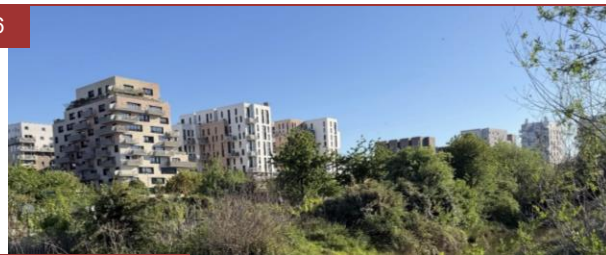


Les valeurs socio-écologiques en aménagement : quelles prises en compte ?



Synthèse

Au travers de sa 2e édition, le Forum LIFTI - Chaire Aménager le Grand Paris poursuit la mise en partage de recherches, d'outils et d'expérimentations contribuant à renouveler la prise en compte des enjeux socio-écologiques dans le modèle économique de l'aménagement. Le forum s'est plus particulièrement penché sur l'intégration des finalités écologiques adossées au foncier. Comment les identifier et les caractériser, les mesurer et les quantifier, les estimer ou les comptabiliser ? Quels défis restent à relever pour construire une nouvelle convention partagée dans la manière d'intégrer ces différentes valeurs en aménagement ?

Le Forum était accueilli à la Banque des Territoires, dont Marie-Laure Gadrat, directrice régionale Ile-de-France, a rappelé avec son regard investisseur l'évolution en cours, où des coûts aujourd'hui (compensation, conception) tendent à être considérés comme les garanties, à long terme, d'une prise de valeur du bien ou du projet. En effet, les urgences sanitaires et climatiques portent les risques de produire aujourd'hui les actifs échoués de demain.

À sa suite, les échanges se sont déclinés en trois séquences reprises dans cette synthèse. Un premier temps, sous le format d'une introduction scientifique, est revenu sur les grandes méthodes, voire paradigmes, d'évaluation ou de comptabilisation des valeurs écologiques en aménagement. Les valeurs économiques des sols lues au prisme de leur potentiel écologique étaient au cœur de la seconde séance où de grands opérateurs, selon leur rôle dans la chaîne de production, ont témoigné de l'évolution de leur gestion foncière. Enfin, une dernière table ronde a mis le focus sur des exemples de méthodes et d'outils visant à produire une comptabilité écologique des projets d'aménagement et à son déploiement dans les processus de décision. La parole était partagée par des binômes praticiens-chercheurs permettant de souligner l'importance de la recherche-action sur ces sujets.

PROGRAMME ET INTERVENANTS

Dispositifs socio-techniques pour repenser les valeurs socio-écologiques dans l'économie de l'aménagement

Fanny Cottet, attachée temporaire d'enseignement à l'Ecole d'urbanisme de Paris, chercheuse au Lab'Urba (en post-doctorat à la Chaire Aménager le Grand Paris en 2024-2025)

Table ronde 1 – Des compensations environnementales aux coûts de restauration : quelles valeurs économiques des sols ?

Christophe Barbara, directeur de la transition écologique et de l'ingénierie environnementale, EPFIF et Cb2

Najoua Benfella, directrice régionale adjointe Ile-de-France, Banque des Territoires

Jean-Christophe Benoit, Directeur du développement et de l'investissement, CDC Biodiversité

Natacha Mathuis, Coordinatrice environnementale, EPA Mame / EPA France

Animateur : Taoufik Souami, co-titulaire de la Chaire Aménager le Grand Paris de l'Ecole d'urbanisme de Paris

Table ronde 2 – D'autres manières de compter et de comptabiliser : enjeux et démarches

Magali Castex, chercheuse indépendante, ANR EcoModAm LATTS – ENPC

Thérèse Laroche, chargée de recherche, Ma friche urbaine

David Mateos Escobar, urbaniste, chef de projet, Direction Aménagement et Programmation Urbaine, Métropole Aix-Marseille-Provence

Siham Moulali Gaton, cheffe de projet budgétisation écologique et égalité F/H, Métropole de Lyon

