

# Modèle(s) économique(s) d'un aménagement durable

Intégrer les bénéfices environnementaux à la lecture économique du bilan d'aménagement : expérimentation des approches monétarisées et non monétarisées.

## CONTEXTE DE L'INCUBATION

Le financement des opérations d'aménagement repose aujourd'hui en grande partie sur deux ressources : la vente de droits à construire et la subvention publique. Ce modèle n'est aujourd'hui plus en phase avec les objectifs écologiques, qui exigent une réduction de la construction neuve, la raréfaction du foncier constructible, renforcée par l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) et plus généralement des ressources ; ainsi que les besoins sociaux (amélioration du cadre de vie, santé, emplois, etc) financés par ces opérations qui génèrent moins de recettes.

Corollairement, les aménageurs et collectivités territoriales constatent une difficulté à concilier une « écologisation » de leurs pratiques sur des opérations d'aménagement, dont les coûts deviennent alors plus élevés, avec le principe d'un bilan d'aménagement financier « à l'équilibre ». Cette problématique, largement partagée dans le monde de l'aménagement, donne actuellement lieu à des réflexions et travaux pour trouver des nouveaux modes de fonctionnement et de financement (voir notamment les travaux du Réseau national des aménageurs - RNA- conduits en 2022).

Cependant, le fait de repenser des modèles « classiques » de l'aménagement s'avère particulièrement complexe dans la mesure où ils sont le résultat du bilan économique d'à minima trois types d'acteurs (les collectivités territoriales, aménageurs, opérateurs immobiliers), auxquels s'ajoutent les intérêts des propriétaires et les capacités de financements des futurs usagers.

Les collectivités territoriales et les aménageurs, respectivement donneurs d'ordre et bras armés pour transformer des morceaux de territoires, collaborent étroitement pour définir les ambitions environnementales de l'opération d'aménagement, et les mettre en regard avec la capacité à la financer. Ce financement s'opère à travers des recettes propres à l'opération, la contraction d'emprunt, et une éventuelle subvention dite « d'équilibre » octroyée par la collectivité à l'aménageur, permettant d'équilibrer le bilan économique d'aménagement. Les montages contractuels et financiers des opérateurs immobiliers permettent par ailleurs des marges de manœuvres financières qui impactent leurs bilans économiques, et peuvent se répercuter sur le bilan de l'opération d'aménagement.

Compte-tenu de l'ensemble de ces variables, chaque opération d'aménagement, par sa nature (extension urbaine ou renouvellement urbain), son programme (part de construction neuve et de réhabilitation), son marché (détendu ou tendu) et ses modes de financement (cités plus haut) est unique, et par conséquent son modèle économique l'est aussi. Il ne s'agit donc pas de trouver un modèle économique unique, mais d'explorer des pistes permettant de concilier ambitions environnementales et équation économique.

## ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'INCUBATION

Afin de traiter de manière consistante cette problématique très vaste, ce Lab2051 sera centré sur l'aménagement public d'ensemble visant des ambitions environnementales élevées : à ce titre, il se concentrera sur les équilibres économiques des collectivités territoriales et des aménageurs.

Face à ce constat de difficile réconciliation des ambitions environnementales et du financement des opérations d'aménagement, des pistes de travail émergent, portant sur différents leviers et registres (non exhaustif) :

1. **Changer la manière de compter** : le besoin de mettre en perspective les impacts environnementaux avec l'économie des projets, ce qui suppose notamment de les quantifier et les mesurer (ex : bilan carbone, analyse en cycle de vie - ACV, etc.), et à les intégrer dans les arbitrages des opérations d'aménagement. L'un des débats actuels porte notamment sur le fait de monétariser ou non ces impacts pour qu'ils soient pris en compte dans les arbitrages, aujourd'hui principalement financier.

2. **Changer le périmètre de ce qui est compté** : l'élargissement des périmètres physiques et temporels des bilans d'aménagement, pour retrouver des marges de manœuvre économiques en intégrant au modèle des périmètres élargis, sur des durées plus longues, intégrant la phase de fonctionnement, ....
3. **Optimiser les dépenses et recettes** : la recherche de solutions constructives et d'aménagement faiblement consommatrices en ressources, en recherchant le meilleur ratio entre le coût de la solution et son impact environnemental.

Ce cycle d'ateliers se concentrera sur les deux premières pistes citées plus haut, la troisième nécessitant de travailler sur des objets détournés (solutions constructives, nature en ville, ...) et de manière approfondie : cette piste pourra éventuellement faire l'objet d'un prolongement de ce Lab.

## CARACTERE INNOVANT

Le caractère innovant réside dans le fait de **tester et combiner plusieurs approches théoriques** - dont le degré d'opérationnalisation est différent - et de **prototyper un ou plusieurs outils** permettant de les exploiter de manière pratique pour des collectivités et aménageurs. En effet, si des méthodes existent, la plupart ne sont pas mise en œuvre à l'échelle de l'opération d'aménagement.

