



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Lab'
2051

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

Réseau National des Aménageurs
23 octobre 2023



Le Lab2051 : Un incubateur de projets urbains innovants

Pourquoi ?

→ Un dispositif créé et animé par le Ministère de la Transition écologique :

Pour lever des freins rencontrés par des aménageurs pionniers engagés dans la réalisation de projets sobres, résilients, inclusifs et productifs

Quelles thématiques ?

→ En 2023, sont issues de l'analyse des candidatures lauréates des AMI DVD et EQLD :

- Modèle économique d'un aménagement durable
- Communs et aménagement
- Nature en ville
- Mixité et réversibilité
- Bioclimatisme
- Economie circulaire dans la construction

Le Lab2051 : Un incubateur de projets urbains innovants

Comment ?

→ Des *incubations* ad'hoc, autour de quelques invariants :

- En réunissant **une trentaine de participants** croisant opérationnalité, recherche et expertise métier : aménageurs, collectivités, bailleurs, experts, etc
- Pendant une durée limitée : **6 à 12 mois**, jalonnée de webinaires collectifs
- Une **contribution** des participants : partage de livrables, mises en relation...
- Avec une **animation** et une restitution assurée par un **AMO**

Quels résultats ?

- La définition collective d'une **problématique ciblée** sur le thème de l'incubation
- Des pistes concrètes pour **lever des freins**
- Une **montée en compétence** des participants
- Un **rapport à diffusion large**, recensant les pratiques et approches

Le Lab2051 : Modèle(s) économique(s) d'un aménagement durable

Un atelier de lancement...

Un **atelier de cadrage** a permis d'identifier les attentes et de verbaliser une problématique :

Comment prendre en compte les dimensions environnementales dans l'économie des projets d'aménagement ?

... suivi de 3 ateliers thématiques

- **L'approche en coût global** (Cerema, Juliette Maître)
 - **L'approche monétarisée des bénéfices socio-économiques** (référentiel de l'évaluation socio-économique des projets d'aménagement, Sabine Baïetto Beysson)
 - **Les nouvelles métriques dans l'aménagement** (projet de recherche Ecomodam, Daniel Florentin, Agnès Bastin, Magalie Castex)
- Des ateliers complétés par des **échanges avec des experts** (ADEME, Banque des Territoires, CEREMA, Ecole des Mines Paristech, Une autre ville, Zefco, etc)

Présentation du rapport

- Un document **orienté vers les acteurs de l'aménagement** et de la construction
- Un **contenu stratégique**, entre prise de recul théorique et pratiques du quotidien
 - Pour augmenter le discernement sur le **cadre théorique** : les **approches**, le **vocabulaire** et les **outils existants** liés à la thématique
 - Pour analyser **les pratiques des acteurs opérationnels** et les difficultés qu'ils rencontrent
 - Pour identifier **les freins opérationnels** et les **pistes de solutions**
- Des **propositions** en faveur d'une **économie de l'aménagement durable**
- **Publication en début 2024** sur le site du Lab2051 : <https://www.ecologie.gouv.fr/lab2051>

Structure du rapport

Ambitions et mode opératoire de l'incubation

Diagnostic et enjeux

Approches alternatives au bilan d'aménagement traditionnel

Penser un outil d'aide à la décision intégrant les impacts socio-environnementaux des projets d'aménagement

Propositions pour une économie de l'aménagement durable

Diagnostic et enjeux

- Difficulté à **concilier les ambitions socio-environnementales avec l'équilibre économique** des opérations d'aménagement, justifiée par :
- Une **difficulté à financer** les projets d'aménagement vertueux, dont le financement repose sur la vente de droit à construire et la subvention publique
 - Une **absence de "valeur environnementale"** (valeur du vide, coût de l'inaction, etc) dans les projets d'aménagement
 - La **prédominance du bilan financier d'aménagement** pour orienter les décisions

Approches alternatives au bilan d'aménagement

- A **périmètre donné**, intégrer des éléments traduisant les enjeux écologiques par :
- Des **méthodes** telles que les **bilans carbone** et l'analyse en cycle de vie, pour quantifier les impacts environnementaux
 - Des **approches monétarisées** – telles l'analyse socio-économique – pour attribuer une valeur monétaire aux composantes environnementales à intégrer aux arbitrages financiers
 - Des **approches non monétarisées** pour dissocier les capitaux financier des capitaux naturel et humain

→ **Changer le périmètre de ce qui est compté**

Le bilan d'aménagement s'évalue sur un périmètre de projet zoné ou sectorisé (ZAC, PUP...) et sur sa période de réalisation, bien que la valeur d'un projet se répercute sur des durées et périmètres physiques plus larges.

Penser un outil d'aide à la décision

- Mettant en valeur les **bénéfices socio-environnementaux** d'une écologisation des pratiques de l'aménagement, sur le temps long et un périmètre élargi
 - pour valoriser les **externalités positives d'un projet d'aménagement** sur son environnement
 - pour **dépasser les surcoûts** associé à un aménagement durable
- Permettant une **appropriation par les acteurs de l'aménagement** dès les phases les plus amonts d'un projet, lors des prises de décision
 - en s'inspirant des **outils de quantification existants**
 - en permettant de comparer des **choix de scénarios**
 - en attribuant le **coût des effets** aux acteurs concernés

Propositions pour une économie de l'aménagement durable

→ Poursuivre le travail amorcé

Compléter par un travail plus approfondi avec d'autres acteurs de la réflexion économique et financière

→ Aligner les grilles de lecture économiques et financières des projets « environnementalement soutenables » :

Sur la base des principes de fonctionnement de la **taxonomie verte européenne**, aller plus loin dans la définition des **critères d'éligibilité, d'alignement, de performance**, en prenant en compte l'impact de l'action, mais aussi celui de l'inaction