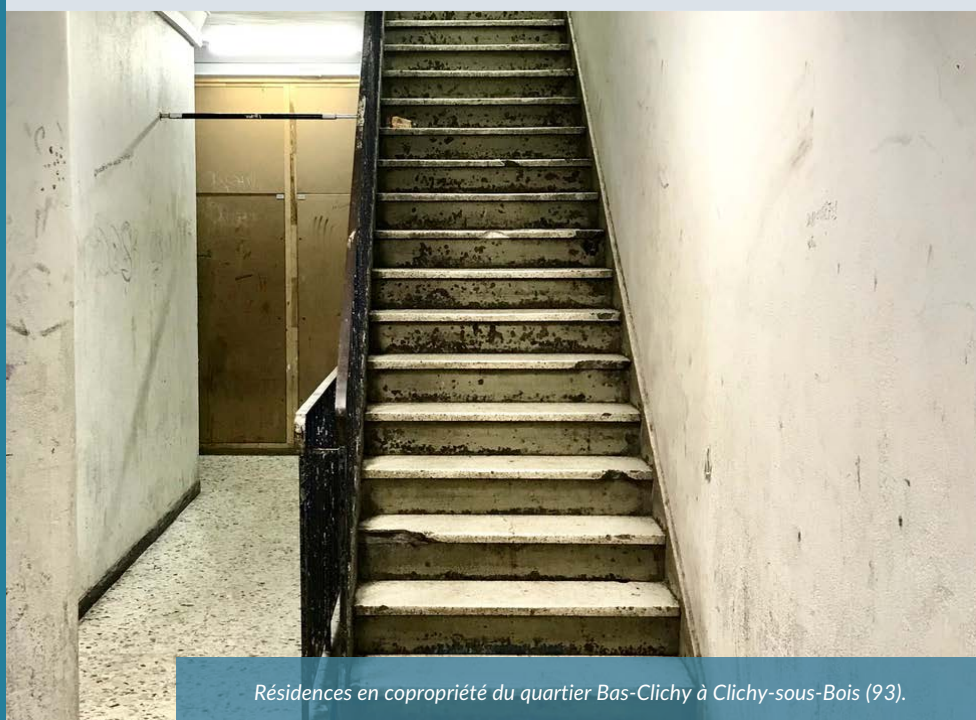




Évaluation socio-économique de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy

VALENTINA SALAZAR ARISTIZABAL¹ » Analyste en évaluation socio-économique
JULIE DE BRUX » Fondatrice associée et directrice du pôle
évaluation socio-économique
Citizing

L'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), est inédite en France. Elle manifeste la volonté d'une politique publique d'enrayer le coût et les externalités de l'inaction. C'est également la première évaluation socio-économique quantitative concernant un projet d'aménagement urbain.



Résidences en copropriété du quartier Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois (93).



© Les auteures de l'étude.

Contexte de l'étude

Situé à Clichy-sous-Bois en région parisienne, le quartier du Bas-Clichy compte 12 000 habitants, soit 40 % de la population communale. **Les bâtiments d'habitation, majoritairement sous le statut de la copropriété, y sont vétustes et présentent des risques d'effondrement.** En raison de charges très élevées, de nombreux copropriétaires sont insolvables, tandis que les copropriétés sont une à une placées sous administration judiciaire.

Le quartier est également sensible du point de vue social et sanitaire. Les habitations ont un taux de suroccupation élevé, et beaucoup se caractérisent par leur insalubrité. À titre d'exemple, en 2011, une épidémie de tuberculose s'est répandue. En seulement quelques semaines, 22 cas ont été recensés.

Alors que l'action publique en faveur des logements des plus démunis se concentre essentiellement sur le parc social, aucun dispositif ne parvenait à lui seul à englober l'ensemble des problématiques liées à ce parc de logements privés.

Par le décret en Conseil d'État n° 2015-99 du 28 janvier 2015, l'État a mis en place la première opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le quartier du Bas-Clichy, confiant son pilotage à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Ce type d'opération, créé par la loi Alur², s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain et social dont le but est de lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété.

Au global, près de 3 800 habitants seront relogés, plus de 1 200 logements seront démolis, 1 500 seront réhabilités et 1 530 seront construits d'ici à 2030, pour un investissement de 420 millions d'euros (M€).

Cette enveloppe couvre également la réalisation d'un projet d'aménagement qui permettra la recomposition urbaine du quartier et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.

Évaluation socio-économique

Dans un contexte de finances publiques contraintes, les investissements publics³ doivent être justifiés, afin d'identifier les projets les plus utiles. **L'évaluation socio-économique, obligation réglementaire instaurée par le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013⁴, constitue un outil d'aide à la décision publique.** Elle consiste à analyser et à comparer, sur un temps long, les coûts et les bénéfices d'un projet, quels que soient la nature des impacts (économiques, sociaux et environnementaux) et les acteurs touchés.

