

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-Direction de l'Aménagement Durable
Bureau de l'Aménagement opérationnel Durable

Contribution à la méthode d'évaluation

Engagement 11 et 13

**Taoufik Souami
Ida Kasdi
Caroline Raes
Zélia Hampikian**

**ID&S
IFU - LATTTS
Université de Paris Est Marne**

Juin 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
A. CADRE METHODOLOGIQUE	7
A.1- Engagements	7
A.2- Questions évaluatives	7
A.3- Définition des critères	9
Critères pour les retombées socio-économiques dans l'aménagement et la construction	9
Retombées sur le Foncier	9
Critère : Contribution à la sauvegarde du sol et des terres agricoles.....	9
Critère : Contribution à l'Optimisation des terrains à bâtir	11
Retombées sur l'immobilier résidentiel	13
Critère : contribution à la production quantitative et diversifiée de logement	13
Critère : effets sur la qualité des bâtiments et des produits immobiliers	14
Critère : contribution à la maîtrise des prix et des loyers.....	16
Critère : contribution à l'accessibilité socio-économique et matérielle des logements	19
Retombées sur l'immobilier tertiaire et d'activités.....	20
Critère : contribution à une offre adaptée aux besoins de locaux et à leurs planifications	20
Critère : Contribution à la production d'immobilier d'activité	20
Retombées sur le secteur de la construction et du BTP.....	21
Critère : Contribution à la maîtrise du coût de la construction	21
Critère : Contribution à la création d'emplois salariés, qualification et condition de travail dans le secteur	24
Critère : Contribution à la structuration des entreprises de construction et du BTP et de la filière	26
Critère : le développement de l'activité et du chiffre d'affaires (CA) dans le sens du développement durable	30
Critères pour les domaines de la vie socio-économique	31
Effets sur l'Emploi.....	32
Critère : Apport sur au volume global d'emplois.....	32
Critère : Les enjeux de répartition par secteurs économiques.....	32
Critère : Les enjeux de répartition sociale de l'emploi et des qualifications	33
Critère : Les enjeux de répartition géographique et de proximité spatiale.....	33
Critère : Les enjeux liés aux catégories les plus sensibles et précaires vis-à-vis de l'emploi.....	34
Effets sur les revenus et la cohésion sociale	34
Effets sur l'entrepreneuriat et le tissu économique	35
Effets sur l'innovation et recherche – Rayonnement métropolitain.....	36
Effets sur le commerce.....	37
A.4- Indicateurs : Récapitulatif	39

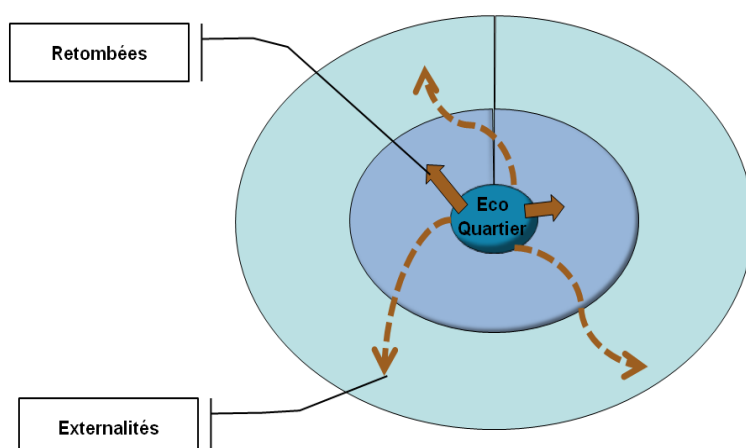
A.5- Interactions/inter-relations avec les autres engagements	48
Liens avec l'Engagement 1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	48
Lien avec engagement 2 - Formaliser et mettre en oeuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie (pilotage de projet ; association de la population et de la société civile / concertation)	49
Lien avec engagement 3 - Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement (faisabilité financière ; approche en coût global).....	49
Lien avec l'engagement 5 - Mettre en oeuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues (évaluation ; amélioration continue).....	50
Lien avec Engagement 17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération (sobriété et efficacité ; filières de production d'EnR ou de récupération ; évaluation des consommations et sensibilisation).....	50
Lien avec Engagement 18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (limitation de la production de déchets ; valorisation des déchets ménagers et de chantier ; sensibilisation et tri).....	51
 B. DEMARCHE METHODOLOGIQUE	52
B.1- Typologie des situations socio-économiques	52
Type 1 : Territoires métropolitains.....	52
Type 2 : Villes moyennes et capitales régionales	53
Type 3 : Petites villes et pôles urbains secondaires	54
Type 4 : Grand péri-urbain	55
Type 4 : Territoires ruraux.....	55
B.2- Etapes génériques	56
Etape 1 : Synthèse des enjeux de développement socio-économiques des territoires.....	56
Etape 2 : Analyse des programmes d'écoquartiers du territoire	57
Etape 3 : Analyse des bilans financiers et des programmes des écoquartiers du territoire	57
Etape 4 : Mise en rapport des productions des écoquartiers avec les enjeux de développement socio-économique.....	57
Etape 5 : Synthèse des retombées et des externalités	58
B.3- Les échelles et leurs articulations pour l'évaluation	58
B.4- Outils et protocoles spécifiques collectivités	62

Introduction

La démarche proposée ici et son armature ne visent pas un appareil d'analyse systématique et théoriquement complet des retombées et des effets des EcoQuartiers. Elles se fondent bien sur les acquis scientifiques et les travaux antérieurs réalisés dans le cadre du club écoquartier. Toutefois, elles considèrent bien le point de vue des collectivités locales, de leurs pratiques et de leurs moyens. Nous avons choisi de partir des dispositifs actuels d'analyse et de suivi des dynamiques territoriales pour comprendre de quelles manières ils pouvaient être mobilisés par les collectivités locales pour mieux appréhender les effets des écoquartiers sur leurs territoires. Nous savons que les collectivités tentent de suivre et d'observer leur propre dynamique de développement territorial. Pour cela, elles mettent en place des outils et des indicateurs, elles font appel à des experts ou mobilisent les chercheurs. Autrement dit, d'une manière variable et diverse, il existe une trame de connaissance de cette dynamique dans les territoires. La finalité de cette démarche est d'identifier les possibilités d'utilisation de ces systèmes de connaissance et leurs limites pour l'analyse des retombées des EcoQuartiers sur les territoires des collectivités. La démarche prend bien compte les possibles et les limites.

Parmi l'ensemble des effets directs et indirects des écoquartiers, la démarche traite ici des effets socio-économiques uniquement, ceux énoncés dans les engagements 11 et 13. Ces effets s'organisent en deux catégories distinctes :

- les retombées : elles constituent les effets directs sur le territoire. Par exemple, l'augmentation du chiffre d'affaires des entreprises de construction à la suite du lancement d'un écoquartier est une retombée directe ;
-
- les externalités : elles sont les effets indirects dans des domaines considérés comme ne maîtrisant pas les actions d'aménagement. Cela peut-être l'augmentation de l'emploi dans le secteur commercial suite à l'amélioration de l'environnement urbain d'une ville par la réalisation d'un écoquartier.



L'externalité est définie (Coase, R.) comme l'effet non souhaité et non maîtrisé d'un agent économique sur un autre agent ou un autre processus économique. Cela sera abordé dans cette phase comme pour la

première à partir du point de vue de la collectivité et du porteur de projet. L'analyse doit éclairer ceux qui développent ces projets (les collectivités locales) et ceux qui les accompagnent (l'Etat et ses agences). Dans le domaine plus spécifique de l'aménagement urbain, Didier Paris propose de resserrer la définition de la manière suivante : « Il se produit un effet externe lorsque l'activité d'une personne (d'un agent) modifie les fonctions de production ou de bien-être (d'utilité) d'autres personnes qui n'ont pas de contrôle direct sur cette activité [...] L'externalité (ou une déséconomie) externe est un phénomène qui apporte un bénéfice appréciable (ou inflige un préjudice significative) à une ou plusieurs personnes qui n'ont pas été partie prenante ou consentantes du processus de décision qui a abouti directement ou indirectement à l'effet produit ».

