CONTROVERSE :
ZAN, DENSIFICATION *VERSUS* EXTENSION

« LE DUEL DU SIÈCLE »

ÉCOQUARTIER DE LA FRICHE DU MARÉCHAL JUIN

SAINT-QUENTIN (02)

8 MARS 2023

En partenariat avec

seda
conseiller aménager promouvoir

SCET | urbanisme territoires / villes / sociétés / cultures | CITADIA | CEI CONSEILS ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES | AATIKO CONSEILS | BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

SOMMAIRE

01 | L'AMI : « Le duel du Siècle »

02 | L'évaluation socio-économique des projets d'aménagement

03 | Le projet étudié, et son scénario-miroir

04 | La méthodologie retenue pour notre évaluation socio-économique

05 | Résultats du scénario-projet et de son scénario-miroir

06 | Discussion

01 | L’AMI : « Le duel du Siècle »

01 | L'AMI : « LE DUEL DU SIÈCLE »

Retour sur les étapes de l'AMI et ses objectifs

1 **appel à manifestation d'intérêt adressé aux membres du Réseau SCET en juin 2022**

10 **candidatures déposées entre juin et juillet 2022**

2 **lauréats parmi les candidats : Saint-Quentin et Poitiers, sélectionnés en septembre 2022**

1 **évaluation socio-économique réalisée pour chaque projet lauréat entre septembre et octobre 2022**

Un objectif : nourrir les questionnements autour des orientations d'un projet sous le double prisme de l'objectif « ZAN » et de la réponse d'un territoire aux projections en termes de population et d'emploi

Qui donne lieu à...

Les impacts socio-économiques du projet présenté par la SEDA

UN DUEL

Les impacts socio-économiques d'un scénario-miroir alternatif répondant aux mêmes objectifs que le projet présenté