Il s'agit d'une évaluation en différentiel, entre une situation sans le projet (appelée « contrefactuel ») et une situation avec mise en place du projet (appelée « option de projet »). Les résultats indiquent ainsi le delta de création (ou de destruction) de valeur du projet par rapport à l'absence de projet.

Afin d'apprécier les coûts et les bénéfices de différentes natures, ceux-ci sont exprimés dans une unité commune, au travers de l'exercice de la monétarisation. **Une fois l'ensemble de ces coûts et bénéfices traduit dans l'unité monétaire, la valeur actualisée nette (VAN) socio-économique est calculée.** Elle exprime la valeur collective créée par le projet, nette des coûts, sur la durée de vie totale du projet, ramenée en une valeur d'aujourd'hui.

Historiquement, la pratique de cette méthode s'est principalement limitée au secteur des transports. De ce fait, des défis méthodologiques pour évaluer le projet de Clichy-sous-Bois ont été rencontrés à chaque étape, notamment afin de définir le périmètre du projet et du contrefactuel, de déterminer le taux d'actualisation, d'identifier les impacts, d'estimer leur ampleur et de leur attribuer une valeur monétaire.

En l'absence d'un guide méthodologique de référence pour les opérations d'aménagement urbain, la présente évaluation a été réalisée sur la base des recommandations générales fournies dans le rapport Quinet de 2013⁵ et en s'inspirant des approches ainsi que des méthodes issues de la littérature académique étrangère. ►



Résultats et discussion

Le tableau page ci-contre résume les impacts estimés et valorisés dans le cadre de cette évaluation socio-économique.

L'évaluation socio-économique de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy, menée par Citizing pour le compte de l'EPFIF, met en évidence une création de la valeur collective nette de coûts de plus de 310 M€. Celle-ci est principalement tirée des bénéfices en matière de confort, de cadre de vie, de pouvoir d'achat, d'efficacité énergétique et de charges de copropriété évitées. **L'étude a été contre-expertisée par le Secrétariat général pour l'investissement, qui lui a donné un avis favorable.**

Bien que déjà largement positive, la création de valeur calculée ne tient pas compte de toutes les externalités positives ; elle est donc vraisemblablement sous-estimée. Par exemple, à défaut d'une littérature académique suffisamment robuste, certains effets, tels que l'amélioration de la mixité sociale et fonctionnelle ou encore le regain d'attractivité du quartier, n'ont pu être quantifiés ni monétarisés.

Il convient dès lors de souligner le caractère unique et innovant de l'évaluation. L'ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois étant la première de ce genre en France, nulle autre expérience n'a pu servir de référence. C'est aussi la première fois que la méthode d'évaluation socio-économique est utilisée pour un projet d'aménagement urbain d'une telle ampleur.

Malgré les nombreux défis méthodologiques, l'ensemble des hypothèses de l'étude a été décrit de manière transparente, et la robustesse des articles académiques mobilisés a été regardée avec la plus grande attention.

Cette étude invite à encourager la réalisation de travaux académiques au sujet du mal-logement et de l'aménagement urbain, pouvant servir à d'autres futures évaluations.

Enfin, ces problématiques pourraient s'inscrire dans les axes de travaux de recherche conduits au sein du laboratoire ESPI2R, notamment au sujet de la mixité fonctionnelle et sociale et de la création de villes plus inclusives. ► ◀

¹Désormais chargée d'études économiques - aménagement du territoire à la Fédération nationale des travaux publics.

²Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

³Les principaux acteurs financeurs du projet à Clichy-sous-Bois sont l'EPFIF, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les collectivités.

⁴Ce décret stipule que toutes les opérations dont le financement apporté par l'État et ses établissements publics dépasse les 20 M€ doivent faire l'objet d'une évaluation socio-économique préalable.

⁵Quinet, E. (2013, septembre). *L'évaluation socioéconomique des investissements publics*. Commissariat général à la stratégie et à la prospective.