Si la définition théorique des externalités est stabilisée en économie, ses utilisations, notamment pratiques, montrent qu'il demeure encore de multiples inflexions sémantiques et variations (Berta N.). Certains universitaires parlent d'une instabilité opératoire de cette notion. L'utilisation de cette notion pour éclairer les réalités est rendue difficile par le fait qu'elle oblige à découper ces réalités entre un intérieur et un extérieur. Cette limite est dans la pratique de l'analyse particulièrement difficile à établir. Par exemple, peut-on déterminer si la part du loyer dans les prix des produits commercialisés est un effet interne ou externe à la fabrication urbaine.

Pour lever cette difficulté, la démarche considère les effets dans la socio-économie de la fabrication urbaine comme retombées et les effets dans les domaines de la vie socio-économique comme des externalités :

- les retombées sont les incidences des écoquartiers sur les marchés fonciers et immobiliers et sur les filières de la construction et du BTP ;
- les externalités sont les conséquences de la réalisation des écoquartiers sur les domaines économiques qui y sont les plus sensibles, notamment la création d'entreprises, les revenus et les emplois ou encore la création de richesse dans le territoire.

Nous ne détaillons pas ici les raisons théoriques qui conduisent à opérer ce choix méthodologique pour éviter d'alourdir le texte. Précisons rapidement qu'il se justifie notamment par la manière de désigner les agents économiques et de découper leurs actions : ici les acteurs de la fabrique de l'aménagement (propriétaires fonciers, aménageurs, promoteurs, entreprises du BTP et de la construction) sont considérés comme relevant d'un cercle interdépendant économiquement définissant ainsi un « intérieur » au sein duquel les agents ont une maîtrise (certes relative) des effets qu'ils produisent sur les autres agents de la fabrique de l'aménagement. Les conséquences de leur action au-delà de ce cercle ne sont pas maîtrisées par les autres acteurs économiques et sont considérées ici comme des externalités.

Organisation de la contribution

Au sein de la méthode d'évaluation, l'analyse des retombées et des externalités socio-économiques prendra la forme d'une démarche dont le présent document propose une première organisation. Partant du principe que la démarche sera mise en œuvre principalement par et/ou pour les collectivités, nous proposons ici :

- A. le **cadre méthodologique** constitue une première armature qui permettra d'ordonner les termes de l'évaluation. Ce cadre est constitué :

- 1- de la définition des Engagements

- 2- des questions évaluatives permettant d'indiquer le sens et les finalités de l'évaluation ;
- 3- de la définition des critères d'évaluation selon une matrice des domaines socio-économiques pour lesquels sont attendues des retombées et des effets territoriaux des EcoQuartiers ;
- 4- des indicateurs pour renseigner l'évaluation selon les critères identifiés
- 5- des précisions sur les interactions et liens avec les autres engagements de la démarche EcoQuartier.

B. la **démarche méthodologique** indique les modalités d'utilisation de ce cadre méthodologique (critères, indicateurs...). Il s'agira de bien partir des enjeux locaux spécifiques pour aider à la réalisation de cette analyse afin qu'elle fasse bien sens pour tous les acteurs des territoires concernés et qu'elle puisse être intelligible par les observateurs intéressés à comprendre. Cette démarche est articulée autour de :

- 1- une typologie de situations socio-économiques à partir desquelles les collectivités françaises entament leur démarche ;
- 2- des étapes génériques pour l'analyse permettant de passer de la définition des enjeux spécifiques à la mesure des effets des EcoQuartiers sur leur développement territorial ;
- 3- des définitions des échelles et de leurs articulation pour procéder à l'évaluation.
- 4- des outils et des protocoles spécifiques pour compléter les informations et les connaissances en fonction des lacunes et manques ;

A. Cadre méthodologique

A.1- Engagements

Le présent document présente la réflexion menée sur les engagements 11 et 13 pour contribuer à la démarche d'évaluation du ministère dans le cadre du label EcoQuartier.

Pour rappel, l'engagement **11**, « **Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire** (dynamisme du tissu économique existant ; développement d'une économie locale et solidaire) », recouvre les notions suivantes :

- NOTION 1 : DYNAMISME DU TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT : Comment l'EcoQuartier participe-t-il au dynamisme économique du territoire ? (développement de l'offre de bureaux, de locaux, de logements appropriés à la population active, marketing territorial, création ou maintien d'emplois...)
- NOTION 2 : DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE : Comment l'EcoQuartier permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire (clauses d'insertion, coopératives, économie créative..) ? Comment l'EcoQuartier s'articule-t-il avec d'éventuels dispositifs existants sur le secteur ? (emplois aidés, zones franches...)

L'engagement **13** « **Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts** (économie des matériaux et des ressources ; ressources locales ; développement des filières) » recouvre les notions suivantes :

- NOTION 1 : ÉCONOMIE DES MATERIAUX ET DES RESSOURCES : Comment la conception et la mise en oeuvre du projet (espaces publics et bâtiments) permettent-elles de limiter la consommation de matériaux et de ressources ? (réduction des terrassements, réemploi des matériaux sur place, procédés constructifs allégés)
- NOTION 2 : RESSOURCES LOCALES : Comment la conception et la mise en oeuvre du projet (espaces publics et bâtiments) favorisent-elles la mobilisation de ressources locales (matériaux et savoir-faire) et les circuits courts ? Quels outils ont-été utilisés pour évaluer les matériaux mis en place et pourquoi ? (FDES, ACV, bilan carbone, énergie grise...)
- NOTION 3 : DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES : Comment l'EcoQuartier favorise-t-il des modes de production et de consommation locaux ? (jardins, agriculture urbaine, artisanat, AMAP) : En quoi les équipements prévus dans l'EcoQuartier s'inscrivent-ils dans la valorisation de filières locales ? (filière bois et chaudière collective, etc.)

Pour différentes raisons, ces deux engagements sont regroupés dans un ensemble unique intitulé « Retombées et externalités socio-économiques des EcoQuartiers sur les territoires ».

A.2- Questions évaluatives

Le travail sur ces deux engagements est articulé autour des **questions évaluatives** suivantes :

1-delà des contributions intrinsèques des quartiers durables à la production de logements, des bâtiments, d'espaces publics... de qualité, quels sont leurs apports pour les quartiers environnants, pour la ville, pour les territoires urbains, pour la région... ?

2- Quelles sont leurs contributions aux autres domaines de la vie urbaine, la vie sociale, l'activité économique, l'animation culturelle, la dynamique commerciale... ?

Rappelons enfin l'environnement social et politique dans lequel ces questions sont posées : si jusque-là, les projets d'écoquartiers étaient peu interrogés quant à leur légitimité, pertinence ou intérêt territorial, ils le sont davantage dans les grands médias, localement par des opposants politiques ou des riverains, scientifiquement par des chercheurs qui estiment l'échelle de la ville et de la métropole plus pertinente pour considérer le développement durable. En passant du stade d'opérations exceptionnelles à un développement plus systématique des écoquartiers sur les territoires en s'appuyant notamment sur le label, les décideurs doivent opérer des choix dans un foisonnement de projets proposés et d'options technico-sociales possibles. La crise des deniers publics, structurelle et durable, accentue cette acuité et cette attente pour montrer les apports des écoquartiers au-delà de la simple réalisation d'un programme de construction et d'aménagement, au-delà de la satisfaction de besoins de surfaces, de logements, de locaux ou d'équipements.

A.3- Définition des critères

Les critères d'évaluation s'ordonnent selon les différents domaines liés au développement socio-économique recensés pour l'ensemble des collectivités locales et pour lesquels il est attendu, souhaité... des effets des EcoQuartiers. Comme indiqué, ils s'organisent entre retombées et externalités.

Ces domaines sont :

- 1- pour les retombées : le foncier, l'immobilier et le secteur de la construction ;
- 2- pour les externalités : l'emploi, la production de richesse, l'innovation, le revenu des habitants (précarité), entrepreneuriat et commerce.



