

05 juin 2019

Outil de création de la valeur économique dans les territoires

KIROVA Cveta, Anah,
Chargée de mission Qualité technique, certification et
qualification de réseau opérationnel

L'ANAH a souhaité se doter d'une **méthode d'évaluation des impacts socio-économiques des projets financés** pour identifier par conséquence la richesse créée et propagée par les investissements des projets de revitalisation à l'échelle des centres-bourgs.

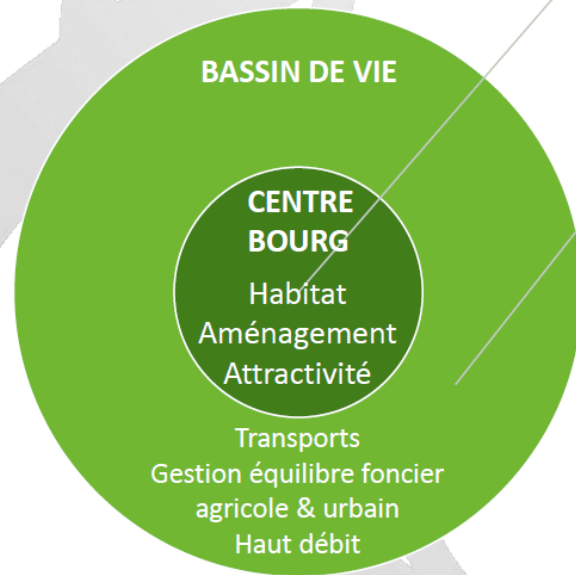
Cette démarche a été appliquée à deux projets de réhabilitation de centres-bourgs et un projet plus vaste à l'échelle d'une zone périurbaine financés par l'ANAH qui ont servi de projets pilote.

Cette étude a permis de calculer la valeur créée par les projets de revitalisation, exprimée:

- En Euros
- En emplois

Cible de l'outil pour l'Anah: les programmes de revitalisation

Périmètre des actions et temporalité :



Cœur de cible: projet de revitalisation des centre-bourgs et des zones périurbaines **sur le court-terme**

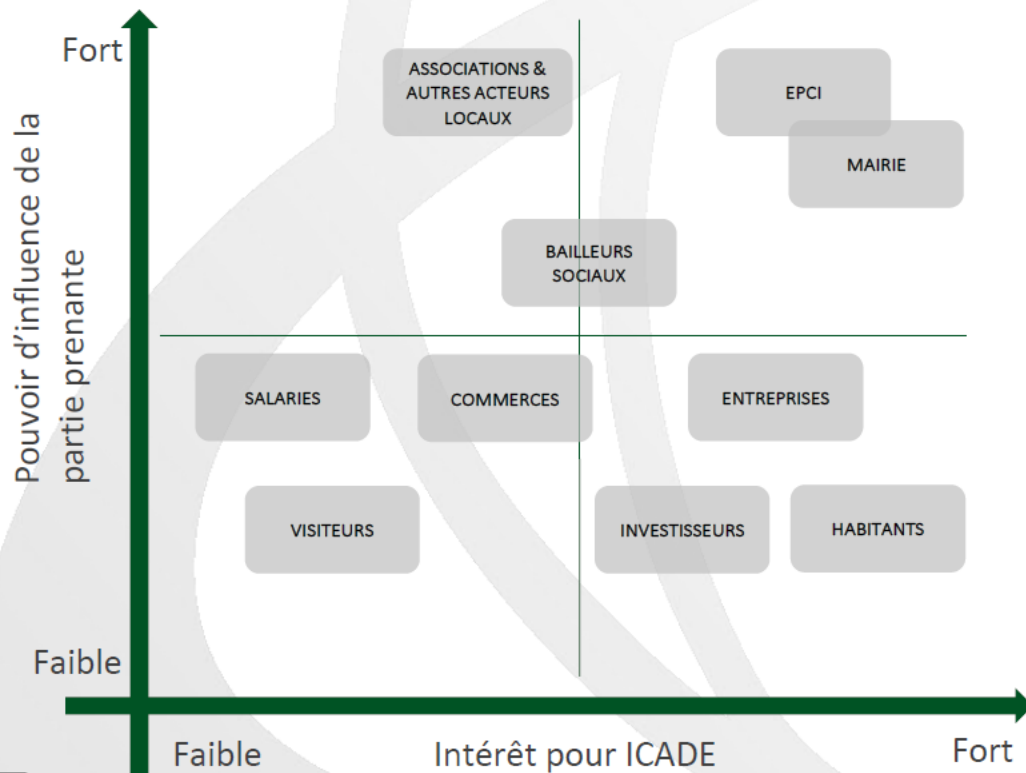
➡ Approche quantitative en € et en emplois

