

# Evaluation des bénéfices nets socio-économiques et environnementaux de la reconversion des friches

## Application de l'outil **BENEFRICHES** - Fiche de cas

L'ambition du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), affichée par le Plan Biodiversité de 2018, impose de ré-interroger nos modèles d'aménagement du territoire, de la fabrique de la ville, mais également nos modes de vie, nos façons de se loger et de se déplacer. Ce changement de paradigme nécessite des outils pour éclairer les choix et aider à la décision.

En tant que fonciers disponibles dans tous les territoires, les friches sont des réelles opportunités pour les inscrire dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN.

Mais leur remise en état (déconstruction, désamiantage, dépollution) est un préalable coûteux qui contraint nombre de projets de reconversion (bilan économique déficitaire). Toutefois, c'est une approche partielle qui n'intègre pas l'ensemble des effets qu'un tel projet peut induire (ex : amélioration de l'attractivité d'un quartier, réduction du besoin en infrastructures et en déplacements, maintien de capacité de stockage de carbone dans les sols, etc.)

L'outil BENEFRICHES permet de valoriser ces effets pour éclairer les choix des acteurs de l'aménagement et de la reconversion des friches (collectivités, aménageurs, promoteurs, acteurs des énergies renouvelables, etc.) et aider à la concrétisation de projets.



Programme de la ZAC  
Logements, commerces, services, terrain de sport, parc paysager  
Friches présentes  
2 sites pour 10 ha (1<sup>er</sup> site dépollué en 2010. Etudes en cours pour le 2<sup>nd</sup>)  
Maître d'ouvrage  
Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), Loire-Atlantique Développement (LAD-SELA), Ville de Trignac (44)



Usage classique

	Surface des emprises concernées (m <sup>2</sup> )	Surface en m <sup>2</sup> surface de plancher
Logements accession libre		31 131
Logements sociaux (location, accession)	60978	16 881
Activités commerciales		1 329
Equipements publics (terrain de sport)	4140	1 124
Espaces publics (places, voiries, etc.) hors espaces verts	61207	
Espaces verts (parcs, jardins, noues, etc.)	75739	
<b>TOTAL</b>	<b>202064</b>	<b>50 465</b>

### Avertissement

Cette fiche concerne l'application de l'outil BENEFRICHES à l'un des 4 cas étudiés pour sa mise au point.

Les cas d'étude n'ont pas été sélectionnés en vue de caractériser des effets particuliers ou de mettre en évidence des niveaux de bénéfices donnés.

Cette fiche illustre le domaine d'application de l'outil et ne vise donc pas à fournir une évaluation de l'opération menée.

### Option de référence pour l'analyse « coûts-bénéfices »

La ZAC est dans un entre deux « urbain et péri-urbain ». Il y a de forts enjeux de périurbanisation et d'artificialisation d'espaces agricoles ou naturels localement au regard :

- du marché immobilier (et de la fiscalité) local : fiscalité foncière élevée, demande forte pour la maison individuelle avec jardin;
- de l'offre foncière existante à 20 min de trajet (sans problème de congestion), mais pas sur l'agglomération, pour un coût qui est pratiquement équivalent d'un T4 localement.

Le projet est donc comparé à un projet équivalent (en termes de fonctions urbaines et de capacité) mais réalisé en extension urbaine à 20 min de trajet de Trignac (densité logement 2 fois moindre).

### Contexte

Située à Trignac, en continuité Nord du tissu urbain nazairien et en bordure Est de la Brière, la ZAC de 20 hectares est une opération globale de restructuration urbaine, soutenue par l'ANRU en 2007 et l'ADEME en 2009. L'ambition est de changer l'image dégradée du quartier (présence de friches, tours d'habitation et équipements des années 70, enclavement par des infrastructures routière, etc.) en redéployant 590 logements, des commerces, des équipements publics, reconnectant le quartier à l'agglomération nazairienne et au territoire briéron. Dix hectares d'espaces publics ont été aménagés et mis en réseau, avec une nouvelle centralité affirmée au pied des écoles. Au sud et en place d'une des 2 anciennes friches industrielles se déploie le parc Océane qui offre de nouveaux usages récréatifs (source: <http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/zac-certe-oceane-acacias/>)

### Evaluation socio-économique de projet

L'outil BENEFRICHES repose sur les principes de l'évaluation socio-économique qui a pour objet d'apprécier l'intérêt d'un projet ou d'un investissement pour la collectivité. Elle est réalisée en analysant les effets du projet sur les différents types d'acteurs directement ou indirectement concernés, qu'ils soient positifs ou négatifs (analyse « coûts-bénéfices »). Les effets du projet sont ensuite traduits en termes monétaires pour pouvoir agréger les résultats obtenus et comparer les effets du projet à une option de référence. L'option de référence correspond à la situation la plus probable en l'absence de réalisation du projet.

L'évaluation socio-économique des grands projets d'investissements publics. CGI. Novembre 2015. <https://www.gouvernement.fr/ESE>

# Evaluation des bénéfices nets socio-économiques et environnementaux de la reconversion des friches

ZAC Océane-Acacias

## Fiche de cas

Evaluation du projet de reconversion de friches pour la création de la ZAC Océane-Acacias

Effets directs du projet (remise en l'état et création de fonctions)

Effets indirects du projet (limitation de l'étalement urbain)

Effets liés à la suppression de la friche et à la remise en l'état du site

Effet sur le coût de traitement des eaux (du fait de la remédiation et amélioration de la qualité de l'eau)

0% 22 000 €

Effet lié à l'amélioration du cadre de vie (i.e. suppression de la friche) sur les prix immobiliers

3% 588 000 €

Effet lié à l'amélioration du cadre de vie (i.e. suppression de la friche) sur droits de mutation

0% 24 000 €

Effets liés à la création d'un espace vert urbain (EVU)

Effet éducatif lié à la création d'un espace vert urbain

0% 24 000 €

Effet des espaces de nature en termes de bénéfices « santé »

Effet de la création d'un îlot de fraîcheur

0% 50 000 €

Effet carbone de la création d'un îlot de fraîcheur

0% 26 000 €

Effet polinisation lié à la présence de nature

0% 16 000 €

Effets liés aux nouvelles fonctions proposées par le projet

Effet carbone du fait de la production d'énergie renouvelable

Effet en termes de valeurs récréatives et culturelles liées aux nouveaux équipements et aménités proposés par le projet

0% 44 000 €

Effets liés à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

Effet en termes de régulation du risque inondation

75 000 € 0%

Effet carbone (fonction de stockage et de séquestration du carbone)

139 000 € 1%

Effet sur les services de production agricole

123 000 € 1%

Effets liés à une meilleure rationalisation des déplacements

Effet sur les émissions de GES (si moins de déplacements en VP...)