Critères pour les retombées socio-économiques dans l'aménagement et la construction

Trois domaines de la fabrication urbaine sont concernés par les retombées attendues ou à analyser :

- ❖ Foncier
- ❖ Immobilier,
- ❖ les filières de la construction et du BTP.

Retombées sur le Foncier

Deux ensembles d'enjeux dans l'aménagement foncier concernent les EcoQuartiers et leurs retombées attendues : la sauvegarde du sol et des terres agricoles et l'optimisation des terrains à bâtir.

Critère : Contribution à la sauvegarde du sol et des terres agricoles

Le premier ensemble d'enjeux est relatif aux terres agricoles et leur consommation. Il s'est étendu depuis quelques années aux usages du sol (naturel, récréatifs...). Les aménageurs et les responsables locaux se

préoccupent de la diminution des terres non urbanisées en général pour ce qu'elles laissent à toutes les autres types d'occupation anthropisée ou non anthropisées. Les collectivités sont souvent attentives au fait que l'aménagement ne grève pas encore et significativement les surfaces destinées à d'autres usages que l'urbanisation et en particulier aux activités agricoles proches ou régionales. Elles travaillent pour cela sur la répartition spatiale des principaux usages du sol et sur la Surface agricole utile (SAU)¹. Cette préoccupation ne s'arrête pas à la surface globale mise à disposition mais à la qualité du parcellaire permettant le développement de l'activité agricole comme composante de la dynamique locale.

Deux indicateurs génériques sont ici particulièrement utiles.

❖ Indicateur générique : surface urbanisée et artificialisée évitées

Cet indicateur générique est fondé sur un indicateur de base classique qui est complété pour montrer les retombées spécifiques.

L'indicateur de base classique est la surface artificialisée. Il mesure la part des surfaces artificialisées dans l'ensemble de la surface d'une zone de référence. La surface artificialisée correspond à l'ensemble de sols bâtis, sols revêtus ou stabilisés et autres sols artificialisés. Elles recouvrent donc les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), les zones industrielles et commerciales, les réseaux de transport, les mines, carrières, décharges et chantiers, ainsi que les espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs), par opposition aux espaces agricoles, aux forêts ou milieux naturels, zones humides ou surfaces en eau. Mesurée en hectare ou en pourcentage de la surface départementale totale, elle est calculée à partir des données cartographiques et statistiques de l'inventaire CORINE LAND COVER² et selon la formule : surface artificialisée/ surface totale.

Plus qu'un indicateur de mesure de la consommation de l'espace, les données concernant la surface artificialisée permettent d'appréhender des « pertes sèches » liées à des mutations de l'occupation des sols irréversibles.

Comme indiqué dans notre travail antérieur, cette mesure présente une limite : Corine Land-Cover n'identifie pas les espaces artificialisés isolés de moins de 25 ha ou de moins de 100m de large, ce qui contribue à expliquer les différences de taux d'artificialisation avec les résultats de Teruti-Lucas³ portant uniquement sur les espaces de moins de 25 ha. En conséquence, les résultats obtenus par Teruti-Lucas sont globalement supérieurs à l'enquête Corine Land-Cover. Les informations ainsi obtenues sont traduites en différents indicateurs connexes selon les problématiques traitées : taux d'artificialisation (en %) qui correspond à la part des espaces artificialisés dans la surface départementale ; taux de progression de l'artificialisation (en %) ; coefficient d'imperméabilité des sols en milieu urbain, part des surfaces communales ayant mutées ; part de l'activité économique dans l'artificialisation des sols.

Faute de données suffisantes sur les surfaces artificialisées, l'évaluation peut porter sur la surface urbanisée évitée grâce aux EcoQuartiers. Il s'agit de s'appuyer pour cela sur les données livrées par les études et plans d'urbanisme locaux et sur les programmes intégrés dans les écoquartiers. L'indicateur consiste à établir une différence entre les surfaces urbanisées d'une manière tendancielle pour répondre aux besoins de constructibilité et les surfaces utilisées par les EcoQuartiers pour répondre aux mêmes besoins mais avec un étalement plus faible (cf exemple de Grenoble ci-après).

Illustration Grenoble

¹ Selon l'Agreste, la SAU correspond à la surface dédiée à des activités agricoles. Elle comprend les terres arables, la surface toujours en herbe et les cultures permanentes.

² Il s'agit d'une enquête d'occupation biophysique des sols dont le traitement est réalisé, en France, par le Service de l'Observation et de la Statistique.

³ L'enquête sur l'utilisation des terres réalisée annuellement par le Ministère chargé de l'agriculture.

Les retombées des écoquartiers de Grenoble peuvent être considérées par les surfaces urbanisées évitées. La ville de Grenoble a connu deux périodes d'extension urbaine affectant le foncier : une première au cours des années 70-90 marquée par un fort étalement urbain, une deuxième au cours des années 2000 caractérisée par un ralentissement de cet étalement. En comparant les réalisations écoquartiers et les tendances de consommations foncières constatées à ce jour, nous pouvons avancer que les écoquartiers ont permis de soustraire 126 ha de SAU à l'urbanisation comparées aux années 2000 et 230 ha comparées aux années 70-90.

	Ecoquartiers	Surface consommée selon tendance 2000	Surface consommée selon tendance 70-90
Nombre Logts	12350	12350	12350
Surface totale (ha)	482,1	654	1250
SAU Soustraite (ha)	25	126	230

Sur le plan méthodologique, l'affinement de cette estimation supposerait de prendre en compte les projets qui auraient été, dans tous les cas, réalisés en milieu urbain existant. Par ailleurs, pour mieux apprécier ces retombées, il est important de prendre en compte l'attractivité réelle des écoquartiers pour les habitants très fortement attirés par des logements situés en périphérie et confortant la consommation de foncier agricole.

❖ Indicateur générique : Variation de la pression foncière calculée

Une autre manière de mesurer le transfert des sols du monde agricole vers l'urbanisation, est l'indice de pression des non agriculteurs⁴. C'est un indicateur de mesure des acquisitions de propriétés bâties de moins de 5 hectares par des non agriculteurs. Il indique la part relative des non agriculteurs sur un canton par rapport à la moyenne de la DTA. Un indice 200 signifie que les non agriculteurs achètent 2 fois plus sur le périmètre en question qu'en moyenne sur la DTA. Cet indice présente une limite importante : sont uniquement considérés les terrains dont la surface est inférieure à 5 ha. En effet, à partir de ce seuil, il est estimé qu'un terrain même vendu à un non agriculteur, du fait de l'importance de la surface, reste dans le domaine de l'agriculture. A cela s'ajoute un critère de prix : au-delà d'un seuil de prix, il est considéré que le terrain a de forte chance de sortir du domaine de l'agriculture.

Comme pour la surface urbanisée ou artificialisée, il s'agit de mesurer la différence de ces surfaces entre leur utilisation tendancielle et leur utilisation d'une manière moins étalée dans les EcoQuartiers.

❖ Indicateur spécifique : surface urbanisée recyclée

Cet indicateur concerne en particulier des territoires présentant un taux important de terrains en friches ou à muter. L'utilisation de cet indicateur suppose la disponibilité de données adaptées à la question. La finalité est de mesurer la différence comment les EcoQuartiers augmentent et/ou stabiliser le recyclage, souvent plus coûteux, y compris dans les situations de crises. Autrement dit, les données doivent être disponibles sur une période d'une dizaine d'années pour être significative.

Critère : Contribution à l'Optimisation des terrains à bâtir

Le deuxième ensemble d'enjeux est relatif aux terrains à bâtir. Les préoccupations pourraient être résumées en trois dimensions :

⁴ Il s'agit d'un indicateur formalisée par la DREAL – Rhône Alpes à partir de l'exploitation des DIA des SAFER.

- 1- La quantité de terrains disponibles à l'urbanisation : il s'agit pour les collectivités locales de s'assurer d'une disponibilité de terrain permettant d'accompagner la croissance de leur territoire.

Indicateurs génériques :

- ❖ Différence entre la surface utile⁵ dans le territoire avec et sans EcoQuartiers
- ❖ Différence Indice POS/PLU⁶ dans le territoire avec et sans EcoQuartiers.

