

# CONTROVERSE : ZAN, DENSIFICATION *VERSUS* EXTENSION

## « LE DUEL DU SIÈCLE »

PARC D'ACTIVITÉS ALIÉNOR D'AQUITAINE  
POITIERS ET MIGNÉ-AUXANCES (86)

18 JANVIER 2023

*En partenariat avec*



# 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 »

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 SEP*

**UN DUEL**

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

02

## L'évaluation socio-économique des projets d'aménagement

# 02.1 | L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Quels enjeux pour l'aménageur ?



- 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

# 02.2

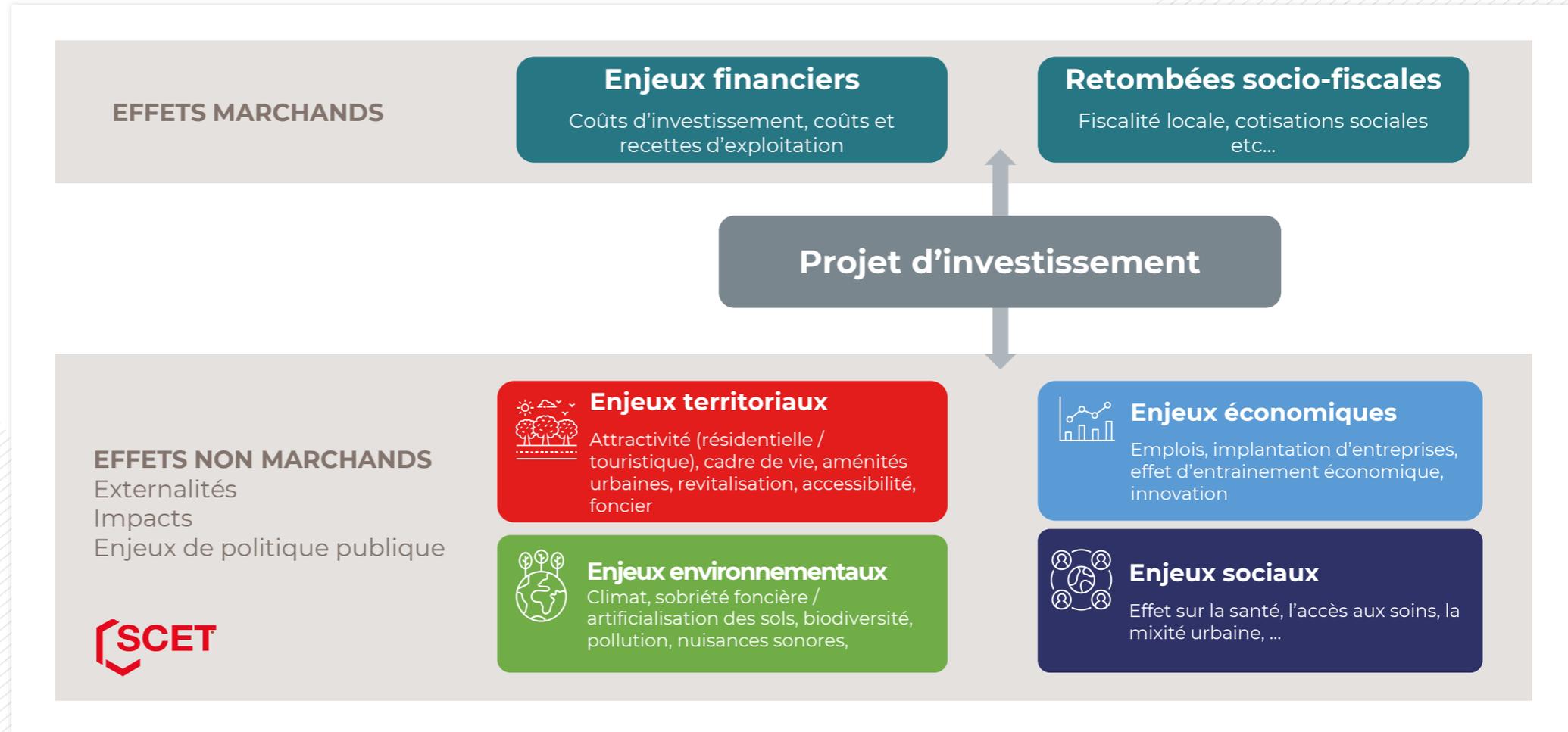
## L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Une approche à 360° des politiques publiques