FAMILLES D'IMPACTS	DESCRIPTION DE L'IMPACT	AMPLEUR DE L'IMPACT	MÉTHODE DE MONÉTARISATION	VALEUR MONÉTAIRE
				
BÂTIMENTS	Économies d'énergie Meilleure performance énergétique des logements neufs et réhabilités.	Baisse de la consommation : -30 % et -70 %.	Impact économique direct : coût du kWh.	114 M€
	Coûts évités d'évacuations d'urgence Risque évité d'effondrement des bâtiments les plus dégradés.	Une évacuation d'urgence évitée chaque année entre 2022 et 2028.	Impact économique direct : coût de mise en sécurité, d'hébergement temporaire, etc.	101 M€
	Hausse évitée des charges Réhabilitation des anciens logements permettant de stabiliser le montant des charges.	Hausse de charges de 5 % par an jusqu'en 2033, en l'absence du projet.	Impact économique direct : montant des charges.	127 M€
	Loyers à payer Pour les propriétaires occupants actuels, en raison de leur relogement dans le parc social.	40 % des habitants relogés désormais locataires.	Impact économique direct : prix du loyer au m².	-10 M€
	Perte des revenus de loyers Pour les propriétaires bailleurs, en raison du relogement de leurs locataires dans le parc social.	60 % des habitants relogés cessent de payer un loyer aux bailleurs actuels.	Impact économique direct : prix du loyer au m².	-78 M€
	Perte du patrimoine commun Démolition des bâtiments et dégradation en l'absence de projet.	Bâtiments démolis (projet) vs bâtiments dégradés (contrefactuel).	Impact économique direct : prix du bien au m².	-6 M€
	Gains de vente Pour les propriétaires actuels, suite à l'acquisition des logements par l'EPFIF avant démolition.	Vente de 1 250 logements aux prix fixés par France Domaine.	Impact économique direct : prix de vente au m².	44 M€
	Gains de pouvoir d'achat Relogement des locataires actuels dans des logements sociaux.	- 46 % sur le loyer pour 60 % des habitants relogés (EPFIF).	Impact économique direct : prix du loyer dans le privé vs prix dans le social.	103 M€



ENVIRONNEMENT ET SANTÉ	Émission de CO₂ évitée Baisse des émissions en raison d'une meilleure performance énergétique.	85 g/CO ₂ par kWh (ADEME & RARE, 2011 ⁶).	Valeur tutélaire de la tonne de CO ₂ (Quinet, 2013 ⁵).	59 M €
	Gains sanitaires Baisse du nombre de cas de maladies mentales et de tuberculose grâce à une réduction de l'insalubrité.	Une épidémie de tuberculose évitée tous les 10 ans et 13 cas annuels de troubles mentaux évités (EPFIF ; Chapman et al., 2017 ⁷).	Valeur de compensation pour les maladies mentales (Fujiwara & Dolan, 2014 ⁸) et coût associé à la tuberculose (Diel et al, 2014 ⁹).	26 M €
BIEN-ÊTRE ET CADRE DE VIE	Gains de confort Meilleures conditions d'habitat permises par le relogement, les réhabilitations et les constructions neuves.	Passage d'un logement de mauvaise qualité à un logement de bonne qualité (Fujiwara, 2013 ¹⁰).	Valeur de compensation pour un logement de mauvaise qualité (Fujiwara, 2013 ¹⁰).	248 M€
	Gains de cadre de vie Mise à disposition d'équipements publics, mise en valeur et création d'espaces verts, etc.	Une dizaine d'équipements, 3 km de voies vertes, 13 ha d'espaces verts (EPFIF).	Consentement à payer (Department for Communities and Local Government, 2010 ¹¹).	77 M€
	Gains de temps Relogement des habitants dans des communes mieux desservies en transport public.	10 minutes gagnées par jour pour 50 % des habitants relogés (EPFIF).	Valeur tutélaire du temps (Quinet, 2013 ⁵).	46 M€
TOTAL DES GAINS SOCIO-ÉCONOMIQUES				851 M€
COÛT SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PROJET - MONTANT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT MAJORÉ DU COFP ¹²				-540 M€
VAN SOCIO-ÉCONOMIQUE				311 M€

⁶ADEME & RARE. (2011, juin). *Typologie des facteurs d'émission*. Fiche Ressource n° 3.

⁷Chapman, R., Preval, N., & Howden-Chapman, P. (2017). How Economic Analysis Can Contribute to Understanding the Links between Housing and Health. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 14(9), 996.

⁸Fujiwara, D., & Dolan, P. (2014, janvier). *Valuing mental health: how a subjective wellbeing approach can show just how much it matters*. UK Council for Psychotherapy.

⁹Diel, R., Vandeputte, J., de Vries, G., Stillo, J., Wanlin, M., & Nienhaus, A. (2014). Costs of tuberculosis disease in the European Union: a systematic analysis and cost calculation. *European Respiratory Journal*, 43(2), 554-565.

¹⁰Fujiwara, D. (2013). *The social impact of housing providers*. Housing Associations' Charitable Trust.

¹¹Department for Communities and Local Government. (2010, décembre). *Valuing the Benefits of Regeneration*. Cambridge Economic Associates with eftec, CRESR, University of Warwick and Cambridge Econometrics.

¹²Conformément aux recommandations du rapport Quinet (2013), les fonds publics étant rares et coûteux à prélever, on multiplie les montants dépensés par un coût d'opportunité des fonds publics (COFP), dont la valeur est de 1,25. Elle représente le coût supplémentaire par unité d'argent public prélevée.



Résidences en copropriété du quartier Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois (93).
© Les auteurs de l'étude.