- 2- La répartition de cette quantité de terrain en fonction de priorités (et sensibilités) politiques. L'objectif ici est de réduire l'étalement urbain et de concentrer les terrains ouverts à la construction dans certains pôles considérés comme des moteurs potentiels de développement. Le foncier à urbaniser est ainsi utilisé non seulement comme ressource d'accueil mais également comme moyen d'attractivité et d'optimisation des localisations. Par exemple, la métropole de Lille assure un suivi de la localisation du foncier destiné aux entreprises.

Indicateur générique :

- ❖ Répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le territoire (indicateur graphique)

- 3- Le prix des terrains constitue un enjeu clair. Dans tous les cas, il est revendiqué une maîtrise des prix.

En fonction des situations, cette maîtrise des prix a deux visées différentes :

- la réduction de la spéculation : les territoires les plus recherchés sont concernés par cette finalité classique et bien connue. Sur cette finalité, l'attente est une contribution des EcoQuartiers par une gestion dans la durée ne venant pas alimenter la spéculation sur les prix des terrains ;
- Un appui à la valorisation : concerne les territoires connaissant une dévalorisation. Dans ce cas, l'enjeu le plus important est le maintien d'une dynamique de valorisation dans les territoires en « décroissance » ou en « dévalorisation ». En effet, les baisses des prix trop importantes dans les parties déjà urbaines mettent en péril les dynamiques de réinvestissement des périmètres intra-urbains. La valorisation faible du foncier implique en effet des aides publiques encore plus importantes voire des prises en charge exclusivement publiques des dépenses nécessaires pour aménager, équiper et construire ces périmètres en difficultés. En résumé, l'enjeu n'est pas d'abord de « maîtriser » la spéculation foncière mais de travailler à la valorisation foncière. Celle-ci est confrontée à une double difficulté valoriser le foncier pour qu'il ne soit plus un « handicap » dans l'aménagement du territoire à cause d'une part de son image négative, d'autre part, les différentes pollutions et atteintes environnementales inscrites dans le sol.

Indicateurs génériques :

- ❖ Evolution des prix de vente des terrains à bâtir avant et après la mise en place des EcoQuartier ;
- ❖ Evolution des prix de vente des terrains à bâtir en lotissement avant et après la mise en place des EcoQuartiers

Il s'agit d'analyser la variation de ces indicateurs de base classique (Prix de vente des terrains à bâtir, Prix de vente des terrains à bâtir en lotissement), pendant une dizaine

⁵ La surface utile est égale à la surface habitable plus la moitié des surfaces annexes.

⁶ Il mesure le rapport entre les zones à urbaniser (AU) et les zones déjà urbanisées.

d'années soit une période couvrant l'avant et l'après mise en place des EcoQuartiers. Une série plus longue permettrait de donner à cet indicateur une signification plus précise.

Retombées sur l'immobilier résidentiel

Critère : contribution à la production quantitative et diversifiée de logement

La première préoccupation ici demeure la disponibilité quantitative de logements sur leur territoire. Les enjeux qualitatifs sont aussi associés à cette préoccupation :

- la pression résidentielle sur les espaces agricoles et naturels, phénomène de mitage ;
- l'équilibre habitat et activités économiques, et le risque d'éviction de certaines activités économiques (artisanat, bâtiment...);
- attractivité territoriale : le manque de logement à proximité des principaux bassins d'emploi constitue un frein d'implantation des entreprises (politique de recrutement des cadres par exemple) ; c'est le cas de Rennes.

Indicateurs génériques :

- ❖ Part des logements produits en Eco-Quartier dans l'ensemble des logements programmé par PLH
- ❖ Différence distribution par type (dimension, Collectif/Individuel) de logements avant et après la mise en place des EcoQuartiers
- ❖ Différence distribution spatiale des logements sociaux et aidés avant et après la mise en place des EcoQuartier (indicateur graphique)

Ces indicateurs sont fondés sur des indicateurs de base classiques, usuellement utilisés et stabilisés (dans le tableau ci-après un récapitulatif des plus stabilisés).

Indicateurs	Caractéristiques
Logements autorisés (individuels (purs ou groupés) et collectifs; en résidence) ⁷	Définition : les logements autorisés correspondent aux logements ayant fait l'objet d'une autorisation de construction par une autorité publique compétente à cet égard. Unité de mesure : en nombre de logement ; surface en m ² (SHON).
Logements commencés (individuels (purs ou groupés) ; collectifs ; en résidence)	Définition : la construction est considérée comme commencée (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le maître d'ouvrage. Unité de mesure : en nombre de logement ; surface en m ² (SHON). Indicateurs connexes : Nombre de logements ordinaires commencés ventilés par la tranche d'unité urbaine. Indicateurs connexes : Taux de construction.

⁷ Un logement individuel est une construction qui ne correspond à un seul logement, soit une maison. Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement. Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels. Les logements individuels et collectifs forment la catégorie « logement ordinaire » qui se définit par opposition aux logements en résidence.

Logements annulés	Définition : Les annulations indiquent les superficies de locaux dont les permis ont été annulés (par décision administrative ou volontairement) au cours du mois. Unité de mesure : en nombre de logement ; surface en m ² .
Surface autorisée (commencée) de locaux par type⁸	Unité de mesure : en milliers de m ² .
Evolution du parc de bureaux	Unité de mesure : en milliers de m ²

Critère : effets sur la qualité des bâtiments et des produits immobiliers

Au-delà des enjeux de volume et de quantité, les retombées attendues concernent plus particulièrement la qualité du bâti produit par les EcoQuartiers. Cette qualité était mesurée à l'aune d'enjeux classiques comme le montre le tableau ci-après reprenant les indicateurs les plus usités ces dernières décennies.

Indicateurs	Définition	Mode de calcul	Remarques
Superficie moyenne des logements par habitants	Cet indicateur mesure les superficies moyennes des résidences principales issues du recensement par habitant. Celles-ci sont classées selon six classes de taille de logement ⁹ . Unité : en m ² par habitant.	Chaque tranche de taille, le nombre de logements a été multiplié par le centre de la classe (respectivement 20 m ² et 170 m ² pour les classes extrêmes). La somme de ces superficies moyennes a été divisée par la population du territoire correspondant.	Indicateurs connexes : évolution des m ² de logement par habitant ; nombre de personnes par logement ; nombre de pièces par personne
Part de logements sociaux	Les logements sociaux regroupent : les logements appartenant aux organismes HLM ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ; les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM. Unité : En %	Nombre de logements sociaux/ Ensemble des logements du territoire considéré	Indicateurs connexes, citons : l'évolution du parc locatif social ; taux d'occupation des logements sociaux ; loyers pratiqués dans le parc locatif social ; part des bénéficiaires d'aide au logement dans le parc locatif social.
Taux de vacance (des logements/	Le taux de vacance est la part des logements vacants ¹⁰ parmi les	Nombre de logements vacants/Nombre de logements	Vacance selon le fichier FILOCOM ¹¹ : la vacance

⁸ Les types de locaux renseignés sont les suivants : les locaux d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts et de services publics (qui regroupent l'enseignement-recherche, l'action sociale, transport, ouvrages spéciaux, santé, culture loisirs).

⁹ Moins de 40 m², de 40 à moins de 70 m², de 70 à moins de 100 m², de 100 à moins de 150 m², et de 150 m² et plus.

¹⁰ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

¹¹ Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEEDDM.

locaux d'activité)	logements proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location. Quant au taux de vacance des locaux d'activité, il correspond au pourcentage de cellules commerciales libres lors du recensement des commerces. Unité : en %	locatifs	est mesurée au 1er janvier du millésime. Les logements considérés comme vacants sont les logements sans occupants à cette date. Il s'agit d'un solde et non d'un comptage direct.
Part des résidences secondaires	Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Unité : en %	Nombre de résidences secondaires/ Ensemble des logements du territoire correspondant	

1- La qualité spatiale

Les retombées des EcoQuartiers pour ces aspects qualitatifs sont augmentées de finalités supplémentaires.