### 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 ?



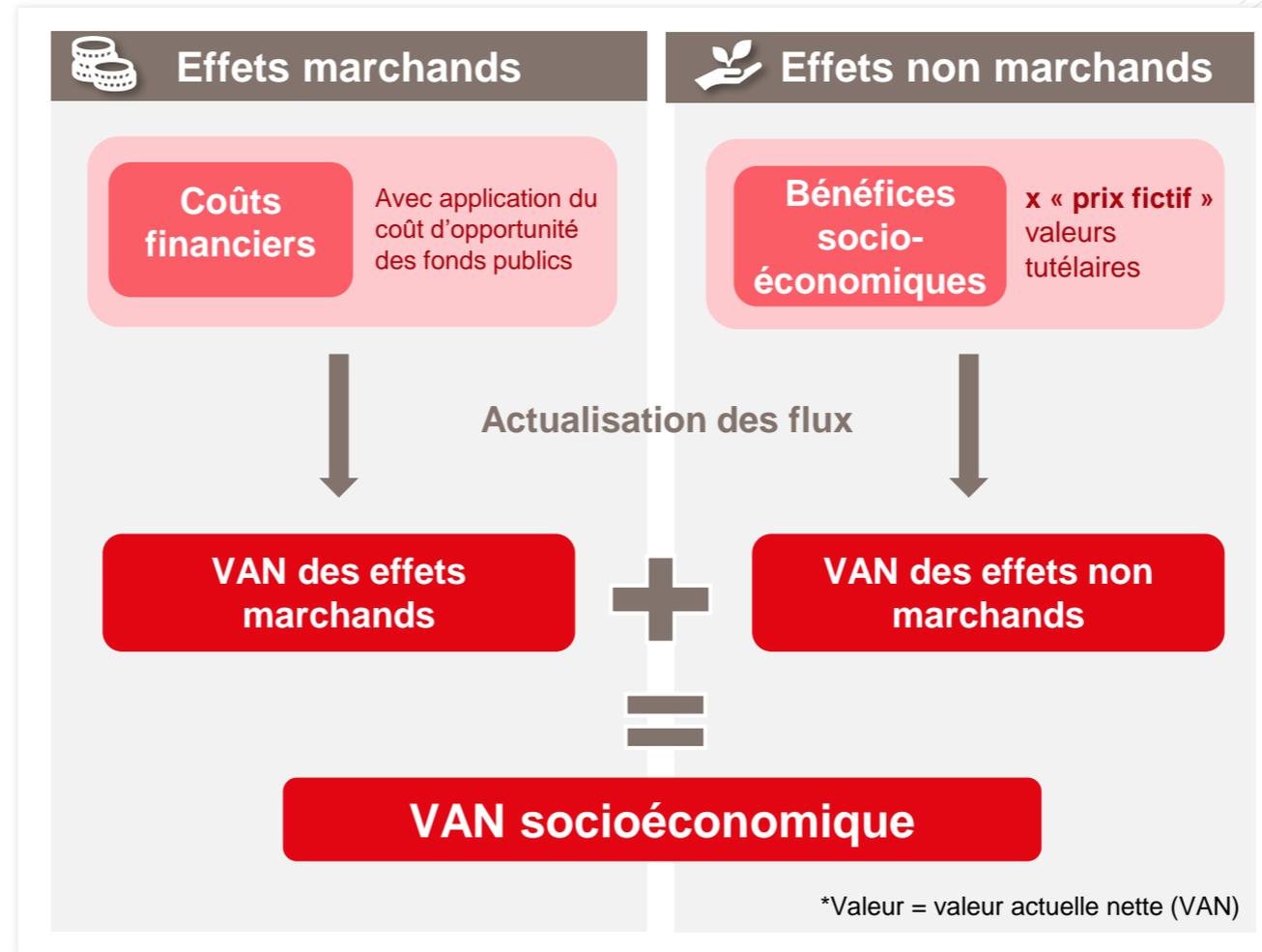
# 02.3

## L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Un indicateur synthétisant l'impact financier et extra-financier, afin de comparer plusieurs variantes d'un projet d'investissement

### OBJECTIFS

- L'ESE permet de définir si votre projet crée de la valeur pour la collectivité
- L'ESE permet de déterminer une valeur socio-économique 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



03

## Le projet étudié, et son scénario-miroir

# 03.1

## LE PROJET ÉTUDIÉ ET SON SCÉNARIO-MIROIR

L'extension d'une ZAE du Grand Poitiers sur sa ville-centre et en première couronne