216 000 € 1%

Effet sur la pollution locale (si moins de déplacements en VP...)

70 000 € 0%

Effet sur les coûts de déplacement des usagers

499 000 € 3%

Effet sur le temps de parcours des usagers

1 084 000 € 6%

Effet en termes de sécurité routière

64 000 € 0%

Effets relatifs à la mise en place et au fonctionnement des services publics

Effet sur les investissements dans les VRD (voiries, réseaux divers)

3 890 000 € 20%

Effet sur les coûts d'exploitation des VRD (voiries, réseaux divers)

12 116 000 € 64%

Légende du schéma

Effet environnemental

Effet économique

Effet social et bien-être

Euros réels

Effets non monétarisés

Effet sur l'emploi en phase de remise en état du site

Effet sur l'emploi de commerces

Effet évité du fait d'emplois agricoles non détruits

26 emplois ETP\* mobilisés et répartis sur la durée des travaux liés à la déconstruction-désamiantage et dépollution

0 emplois ETP\* mobilisés sur la durée de vie du projet dans le cadre d'une activité commerciale de proximité

49 emplois ETP\* préservés sur la durée de vie du projet correspondant à l'activité agricole et agro-alimentaire

### Bilan aménageur

Dépenses

27,4 M€

Dont Remise en état du foncier : 5 M€

Recettes

21 M€

### Analyse coûts-bénéfices

Bénéfices nets socio-économiques

19,1 M€

Déficit opérationnel

- 6,4 M€

### Conclusions

La réalisation de la ZAC Océane-Acacias, en renouvellement et densification urbains, **génère des bénéfices nets socio-économiques** qui compensent le déficit économique opérationnel (déficit principalement lié à la remise en état de 2 friches polluées).

Il est intéressant de noter que la majorité de ces bénéfices représentent un **impact économique réel en termes de réduction de dépenses futures de la collectivité**, qui seront constatés à **moyen / long terme** alors que le déficit opérationnel est une réalité de court terme.

Le top 3 des effets qui contribuent à ces résultats :

1. Réduction entretien/maintenance des voiries et réseaux
2. Amélioration du cadre de vie
3. Impacts sur les temps de déplacements (usagers, riverains)

Les résultats de BENEFRICHES constituent des éléments d'aide à la décision, qui doivent être mis perspective avec les enjeux et objectifs de la collectivité dans la cadre d'une approche multi-critères.

### DÉTAIL DES BÉNÉFICES PAR ACTEUR

Riverains Intérêt général

usagers 4%

12%

2,3 M€

0,7 M€

16 M€

Collectivité 84%

L'ambition du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), affichée par le Plan Biodiversité de 2018, impose de ré-interroger nos modèles d'aménagement du territoire, de la fabrique de la ville, mais également nos modes de vie, nos façons de se loger et de se déplacer. Ce changement de paradigme nécessite des outils pour éclairer les choix et aider à la décision.

En tant que fonciers disponibles dans tous les territoires, les friches sont des réelles opportunités pour les inscrire dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN.

Mais leur remise en état (déconstruction, désamiantage, dépollution) est un préalable coûteux qui contraint nombre de projets de reconversion (bilan économique déficitaire). Toutefois, c'est une approche partielle qui n'intègre pas l'ensemble des effets qu'un tel projet peut induire (ex : amélioration de l'attractivité d'un quartier, réduction du besoin en infrastructures et en déplacements, maintien de capacité de stockage de carbone dans les sols, etc.)

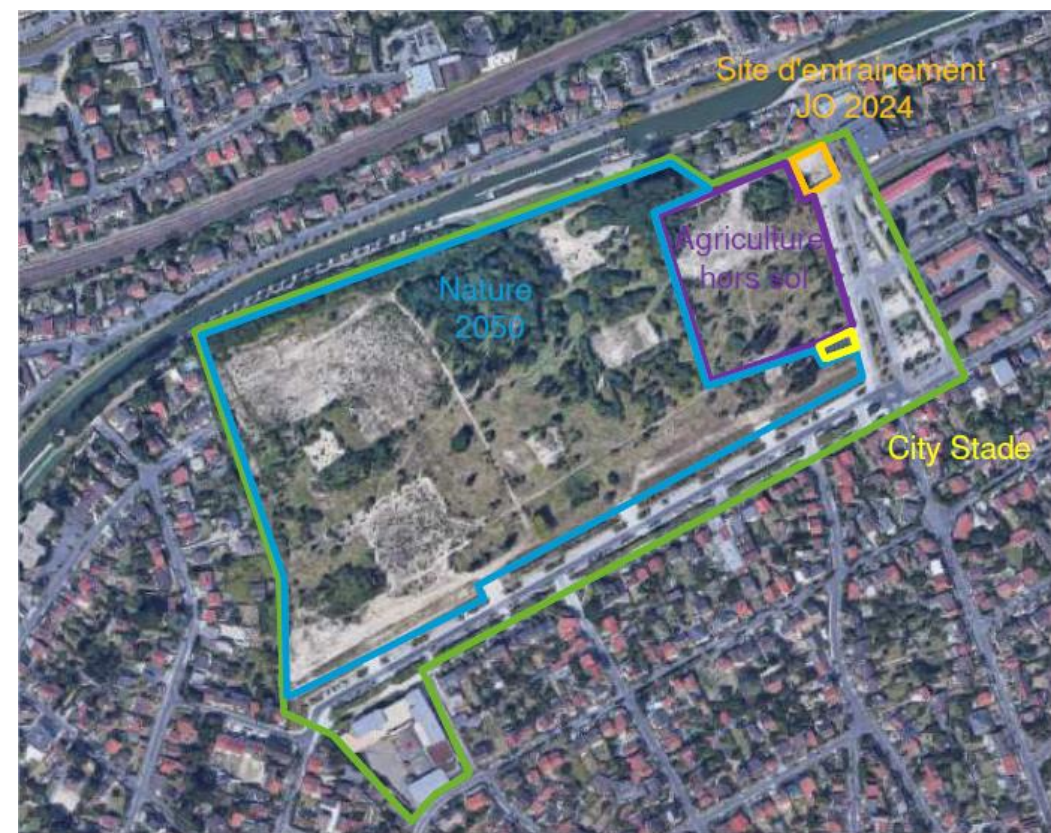
L'outil BENEFRICHES permet de valoriser ces effets pour éclairer les choix des acteurs de l'aménagement et de la reconversion des friches (collectivités, aménageurs, promoteurs, acteurs des énergies renouvelables, etc.) et aider à la concrétisation de projets.