## PARTICIPANTS

Participant d'ores et déjà à l'incubation aux côtés de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) : la ville de Fontenay-sous-Bois ; la ville de Paris ; la ville de Sarcelles ; la métropole Aix-Marseille-Provence ; Bordeaux Métropole ; l'EPA Euroméditerranée ; la SPL Grand Ouest ; Logirep ; la SPL Marne au Bois ; l'Ecole des Ponts ParisTech avec Daniel Florentin ; la SERS et le groupe 3F.

## MÉTHODE

Cette incubation de 6 mois propose un cycle de 4 ateliers bimestriels. Les premiers ateliers dédiés à l'état des lieux des pratiques et des recherches reposent sur l'expérience et les matériaux des participants, dont le partage permet une montée en compétence collective par les retours d'expérience. En parallèle, des prototypes d'outils sont développées en mobilisant les méthodes du design-thinking . Pour leur réalisation, il est proposé de mobiliser deux types d'approches pour intégrer les bénéfices environnementaux produits par les opérations d'aménagement dans les arbitrages économiques :

- ▶ Une **approche monétarisée**, qui vise à donner une valeur économique à ces externalités environnementales et à les intégrer dans le bilan d'aménagement. Ce travail s'appuiera en grande partie sur le référentiel méthodologique de l'évaluation socio-économique des opérations d'aménagement urbaine ;
- ▶ Une **approche non monétarisée**, qui dissocie la patrimoine financier, naturel et humain, reposant sur un principe de non-substituabilité de ces capitaux. Ce travail s'appuie sur le travail de recherche piloté par Daniel Florentin (Ecole des Mines ParisTech) et Magali Castex sur les nouveaux modèles de l'aménagement.

## LIVRABLES

Deux familles de livrables ressortiront de l'incubation :

- ▶ Des « **retour d'expérience** », décrivant le processus mis en place par les aménageurs et collectivités territoriales pour définir leurs ambitions environnementales en lien avec le modèle économique : contexte du projet, ambition environnementale, processus de mise au point de l'économie du projet, méthode pour arbitrer sur les ambitions.
- ▶ Deux **prototypes d'outils** mettant en regard les questions économiques et écologiques des opérations d'aménagement, selon les deux approches décrites dans le volet « méthode ».
- ▶ Ces livrables seront agrégés dans un **rapport final**, présentant les conclusions de cette incubation, et proposant des axes d'approfondissement qu'elle aura permis de détourner.

## CONTACT

- [Lab2051@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Lab2051@developpement-durable.gouv.fr) / [jpestre@360-agence.com](mailto:jpestre@360-agence.com)

## ANNEXE : REPERES BIBLIOGRAPHIQUES/WEBOGRAPHIQUES

*NB : les éléments présentés ci-dessous ne visent pas l'exhaustivité et ne sont pas le fruit d'une étude approfondie de la problématique. Ils sont donnés à titre de repères et pourront être complétés au cours de l'incubation.*

### Articles en ligne/sites internet/autres :

- *Aménageurs : l'année 2022 marque la fin du modèle ancien*, Cadre de Ville, Décembre 2022
- *Approche en coût global des réseaux de chaleurs dans les opérations d'aménagement durable*, CEREMA, Septembre 2019 : [Approche en coût global des réseaux de chaleur dans les opérations d'aménagement durable | Cerema](#)
- *Approche en coût global de la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement durable*, CEREMA, Septembre 2019 : [Approche en coût global de la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement durable | Cerema](#)

### Cas pratiques :

- Fiches d'application de la méthodologie d'évaluation socio-économique aux projets d'aménagement – CEREMA, sous le pilotage du bureau « Aménagement opérationnel » (AD5) de la DGALN / DHUP
- Modèle CARE
- *EuroCO2 : La méthodologie d'évaluation bénéfice carbone des projets urbains*, Une autre ville

### Vidéos (conférences, colloques, tables rondes) :

- *Bas carbone, qualité de ville et qualité de vie*, Retranscription conférence Cycle 2022 « Osez l'aménagement »
- *Faire avec l'existant, un problème ou une solution ?* Retranscription conférence Cycle 2022 « Osez l'aménagement »

### Rapports :

- *Référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain*, Rapport du groupe de travail présidé par Sabine Baietto-Beysson, France Stratégie, Mars 2022
- *Qui paiera la ville (de) demain ?* Etude sur les nouveaux modèles économiques urbains saison 1, Ibicity / Espelia / Acadie Coopérative, Janvier 2017
- *Quels seront les opérateurs de services urbains de la ville de demain ?* Etude sur les nouveaux modèles économiques urbains saison 2, Ibicity / Espelia / Partie Prenante, Septembre 2018
- *Les métropoles au défi des nouveaux modèles économiques urbains*, Etude sur les nouveaux modèles économiques urbains saison 3, Ibicity / Espelia / Partie Prenante, Printemps 2020
- *Les modèles économiques des services urbains au défi de la sobriété*, Etude sur les nouveaux modèles économiques urbains saison 4, Ibicity / Espelia / Partie Prenante, Septembre 2022