Leurs indicateurs génétiques sont les suivants :

- ❖ Pour la superficie moyenne des logements par habitant, l'observation classique de la superficie moyenne ne permet pas de rendre compte de nouvelles préoccupations que les EcoQuartiers travaillent en particulier :
 - l'ajustement des surfaces aux particularités de la demande. Dans certains cas, les besoins pour les petits ménages sont en croissance, les besoins de logements pour de l'hébergement provisoire également. L'évaluation portera en fonction des enjeux locaux sur **l'apport des EcoQuartiers pour : les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, les résidences étudiantes**, le taux de T1 et T5 dans le parc concerné ;
 - la **part des logements à double exposition dans l'ensemble du parc résidentiel** du territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers ;
 - la **part des logements traversants dans l'ensemble du parc résidentiel** du territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers .

- ❖ La part de logements sociaux est l'indicateur central pour les acteurs locaux. L'évaluation ici visera à considérer les apports relatifs des EcoQuartiers quantitativement. Au-delà de la quantité, les EcoQuartiers ont une contribution possible sur la répartition spatiale et urbaine de ces logements sociaux dans le territoire d'une collectivité. Dans beaucoup de cas en France, Les logements sociaux se concentrent dans les zones ou dans des périmètres précis par « grappes » de plusieurs centaines d'unités. L'évaluation tentera de mesurer si les programmes de logements sociaux dans les EcoQuartiers permettent d'en répartir dans le territoire de la collectivité. Il s'agit de vérifier si les EcoQuartiers permettent de **compléter et d'équilibrer ce maillage territorial de la distribution des logements sociaux**. En fonction de l'état des informations, il s'agira de cartographier d'une manière satisfaisante cette répartition des programmes sociaux avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers.

- ❖ L'apport des EcoQuartiers pour l'attractivité résidentielle et sa qualité se base sur l'indicateur classique qu'est le Taux de vacance (des logements/locaux d'activité). Couplé à

l'indicateur mesurant la part des résidences secondaires, il permet d'apprécier l'attractivité territoriale et la pression résidentielle, notamment dans les bassins de vie hautement touristique. Trois indicateurs classiques sont généralement considérés : le taux de vacance structurelle (vacance supérieure à 3 mois), la vacance de moins d'un an (qui permet la rotation dans le parc), la vacance de longue durée (plus de 3 ans) considérée comme signe de faible attractivité résidentielle. Sur la base de ces indicateurs classiques, il s'agit de mesurer **l'évolution de ces taux de vacances dans le territoire avant et après la réalisation des EcoQuartiers** ;

- ❖ **la part des logements situés à moins de 300 m d'un parc et d'un espace vert majeur** : cet indicateur est important car les EcoQuartiers intègrent souvent la réalisation de ce type d'aménités et modifient en cela l'accès régulier et facilité des habitants aux espaces verts intra-urbains (indicateur graphique).

2- La qualité technique

En plus de ces considérations liées à la qualité spatiale, il est nécessaire de mesurer l'apport des EcoQuartiers à l'évolution de l'ensemble du parc résidentiel au sein d'une collectivité sur le plan technique.

Indicateurs génériques :

- ❖ la part des logements performants sur le plan environnemental avant et après la réalisation des EcoQuartiers (en particulier BBC) : cet indicateur pourrait montrer si les EcoQuartiers contribuent effectivement (ou pas) à modifier le profil énergétique du parc résidentiel à l'échelle du territoire.
- ❖ la part d'habitants et de foyers en précarité énergétique dans le territoire avant et après la réalisation des EcoQuartier Le premier indicateur permettrait également de renseigner une externalité liée à cette retombée.

Critère : contribution à la maîtrise des prix et des loyers

Une des principales interrogations sur les EcoQuartiers est leurs retombées sur les prix et les loyers. Plusieurs indicateurs classiques existent pour suivre l'évolution des prix et les loyers. Ils correspondent à des problématiques de suivi global en fonction de la politique du logement principalement. Ils traitent de certains marchés dont la puissance publique se préoccupe ou qui font l'objet de l'attention des opérateurs locaux (voir tableau ci-après).

prix du m² (base bien¹²)	Il s'agit d'un indicateur résultant de la valorisation des indices Notaires-INSEE et qui correspond au prix de vente du mètre carré des logements sur le marché. Ils recouvrent les appartements (neufs et anciens), les maisons (neuves et anciennes) ainsi que les terrains à bâtir (cf. Section « Marchés fonciers »). Il s'agit d'un prix de ventes hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.	Il existe des prix moyens ¹³ à l'échelle de la région, de la grande couronne, de la petite couronne et des départements. Des prix médians sont également publiés à l'échelle de l'arrondissement et du quartier dans le cas de Paris. On a également le prix médian pour les communes pour les 15 communes ayant réalisées le plus de vente.	Indicateurs connexes : variation trimestrielle du prix au m ² ; évolution sur 1 an ; évolution sur 5 ans.
prix du m² (base perval¹⁴)	Tout comme le prix du M ² (Base BIEN), cet indicateur est issu de la valorisation des indices Notaires-INSEE mais correspond au prix de vente du mètre carré des logements sur le marché immobilier de province. Il correspond à un prix net acquéreur (incluant le montant des meubles et la commission d'agence) hors droits de mutation mais TVA incluse pour le secteur neuf.	Au niveau des villes, des quartiers et autour d'une adresse, une fourchette de prix est affichée : Le prix minimum correspond au 1er quartile du prix du m ² en appartements et au 1er quartile du prix de vente en maisons et en terrains. Le 1er quartile est le premier niveau de prix obtenu après élimination du quart des ventes correspondant aux prix les plus bas. Le prix maximum correspond au 3ème quartile du prix. Le 3ème quartile du prix est le dernier niveau de prix obtenu après élimination du quart des ventes correspondant aux prix les plus hauts.	Les statistiques sont calculées sur une période de 12 mois glissants.
indices des prix de logements anciens (indices notaires-insee)	Il permet d'apprécier l'évolution de la valeur du parc de logements anciens au sens fiscal, à savoir les maisons et appartements de plus de 5 ans ou plus connaissant une deuxième mutation. Unité : En brute ou CVS (hors taxes) base 100 T4 2000.	Mode de calcul La méthodologie retenue est celle des modèles économétriques dits hédoniques qui expliquent le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques ¹⁵ . Les données chiffrées utilisées sont issues des bases de données notariales. Le prix retenu pour le calcul est le prix net vendeur, hors droit de mutation, frais de notaire et commission d'agence. Les modèles hédoniques permettent	Plusieurs indices sont publiés : trois indices d'ensemble pour la France, l'Ile-de-France et la province ; des indices spécifiques pour les appartements ¹⁶ et pour les maisons ¹⁷ .

¹² Base d'informations économiques notariales.

¹³ Rapport de la somme des prix de vente sur la somme des surfaces en m² des biens correspondants.

¹⁴ Il s'agit de la base des références immobilières du notariat de France (France métropolitaine hors Ile-de-France) gérée par la S.A. PERVAL.

¹⁵ Notons qu'une nouvelle version de la méthode de calcul hédonique a été mise en place.

¹⁶ Appartements : 1 indice national, 5 indices en Ile-de-France (Paris, petite couronne, ensemble de l'Ile-de-France, Ile-de-France moins Paris), 4 en province (villes-centres des agglomérations -unités urbaines- de 10 000 habitants ou plus, banlieue des mêmes agglomérations, agglomérations de moins de 10 000 habitants et zones rurales, ensemble de la province).