**Programme**  
Parc paysager avec mesure de restauration de biodiversité, équipements et espaces publics

**Friche**  
Site de 11,3 ha (ancien exploitant : Kodak)

**Maître d'ouvrage**  
Ville de Sevrans  
CDC Biodiversité



Caractéristiques	Usage alternatif	Surface des emprises concernées (m <sup>2</sup> )
	Equipements publics (école, terrain de sport, aire de jeux)	6 230
	Espace naturel sous intervention Nature 2050	92 000
	Autres espaces verts et projet d'agriculture urbaine Hors sol	20 000
	Autres espaces publics (parvis, voiries)	15 570
	<b>TOTAL</b>	<b>134 000</b>

### Contexte

La friche Kodak est un lieu emblématique de Sevrans, fermée en 1995 et dépolluées par l'industriel entre 2003 et 2012 au titre de ses obligations de remise en état du site. Des restrictions d'usage sur la majorité du site ne permettaient pas de développer des programmes immobiliers.

La découverte de poches de dissolution de gypse dans le sous-sol a conduit à l'abandon du projet de parc urbain prévu. C'est dans ce contexte que la CDC Biodiversité a proposé à la Ville de Sevrans d'intégrer la friche Kodak au programme Nature 2050.

Depuis 2013, la friche Kodak est ouverte au public. Sa situation dans une zone pavillonnaire, en bordure du canal de l'Ourcq et à proximité de groupes scolaires en fait un espace de loisirs apprécié des usagers. De plus, dans le contexte particulièrement urbanisé de la petite couronne d'Ile-de-France, les espaces naturels sont rares et la friche Kodak représente un véritable refuge pour la biodiversité.

### Avertissement

Cette fiche concerne l'application de l'outil BENEFRICHES à l'un des 4 cas étudiés pour sa mise au point.

Les cas d'étude n'ont pas été sélectionnés en vue de caractériser des effets particuliers ou de mettre en évidence des niveaux de bénéfices donnés.

Cette fiche illustre le domaine d'application de l'outil et ne vise donc pas à fournir une évaluation de l'opération menée.

### Option de référence pour l'analyse « coûts-bénéfices »

Le projet est comparé une situation de maintien de la friche en l'état sans démolition ni dépollution.



Zone humide temporaire



Bosquet eutrophe



Friche herbacée

### Evaluation socio-économique de projet

L'outil BENEFRICHES repose sur les principes de l'évaluation socio-économique\* qui a pour objet d'apprécier l'intérêt d'un projet ou d'un investissement pour la collectivité. Elle est réalisée en analysant les effets du projet sur les différents types d'acteurs directement ou indirectement concernés, qu'ils soient positifs ou négatifs (analyse « coûts-bénéfices »). Les effets du projet sont ensuite traduits en termes monétaires pour pouvoir agréger les résultats obtenus et comparer les effets du projet à une option de référence. L'option de référence correspond à la situation la plus probable en l'absence de réalisation du projet.

Pour en savoir plus : outil, notice d'utilisation et référentiel accessible sur [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

