

**Résumé de la recherche-action effectuée par La Calade ([outrequin.philippe@gmail.com](mailto:outrequin.philippe@gmail.com)) avec un appui financier du PUCA, de la Ville d'Antony, de la Ville de Saintes et un autofinancement.**

L'objectif de cette recherche exploratoire était de proposer une méthode d'évaluation *ex ante* de programmes ou d'opérations d'aménagement s'appuyant sur une approche en coût global. Cette approche est principalement destinée aux collectivités locales et territoriales pour l'analyse de leurs projets et opérations d'aménagement. **L'ambition est de proposer un outil d'évaluation *ex ante* quantitatif qui permet de comparer des scénarios ou des variantes par rapport à une option de référence.** Il s'agit donc bien d'élaborer **un outil d'aide à la décision.**

La démarche quantitative *ex ante* peut constituer un élément important de la future décision d'une collectivité dans un programme d'aménagement, une fois l'opportunité et la faisabilité du projet reconnues. Elle rentre dans une double démarche de planification budgétaire d'une part (prévision des dépenses et recettes de fonctionnement de la zone aménagée) et de politique publique environnementale, sociale et économique d'autre part. Ces deux dimensions se retrouvent dans l'analyse du coût global avec, d'une part, le coût global direct pour la collectivité et, d'autre part, le coût global élargi intégrant une analyse de la valeur du projet.

L'approche consiste à définir un programme d'aménagement à partir d'indicateurs physiques et monétaires tels que surface et coût de voiries, surface et coût des espaces verts, longueur et coût des réseaux (eau, assainissement, télécom...), surface de planchers de différents équipements publics, de logements privés ou sociaux, de commerces, de services. Ce programme induit des dépenses de maintenance des systèmes techniques, d'exploitation (énergie, fluides), de grosses réparations et renouvellement qui sont estimées à partir de ratios validés par les collectivités et qui permettent de calculer le coût global direct d'un scénario de référence.

Des externalités sont ensuite évaluées pour ce scénario. Ont été retenues des externalités environnementales (émissions de gaz à effet de serre, consommation d'énergie non renouvelable, émissions de polluants atmosphériques), économiques (impacts sur les dépenses induites de déplacements pour les ménages, emploi généré ou conservé, coût social évité, retour sur les finances publiques locales) et touchant à la qualité de vie (qualité des espaces extérieurs, qualité de l'air, nuisances acoustiques). Ces externalités ont, toutes, fait l'objet d'une monétarisation, c'est-à-dire d'une évaluation monétaire du dommage ou du bénéfice créé, suite à une importante étude bibliographique.

Les externalités retenues ne constituent pas une liste exhaustive et certaines pourraient être ajoutées telles que la valeur des services offerts par la biodiversité ou le temps perdu ou gagné par les acteurs économiques. Certaines externalités pourraient être approfondies, comme le calcul du retour pour les finances publiques locales (calcul précis de la valeur locative, des coefficients d'exonération, de la CFE, de la taxe transport...), le contenu en carbone des investissements réalisés (analyse du cycle de vie), une analyse plus précise de la population qui va venir s'installer...

Les résultats obtenus sont multiples :

- un bilan des investissements réalisés par les différents acteurs du projet sur une longue période (30 à 50 ans), allant par conséquent bien au-delà du bilan de ZAC.

- un bilan du coût global direct réparti par acteur du projet (collectivité territoriale, aménageur, promoteurs, ménages, gestionnaire de parc social, entreprises présentes sur la zone aménagée, société et Etat).
- un bilan socioéconomique traduisant l'ensemble des externalités positives ou négatives du projet, autrement dit mettant en évidence la valeur créée par le projet.
- un bilan pour la collectivité territoriale mettant en avant ses investissements, ses futurs coûts de maintenance, d'exploitation et de renouvellement ainsi que ses retours en termes de taxes locales.
- un bilan environnemental : consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre.
- un bilan en emploi (généralisé ou maintenu).

A partir de cette option de référence, des scénarios peuvent être construits ; ceux-ci constituent des variantes au programme de référence ou des projets alternatifs.

La comparaison des variantes s'opère sur chacun des bilans. Il est intéressant de rapprocher le coût d'investissement différentiel de la collectivité à son impact sur la valeur socioéconomique du projet, le retour sur les finances publiques locales

Cette analyse en coût global a nécessité la création d'un outil de calcul, le modèle CCVA (coût du cycle de vie d'un projet d'aménagement), qui permet de saisir les données physiques, les clés de répartition des financements par acteur et de calculer automatiquement les retombées environnementales, économiques et sociales.

Pour la construction du modèle CCVA et de l'ensemble de la méthodologie, nous avons cherché à nous appuyer sur des cas concrets d'aménagement, à la fois pour obtenir des données mais aussi pour avoir un retour des collectivités concernées.

Les deux projets étudiés sont l'aménagement d'une ZAC à Antony proche de la future gare de la Croix de Berny et du parc de Sceaux, située sur une friche de résidence universitaire, d'une part, et, d'autre part, l'aménagement du site Saint-Louis à Saintes, friche de l'ancien hôpital située sur un oppidum coupant le centre-ville avec la partie romaine de la ville.

Le côté abstrait de la démarche – construction d'un modèle – a rendu difficile cet échange mais la demande des collectivités était d'obtenir un outil de réflexion non pas pour le projet témoin mais pour pouvoir l'utiliser dans les aménagements ultérieurs.

La recherche s'appuie sur un ensemble de données qui ont principalement deux origines : la monétarisation des externalités repose beaucoup sur des évaluations nationales (France Stratégie, CGDD) alors que les ratios de coûts de maintenance, de grosses réparations ou de renouvellement proviennent des collectivités territoriales en charge de l'aménagement et de la gestion du territoire.

La qualité des données est importante et le modèle gagnera à être plus détaillé qu'il ne l'est aujourd'hui (par exemple, le coût d'entretien d'un espace vert dépend de sa taille, de sa complexité, de sa topographie, des végétaux présents..., d'où l'intérêt de constituer une base de données et, pour les collectivités, de capitaliser les données). Mais cette recherche a aussi montré la difficulté d'obtenir des données fiables à l'échelle du programme, que ce soit des données de coûts (ratios €/m<sup>2</sup>...) ou des données physiques (kWh, dB...).

La capitalisation des données est une nécessité dans les collectivités locales et territoriales pour améliorer leur analyse prévisionnelle (budgétaire) et prospective. Cette capitalisation signifie que le coût global est un processus à mettre en place à l'échelle d'une collectivité avec sans doute un référent qui assure la veille, la collecte des données, la mise en place de la démarche dans les nouveaux projets, qu'il s'agisse d'un équipement, d'un espace public ou d'un projet d'aménagement.

Pour que cet outil (CCVA) soit utilisé concrètement pour la définition d'un programme d'aménagement, il doit rentrer dans une démarche de coût global mise en place par la collectivité. Autrement dit, il convient de **poser les questions du coût global à chaque phase d'un projet**, depuis la constitution d'un groupe-projet jusqu'à la mise en place d'une approche en coût global pour