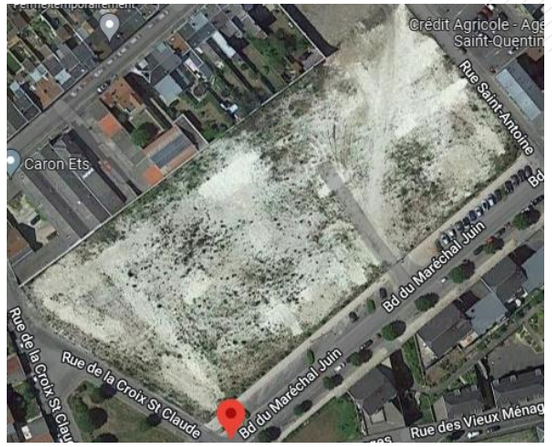
02 | Le projet étudié

02.1 | LE PROJET ÉTUDIÉ

D’une friche industrielle vers un nouveau centre de vie

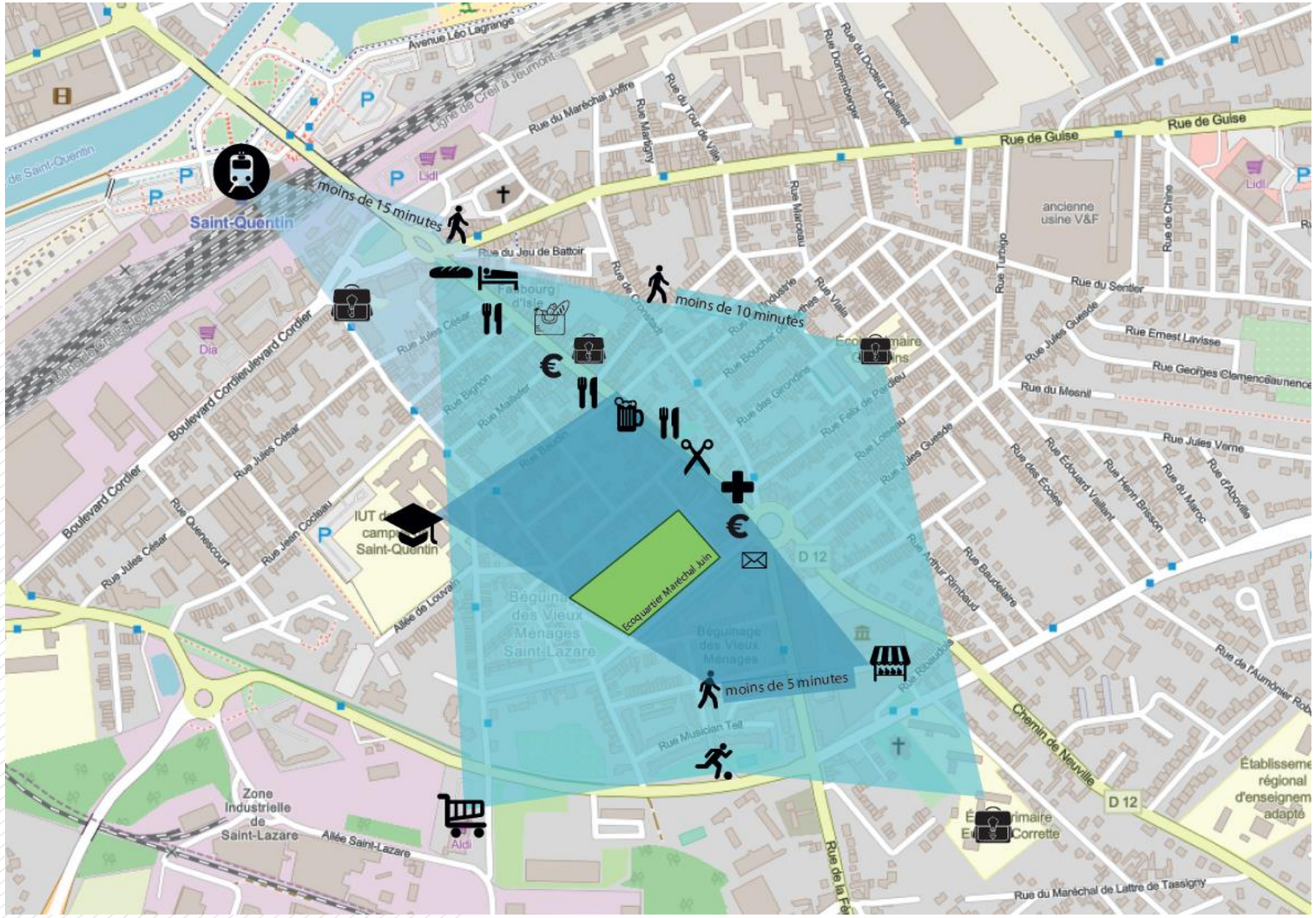
Le site **existant en 2010 : une ancienne usine textile – site Pollué**

Le site **existant en 2017 après la Démolition et la Dépollution**



02.2 | LE PROJET ÉTUDIÉ

Plan de situation : Un emplacement stratégique



<u>A moins de 5 minutes</u>
Services de proximité dans la Rue du Général Leclerc :

- Pharmacie
- Poste
- Banque
- Supérette
- Pressing
- Bar-Brasserie
- Coiffeur

- IUT en lien avec la formation ultérieure proposée par le centre de formation

<u>A moins de 10 minutes :</u>

- Ecole Primaire
- Supermarchés : Aldi
- Restauration
- Boulangerie

<u>A moins de 15 minutes :</u>

- Gare
- Centre ville

02.3 | LE PROJET ÉTUDIÉ

Les objectifs de la requalification

2015

- Achat du site par l'Agglo du Saint-Quentinois

2017

- Programmation de la démolition et de la dépollution
- Début de la concertation menée par l'Agglo du Saint-Quentinois

2019

- Désignation de SEDA en qualité d'aménageur-concessionnaire

Réaliser un quartier mixte :

- Des logements en recomposition d'offre urbaine (NPRU)
- Une résidence intergénérationnelle
- Une résidence étudiante
- Une maison de services aux étudiants
- Un centre de formation
- Un bâtiment d'activité
- Des espaces publics accueillants comprenant des jeux pour enfants, des espaces végétalisés et des lieux de rencontre

02.3 | LE PROJET ÉTUDIÉ

Quelques photos récentes du projet

03 | L’évaluation socio-économique des projets d’aménagement

03.1 | L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Quels enjeux pour l'aménageur ?

MAITRISE DE LA DEPENSE PUBLIQUE

Certains élus peuvent être réticents à lancer des opérations dimensionnantes et coûteuses, dans un contexte d'attrition des fonds publics et de contrôle sur l'évolution de dépense et de l'endettement locaux.