- **Type d'opération**

Zone d'aménagement concerté

- **Attribution de la concession**

2013

- **Date de fin des travaux**

2038

- **Montant d'opération**

env. 32 M€

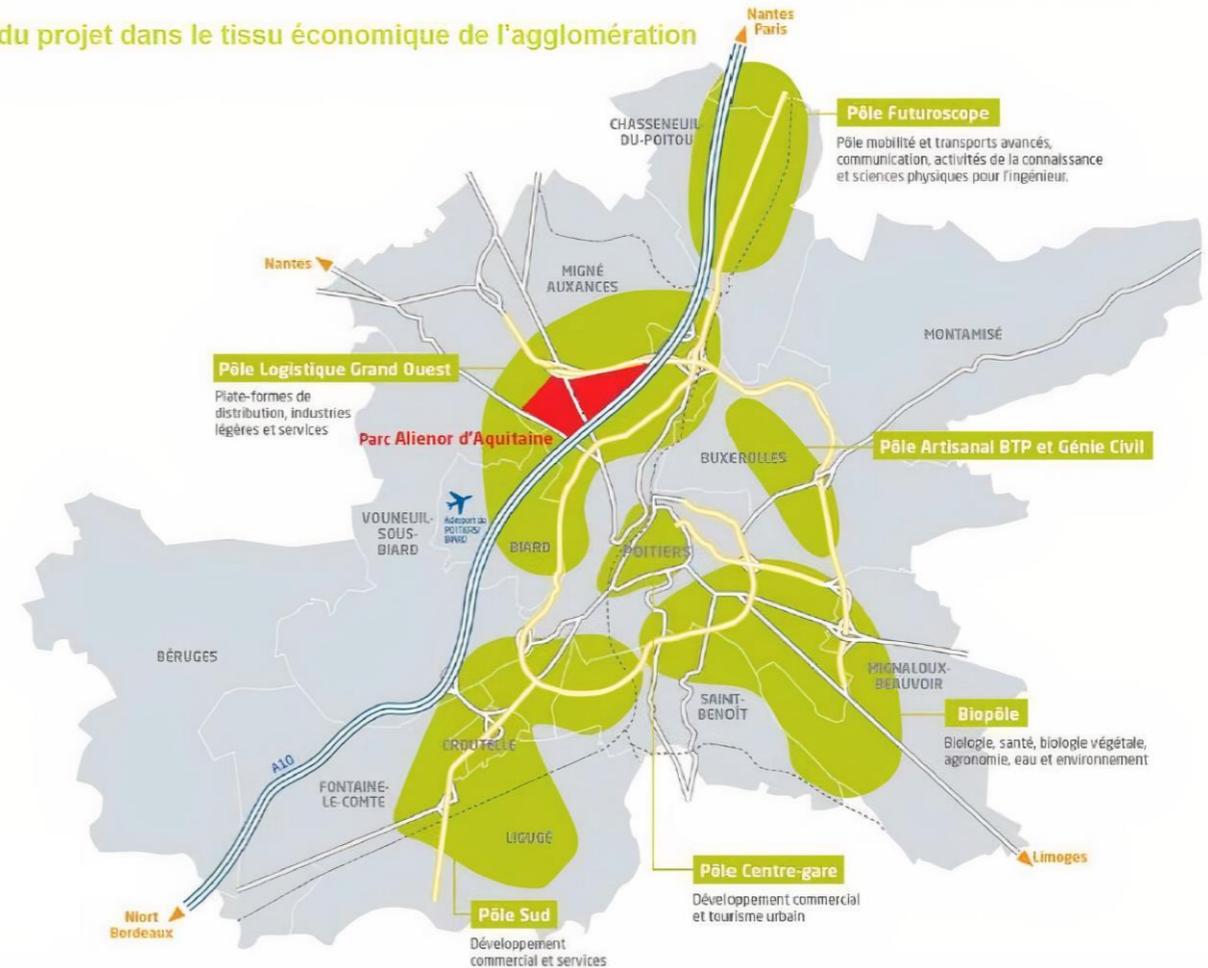
(dont 9,3M€ de la collectivité)