¹⁷ Maisons : 1 en Ile-de-France, 1 en province et 1 au niveau national.

		ainsi d'estimer la valeur d'un parc de logement de référence au prix de la période courante. Les indices sont ensuite calculés comme suit : Valeur courante du parc/ valeur du parc en T4 2000.	Indicateurs connexes : indice FNAIM des prix de l'ancien. La méthode de la FNAIM utilise des prix moyens.
indice de référence des loyers	C'est l'indice encadrant la progression annuelle des loyers des baux en cours ou renouvelés. Unité : Base 100 (4 ^{ème} trimestre 1998)	L'IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.	
indice mensuel des loyers d'habitation effectifs	Il fait partie des indices des prix à la consommation (IPC) mis en ligne sur le site de l'Insee. Il comprend un indice d'ensemble ainsi que deux indices spécifiques des « loyers des résidences principales » et des « loyers des résidences de vacances ». Unité : Base 100 en 1998 (TTC).		Indicateurs connexes : Indices moyens annuels correspondant à une moyenne arithmétique simple des douze indices mensuels avec toutes leurs décimales ; loyers au m ² en moyenne annuelle ; loyers mensuels moyens au m ² .
indice des loyers commerciaux	Institué en 2008 dans le cadre de la « loi de la modernisation de l'économie », il remplace progressivement l'indice du coût de la construction (ICC) dans le cadre de la révision des loyers commerciaux. Unité Base 100 (en référence au 08/04/2010, soit le 1 ^{er} trimestre 2010)	Mode de calcul Il correspond à la somme pondérée des trois indices suivants : 1) l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPCL), 2) l'indice du coût de la construction (ICC), 3) l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur. Indice trimestriel des loyers commerciaux = 50 % mIPCL ¹⁸ + 25 % mICC ¹⁹ + 25 % mICAVaCD ²⁰	

¹⁸ Dans le calcul de l'ILC trimestriel est utilisé la moyenne de l'indice sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mIPCL) est exprimée en retenant la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre de 2008.

¹⁹ mICC correspond à la moyenne sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne est exprimée en base 100 au premier trimestre 2008.

²⁰ Il correspond à l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrables (ICAVaCD) publié par l'Insee. L'indice mICAVaCD est donc la moyenne sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriels des loyers commerciaux. Cette moyenne est exprimée en base 100 au premier trimestre 2008.

L'utilisation de ces indicateurs pour analyser les effets directs des EcoQuartiers est particulièrement délicate et suppose une grande prudence. Ces précautions et ces limites n'interdisent pas d'élaborer de grandes mesures des retombées des EcoQuartiers sur les prix. Ces précautions sont également nécessairement au regard de la complexité des interprétations en fonction des enjeux locaux. Le prix est la dimension socio-économique que les EcoQuartiers sont supposés influencer localement, mais avec des impératifs parfois contradictoires : les prix en croissance soutiennent l'activité de production de logements, mais risquent de réduire l'accessibilité au logement ou d'alourdir le coût de vie pour les employés et leurs entreprises.

Pour résumer, il est attendu les effets économiques suivants de l'aménagement par les EcoQuartiers :

- une régulation du marché par l'offre (suffisante quantitativement) ;
- une offre diversifiée ;
- une maîtrise des prix, permettant notamment des réinvestissements dans le secteur ;
- une réduction des coûts de vie dans les quartiers réalisés.

L'évolution des prix immobilier est soumise à de multiples facteurs. Les indicateurs considérés ici servent à alerter sur des évolutions souhaitées ou non par la collectivité dont une partie peut être directement ou indirectement attribuée aux EcoQuartiers.

Indicateurs génériques :

- ❖ Ecart entre l'évolution des prix des logements neufs par types dans l'ensemble du territoire et l'évolution des prix des logements neufs au sein des EcoQuartiers
- ❖ Ecart entre l'évolution des prix des logements existants par types dans l'ensemble du territoire et l'évolution des prix des logements existants dans le voisinage direct des EcoQuartiers

Critère : contribution à l'accessibilité socio-économique et matérielle des logements

Concernant les effets, sur l'accessibilité économique au logement, deux indicateurs classiques nationaux sont une base à cette fin :

- le taux d'effort des ménages INSEE (brut ou net). Cet indicateur mesure la part des revenus des ménages consacrée aux dépenses liées au logement qui ne se limitent pas aux seuls prix de l'immobilier même si ce dernier représente la majorité. Il s'agit du rapport entre les dépenses en logement d'un ménage ²¹ et les revenus des ménages²², généralement exprimé en % ;
- ❖ le taux d'effort des ménages CAF (net). Il traduit le poids relatif de la dépense de logement dans le budget des allocataires de la CAF. Le taux d'effort des ménages CAF est calculé net, à savoir défalqué de l'aide au logement perçue par le ménage. Le taux d'effort CAF ne renseignant nullement sur le revenu disponible des ménages une fois la dépense de logement déduite, il peut être utile de l'accompagner d'un indicateur de « reste à vivre » par unité de consommation.

Les collectivités locales se sont également outillées d'indicateurs plus spécifiques²³ : le pouvoir d'achat immobilier permet de suivre, dans la durée, les effets des variations de prix sur les capacités d'acquisition et de location des habitants d'un territoire au regard des revenus spécifiques. Il est exprimé en m² par type de logement. Cette estimation est basée sur les données locales (prix moyen du m², revenu moyen des ménages et taux d'emprunt). Il permet de différencier le pouvoir d'achat dans le neuf et dans l'ancien ; de mesurer plus clairement les évolutions dans le temps. Il permet de cibler l'évaluation pour certaines

²¹ Mensualités de remboursement des emprunts ou loyers, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau diminuées des aides au logement.

²² Y compris prestations sociales hors aides au logement, impôts directs non déduits.

²³ Utilisé à Rennes, Lille...

catégories considérées comme particulièrement concernées ou ciblées : primo-accédants, revenus modestes ou très bas. Ces derniers sont parfois touchés par des augmentations de prix et des mises à l'écart du marché que les moyennes ou les médianes ne permettent pas d'identifier. En effet, dans certains cas, les augmentations de prix ne touchent que la strate la moins chère de biens.

Indicateurs génériques :

- ❖ Variation du taux d'effort des ménages dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Variation du pouvoir d'achat immobilier moyen dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Indicateurs spécifiques :

- ❖ Variation du pouvoir d'achat pour les primo-accédants dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Variation du pouvoir d'achat pour les deux premiers déciles de revenus dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Retombées sur l'immobilier tertiaire et d'activités

Critère : contribution à une offre adaptée aux besoins de locaux et à leurs planifications

Pour ce marché, une première préoccupation de décideurs locaux est d'assurer une quantité suffisante de surfaces adaptées. Dans certains cas, la question du tertiaire se pose en termes d'adaptation à l'offre. La crainte est toujours une distorsion entre la demande et l'offre. Cette dernière peut être surabondante pendant les périodes de crise, ou insuffisante pendant les périodes de forte croissance ce qui pose le risque d'une réduction de l'attractivité du territoire. L'aménagement est moins interrogé ici sur ses capacités de production intrinsèque (les marchés tertiaires sont généralement rémunérateurs) que sur ses possibilités d'adaptation et de réaction à un marché souvent fluctuant (le plus sensible aux fluctuations de conjoncture). Pour cela, deux indicateurs classiques est souvent utilisés : le taux de vacance ordinaire (moins d'un an), le taux de vacance structurel (plus d'un an). Sur cette base, les retombées des EcoQuartiers peuvent être analysées en utilisant un critère ajusté.

Indicateur générique :

- ❖ Variation du taux de vacance des locaux tertiaires avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Critère : Contribution à la production d'immobilier d'activité

Le segment de l'immobilier d'activité préoccupe particulièrement. Les effets attendus de l'aménagement et des EcoQuartiers portent aussi bien sur les surfaces totales que leur localisation dans les territoires considérés.

Pour ce marché, une première préoccupation de décideurs locaux est d'assurer une quantité suffisante de surfaces adaptées. Ils abordent cette question en déployant différents types de mesures : stock de bureaux

commercialisés²⁴ (Lille) ; surface de bureaux, de commerces et de bâtiments industriels (Montbéliard) ; autorisations²⁵ des locaux d'activité (Rennes), taux de vacance des locaux commerciaux²⁶ (Plaine Commune).

Souvent hors des zones centrales, le segment de l'immobilier d'activité occupe également les responsables locaux. Ils y consacrent une part importante de leurs diagnostics et préconisations. Parmi les différentes actions en aménagement, la création et transformation des zones d'activités paraît ici un levier privilégié. Plusieurs indicateurs y sont consacrés : surface totale des locaux d'activité autorisés (Rennes), nombre de Zones d'activités économiques (Brest), superficie totale des ZAE existantes ou en projet (Brive et Brest). Les effets de l'aménagement portent aussi bien sur les surfaces totales que leur localisation dans les territoires considérés. En revanche, peu de diagnostics et de choix approfondissent la question des types d'activités, de leur organisation territoriale (en réseau, polarisés...). Quelques indicateurs paraissent parfois aller dans ce sens mais d'une manière encore très embryonnaire.