Philippe Pereira, responsable comptable, Groupe EM2C

Arnaud Trécourt, directeur de la SPL Base 217, Cœur Essonne Agglomération

Animatrice : Marie Llorente, Consultante et chercheuse indépendante, LIFTI, Chaire Aménager le Grand Paris

Conclusion

Patrick Henry, architecte urbaniste, professeur TPCA U ENSA Paris-Belleville, Pratiques urbaines, Président du LIFTI, Assemblée du foncier

Une analyse des méthodes d'évaluation ou de comptabilisation



Les acteurs de la production urbaine sont confrontés à différents enjeux économiques dans les opérations d'aménagement afin de prendre en compte une diversité de valeurs socio-écologiques attachées aux fonctionnalités écologiques des sols et des écosystèmes, ou encore au maintien du lien social en ville. Afin de traiter de ces enjeux, la Chaire Aménager le Grand Paris a engagé un postdoctorat réalisé par F. Cottet, dans la continuité des travaux initiés dans le cadre du forum acteurs-chercheurs de 2024, visant à explorer les cadres théoriques et les retours d'expériences, pour comprendre comment les acteurs abordent les évolutions du modèle économique de l'aménagement en vue de prendre en compte la pluralité de valeurs attachées à des fonciers dits non-aménagés. Pour investiguer ces questions, un comité des partenaires intéressés s'est constitué et a suivi le travail de recherche. Quatre démarches d'analyse ont été étudiées : les évaluations socio-économiques (ESE) ; la compensation des atteintes faites à la biodiversité via les sites naturels de compensation ; l'expérimentation locale de la « charge foncière verte » de l'EPFIF ; et des méthodes de comptabilité des entreprises (le reporting extra-financier européen et la comptabilité écologique CARE).

Ces différentes démarches s'ancrent dans des conceptions théoriques en économie très différentes, entre des sous-jacents issus de l'économie du bien-être et de l'environnement appartenant à un courant de l'économie standard, ou encore plus récemment dans des conceptions de l'économie écologique. Ce faisant, elles dévoilent différentes façons de saisir les valeurs intangibles attachées à l'acte d'aménager et notamment aux espaces non bâtis et que l'on ne cherche plus forcément à aménager. Ainsi, les évaluations socio-économiques s'ancrent dans une approche de la soutenabilité faible, tandis que d'autres méthodes « [retiennent] une hypothèse de durabilité forte, c'est-à-dire [postulent] la non-substituabilité des capitaux naturels et des capitaux financiers » (A. Bastin, forum LIFTI-Chaire de 2024), c'est le cas notamment de la méthode de comptabilité CARE et, dans une moindre mesure des équivalences écologiques mises en œuvre dans les sites naturels de compensation (SNCR).

Au demeurant, ces démarches permettent aux acteurs de la production de discuter et débattre des valeurs derrière des méthodes de prise en compte, dans une perspective délibérative soulignant une écologisation possible des pratiques des opérateurs.