VALORISATION DES RETOMBEES LOCALES

Tous les projets sont créateurs de valeur pour la collectivité, sans que cette valeur ne soit jamais objectivée. Cela peut concerner l'emploi, l'économie, l'environnement, la santé, l'attractivité, ...

AIDE A LA DECISION

Face à un coût d'opération en euros, et des retombées locales diverses (emploi, émissions de gaz à effet de serre...), il est difficile de savoir « à quel prix » ces retombées méritent d'être captées.

DEFIS ENVIRONNEMENTAUX

Les aménageurs doivent intégrer le principe de « Zéro artificialisation nette des sols » et de sobriété foncière définis par la loi Climat et Résilience (division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030 notamment)

CE QU'APPORTE L'EVALUATION SOCIOECONOMIQUE

Objectiver les retombées fiscales des opérations d'aménagement pour les collectivités

Vous donner de la visibilité sur les retombées locales de vos projets, par une mesure d'impact *ex ante*

Valoriser votre projet, voire solliciter un soutien public

Mettre un « prix » sur les retombées extra-financières des projets, et déterminer ainsi si une opération mérite d'être engagée

Valoriser la contribution de vos opérations à un urbanisme sobre en consommation d'espace (sans parler de sobriété environnementale au sens large)

- L'aménagement urbain s'inscrit dans une chaîne de valeur intégrant **les externalités générées par les opérations**, pour l'ensemble du territoire, les usagers et l'environnement
- Discuter **les impacts des opérations d'aménagement**, les valoriser, les objectiver, à l'échelle de la collectivité, permet d'éclairer utilement la décision publique

03.2 | L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Une approche à 360° des politiques publiques

OBJECTIFS

- **L'ESE permet de définir si votre projet crée de la valeur pour la collectivité**
- **L'ESE permet de déterminer une valeur socioéconomique des projets**, grâce à un indicateur agrégeant les dimensions financières et extra-financières.
- **Tout l'enjeu de l'ESE repose sur la capacité à mettre un « prix fictif » sur les effets non marchands**, à partir de valeurs de référence définies par l'Etat

QUESTIONNEMENTS

- Quels sont les impacts positifs et négatifs de mon projet ?
- Quels sont ces impacts pour moi, en tant qu'aménageur, mais aussi pour l'ensemble de la collectivité (promoteurs, bailleurs sociaux, entreprises, résidents, etc.) ?
- A quel prix ces impacts sont-ils générés ?

EFFETS MARCHANDS

Enjeux financiers
Coûts d'investissement, coûts et recettes d'exploitation

Retombées socio-fiscales
Fiscalité locale, cotisations sociales etc...

Projet d'investissement

EFFETS NON MARCHANDS
Externalités
Impacts
Enjeux de politique publique

Enjeux territoriaux
Attractivité (résidentielle / touristique), cadre de vie, aménités urbaines, revitalisation, accessibilité, foncier

Enjeux économiques
Emplois, implantation d'entreprises, effet d'entrainement économique, innovation

Enjeux environnementaux
Climat, sobriété foncière / artificialisation des sols, biodiversité, pollution, nuisances sonores,

Enjeux sociaux
Effet sur la santé, l'accès aux soins, la mixité urbaine, ...