Autres projets de l'ANAH et de l'Etat **sur le long-terme**

➡ Approche qualitative

Cible de l'outil pour l'Anah: les programmes de revitalisation

Le jeu d'acteurs :

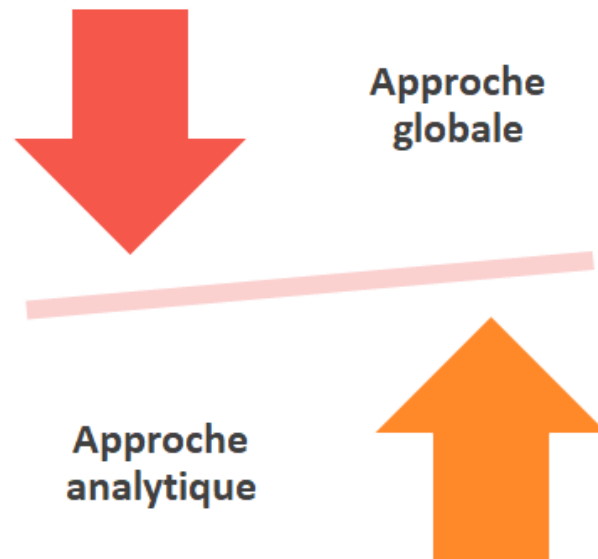


Un projet de revitalisation des centre-bourgs se fait en prenant en compte les attentes de chaque partie prenante.

Nous mettons en œuvre deux démarches complémentaires :

- Une **approche analytique** : mesure de **toutes les différences et surcoûts éventuels avec le programme de revitalisation** et de toutes les retombées économiques qui en découlent
- Une **approche globale par la mesure de la différence de valeur du territoire** avec et sans le programme de revitalisation.

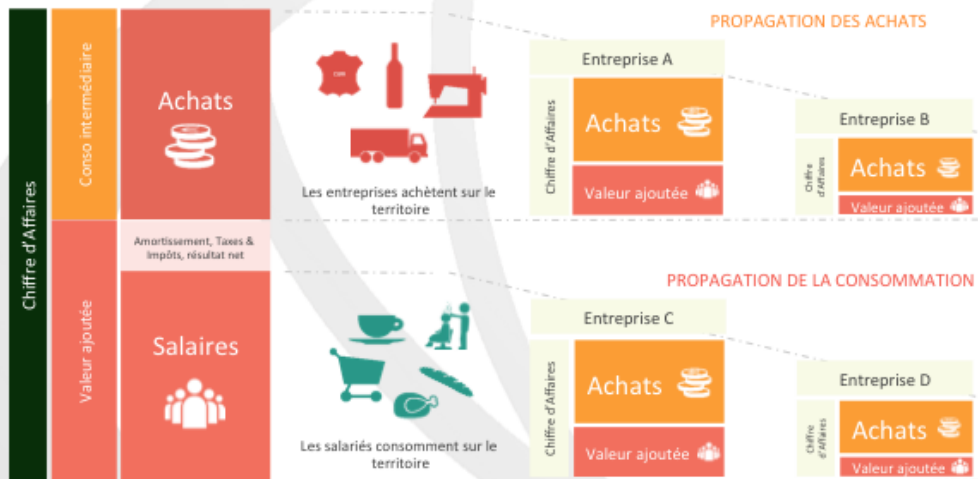
Cette approche croisée permet de réduire grandement l'incertitude des résultats



Lexique des retombées économiques :

- **Valeur directe** : Toutes les retombées économiques directes supplémentaires par rapport à un scénario sans le programme. Elle est calculée sur la phase du programme d'environ 6 ans (investissement supporté par les parties prenantes du projet) et annualisée sur la phase de vie (coûts évités pour les usagers, etc.).
- **Coûts sociétaux évités** : la modélisation des changements d'usage en ce qui concerne la mobilité permet d'estimer les coûts évités pour la société en diminuant la pollution atmosphérique, les émissions de Gaz à Effet de Serre et les nuisances sonores qui auraient été générés avec un quartier de référence.
- **Valeur propagée** : c'est le niveau de production et de consommation des entreprises et des ménages engendrée par la création de valeur directe les différents sites étudiés.