Indicateurs génériques :

- ❖ Part des surfaces d'activités au sein des EcoQuartiers dans l'ensemble des surfaces existantes dans le territoire

Indicateur spécifique :

- ❖ Evolution du taux de vacance des locaux d'activités avant et après la mise en place des EcoQuartiers

Retombées sur le secteur de la construction et du BTP

Pour le secteur du BTP, les attentes quant aux effets des écoquartiers concernent :

- 1- le coût de la construction ;
- 2- les salariés, leurs qualifications et les salaires dans le secteur ;
- 3- la structuration des entreprises de construction et du BTP et de la filière ;
- 4- le développement de l'activité et du chiffre d'affaires (CA) ;
- 5- le développement de nouvelles entreprises autour de sous-filières locales (matériaux locaux, savoir-faire locaux..).

Critère : Contribution à la maîtrise du coût de la construction

Le coût de la construction est suivi depuis plusieurs années par les instances nationales. Cette préoccupation est un héritage de la période de reconstruction et du développement urbain des Trente Glorieuses. Il fallait surveiller ces prix pour assurer une régularité de l'appareil de production de construction mis en place par l'Etat et une fluidité de l'écoulement de ses produits.

²⁴ Différenciation entre les bureaux neufs et de seconde main

²⁵ Autorisé : Ce sont les opérations de construction neuve de logements ou de locaux autres qu'habitation qui ont fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. C'est une décision prise par une autorité publique ayant compétence pour le faire ; elle autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

²⁶ Pourcentage de cellules commerciales libres lors du recensement des commerces. Pourcentage de cellules commerciales libres lors du recensement des commerces.

Grâce à cela nous disposons d'un ensemble d'indicateurs relativement anciens et bien renseignés. Ils présentent toutefois un premier défaut pour la question des retombées des EcoQuartiers : ces indicateurs sont très rarement déclinés à l'échelle locale, notamment communale. Ils ne sont jamais rapportés à l'échelle d'un quartier.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
Indice du coût de la construction (icc)	Il s'agit d'un indice des prix des marchés de construction de logements neufs à usage d'habitation, soit le prix (TVA incluse) payé par les maîtres d'ouvrage aux entrepreneurs de la construction (prix à la production). Aussi, il reflète uniquement les coûts liés aux marchés de la construction et n'intègre pas la charge foncière (coûts liés au terrain, honoraires, frais de promotion, frais financiers) ni les opérations d'entretiens et d'amélioration.	Cet indice est calculé selon la méthode de constructions courantes. Cette dernière consiste à confronter le prix de marché payé en contrepartie d'un bâtiment en cours de construction à celui d'un bâtiment fictif, strictement identique, évalué en une période de référence. Puis, l'indice est calculé comme suit : <u>Prix réel constaté</u> : Prix BGE Données brutes : Prix réel constaté, prix BGE ²⁷ , poids respectifs des différentes opérations de construction. Unité : Base 100 au quatrième trimestre 1953.
Indicateur 2 : indice FFB du coût de la construction	Il enregistre les variations de coût des différents éléments qui entrent dans la composition de l'ouvrage. Ce calcul ne prend pas en compte la valeur des terrains.	Mode de calcul Il est calculé à partir du prix de revient d'un immeuble de rapport de type courant à Paris. Unité Base 100 au 1 ^{er} janvier 1941
Indice des travaux d'entretien et d'amélioration de logement (ipea)	L'IPEA permet de suivre l'évolution des prix des travaux d'entretien ou d'amélioration effectués sur des habitations existantes (maisons individuelles et immeubles collectifs) sur le territoire métropolitain au prix de marché (hors TVA). Il s'agit d'observer l'évolution du prix des transactions passées entre une entreprise de construction et son client final (à l'exclusion des travaux reçus en sous-traitance). Il se décline en 9 familles de travaux ²⁸ correspondant à une classe de la nomenclature NAF.	Unité Base 100 au premier trimestre 2010. Mode de calcul L'indice est calculé à partir d'une enquête trimestrielle auprès d'entreprises issues de la base SIRENE de l'INSEE et effectuant une activité d'entretien et/ou d'amélioration de logement. L'échantillon de départ comprend près de 4 000 entreprises mais au final elles ne sont que 1 000 à accepter le suivi trimestriel de leur prix. L'enquête est réalisée en deux étapes : tout d'abord, on procède au renouvellement de l'échantillon et on filtre les entreprises exerçant l'activité ciblée. Ensuite, on procède au relevé des prix par trimestre.
INDEX BT	Ce sont des indices-chaîne de Laspeyres ²⁹ mesurant, hors TVA, l'évolution générale (index BT01) et	Mode de calcul « Le calcul est effectué selon les modèles de patch : les prix de références du mois M sont calculés à

²⁷ Bordereau général d'évaluation des travaux neufs : document de référence sur lequel s'appuie les métresseurs et dans lequel sont distingués près de 4 000 prestations élémentaires avec des indications de tarif unitaire (en base 1987). Il s'agit donc d'un « volume » dans la mesure où il est uniquement lié à la consistance de l'opération et ne tient pas compte des dates ni du lieu de construction.

²⁸ Maçonnerie- béton armé- carrelage, Peinture- revêtement mural- revêtement du sol souple, Menuiserie de bois et de PVC, Couverture - zinguerie, Génie climatique, Plomberie sanitaire, Electricité, Menuiserie métallique- Serrurerie, Plâtrerie

²⁹ A savoir à pondération constante dans le temps.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
	<p>par spécialités (index BT02 jusqu'au BT 053, au total de 37 index spécifiques) du coût des facteurs de production incorporés dans le bâtiment.</p> <p>L'indice BT01 mesure l'évolution générale des coûts supportés par les entreprises du bâtiment tous corps d'Etat à partir de différents indicateurs élémentaires assemblés à l'aide de coefficients de pondération forfaitaires.</p>	<p>partir des données du mois M-1 » (propos recueillis auprès du responsable statistique au CGDD).</p> <p>Structure des index (au 1er janvier 2007) : Postes des index : salaire et charge, matériaux, matériel, transports, énergie et enfin frais divers (6 postes au total).</p> <p>Unité : Base 100 en octobre 1979</p>
INDEX TP	<p>Ce sont des indices-chaîne de Laspeyres mesurant, hors TVA, l'évolution générale (index TP01) et par spécialités (index TP02 et suivants, au total de 18) du coût des facteurs de production incorporés dans les travaux publics.</p> <p>L'indice BT01 mesure l'évolution générale des coûts supportés par les entreprises des travaux publics à partir de différents indicateurs élémentaires assemblés à l'aide de coefficients de pondération forfaitaires.</p>	<p>Pour le calcul de TP01, les pondérations sont fixes et correspondent à la part de chacune des 18 catégories dans l'ensemble des activités « travaux publics » à l'époque de référence.</p> <p>Les indices TP sont calculés, entre autres, à partir de l'indice salaire de la FNTP. Cette dernière fournit des informations sur la progression annuelle des salaires dans les travaux publics et le CGDD projette, selon la méthode de la moyenne géométrique, et ce à partir des données de l'année précédente, des indices mensuels.</p> <p>Unité : En base 100 en janvier 1975 et octobre 1991 (Hors taxe)</p>

Pour utiliser ces indicateurs et indices, il est important de prendre un certain nombre de précautions et de les augmenter d'une opération comparative.

L'Indice de coût de construction (ICC) intègre les marges de l'entreprise mais ne tient pas compte des gains de productivité. La méthodologie du calcul permet de prendre en compte l'évolution des techniques, des matériaux et des structures de prix. Il convient de distinguer l'INCC Insee et l'ICC FFB. Depuis 1^{er} janvier 2006, il n'est plus utilisé comme référence dans la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé et est substitué par l'Indice de référence des loyers (IRL). L'Indice Des Travaux D'entretien et d'Amélioration de Logement (IPEA) est basé sur une enquête dont les taux de réponse sont de l'ordre de 90%. Il permet d'isoler les composantes « volume » et « prix », permettant ainsi de mieux appréhender l'évolution réelle du secteur de la construction ».

