Utilisation de valeurs tutélaires ou de valeurs de comparaison de marché pour construire certains indicateurs.

→ Indicateur « cadre de vie » (cf. ORCoD-In BC) :

Il est mesuré grâce à la méthode proposée par une autre étude (Cambridge Economic Associates with eftec, and Cambridge Econometrics, department for Communities and Local Government (2010), *Valuing the Benefits or regeneration*)

Basée sur un panel restreint (100 questionnaires). L'enquête valorise le « consentement à payer » pour la mise en valeur des immeubles, disponibilité des espaces extérieurs, parcours piétons, accès aux équipements, mise en valeur des parcs et espaces verts principalement.

- La valeur unitaire appliquée aux ménages restant sur site pour l'amélioration des immeubles = 4 €
- La valeur par personne = 1 €30 (Ménage : 3 personnes)
- La valorisation de la création des équipements publics : 20,33 € par an et par ménage.

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 1/3

Utilisation de valeurs tutélaires ou de valeurs de comparaison de marché pour construire certains indicateurs.

→ Indicateur « cadre de vie » (cf. ORCoD-In BC) :

Discussion :

- → Cet indicateur est une agrégation de plusieurs valeurs (cadre de vie absolu, puis calculé en fonction de la présence d'équipements publics)
- → Mesure de l'impact des équipements publics sur le cadre de vie : valorisé dans l'étude à 20,33€/an/ménage.

  Pour 9 équipements très divers : des terrains de sports, aires de jeux, etc.
- → Mais quelles variations de l'impact en fonction des types d'équipements ? Ces variations sont importantes en comparaison des ESE de transports.
- → Limites fortes de ces mesures.

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 2/3

Utilisation de valeurs tutélaires ou de valeurs de comparaison de marché pour construire certains indicateurs.

→ Indicateur « Gains de confort » (cf. ORCoD-In BC) :

Indicateur mesuré à l'aide de la méthode proposée par une étude britannique de Fujiwara D (2013) (*the social impact of housing providers. Housing Associations' Charitable trust*.).

- → un logement de mauvaise qualité dans le parc privé : note moyenne de 2,06
- → un logement de bonne qualité : 0.54
- → On considère que l'opération de réhabilitation ou de relogement permettrait de gagner quelques 1,5 points de « confort » au sens de la nomenclature de Fujiwara
- → 1,5 points de « confort » gagnée est valorisé à £997.

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 2/3

Utilisation de valeurs tutélaires ou de valeurs de comparaison de marché pour construire certains indicateurs.

→ Indicateur « Gains de confort » (cf. ORCoD-In BC) :

Discussion

- → Méthode de l'économie du bien-être, comment cette valeur est-elle construite ? Système d'index de confort dans l'ingénierie avec les rénovations énergétiques.
- → Quid de la parité de pouvoir d'achat, le ratio de PPA entre Royaume Uni et France l'ordre de 1,1 en 2018
- → Comparaison entre systèmes français et britanniques
- → appliquée à l'ensemble des personnes des ménages, indépendamment de leur âge, sexe, situation professionnelle, etc.
- → Quelle mise à jour des valeurs pratiquées au fil du temps ?
- → …

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 2/3

Utilisation de valeurs tutélaires ou de valeurs de comparaison de marché pour construire certains indicateurs.

→ Indicateur « patrimoine commun » - Exemple

Hypothèse retenue : vente de l'ensemble des logements loués au tarif de 723 €/m² soit 21,7 millions d'euros au total.

Les pertes de loyer chiffrées à 58 M€ (au taux de 4,5 %) avec une valorisation a 15 €/m²

taxes et de charges de copropriété non récupérables chiffrée à 400 €/mois/logement

La contre-expertise avance au sujet des pertes de loyer à calculer :

- sur la base des loyers nets : après abattement de 30 % pour charges non récupérables et taxe foncière
- affectés d'un abattement supplémentaire de 30 % sur les loyers pour tenir compte de conditions de gestion risquées.

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 2/3

Utilisation de valeurs tutélaires ou de valeurs de comparaison de marché pour construire certains indicateurs.

→ Indicateur « patrimoine commun » - Exemple

Discussion

- → Estimation du "patrimoine commun" sur un unique principe de vente des bâtiments et logements par leurs propriétaires selon des valeurs de comparaison de marché hors de l'Orcod-In, quelle pertinence de cette comparaison ?
- → Pourquoi agréger ces calculs ? Question soulevée des doubles-comptes ?
- → Quelle valeur d'un parc de logement public aidé?
- → …

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats
Les valeurs tutélaires

Importance des méthodes de calcul de ces valeurs dites « tutélaires ».
La Scet dans son livre blanc précise les valeurs choisies pour 6 indicateurs mobilisés dans les ESE.