Thésaurus-Leontief s'appuie sur donc la méthodologie de l'analyse input-output. Elle nous permet de mesurer tous les impacts économiques indirects et induits de l'activité (propagation de la Valeur Ajoutée et calcul de tous les emplois directs et indirects)



Approche par la variation du « Stock » de richesse



Approche par le calcul du « Flux » de richesse généré



Dans un monde parfait :

$$A = B$$

Dans un monde parfait : $A = B$ mais dans la réalité des données manquent et on ne calcule pas tout donc A différent de B

La méthode **Thésaurus-Territoire** fusionne Thésaurus-Bercy et la méthode de la banque Mondiale pour évaluer le capital immatériel des pays.



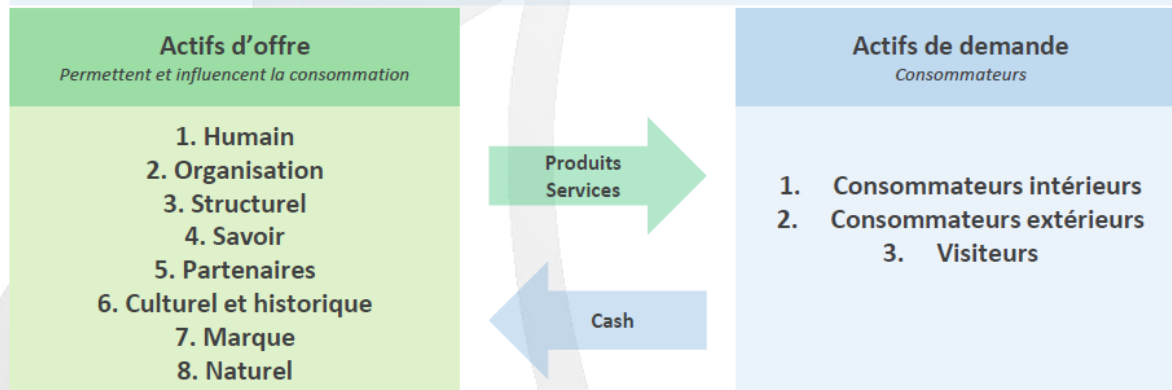
**Thésaurus-
Territoire**

La méthode a déjà fait ses preuves à plusieurs échelles territoriales : villes, départements et pays.



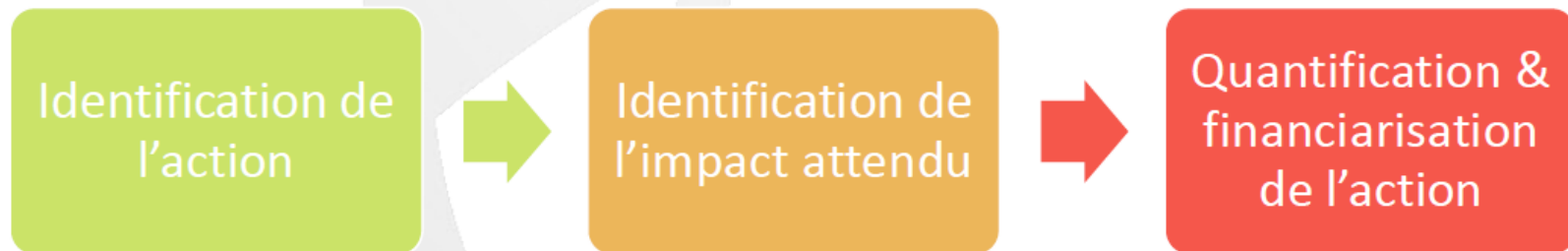
Thésaurus-Bercy-Territoire : la méthodologie :

Pour valoriser un pays, la méthode Thésaurus-Bercy-Territoire mesure les actifs suivants :



Valeur des actifs d'offre $\approx$ Valeur des actifs de demande

- **Deux approches complémentaires :**
 - La méthodologie « financière » : on mesure la **valeur** de chaque actif en €
 - La méthodologie « extra-financière » : on mesure la **qualité** de chaque actif par une note sur 20



Nous nous appuyons sur **deux catégories de collecte d'informations** :

- **Quantitative** avec une recherche des meilleures sources d'informations disponibles dans la base documentaire mise à disposition par l'ANAH et par ses partenaires, mais aussi dans nos bases de données.
- **Qualitative** avec des échanges physiques auprès des principales parties prenantes du projet sur les territoires considérés

Nous avons classé les impacts du programme de l'ANAH en trois catégories principales :

- 1. L'amélioration de l'habitat (dont zoom spécifique sur l'aspect énergétique)**
- 2. Les aménagements urbains**
- 3. L'attractivité économique et touristique**

Et les impacts ont été spécifiés pour toutes les parties prenantes des différents territoires:

- propriétaires occupants ou bailleurs,
- entreprises de travaux,
- commerces,
- collectivité...