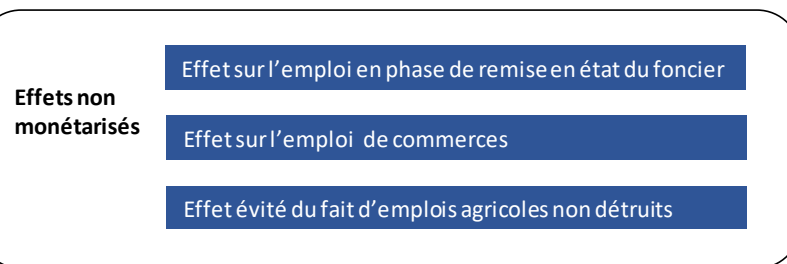
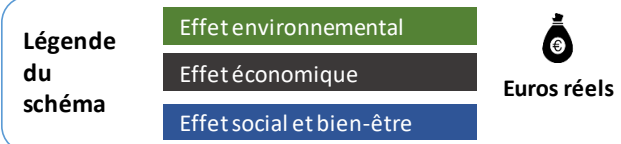
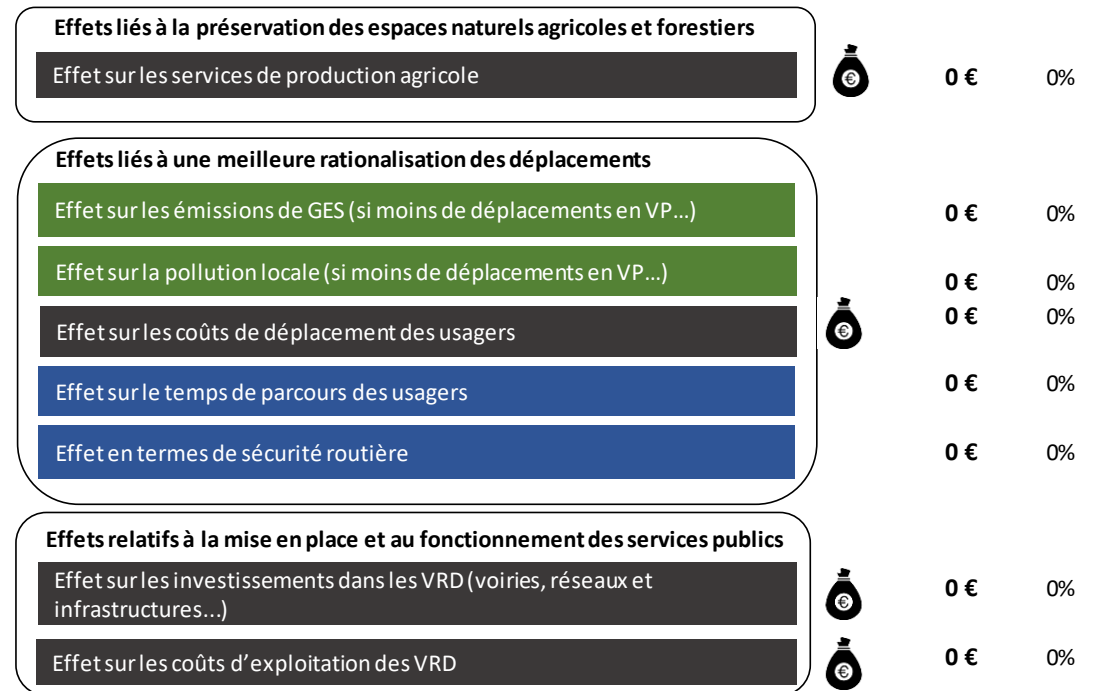
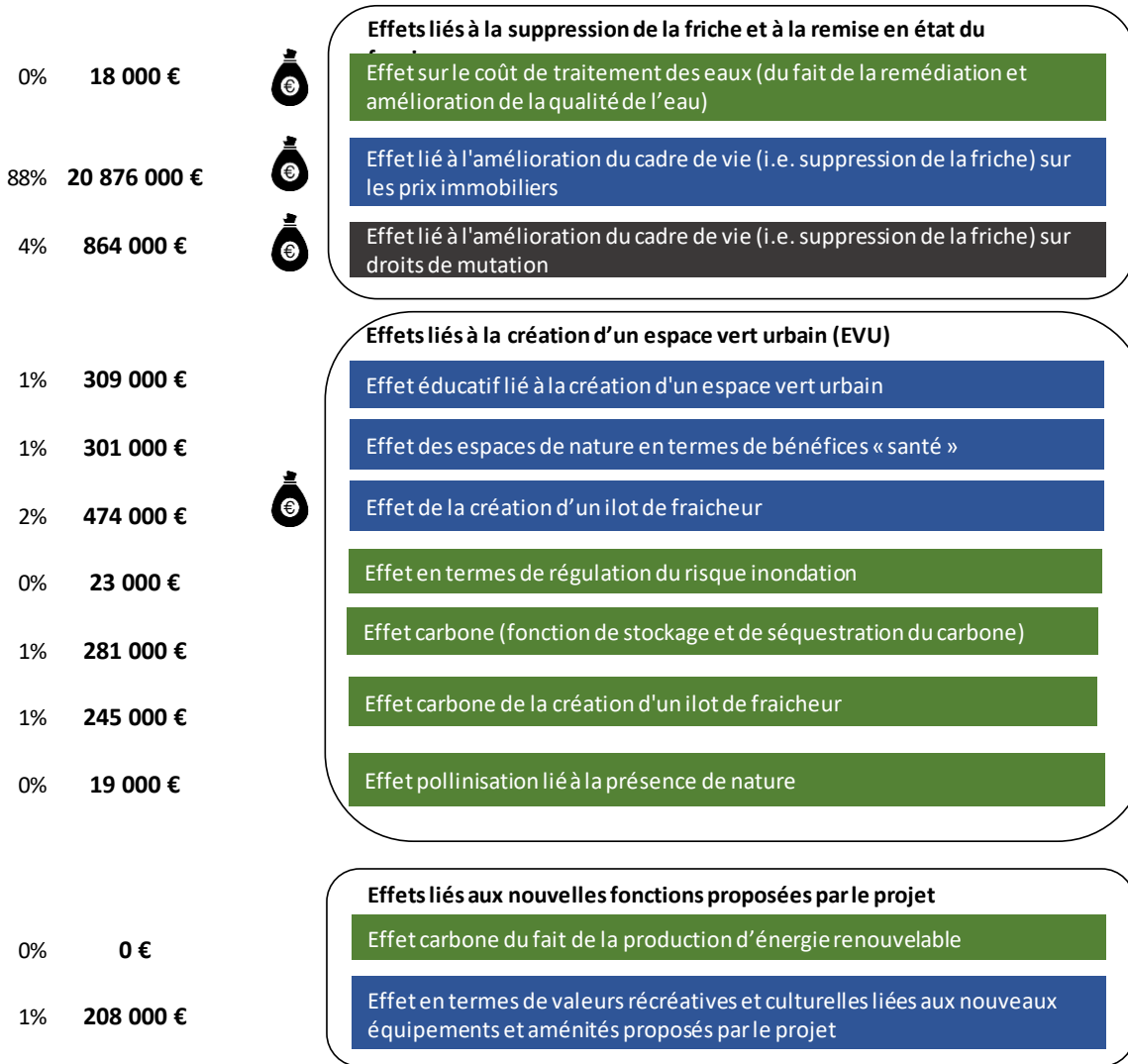
\* L'évaluation socio-économique des grands projets d'investissements publics. CGI. Novembre 2015. <https://www.gouvernement.fr/ESE>