- **Surface**

200 ha : dont 84 ha cessibles, 3 ha de parc urbain et 63 ha dédiés au maraîchage



Situation du projet dans le tissu économique de l'agglomération

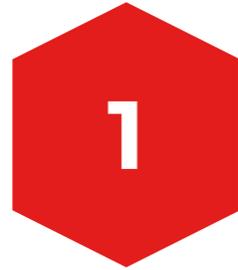


- **Créer une zone d'activités économiques ambitieuse et exemplaire**, qui prend en compte les besoins de l'agglomération
- **L'adaptation aux évolutions des besoins et des usagers**, notamment les enjeux de transition alimentaire
- **Une localisation permettant de favoriser les synergies avec les équipements existants**, notamment de transports

# 03.2

## LE PROJET ÉTUDIÉ ET SON SCÉNARIO-MIROIR

Synthèse des deux projets



Scénario projet

**Construction du  
parc Aliénor  
d'Aquitaine**

**en extension  
urbaine,**  
sur République 4



Scénario miroir

**Construction  
d'immobilier  
économique**

**en requalification  
de friches,**  
identifiées sur le  
territoire

**PÉRIODE D'ÉVALUATION : 30 ANS**



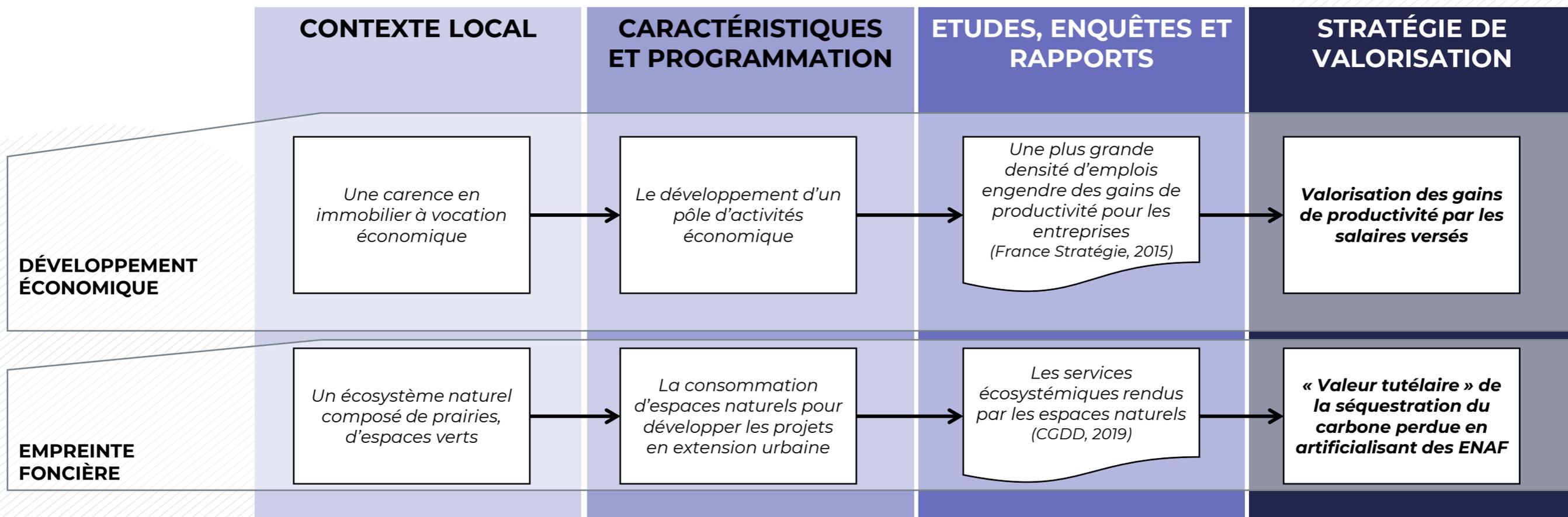
04

**La méthodologie retenue  
pour notre évaluation socio-  
économique**

# 04

## 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

Les impacts des deux projets sur la biodiversité



## BIODIVERSITÉ CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

**-17,27  
M€**

pour le projet en extension Aliénor  
d'Aquitaine (*scénario projet*)  
*En raison de l'artificialisation de terres*

*contre...*

pour le projet en en reconversion de la  
friche Durand (*scénario-miroir*)  
*Car il prend place sur des terres déjà artificialisées*

**0 M€**

## MÉTHODOLOGIE HYPOTHÈSES ET PARAMÈTRES



- **840 000 m<sup>2</sup> artificialisés (84 ha)** pour le projet en extension
- 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 de 4,50%/an*