Impacts calculés automatiquement dans un outil global

Les 22 impacts calculés sont :

	Impact/bénéfice quantifié	Explication
Amélioration de l'habitat		
1	Surplus de valeur vénale à la revente pour les bailleurs privés	La rénovation des logements permet d'augmenter la valeur des biens et génère une plus-value supérieure pour les propriétaires lors de la revente
2	Surplus de rente locative pour les bailleurs privés	La valeur locative des biens augmente grâce à la rénovation
3	Baisse de la vacance pour les bailleurs privés	L'augmentation de la qualité des logements permet de diminuer le taux de vacance pour les bailleurs
4	Baisse des impayés de loyer pour les bailleurs privés	L'accompagnement social des locataires vers la sortie de la précarité permet de réduire les impayés de loyer
5	Économies générées par la rénovation énergétique	Les travaux de rénovation énergétique permettent une diminution des charges
Attractivité économique et touristique		
6	Surplus de transactions lié à l'accroissement de la population	L'amélioration de l'attractivité des centre-bourgs permet un accroissement de la population et donc une augmentation des transactions immobilières
7	Surplus de valeur vénale lié à la pression foncière	Cette attractivité génère aussi une hausse de la pression foncière et donc un gain de valeur vénale des biens immobiliers du centre-bourg

Impacts calculés automatiquement dans un outil global

8	Diminution de la vacance liée à la pression foncière	L'accroissement de la population, en augmentant la pression foncière, permet une baisse du taux de vacance des logements et donc une augmentation des revenus perçus par les bailleurs.
9	Surplus de valeur locative lié à la pression foncière	De la même façon que pour la valeur vénale, la valeur locative augmente aussi avec la pression foncière.
10	Surplus d'activité commerciale	La réhabilitation des commerces permet d'augmenter la valeur ajoutée créée sur le centre-bourg
11	Création d'emplois dans les commerces	Cette augmentation de l'activité commerciale s'accompagne de création d'emplois
12	Augmentation des dépenses touristiques	L'amélioration de l'attractivité des centre-bourgs permet une augmentation de la fréquentation touristique et des dépenses associées
13	Augmentation de la perception des taxes de séjour	L'augmentation du nombre de touristes permet un accroissement des taxes de séjour perçues
14	Augmentation de la perception des recettes de notaire	L'augmentation du nombre de transactions immobilières s'accompagne de recettes supplémentaires pour les notaires
15	Augmentation de la perception des impôts locaux levés	Un accroissement de la population s'accompagne d'une augmentation des impôts locaux perçus
16	Augmentation de la Dotation Globale de Fonctionnement	Un accroissement de la population permet une augmentation de la dotation globale de fonctionnement

Impacts calculés automatiquement dans un outil global

Aménagements urbains		
17	Diminution des charges de santé	La rénovation énergétique permet d'améliorer la santé des occupants des logements et donc de diminuer leurs frais de santé
18	Économies sur la pension de retraite des personnes âgées et des familles liées à l'adaptation des logements et à la mise en place de services à la personne	La meilleure accessibilité des logements permet de maintenir plus longtemps et dans de meilleures conditions les personnes âgées à domicile en offrant des alternatives moins onéreuses que les maisons de retraite
19	Augmentation des recettes des entreprises de travaux locales	Les travaux de réhabilitation sont faits par des entreprises locales qui augmentent ainsi leur activité économique
20	Soutien d'emplois dans la construction	Cette augmentation de l'activité permet de supporter des emplois dans le secteur de la construction
21	Augmentation des dépenses liées aux emplois soutenus	Les ménages qui sont impliqués par leur travail dans la chaîne de production dépensent dans la sphère marchande
22	Diminution des émissions de CO2	La diminution des consommations énergétiques liées au programme de rénovation permet de réduire les émissions de CO2.