## Fiche de cas

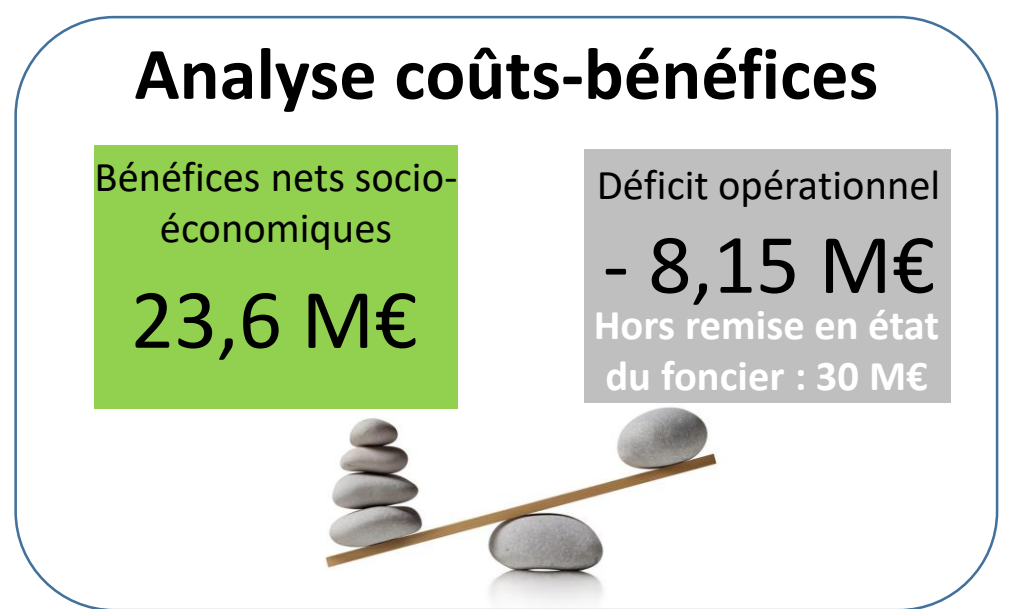
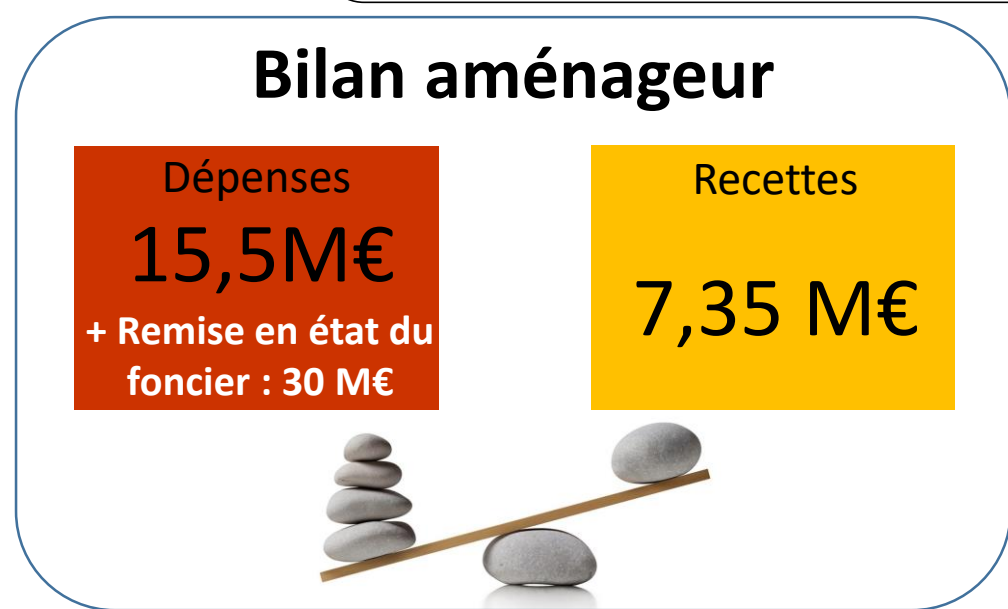
Evaluation du projet de reconversion de l'ex-friche Kodak en zone de nature (+espaces et équipements publics)

Effets directs du projet (remise en l'état et création de fonctions)

Effets indirects du projet



150 emplois ETP\* mobilisés et répartis sur la durée des travaux liés à la déconstruction-désamiantage et dépollution  
 0 emplois ETP\* mobilisés sur la durée de vie du projet dans le cadre d'une activité commerciale de proximité  
 0 emplois ETP\* préservés sur la durée de vie du projet correspondant à l'activité agricole et agro-alimentaire

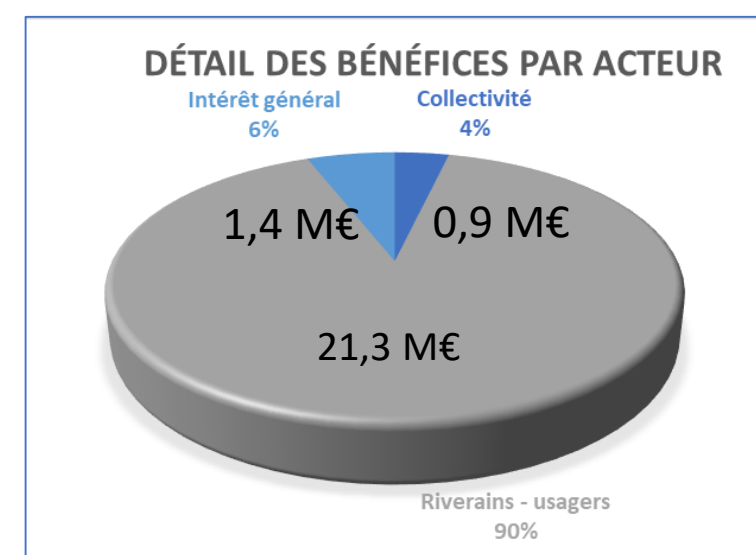


**Conclusions**  
 La création d'un espace naturel à haute valeur écologique sur l'ancienne friche polluée Kodak, génère des bénéfices nets socio-économiques supérieurs au déficit opérationnel porté par la Ville de Sevran (et de l'ordre de grandeur des dépenses de remise en état du foncier par Kodak). L'amélioration du cadre de vie par appréciation du marché immobilier est le principal effet monétarisé (92 %). Les autres bénéfices notables sont liés à :

- la création d'un îlot de fraîcheur,
- aux effets en termes de bénéfices « santé »,
- aux effets éducatifs associés à la création d'un espace de nature en ville.

Il est important de rappeler que :

- ces bénéfices seront constatés à moyen / long terme alors que le déficit opérationnel est une réalité de court terme,
- la faible valorisation des effets environnementaux et de bien-être ne doit pas occulter le réel intérêt en termes écologiques et de cohésion sociale.



Les résultats de BENEFRICHES constituent des éléments d'aide à la décision, qui doivent être mis en perspective avec les enjeux et objectifs de la collectivité dans la cadre d'une approche multi-critères.