## Les impacts des deux projets sur les retombées fiscales


**MÉTHODOLOGIE**  
 HYPOTHÈSES ET PARAMÈTRES

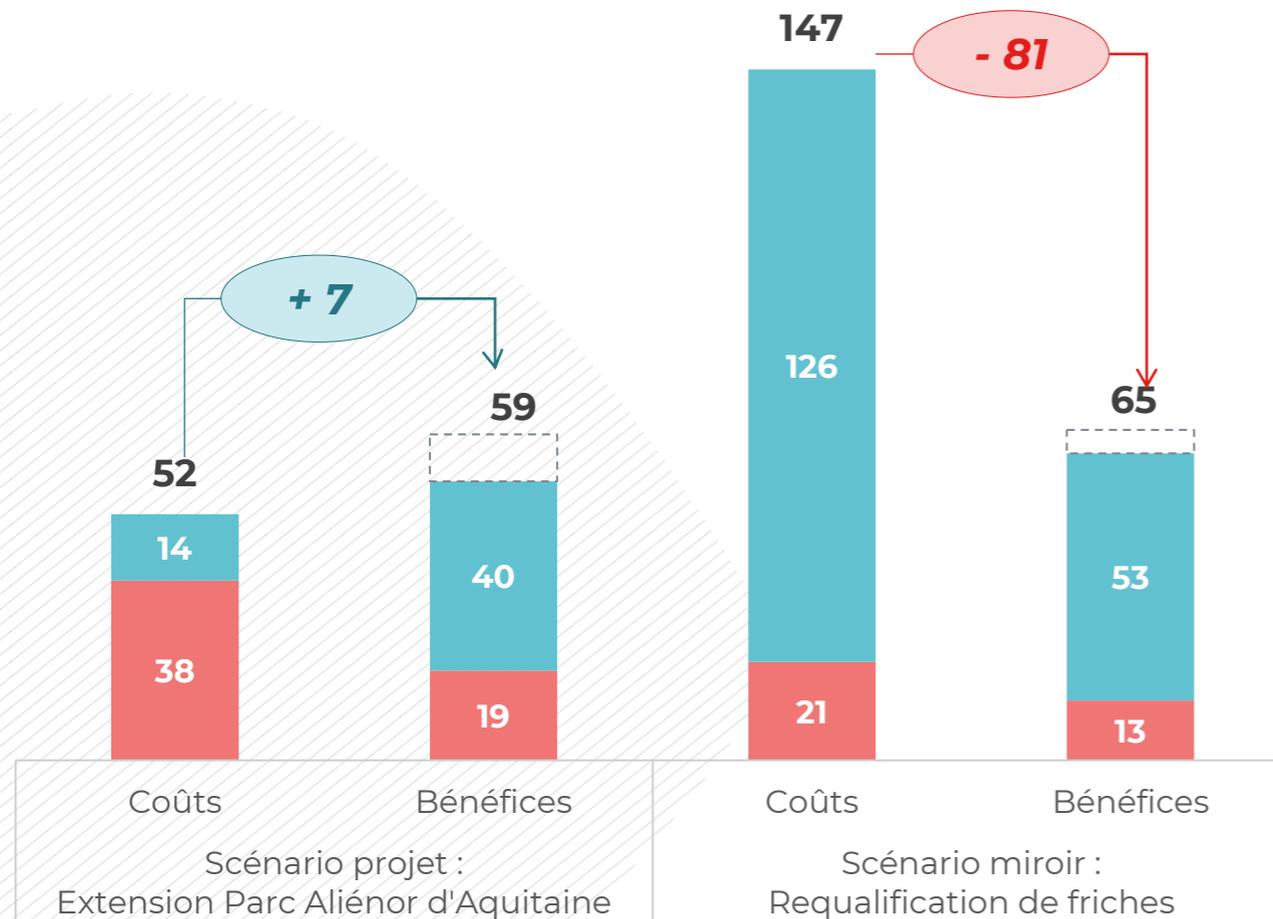

- Le projet d'aménagement contribuera à **augmenter les recettes fiscales** en provenance des entreprises
- Deux sources de recettes fiscales : la **taxe foncière** et la **cotisation foncière des entreprises**
- La commune de Migné-Auxances est classée **zone AFR**, donc bénéficie d'une **exonération de CFE** pendant leurs cinq premières années
  - Les taxes collectées sont estimées à partir **des surfaces produites** dans le cadre de l'opération d'aménagement, et des données de **valeurs locatives** et **les taux en vigueur** sur les communes