Amélioration de l'habitat

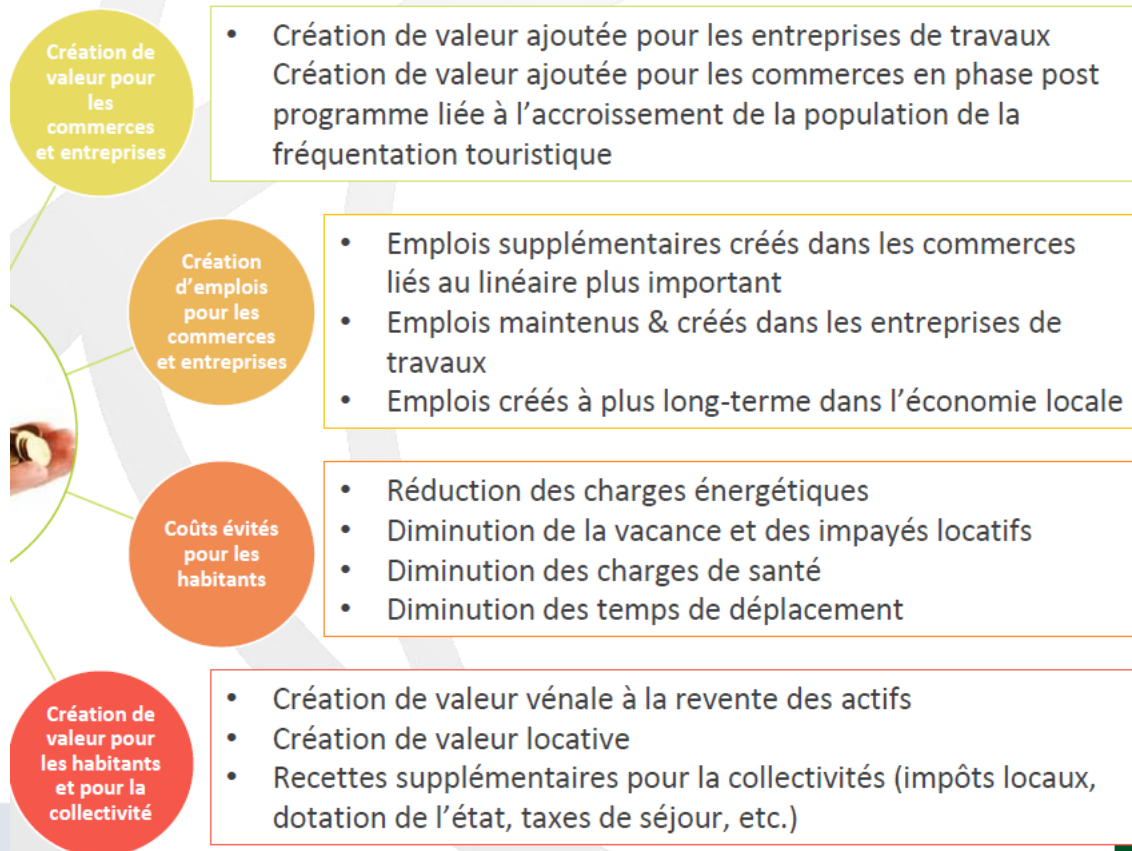
- Réhabilitation de l'habitat social et privé
- Accompagnement social
- Acquisition et recyclage foncier
- Requalification du patrimoine bâti
- Rénovation énergétique
- Accessibilité et maintien des personnes âgées à domicile

Aménagement urbain

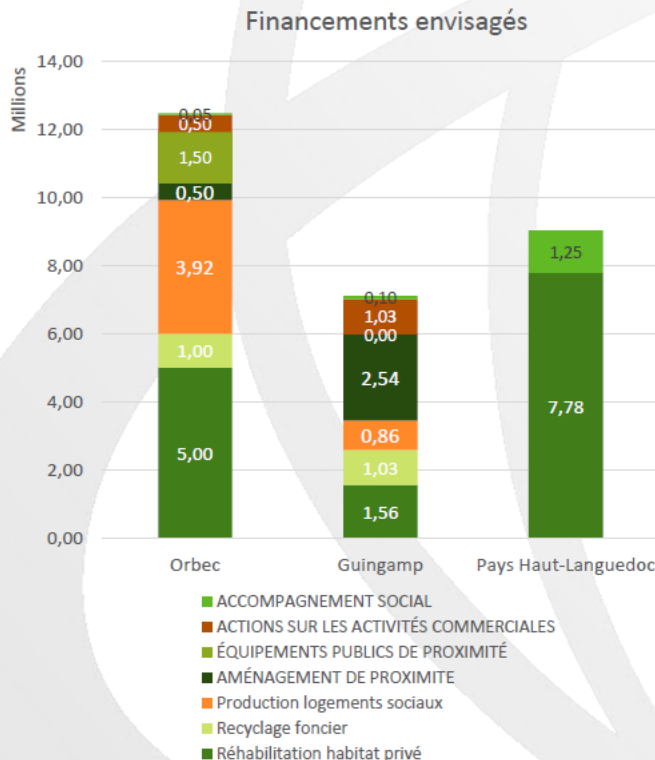
- Travaux de voirie pour favoriser les cheminements doux (vélos, piétons)
- Mise en place d'équipements publics
- Consolidation de l'offre de services à la personne et d'équipements