L'ambition du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), affichée par le Plan Biodiversité de 2018, impose de ré-interroger nos modèles d'aménagement du territoire, de la fabrique de la ville, mais également nos modes de vie, nos façons de se loger et de se déplacer. Ce changement de paradigme nécessite des outils pour éclairer les choix et aider à la décision.

En tant que fonciers disponibles dans tous les territoires, les friches sont des réelles opportunités pour les inscrire dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN.

Mais leur remise en état (déconstruction, désamiantage, dépollution) est un préalable coûteux qui contraint nombre de projets de reconversion (bilan économique déficitaire). Toutefois, c'est une approche partielle qui n'intègre pas l'ensemble des effets qu'un tel projet peut induire (ex : amélioration de l'attractivité d'un quartier, réduction du besoin en infrastructures et en déplacements, maintien de capacité de stockage de carbone dans les sols, etc.)

L'outil BENEFRICHES permet de valoriser ces effets pour éclairer les choix des acteurs de l'aménagement et de la reconversion des friches (collectivités, aménageurs, promoteurs, acteurs des énergies renouvelables, etc.) et aider à la concrétisation de projets.

### Programme

Centrale photovoltaïque

### Friche

Terril charbonnier de 24 ha

### Maître d'ouvrage

Etablissement public foncier de Lorraine  
(portage foncier)

MontanSOLAR : exploitant centrale



Caractéristiques

	Usage alternatif	Surface des emprises concernées (ha)
Centrale photovoltaïque au sol		22,7
	TOTAL	22,7

### Avertissement

Cette fiche concerne l'application de l'outil BENEFRICHES à l'un des 4 cas étudiés pour sa mise au point.

Les cas d'étude n'ont pas été sélectionnés en vue de caractériser des effets particuliers ou de mettre en évidence des niveaux de bénéfices donnés.

Cette fiche illustre le domaine d'application de l'outil et ne vise donc pas à fournir une évaluation de l'opération menée.

### Contexte

Le projet de parc photovoltaïque de Terril Wendel se situe dans le département de la Moselle, sur les communes de Forbach et Petite-Rosselle.

Le Terril Wendel est constitué par le déversement désordonné des stériles de mines avec des éléments ne provenant pas du sous-sol minier (cendres issues de la combustion de charbon, déchets industriels, débris de construction, ...). D'une manière générale, les sols concernés par le projet présentent des potentialités agronomiques nulles (stockages miniers, sol très peu profond et caillouteux, ...), la friche ne peut donc pas accueillir de cultures agricoles. Le projet de centrale photovoltaïque du Terril Wendel permettra donc à la fois d'exploiter le potentiel du territoire en termes de ressources énergétiques et de valoriser un terrain ne se prêtant à aucun autre usage économique.

Source : présentation projet sur [Enerfip.fr](http://Enerfip.fr)

### Option de référence pour l'analyse « coûts-bénéfices »

Le projet est comparé une situation de maintien du terril en l'état et de non réalisation du projet de centrale photovoltaïque.

### Evaluation socio-économique de projet

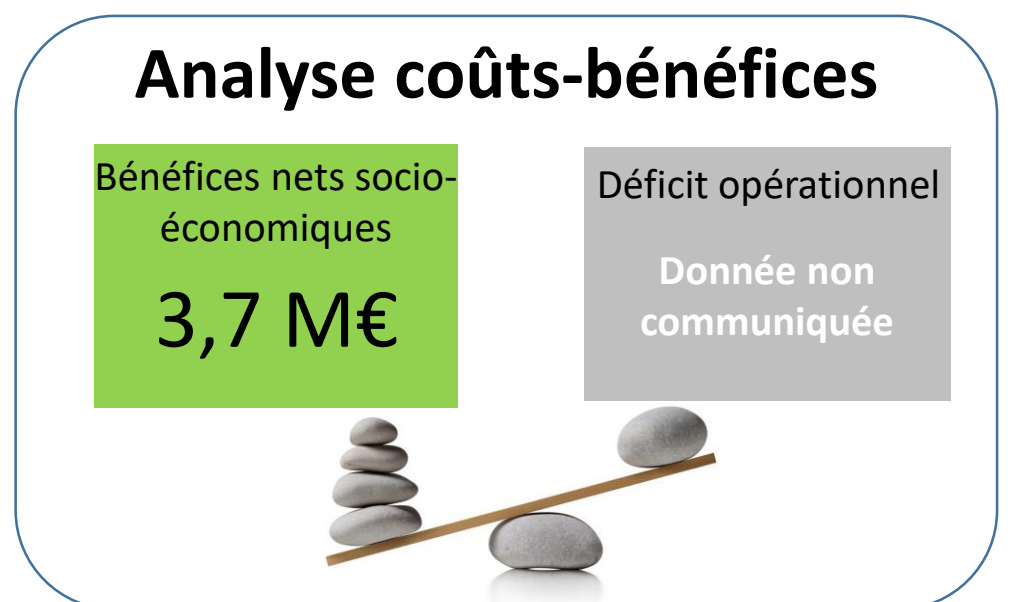
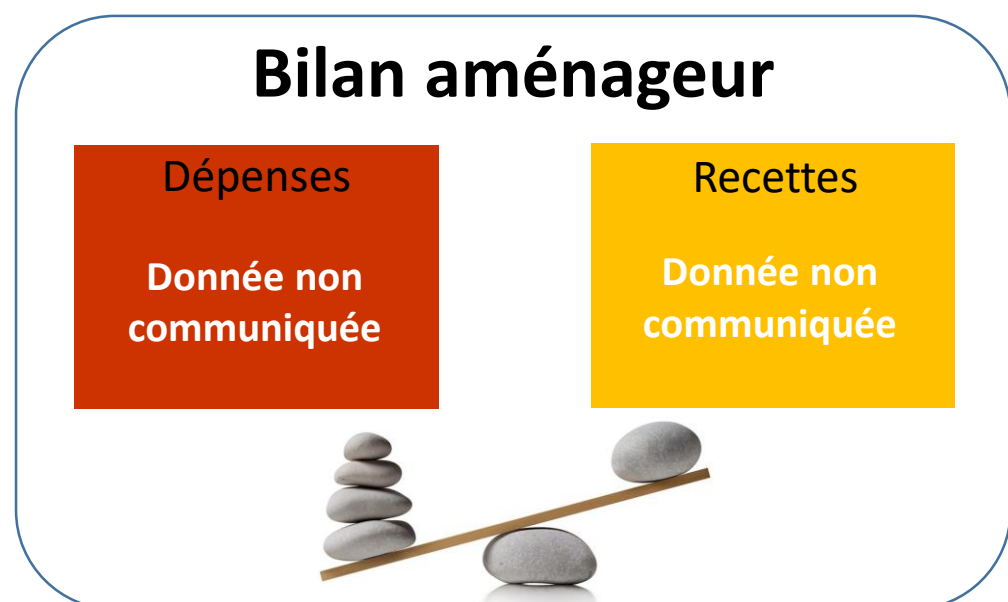
L'outil BENEFRICHES repose sur les principes de l'évaluation socio-économique\* qui a pour objet d'apprécier l'intérêt d'un projet ou d'un investissement pour la collectivité. Elle est réalisée en analysant les effets du projet sur les différents types d'acteurs directement ou indirectement concernés, qu'ils soient positifs ou négatifs (analyse « coûts-bénéfices »). Les effets du projet sont ensuite traduits en termes monétaires pour pouvoir agréger les résultats obtenus et comparer les effets du projet à une option de référence. L'option de référence correspond à la situation la plus probable en l'absence de réalisation du projet.