Fanny Cottet

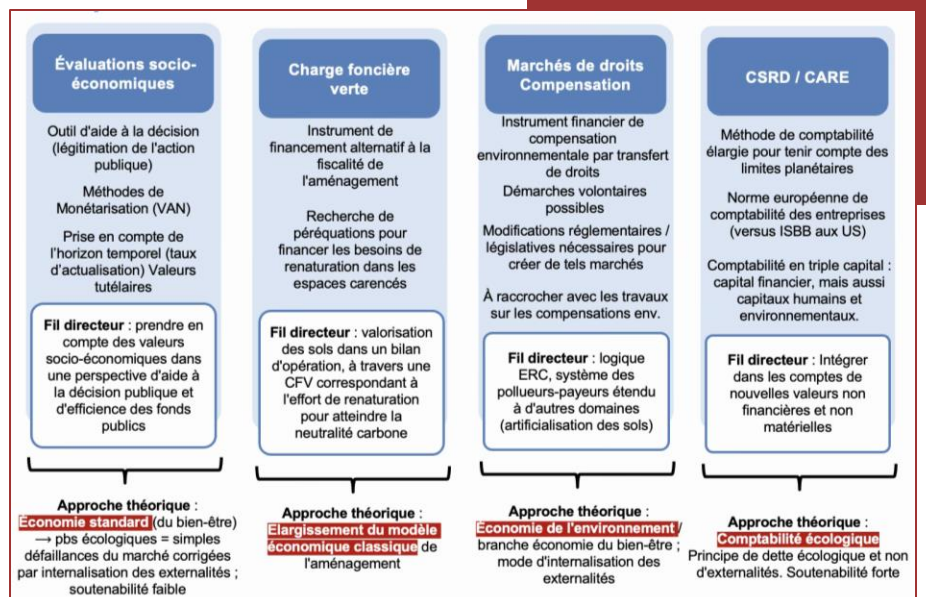
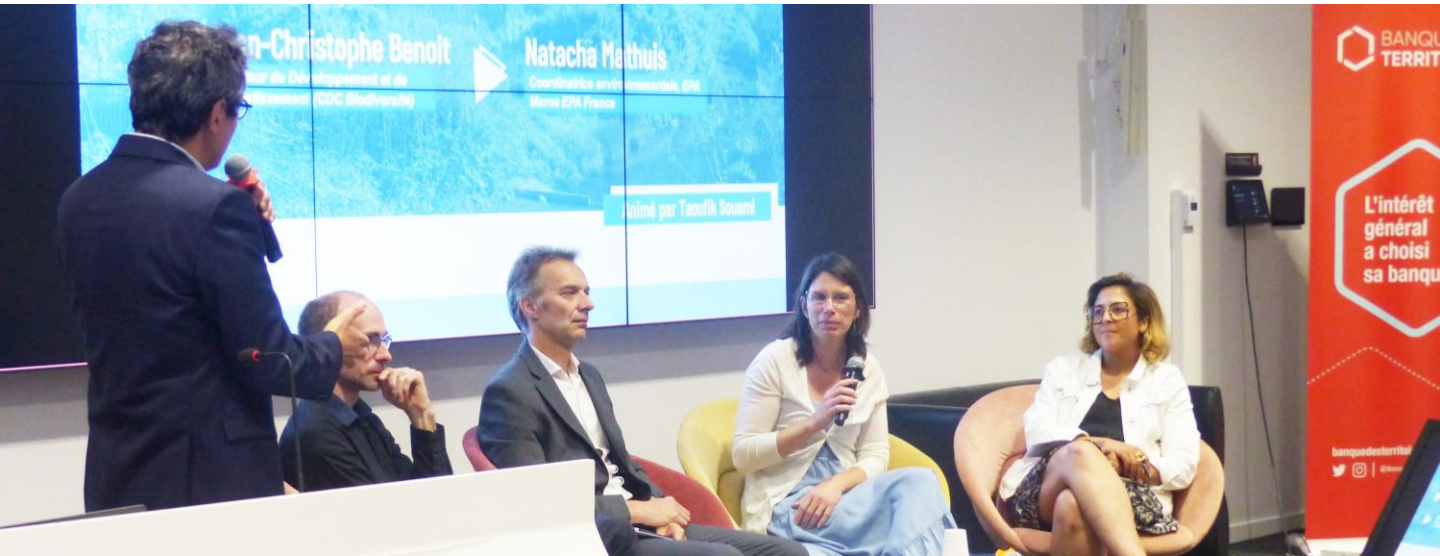


Table ronde 1 : Des compensations environnementales aux coûts de restauration : quelles valeurs économiques des sols ?



Taoufik Souami, Christophe Barbara, Jean-Christophe Benoit, Natacha Mathuis et Najoua Benfella

Une question pourrait résumer la préoccupation de la première table ronde : comment passer du principe de reconnaissance de la dimension écologique à sa traduction dans l'organisation économique de l'aménagement et dans sa gestion des sols ? À partir de la « compensation écologique », premier objet révélateur, les débats ont abordé les démarches d'évitement et leurs volets économiques, les évaluations écologiques chez les financeurs ou encore les alternatives de financement des mesures écologiques.