FOCUS

Du bon usage des valeurs tutélaires

Au-delà du bilan financier, l'évaluation socio-économique permet de valoriser la qualité des projets d'aménagement dans une logique de coûts évités pour la collectivité, grâce à des valeurs tutélaires[9]. Quelques valeurs tutélaires décrites ci-dessous peuvent être utilisées dans les évaluations socio-économiques :

1. L'artificialisation d'1 ha de forêt coûte 970 € par an à la collectivité. Ce chiffre correspond à une valorisation en euros des services écosystémiques rendus par la forêt à la collectivité (stockage du carbone, protection contre l'érosion, les crues, régulation de l'eau, production de bois de chauffage ou de construction, protection de la biodiversité, services culturels et récréatifs). **Nous considérons, au sein du Groupe SCET, que ce montant est sous-estimé et préférons utiliser une valorisation alternative fondée sur le coût de renaturation** des sols et estimé entre 950 000 € à 4,5 M€ /hectare selon la nature des travaux à réaliser (déconstruction, dépollution et dés-imperméabilisation[10]).

2. L'émission d'une tonne de CO_2 coûtera 250 € en 2030 à la collectivité. Cette valeur correspond au prix de la tonne du carbone fixé par l'État, au regard notamment de ses engagements dans la lutte contre le réchauffement climatique.

3. Le coût de la pollution atmosphérique d'un trajet de 1 km parcouru par 100 véhicules particuliers à essence est estimé à 5,4 € en 2023 en milieu urbain dense. Cette valeur représente le coût de la pollution atmosphérique et elle est calculée à partir des consommations moyennes kilométriques des véhicules, des émissions de carbone par quantité de carburant consommé – incluant les émissions amont liées à la production du carburant – et de la valeur tutélaire du carbone pour l'année. La valeur varie en fonction de la densité du tissu urbain et du type de véhicule.

4. Le bénéfice lié à la proximité d'un îlot de fraicheur est estimé à 3,5 € par ménage par an. Cette valeur correspond à la baisse des dépenses d'électricité estimées pour rafraichir le logement. En effet, l'ADEME[11] estime que vivre dans un rayon de 500 m autour d'un parc urbain ou d'un espace de nature permet de réduire la température extérieure de 1 degré.

5. Le bénéfice lié à la proximité entre son domicile et son lieu de travail ou de formation peut s'évaluer à l'heure de déplacement domicile-travail/étude évitée, valorisée à 11,2 €/h en 2023 en France. Les valeurs du temps reflètent les dispositions des individus à payer pour économiser du temps de transport. Elles sont issues d'une revue de la littérature, des modèles de trafic et des enquêtes de mobilité. Les valeurs diffèrent en fonction du mode de transport considéré et du motif de déplacement.

6. Le bénéfice lié à la suppression d'une friche urbaine est estimé par l'impact sur la valeur des biens immobiliers à proximité. Le prix des biens situés à une distance de 0 à 100 m d'une friche urbaine sont inférieurs de 3,5 % au prix du marché (évalué selon la méthode des prix hédoniques[12]). La reconversion d'une friche urbaine (dépollution et aménagement d'un nouveau lieu) améliore le cadre de vie des riverains et peut-être valorisée à partir de cet effet haussier sur les prix immobiliers.

Source : Livre Blanc sur les ESE, La Scet. S.D.

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

5) Monétarisation, hypothèses et méthodes 3/3

- Une critique du choix du **taux d'actualisation** mentionné dans la contre-expertise du SGPI
- Une critique du concept même de la **VAN / VAN-SE** (Nappi-Choulet, 2009 ; Chiapello, 2015, 2017 ; Adisson, 2018)
- Pas d'analyse des **valeurs, pertes ou coûts de la destruction d'écosystèmes**, des valeurs d'un patrimoine perçu comme naturel

  → Cela pose la question de la construction collective du processus d'évaluation, des indicateurs sélectionnés (ou construits), des méthodes de mesure, puis des méthodes de comptabilisation. Dans ce cadre, l'évaluation peut être entendue comme un processus de co-construction des (nouvelles) valeurs qui comptent pour les différentes parties prenantes (Green (2005) ; Delahais et al. (2021)).

L'ESE des projets d'aménagement

Analyse et débats

- **Outils techniques pour accompagner les ESE** :
  - **Bénéfriches (Ademe)** : ACB pour comparer des scénarii d'aménagement — Logique économique
  - **Qualizan** : Pour comparer des scénarii d'aménagement. Qualité des sols en vue d'une lutte contre l'artificialisation, quantification et pondération, mais pas de monétarisation. Logique aménagement — Logique aménagement
  - **Urbanprint :** Mesure du carbone selon une ACV Logique aménagement et ingénieur. — Logique aménagement et sciences de l'ingénieur

→ **Ces outils n'appartiennent pas aux mêmes familles conceptuelles de construction et de comptabilisation des valeurs.**

L’ESE des projets d’aménagement

CHAIRE AMENAGER le GRAND PARIS

Discussion

Exercice autour des évaluations socio-économiques

Mise en situation

Jeu Défi Carbone

créé par Quartiers Ludiques pour la SPL Marne au bois en partenariat avec les cabinets d'urbanisme l'Effet Urbain et ZEFCo

Introduction aux évaluations socio-économiques

Bilan du jeu

- Les méthodes de prise en compte des effets et impacts des projets d'aménagement ?
- La construction d'un scénario contrefactuel, appelé dans le jeu le BAU (Business as Usual) ?
- De la comptabilisation à la monétarisation des effets ?
- Un outil d'aide à la prise de décision pour l'aménagement ?