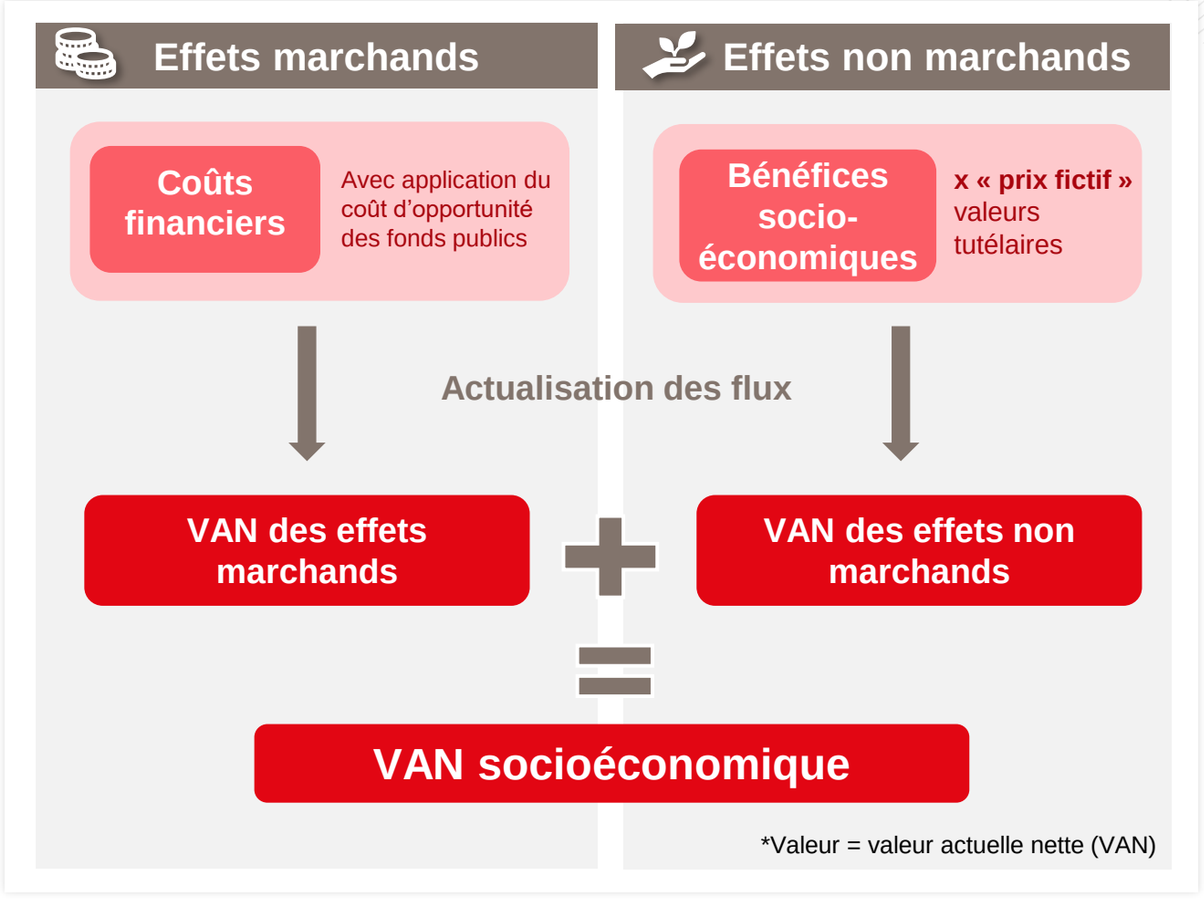
SCET

03.3 | L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Un indicateur synthétisant l'impact financier et extra-financier

OBJECTIFS

- **L'ESE permet de définir si votre projet crée de la valeur pour la collectivité**
- **L'ESE permet de déterminer une valeur socioéconomique des projets**, grâce à un indicateur agrégeant les dimensions financières et extra-financières.
- **Tout l'enjeu de l'ESE repose sur la capacité à mettre un « prix fictif » sur les effets non marchands**, à partir de valeurs de référence définies par l'Etat