Attractivité économique & touristique

- Restructuration et densification de l'immobilier commercial de centre-bourg
- Soutien à la création d'entreprises
- Equilibre entre l'offre de commerces périurbaine et le centre-bourg
- Stratégie touristique repensée (aménagements parcours touristiques, embellissements)



Répartition des financements envisagés (en Millions d'€)

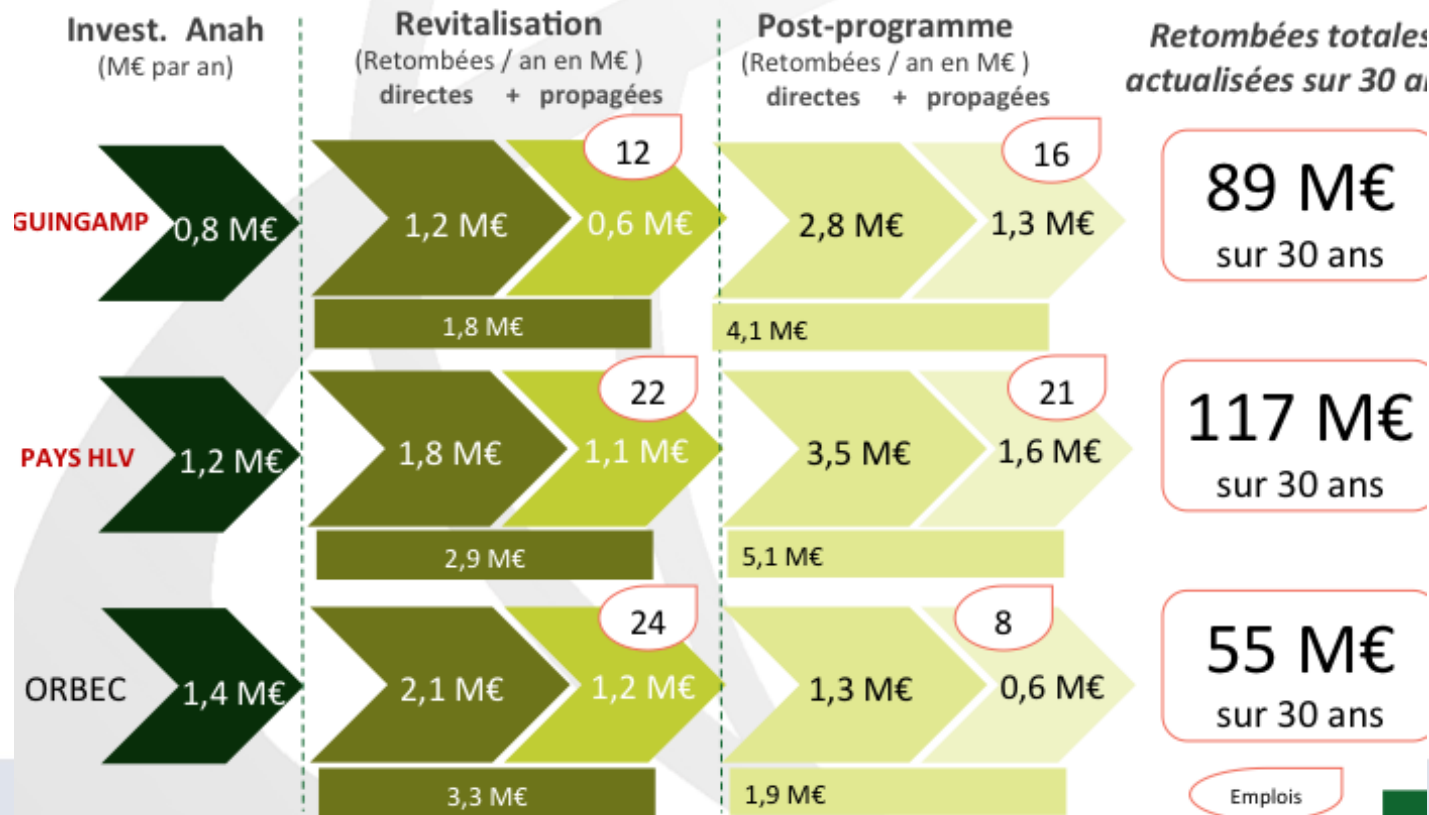


Des différences importantes dans la répartition:

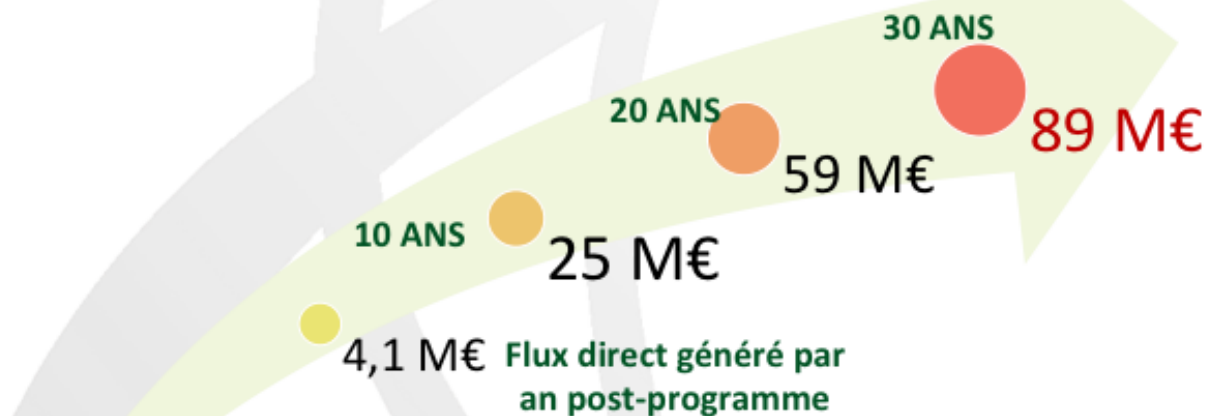
- A Orbec, 80 % des financements orientés sur le logement
- A Guingamp, près de 50% sont orientés Habitat, le reste sur les aménagements, les équipements et les activités commerciales
- **Les financements du Pays Haut Languedoc sont à préciser**

Résultats exprimés en retombés économiques et en emplois

La synthèse des principaux résultats est la suivante :



Actualisation dans le futur des retombées économiques directes et propagées pour Guingamp :



Nous avons calculé la valeur actuelle nette des flux générés

- pendant les 6 ans de la phase du programme de revitalisation et chaque année pendant 30 ans (durée de vie du capital construit)
- En prenant en compte l'inflation et le taux d'actualisation égal à la moyenne du taux OAT à 10 ans de la France

Synthèse des suppléments de valeur immatérielle apportés au territoire :

+2,5%

par rapport au scénario sans le
programme de revitalisation

115 M

€

12,92

12,18

GUINGAMP

+1,6%

par rapport au scénario sans le
programme de revitalisation

188 M

€

14,02

13,89

PAYS HLV

+6,3%

par rapport au scénario sans le
programme de revitalisation

100 M

€

12,64

11,85

ORBEC

11,81

Cotation avec le programme de revitalisation

11,12

Cotation sans le programme

Les notes sont sur 20

Résultats exprimés en retombés économiques et en emplois

Valeur de stock immatérielle de Guingamp :

Le scenario de revitalisation apporte un supplément de valeur immatérielle au

territoire de **115 M€**

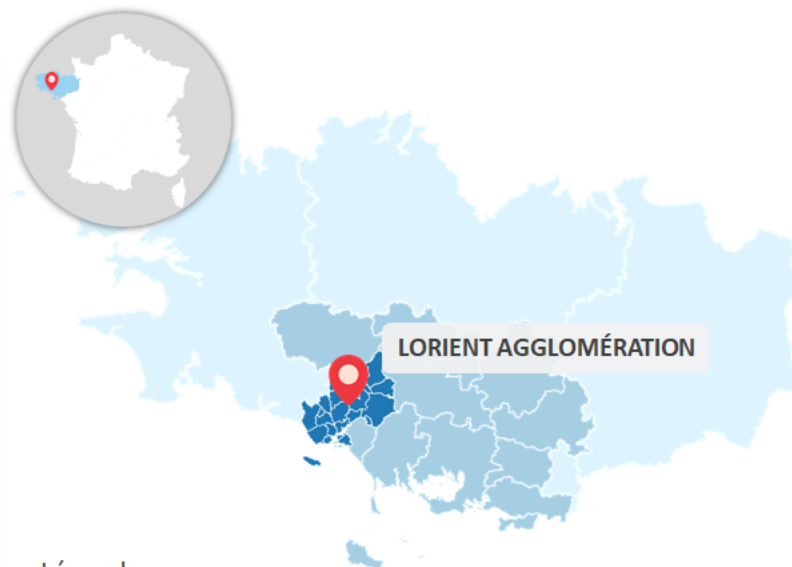
soit **+2,5%** par rapport au scénario sans le programme de revitalisation