Les participants ont présenté les approches de leurs organismes respectifs. A l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée, l'approche par la compensation écologique se complexifie avec l'évolution des exigences écologiques. Les coûts afférents, l'obligation d'équivalence écologique et la rareté des fonciers correspondant à ces exigences conduisent à une recherche d'équilibre entre maintien en état écologique acceptable, préservation des potentiels de compensation, coûts d'entretien et prix des fonciers. Au-delà, l'EPA Marne envisage une stratégie écologique pour tout son portefeuille foncier et tout son territoire d'intervention de manière à anticiper la valorisation des terrains, devenus rares, y compris pour les fonctions écologiques. La prochaine question qui s'annonce, est celle de la valeur de ces actifs fonciers réservés à la compensation dans les comptes de l'établissement.

La CDC Biodiversité a présenté son approche de la compensation (cœur historique de son activité) et le modèle économique qui la sous-tend, centré sur le coût de portage foncier et d'entretien des sites de compensation. Elle travaille à d'autres expériences pour faire reconnaître les autres services écologiques rendus par les sites de compensation (apport aux cycles de l'eau, réduction des inondations...). Elle met en place, avec la Banque des Territoires, une Foncière qui doit donner plus d'ampleur aux actions de compensation. Elle explore de nouvelles pistes à travers les indicateurs de biodiversité pour les projets et pour les territoires (SCOT, PLU). La CDC Biodiversité espère, avec ces indicateurs, encourager les collectivités à faire appel à ses services pour accompagner leurs mesures ERC. Ces nouveaux services d'expertise, de portage et de maintien de sites écologiques dans une stratégie territoriale et anticipatrice appellent la définition de nouveaux modèles financiers pour cette institution soumise également à des logiques de marché. La question est alors : les directives et les lois, européennes et nationales, continueront-elles à favoriser la structuration de marchés fonciers et financiers priorisant les enjeux écologiques ?

Table ronde 1 :

Des compensations environnementales aux coûts de restauration : quelles valeurs économiques des sols ?

Christophe Barbara, comme expert Cb2, a souligné les vigilances concernant les compensations : risques de spéculation, risque de confusion entre coûts des atteintes et marchés lucratifs. Il a également présenté des pistes des financements à envisager au sein de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France. Il cite en particulier les assurances qui ont intérêt à maintenir des territoires « assurables » par des mesures écologiques, les fondations qui disposent de moyens significatifs mais méconnaissent le monde de l'aménagement et les entreprises engagées dans une démarche responsable ESG encore peu considérées par les structures en charge de l'aménagement. Il précise trois conditions pour mobiliser ces ressources de financement : créer les passerelles public-privé appropriées, inventer des montages adaptés (peu complexes), traiter les questions éthiques que peuvent susciter ces financements et leurs éventuelles instrumentalisation pour la communication marchande.

Pour la Banque des Territoires, la prise en compte des valeurs socio-écologiques fait partie de son ADN et de son histoire. Elle ne dispose pas d'outils dédiés pour cela mais sa logique au service de l'intérêt général l'y destine, la pratique réelle l'y conduit. Par exemple, elle a pu constater qu'un de ses actifs (une résidence étudiante), malgré son bon taux d'occupation et son rendement locatif élevé, avait connu une décote d'environ 40 % faute de label environnemental.



Christophe Barbara, Jean-Christophe Benoit, Natacha Mathuis et Najoua Benfella

La Banque des Territoires intègre ces valeurs écologiques dans sa stratégie et son activité de financeur et d'investisseur sur la base des expertises pouvant les documenter. Elle doit également les arbitrer et les équilibrer avec les autres finalités sociales de son activité (financement du logement abordable, de la lutte contre la précarité énergétique ou des transports publics accessibles) en se fondant sur les priorités et les exigences des différentes politiques publiques nationales.



Table ronde 2 : Valeurs socio-économiques dans les bilans et dans les comptes ?