04 | La méthodologie retenue pour notre évaluation socio-économique

04.1 | LE PROJET ÉTUDIÉ ET SON SCÉNARIO-MIROIR

Synthèse des deux projets

1

Scénario projet

Création d'un écoquartier sur la friche du Maréchal Juin

requalification, en cœur de ville

2

Scénario miroir

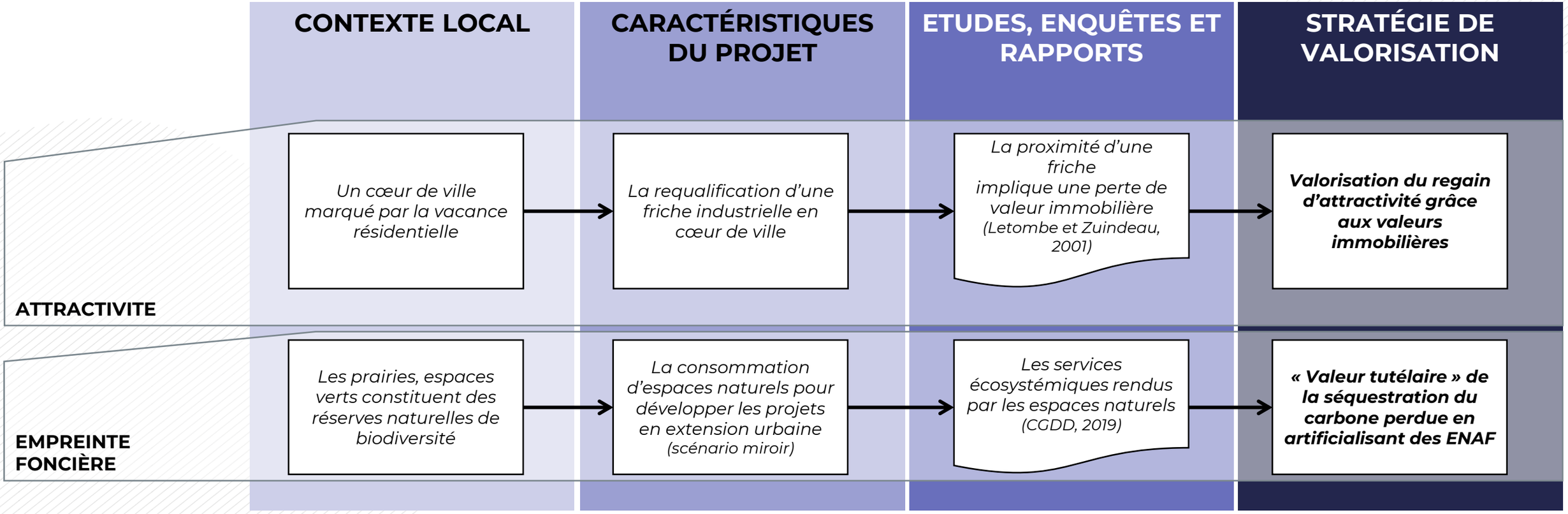
Création d'un écoquartier

en extension urbaine, en 2ème couronne de l'agglomération

PÉRIODE D'ÉVALUATION : 30 ANS

04.2 | LA MÉTHODOLOGIE RETENUE POUR NOTRE ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

Des choix programmatiques aux effets positifs et négatifs



05 | Résultat du scénario-projet et de son scénario-miroir

05.1 | RÉSULTAT DU SCÉNARIO-PROJET ET DE SON SCÉNARIO-MIROIR

Un projet en renouvellement urbain, évitant la consommation de nouveaux espaces naturels

BIODIVERSITÉ
CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

SANS IMPACT

pour le projet en reconversion de la friche du Maréchal Juin *(scénario projet)*
Car il prend place sur des terres déjà artificialisées

contre...

pour le projet en extension urbaine *(scénario-miroir)*
En raison de l'artificialisation de terres

-130 K€

MÉTHODOLOGIE
HYPOTHÈSES ET PARAMÈTRES

- **Env. 1,2 ha** de projet
- L'artificialisation des terres constitue **une empreinte négative : la perte des services écosystémiques :** carbone, biodiversité, cycle de l'eau...
- Un coût socio-économique de l'artificialisation est estimé à **1 900 €/ha/an**

Conformément à la méthodologie d'évaluation socio-économique, les flux futurs sont actualisés au taux officiel de 4,50%/an

05.2 | RÉSULTAT DU SCÉNARIO-PROJET ET DE SON SCÉNARIO-MIROIR

Les impacts des deux projets sur les retombées fiscales

QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES

+ 1,1 M€

pour le projet en reconversion de la friche du Maréchal Juin (scénario projet)

contre...

pour le projet en extension urbaine en 2ème couronne de Saint-Quentin (scénario-miroir)

SANS IMPACT

MÉTHODOLOGIE
HYPOTHÈSES ET PARAMÈTRES

- **La requalification d'une friche** industrielle en centre ville apporte une réponse aux enjeux d'attractivité et de qualités urbaines et paysagères
- Au voisinage immédiat de la friche, une **dizaine de logements vont bénéficier d'un regain d'attractivité**
- **Un impact positif pour les riverains estimé à 10% des valeurs immobilières**