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

## Le bilan socioéconomique du scénario-projet

### Bilan socioéconomique par projet en M€

■ Non-marchands ■ Marchands □ Non-monétarisées

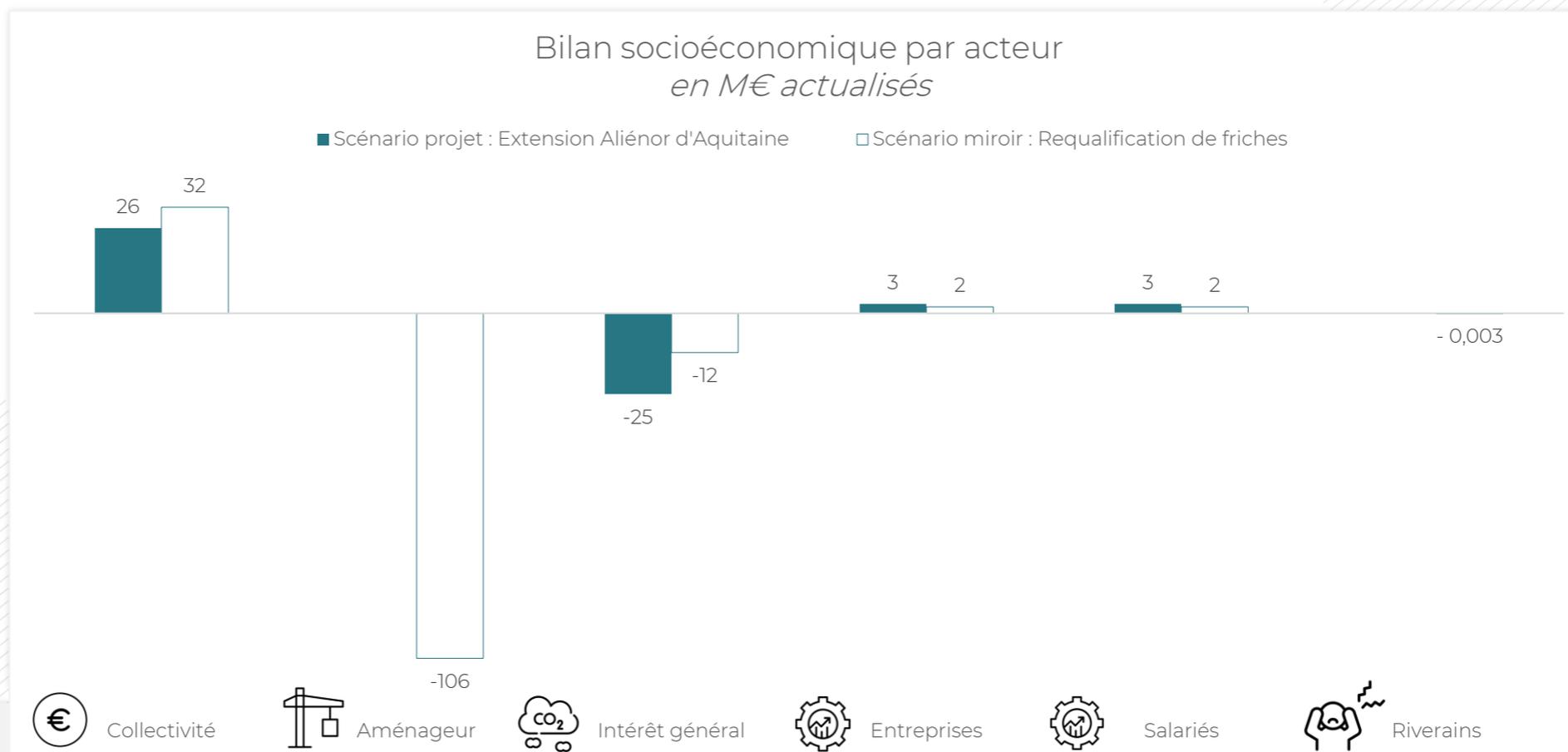


CATÉGORIE D'EFFET	EFFET	SCÉNARIO PROJET	SCÉNARIO MIROIR
 EFFETS MARCHANDS	Subventions de la collectivité	-5	-5
	Coûts de requalification des friches	0	-106
	Recettes socio fiscales	40	53
	Coût d'opportunité des fonds publics	-9	-15
 EFFETS NON-MARCHANDS	Emissions de la phase chantier	-21	-21
	Perte de services écosystémiques	-17	0
	Synergies et performance environnementale	13	9
	Gains de productivité	6	4
	Nuisances sonores supplémentaires	-	~0,01
	Pollutions atmosphériques supplémentaires	-	~0,01
	Emissions CO2 supplémentaires	-	~0,01