Pour en savoir plus : outil, notice d'utilisation et référentiel accessible sur [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

\* L'évaluation socio-économique des grands projets d'investissements publics. CGI. Novembre 2015. <https://www.gouvernement.fr/ESE>

# Evaluation des bénéfices nets socio-économiques et environnementaux de la reconversion des friches

## Application de l'outil BENEFRICHES - Fiche de cas

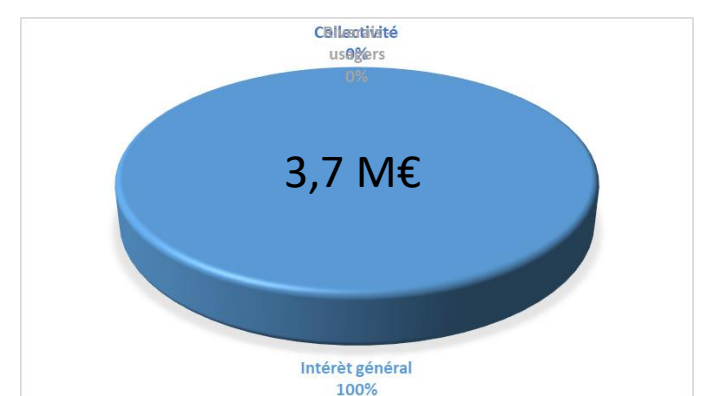


**Conclusions**

La création d'une centrale photovoltaïque sur le terril Wendel apporte des bénéfices en terme d'émissions de Gaz à Effet de Serre. Ces bénéfices, d'intérêt général, s'élèvent à 3,7M€.

Si le projet avait été comparé à une option de référence correspondant à la réalisation du même projet sur une surface agricole, le bénéfice socio-économique aurait été accru de seulement 0,4M€.

Les résultats de BENEFRICHES constituent des éléments d'aide à la décision, qui doivent être mis perspective avec les enjeux et objectifs de la collectivité dans la cadre d'une approche multi-critères.



L'ambition du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), affichée par le Plan Biodiversité de 2018, impose de ré-interroger nos modèles d'aménagement du territoire, de la fabrique de la ville, mais également nos modes de vie, nos façons de se loger et de se déplacer. Ce changement de paradigme nécessite des outils pour éclairer les choix et aider à la décision.

En tant que fonciers disponibles dans tous les territoires, les friches sont des réelles opportunités pour les inscrire dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN.

Mais leur remise en état (déconstruction, désamiantage, dépollution) est un préalable coûteux qui contraint nombre de projets de reconversion (bilan économique déficitaire). Toutefois, c'est une approche partielle qui n'intègre pas l'ensemble des effets qu'un tel projet peut induire (ex : amélioration de l'attractivité d'un quartier, réduction du besoin en infrastructures et en déplacements, maintien de capacité de stockage de carbone dans les sols, etc.)

L'outil BENEFRICHES permet de valoriser ces effets pour éclairer les choix des acteurs de l'aménagement et de la reconversion des friches (collectivités, aménageurs, promoteurs, acteurs des énergies renouvelables, etc.) et aider à la concrétisation de projets.

### Programme

Logements, commerce, parc urbain, chaufferie biomasse

### Friche

Ex-site Alcatel

### Maître d'ouvrage

Clairsienne ESH



Usage classique

Caractéristiques

	Surface des emprises concernées (m <sup>2</sup> )	Surface en m <sup>2</sup> surface de plancher
Logements accession libre	54 000	42 000
Logements sociaux (location, accession)		42 000
Activités commerciales et tertiaires		17 500
Equipements publics (terrain de sport)		
Espaces publics (places, voiries, etc.) hors espaces verts	20 000	
Espaces verts (parcs, jardins, noues, etc.)	46 000	
<b>TOTAL</b>	<b>120 000</b>	<b>101 500</b>

### Avertissement

Cette fiche concerne l'application de l'outil BENEFRICHES à l'un des 4 cas étudiés pour sa mise au point.

Les cas d'étude n'ont pas été sélectionnés en vue de caractériser des effets particuliers ou de mettre en évidence des niveaux de bénéfices donnés.

Cette fiche illustre le domaine d'application de l'outil et ne vise donc pas à fournir une évaluation de l'opération menée.

### Contexte

Le projet se déploie sur une surface de 12 hectares, sur une ancienne friche liée à l'activité de l'industriel Siemens. L'enjeu de cette opération est d'assurer une mixité fonctionnelle et de peuplement à l'échelle du quartier et de donner une attractivité nouvelle au territoire. La reconquête d'une friche industrielle sur le site de Lormont soutenue par une exigence environnementale, l'attention portée à la composition paysagère constituent des moteurs pour développer un écoquartier de qualité pour ses habitants.  
(Source : rapport d'évaluation Bordeaux Métropole)

### Option de référence pour l'analyse « coûts-bénéfices »

L'écoquartier se situe sur le territoire de Bordeaux Métropole à l'intérieur du périphérique Bordelais. Il permet d'éviter la réalisation d'un projet extra périphérique sur des espaces agricoles. Il est réalisé sur un territoire soumis à une pression foncière importante, dans un contexte de prix fonciers et immobiliers élevés.