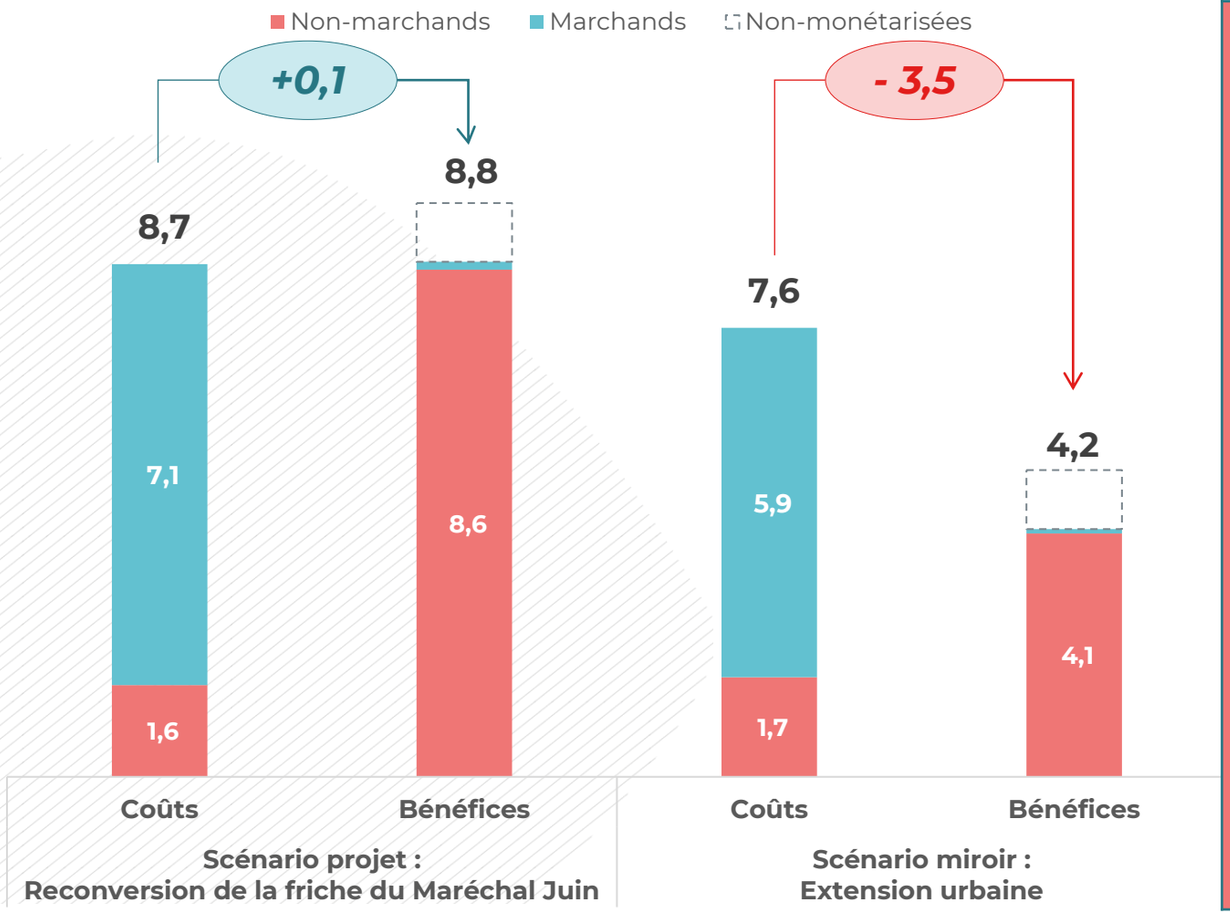
Conformément à la méthodologie d'évaluation socio-économique, les flux futurs sont actualisés au taux officiel de 4,50%/an