# 05.4

## RÉSULTAT DU SCÉNARIO-PROJET ET DE SON SCÉNARIO-MIROIR

Le bilan socioéconomique par acteur



- Le bilan socioéconomique par acteurs du **scénario-projet** est également **positif**
- Alors que celui du **scénario-miroir** est **déséquilibré** en raison de coûts d'opération plus élevés à supporter pour l'aménageur, liés encore une fois à la requalification de friche

1

Des bilans socioéconomiques qui dépendent fortement **de la consommation d'espaces**, engendrant d'importants surcoûts et **de la proximité avec les équipements**

2

**Des surcoûts à la requalification**, compensés par une moindre consommation d'espaces

3

**Des choix contraints par la disponibilité de friches** adaptées aux projets



06

**Discussion**

# 06 | DISCUSSION

Vos questions et vos remarques



# MERCI

**Stanislas DENDEVIEL**

06 76 47 94 63

[stanislas.dendeviel@scet.fr](mailto:stanislas.dendeviel@scet.fr)

**Vincent HORVILLEUR**

06 19 03 40 10

[vincent.horvilleur@scet.fr](mailto:vincent.horvilleur@scet.fr)

**Paul SARRAZIN**

07 61 83 81 59

[paul.sarrazin@scet.fr](mailto:paul.sarrazin@scet.fr)



<https://www.scet.fr/>



# A | Annexes

Une série d'effets « qualitatifs » qui viennent rehausser le bilan socioéconomique du projet

### EN PHASE CHANTIER

#### L'emploi local direct, indirect et induit par l'investissement

- L'effet multiplicateur et l'emploi soutenu par les dépenses d'investissement liées au projet d'aménagement suggèrent une forte contribution au PIB local d'une opération au budget supérieur à 25M€ (aménageur + promoteurs)
- **Les études économiques montrent généralement un effet multiplicateur supérieur à x1,5** pour les dépenses d'investissement dans la construction, avec une forte capacité des territoires à capter localement cette valeur
- *Par prudence, il n'est pas recommandé d'intégrer ces emplois à l'évaluation socioéconomique des projets*

#### Nuisances sonores et congestion du trafic en phase chantier

- **Les chantiers de construction et de requalification sont susceptibles d'engendrer des externalités négatives pour les riverains (nuisances sonores principalement).**
- Pour évaluer de manière fiable ces externalités négatives, il serait nécessaire de simuler sur logiciel dédié les nuisances sonores émises et les personnes exposées en fonction du tissu urbain alentour.
- On rappelle néanmoins que ces externalités représentent, sur un chantier de construction d'une gare de métro avec 4 400 riverains exposés directement au bruit, **un coût par jour entre 2 100 et 4 443 €<sub>2018</sub>**

### EN PHASE DE FONCTIONNEMENT

#### Les effets postifis liés au site clé en main

- Lauréat France Relance – Territoires d'industrie pour l'attractivité territoriale, le site du parc d'activités fournira aux entreprises qui s'installent un accompagnement au choix et à la mise en service des locaux d'activité.
- **Cette accompagnement est susceptible de diminuer significativement les coûts de transaction pour l'entreprise,** c'est-à-dire les pertes d'efficacité et de temps lié au déficit d'accompagnement en l'absence de dispositif

#### Les coûts de transaction liés à l'éparpillement géographique des entreprises

- **L'étude des données Cartofriches (CEREMA) indique qu'il n'existe pas, sur le bassin de Poitiers, de friche d'une surface équivalente à celle prévue pour le Parc Aliénor d'Aquitaine**
- A programmation identique, il faudrait donc requalifier conjointement plusieurs friches afin de pouvoir accueillir le même nombre d'emplois et d'entreprises.
- **Eparpillées sur le territoire en fonction des friches disponibles,** les entreprises nouvellement installées devraient absorber des coûts de transaction associés à ces pertes potentielles de productivité - Un constat à nuancer toutefois par le renforcement des coopérations qui passent maintenant par les réseaux de télécommunications