Le projet est donc comparé à la réalisation d'un projet équivalent (en termes de fonctions urbaines et de capacité), moins bien desservi en transports collectifs, sur une surface équivalente sur des espaces agricoles.

### Evaluation socio-économique de projet

L'outil BENEFRICHES repose sur les principes de l'évaluation socio-économique\* qui a pour objet d'apprécier l'intérêt d'un projet ou d'un investissement pour la collectivité. Elle est réalisée en analysant les effets du projet sur les différents types d'acteurs directement ou indirectement concernés, qu'ils soient positifs ou négatifs (analyse « coûts-bénéfices »). Les effets du projet sont ensuite traduits en termes monétaires pour pouvoir agréger les résultats obtenus et comparer les effets du projet à une option de référence. L'option de référence correspond à la situation la plus probable en l'absence de réalisation du projet.

\*L'évaluation socio-économique des grands projets d'investissements publics. CGI. Novembre 2015. <https://www.gouvernement.fr/ESE>

## Fiche de cas

Evaluation du projet  
d'EcoQuartier Les Akènes à  
Lormont

Effets directs du projet  
(remise en l'état et création de  
fonctions)

Effets indirects du projet  
(limitation de l'étalement urbain)

### Effets liés à la suppression de la friche et à la remise en l'état du site

Effet sur le coût de traitement des eaux (du fait de la remédiation et amélioration de la qualité de l'eau)

Effet lié à l'amélioration du cadre de vie sur les prix immobiliers

Effet lié à l'amélioration du cadre de vie sur droits de mutation

### Effets liés à la création d'un espace vert urbain (EVU)

Effet éducatif lié à la création d'un espace vert urbain

Effet des espaces de nature en termes de bénéfices « santé »

Effet de la création d'un îlot de fraîcheur

Effet carbone (fonction de stockage et de séquestration du carbone)

Effet carbone de la création d'un îlot de fraîcheur

Effet polinisation lié à la présence de nature

### Effets liés aux nouvelles fonctions proposées par le projet

Effet carbone du fait de la production d'énergie renouvelable

Effet en termes de valeurs récréatives et culturelles liées aux nouveaux équipements et aménités proposés par le projet

Effets non monétarisés

- Effet sur l'emploi en phase de remise en état du foncier
- Effet sur l'emploi de commerces
- Effet évité du fait d'emplois agricoles non détruits

### Effets liés à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

Effet en termes de régulation du risque inondation

Effet carbone (fonction de stockage et de séquestration du carbone)

Effet sur les services de production agricole

### Effets liés à une meilleure rationalisation des déplacements

Effet sur les émissions de GES (si moins de déplacements en véhicule particulier...)

Effet sur la pollution locale (si moins de déplacements en VP...)

Effet sur les coûts de déplacement des usagers

Effet sur le temps de parcours des usagers

Effet en termes de sécurité routière

### Effets relatifs à la mise en place et au fonctionnement des services publics

Effet sur les investissements dans les VRD (voiries, réseaux divers)

Effet sur les coûts d'exploitation des VRD

Légende  
du  
schéma

Effet environnemental

Effet économique

Effet social et bien-être

Euros réels

Somme des bénéfices actualisés

20 392 357 €

Effet non calculable (confidentialité)

275 emplois ETP\* mobilisés sur la durée de vie du projet dans le cadre d'une activité commerciale de proximité

29 emplois ETP\* préservés sur la durée de vie du projet correspondant à l'activité agricole et agro-alimentaire

## Bilan aménageur

Dépenses

Donnée non  
communiquée

Recettes

Donnée non  
communiquée

## Analyse coûts-bénéfices

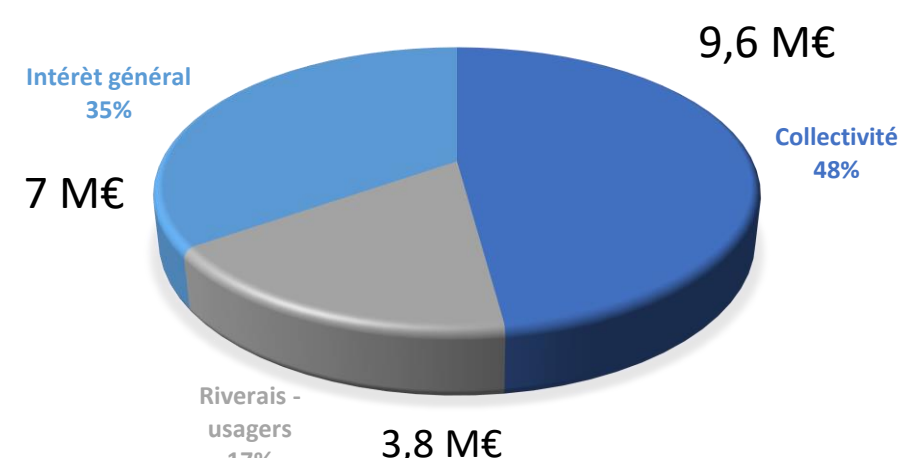
Bénéfices nets socio-économiques

20,4 M€

Déficit opérationnel

Donnée non  
communiquée

### DÉTAIL DES BÉNÉFICES PAR ACTEUR



## Conclusions

La réalisation de l'EcoQuartier Les Akènes à Lormont, en renouvellement urbain, génère des bénéfices nets socio-économiques importants.

La répartition entre « bénéficiaires » des effets monétarisés est plutôt équilibrée entre les 3 « acteurs ».

Le top 3 des effets qui contribuent à ces résultats :

1. Réduction de l'entretien/maintenance des voiries et réseaux
2. Réduction d'émissions de GES lié à la production d'énergie renouvelable
3. Amélioration du cadre de vie (effet sur les prix immobiliers)

Les bénéfices liés au premier effet représentent un impact économique réel en termes de réduction de dépenses futures de la collectivité.

Les résultats de BENEFRICHES constituent des éléments d'aide à la décision, qui doivent être mis en perspective avec les enjeux et objectifs de la collectivité dans le cadre d'une approche multi-critères.