La deuxième table ronde a présenté plusieurs démarches et expérimentations en cours (dont deux recherches-actions), dans trois territoires distincts. Elles témoignent de la volonté d'élargir le cadre comptable classique de l'aménagement, chacune avec leur propre système de valeurs qui relève de l'une ou l'autre des familles présentées en introduction :

- La comptabilité écologique portée par la Métropole Aix Marseille et l'équipe de recherche ECOMODAM, à travers le cas de Miramas ;
- l'entrée des critères ESG dans le bilan d'aménagement porté par l'opérateur privé, Solstice du groupe EM2C, et la foncière Limace ;
- la budgétisation écologique robuste de la Métropole de Lyon ;
- la reconstruction à rebours d'un pari foncier ancien et radical de non-aménagement dans l'Essonne (Base 217).



Marie Llorente, Arnaud Trécourt, Siham Moulali Gatou, Magali Castex, David Mateos Escobar, Thérèse Laroche et Philippe Pereira

Miramas, situé dans la Métropole d'Aix Marseille, est un projet d'extension urbaine de 7 hectares localisé sur un espace considéré par les aménageurs comme une pépite foncière apte à répondre à des besoins en logements réels. Mais la présence de zones humides et la reconsidération de la ressource en eau ont induit un repositionnement du projet. La démarche expérimentée à l'aide de l'équipe ECOMODAM a consisté à passer d'un aménagement classique où l'environnement est vécu comme une contrainte réglementaire à une approche centrée sur l'écosystème c'est-à-dire où les coûts de maintien en bon état écologique sont intégrés au bilan d'aménagement dès l'amont. Cette méthode a également induit la construction partagée des objectifs de bon état via une délibération collective prise en mobilisant toutes les expertises, de manière décloisonnée.

Elle révèle toutefois des tensions encore fortes, notamment sur les temporalités et calendriers peu compatibles, sur certains outils actuellement limités comme les cahiers des charges environnementaux, ainsi que sur notre capacité à renoncer à l'opération d'aménagement classique face à des impacts trop forts sur l'écosystème. Le levier de bascule est ici la monétarisation dès l'amont des besoins en compensation dont la somme remet directement en question la faisabilité du projet.

Table ronde 2 : Valeurs socio-économiques dans les bilans et dans les comptes ?

Dans la Métropole de Lyon, deux démarches sont en cours, très en amont (élaboration des politiques publiques) ou en aval (opérationnel), sans pour autant se rencontrer pour le moment.

Celle portée par la Métropole s'appuie et dépasse le cadre du budget vert réglementaire qui consiste depuis 2021 à classer les dépenses budgétaires et fiscales des collectivités selon leur impact sur l'environnement. Au sein de la Métropole, l'ensemble des documents cadres sont relus pour en extraire les objectifs clés et les positionnements sous-jacents. Une grille méthodologique interne quantifie les dépenses en fonction de leur compatibilité avec ces objectifs et objective les arbitrages d'investissement. Le scoring est traduit dans une palette de couleur explicite. La démarche peut permettre de justifier le renoncement d'un projet où le scoring ferait apparaître qu'à long terme la valeur ajoutée collective et intergénérationnelle n'est pas garantie. Au contraire, certains projets apparaissant en rouge peuvent également être considérés comme le prix écologique à payer (p. ex. une station d'épuration). La méthode, qui n'est pas binaire, permet de consolider les choix politiques dans une approche systémique.

En aval, le projet D Side porté par le groupe EM2C (entreprise à mission) a fait l'objet d'un accompagnement par la foncière Limace et d'une recherche financée par la Caisse des Dépôts afin de passer d'une logique de volume, en m², à une logique de valeur durable par l'intégration de critères ESG au bilan d'aménagement. L'expérimentation porte sur une friche de 10 hectares située à Décines-Charpieu qui accueille un programme mixte. Pour EM2C, la mise en évidence de ces impacts positifs devrait être un levier pour négocier autrement les prix du foncier et les conditions de prêt. La démarche est aussi suivie au sein de l'entreprise par un comptable formé à la méthode CARE, apte à traduire et diffuser ces nouvelles données. Toutefois, si les effets internes sont aujourd'hui visibles, cette démarche se heurte à la difficulté de valoriser ces méthodes auprès des clients, investisseurs et banques qui perçoivent actuellement surtout des surcoûts.