2013	Ville de Guingamp avec ANAH		Ville de Guingamp sans ANAH
	En Md€	En %	
Capital Naturel	0,13 €	2,78%	Total actifs d'offre 4,66 Md€ +115 M€
Capital Humain	1,08 €	22,66%	
Capital Culturel et Historique	0,22 €	4,56%	
Capital Construit	1,63 €	34,09%	
Capital Marques	0,78 €	16,24%	
Capital Savoir et Technologique	0,07 €	1,55%	
Capital Organisation	0,97 €	20,38%	
Capital Partenaires	0,10 €	2,13%	
Avoirs net étrangers	-0,21 €	-4,40%	
Total des actifs d'offre	4,78 €		
Valeur immatérielle			

Données d'entrée					
	L'Argentière-la-Bessée (Hautes-Alpes)	Arvieux (Hautes-Alpes)	L'Albenc (Isère)	()	()
INDICATEURS GENERAUX DE L'OPÉRATION AVEC L'ANAH POUR LA COMMUNE CONCERNÉE					
<i>Nombre de logements rénovés du programme de revitalisation Anah - parc privé (PO)</i>					
<i>Nombre de logements rénovés du programme Anah de revitalisation - parc privé (PB)</i>					
<i>Nombre de nouveaux habitants dans la commune grâce au programme financé par l'Anah (moyenne par an)</i>					
<i>Nombre de dossiers de réhabilitation traités par an de locaux commerciaux</i>					
<i>Durée du programme (ans)</i>					
<i>Année de commencement du programme (liste déroulante)</i>	2012	2012	2012	2012	2012
AMELIORATION DE L'HABITAT					
<i>Nombre de personnes âgées bénéficiant des travaux d'adaptation de leur logement dans le parc ancien privé</i>					
<i>Montant total de l'investissement nécessaire à la réhabilitation de l'habitat privé (financements Anah et tiers)</i>					
<i>Montant total de l'investissement nécessaire au recyclage foncier (financements Anah et tiers)</i>					
<i>Proportion de financements Anah par rapport aux tiers (collectivité)</i>					

- Après que le projet pilot ait répondu aux attentes de l'ANAH, l'objectif est de développer un outil qui pourra être déployé à l'ensemble des projets de revitalisation.
- Cet outil permettra de :
 - Fixer un objectif de retombées économique « ex ante »
 - Piloter les projets en fonction de la valeur créée
- L'ANAH pourra ainsi :
 - Partager des objectifs chiffrés avec les partenaires et les élus locaux
 - Débloquer des crédits pour les projets en fonction de leur performance

EN QUELQUES CHIFFRES



Légende :

- Bretagne divisée en départements
- Morbihan divisé en EPCI
- CA Lorient Agglomération divisée en communes



EMPLOIS
83 473



ENTREPRISES
11 442

Source : Insee – SIRENE, 2015



TAUX DE CHÔMAGE

14,7% (moyenne nationale 10,0% en 2015)

Source : Population active de 15 à 64 ans, Insee, 2015



RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR

Secteur	Nombre d'emplois	Proportion
Activités pour la santé humaine	8 983	11%
Commerce de détail	7 950	10%
Enseignement	7 722	9%
Administration publique et défense	6 735	8%
Hébergement social et médico-social	6 386	8%
Construction	6 169	7%
Hébergement et restauration	3 417	4%
Agroalimentaire	3 417	4%
Enquête et sécurité	2 925	4%
Commerce de gros	2 669	3%

- » Nous partons du principe que chaque territoire possède sa spécificité : les leviers à actionner pour les dynamiser varient d'un territoire à l'autre
- » Or, force est de constater que trop souvent les processus d'élaboration des projets de territoires aboutissent à des résultats :
 - Peu spécifiques au territoire dont il est question
 - Peu stratégiques par rapport à la situation des territoires
- » Pour illustrer ce propos, il ne suffit pas par exemple d'aménager de nouvelles zones d'activité pour constater l'arrivée de nouvelles entreprises.
- » Toute stratégie visant à développer l'attractivité de son territoire doit tenir compte des atouts et des faiblesses du territoire et en particulier de son tissu économique