05.3 | RÉSULTATS

L’écoquartier de la friche du Maréchal Juin

Bilan socioéconomique par scénario

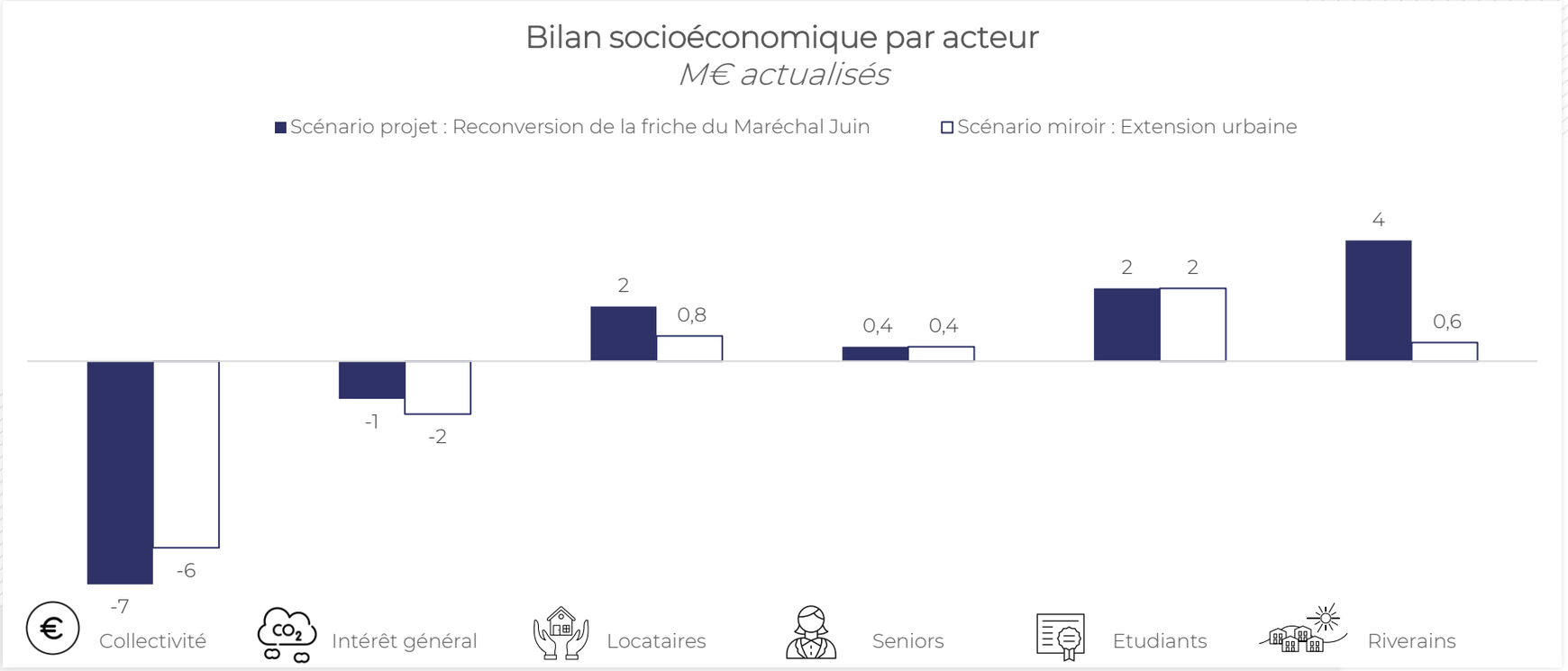
M€



CATÉGORIE D’EFFET	EFFET	SCÉNARIO PROJET	SCÉNARIO MIROIR
EFFETS MARCHANDS	*Participations*	-5,8	-4,8
	Recettes socio fiscales	0,1	0,08
	Coût d’opportunité des fonds publics	-1,4	-1,2
EFFETS NON-MARCHANDS	*Emissions de la phase chantier*	-1,6	-1,6
	Economies d’énergie	0,06	0,06
	Perte de services écosystémiques	0,00	-0,1
	Performance énergétique des logements (carbone évité)	0,02	0,02
	Consommation d'ENR	0,01	0,01
	Economies de loyer	0,1	0,06
	Confort des logements	0,4	0,4
	Solidarité intergénérationnelle	0,5	0,5
	Aménités urbaines et qualités paysagères	1,1	-
	Réussite universitaire	2,3	2,3
	Economies de temps	0,9	-
	Emissions évitées déplacements pendulaires	0,4	0,00
	Qualité de l'air intérieur	0,2	0,2
	Réduction de la vacance	0,8	0,00
	Activité physique	1,9	0,6

05.4 | RÉSULTAT DU SCÉNARIO-PROJET ET DE SON SCÉNARIO-MIROIR

Le bilan socio-économique par acteur



- Le bilan par acteur est équilibré, avec des résultats **plus positifs** pour le **scénario projet**
- Le **scénario-miroir** induit moins d'avantages pour les **riverains** en raison d'externalités qui vont impacter directement leur qualité de vie suite à la reconversion de la friche

05.5 | CONCLUSIONS

1

Des projets d'aménagement porteurs d'externalités positives, pour une diversité d'acteurs (habitants, riverains, grand public...)

2

Démontrer la rentabilité extra-financière des projets grâce à l'évaluation socioéconomique

3

La localisation des projets et le contexte local, déterminants majeurs des externalités des projets

06 | DISCUSSION

Vos questions et vos remarques

MERCI