Enfin, le projet de la Base 217 est celui de la reconversion d'une ancienne base militaire de 300 hectares dans l'Essonne engagée depuis 15 ans. La friche, polluée, est transférée à l'agglomération à l'euro symbolique en 2012. Si 220 hectares auraient pu être ouverts à l'urbanisation, 120 hectares ont finalement été retirés du développement immobilier classique pour être consacrés à des fonctions écologiques. Pour ce faire, le business plan était fondé sur un équilibre entre les financements générés par le foncier valorisé en immobilier et les coûts d'aménagement de l'ensemble y compris les terrains consacrés aux fonctions écologiques. Ce point d'équilibre n'a pas été atteint dans les délais à cause de la crise 2021-22 d'où un endettement plus important dans la comptabilité de l'agglomération qui porte l'opération. Le moment d'équilibre du bilan a été retardé de 4 ans (2034) et donc le taux d'endettement a également changé. La valeur du non-aménagé est alors perçue en termes d'aménités, d'image et d'usages mais n'est pas chiffrée et parfois peu compréhensible pour les habitants.



Marie Llorente



Magali Castex, David Mateos Escobar et Thérèse Laroche

Des perspectives et des pistes pour l'opérationnel et pour la recherche



Patrick Henry

Cette deuxième édition du forum a permis de mettre en lumière le chemin parcouru depuis deux ans et cette conviction désormais partagée ; la valeur financière est indissociable des valeurs socio-écologiques. Reste à apprendre à compter autrement — au-delà de l'euro, en intégrant une comptabilité biophysique, une mesure de l'extra-financier...et à conscientiser les principes économiques sous-tendus par ces choix.

Les expériences présentées le montrent : des outils se développent pour proposer un accompagnement adapté aux acteurs, aux collectivités, aux usagers. Mais ils ne sont pas encore à la hauteur des enjeux ou parfois trop peu utilisés, comme l'illustrent les propos sur la séquence ERC. Ils font parfois également l'objet de reculs réglementaires, motifs d'inquiétudes et d'instabilités. Le principe de réalité posé par la chute de la biodiversité et le changement climatique accélèrent les repositionnements, ils questionnent les fondements de ce qui fait l'intérêt général et les mécanismes d'arbitrage.

Les solutions proposées sont encore tâtonnantes parce que le sujet est complexe et le décloisonnement salutaire : croiser les approches, adopter une vision multiscale et systémique, faire le point de façon ouverte pour construire et partager une expertise collective et débattue...les préoccupations des uns et des autres se rejoignent : logement, biodiversité, santé, confort de vie...

Les sujets sont les mêmes et se superposent avec une matière vivante, profonde et déjà là ; le repérage, la biodiversité, la mémoire des lieux devraient être le socle de toute intervention. Le diagnostic, l'observation, l'interaction à toutes les échelles, le dialogue, les recherches-action impactent les pratiques, et opèrent de véritables déplacements professionnels.

Les interventions du forum procèdent d'un même changement de postures et de méthodes :

- ▶ appréhender autrement les dossiers, se remettre en question plus fréquemment, oser l'expérimentation,
- ▶ assumer la complexité — sans en faire un sujet réservé aux experts —, et accepter le spécifique,
- ▶ adopter des indicateurs qualitatifs, comme l'artificialisation des sols dans une budgétisation écologique, afin d'évaluer la prise en compte des impacts écologiques tout au long du projet.
- ▶ engager des délibérations collectives, sortir des modèles, ajuster, spécifier, définir au cas par cas.

Finalement, le grand défi peut aussi se traduire comme notre capacité à repositionner le sujet des temporalités : anticiper, aménager ou ménager, gérer sur la durée, intégrer l'évolutivité et la réversibilité des espaces et des lieux.