Dans certains contextes, le coût de la réhabilitation et de la rénovation est plus important encore. Dans ce cas, l'Indice des travaux d'entretien et d'amélioration de logement (IPEA) permet de suivre l'évolution des prix des travaux d'entretien ou d'amélioration effectués sur des habitations existantes (maisons individuelles et immeubles collectifs) sur le territoire métropolitain au prix de marché (hors TVA). Il s'agit d'observer l'évolution du prix des transactions passées entre une entreprise de construction et son client final (à l'exclusion des travaux reçus en sous-traitance). Il se décline en 9 familles de travaux³⁰ correspondant à une classe de la nomenclature NAF. Il est également un indicateur national.

Pour les utiliser, ces indicateurs nationaux supposent de leur apporter des compléments à travers des études ponctuelles locales permettant de réajuster les valeurs et d'apporter quelques correctifs. Ceci est réalisé à l'échelle départementale ou régionale par les fédérations professionnelles ou les CCI. Plus rarement quelques évaluations permettent d'apporter des correctifs à l'échelle plus locale (une métropole ou une intercommunalité).

Indicateurs génériques

- ❖ Evolution de l'ICC départemental avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Evolution de l'IPEA départemental avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Critère : Contribution à la création d'emplois salariés, qualification et condition de travail dans le secteur

Les retombées sur les salariés sont également particulièrement observées par les collectivités locales. Ces dernières savent pertinemment que les emplois créés ou maintenus par leurs projets d'aménagement ne sont pas localisés et comptabilisés sur leur seul territoire. Les sièges des entreprises peuvent se situer hors de la commune. Les employés résident également à l'extérieur. Malgré cela, les collectivités souhaitent savoir quel est l'effet de leurs commandes directes et indirectes sur les salariés du secteur de la construction. A ce stade, cette préoccupation concerne principalement le nombre d'emploi et éventuellement leur qualification. Les salaires et les revenus générés ne sont pas évoqués.

Pour mesurer les retombées des EcoQuartiers dans ce domaine, quelques indices classiques peuvent aider. Ils sont principalement produits par la FFB.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
INDICE SALAIRE	Il permet de suivre le taux de salaire brut horaire moyen des ouvriers du	Il s'obtient en faisant le produit des montants des salaires bruts et des heures payées. Ces données

³⁰ Maçonnerie- béton armé- carrelage, Peinture- revêtement mural- revêtement du sol souple, Menuiserie de bois et de PVC, Couverture – zinguerie, Génie climatique, Plomberie sanitaire, Electricité, Menuiserie métallique- Serrurerie, Plâtrerie

	bâtiment.	sont issues de l'exploitation des enquêtes questionnaires mensuelles et annuelle sur l'activité des entreprises du bâtiment en Métropole ³¹ . Base 100 en octobre 1979.
INDICE D'ACTIVITE	L'indice activité mesure la variation du nombre d'heures travaillées par les ouvriers du Bâtiment (hors intérim).	Base 100 en moyenne de 1972
INDICE D'ACTIVITE		
INDICE EMPLOI	L'indice emploi traduit la variation de l'effectif des ouvriers du bâtiment inscrits au dernier jour du mois le registre dans le registre du personnel de l'entreprise. Il s'agit d'indices bruts mais la FFB est également amené à calculer des indices CVS et en tendance ³² .	Base 100 en moyenne de 1972

L'indice salaire présente l'avantage d'être décliné en un indice général et 21 indices régionaux calculés mensuellement. Il permet d'intégrer deux types de retombées : l'un considéré comme positif par l'augmentation de revenus des salariés, l'autre considéré comme négatif car alourdissant les charges des entreprises et augmentant le coût de la construction. En effet, l'indice salaire entre dans le calcul des index BT et TP, notamment au niveau des postes « salaires et charges annexes ».

L'indice d'activité aide à mesurer la dynamique globale du secteur. Cet indice entre dans le calcul des indicateurs court-terme européen. Par ailleurs, il ne concerne que les entreprises de 100 à 500 salariés. Les petites entreprises et les artisans qui constituent une grande partie des intervenants pour les EcoQuartiers sont absents dans cet indice.

L'indice emploi est décliné, pour l'ensemble de la France, en indice « Bâtiment » général et en sept indices relatifs à des sous-secteurs (le gros œuvre, le second œuvre dans lequel on distingue les activités bois, couverture-plomberie, métal, génie climatique, peinture-aménagement). Des indices ventilés sont également calculés pour la région Ile-de-France tandis que pour les autres régions, un seul indice « Bâtiment » est calculé.

Par ailleurs, les sources de données locales sont suffisantes pour traiter de cette question à deux échelles pertinentes : l'échelle départemental et l'échelle de la métropole où les structures en charge de l'emploi sont quasi généralisées. Ces statistiques locales donnent une lecture fine et dans la durée de l'évolution des effectifs répartis en corps d'état ou en spécialité. Cela permet de procéder à une évaluation selon plusieurs indicateurs.

Indicateurs génériques :

- ❖ Evolution des effectifs de salariés du secteur de la construction dans la métropole et/ou du département avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

³¹ Il s'agit d'une enquête officielle pour laquelle la FFB est spécialement mandatée par l'INSEE. Elle est conduite auprès de quelques 7 000 entreprises de plus de 10 salariés. L'enquête porte sur le nombre d'ouvriers et le nombre d'heures travaillées et payées, entre autres. Le taux de réponse moyen est de l'ordre de 70%.

³² Pour plus de détail sur la méthodologie, cf : Annexe 4 Dossier Label (bibliographie/entretiens/FFB).

- ❖ Ecart entre les évolutions des effectifs du secteur de la construction dans le territoire EcoQuartiers et à l'échelle régionale
- ❖ Evolution du nombre de demandeurs d'emploi dans le secteur avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Idem pour le BTP.

Indicateurs spécifiques :

- ❖ Evolution des effectifs de salariés dans un corps d'état avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Evolution de la part des salariés et des intérimaires avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Evolution de la répartition par niveau de compétences (Ingénieur, encadrement, ouvrier très qualifiés, ouvrier...) au sein du secteur avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Taux de renouvellement avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers.

Critère : Contribution à la structuration des entreprises de construction et du BTP et de la filière

En lien avec les retombées sur les salariés de la construction, les collectivités se préoccupent des effets des EcoQuartiers sur les entreprises de la construction. Les indicateurs classiques dans ce domaine sont d'une manière générale relativement inadaptés pour mesurer ces retombées : ils sont nationaux ou au mieux régionaux, ils différencient assez peu les types d'activités et offrent peu la possibilité de mesurer les effets sur les très petites entreprises.

Toutefois, quelques indices pourront être utiles à cette fin.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
INDICE ENTREES DE COMMANDE	L'indice entrées de commande mesure la variation du montant des marchés conclus au cours du mois.	Base 100 année 2000
Indice Frais divers (FD)	L'indice FD permet de suivre l'évolution des charges de gestion courante pour une entreprise type du Bâtiment. Il s'agit notamment des charges liées à la bureautique, la restauration, etc.	Base 100 en janvier 1993
Indice SYNTHEC	Il mesure l'évolution du coût de la main d'œuvre, essentiellement de nature intellectuelle, pour des prestations fournies.	Il est calculé en faisant le rapport entre la somme des masses salariales chargées et la somme des effectifs temps plein déclarés par les entreprises enquêtées, données issues de l'exploitation des réponses à une enquête faite auprès des entreprises appartenant à un groupe témoin représentatif des activités des adhérents de la Fédération SYNTEC.
NOMBRE D'ENTREPRISE A ACTIVITE PRINCIPALE CONSTRUCTION	C'est le nombre d'entreprises appartenant à la nomenclature d'activités françaises (NAF) révision 2 « Construction ».	
INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES DANS LA CONSTRUCTION	Il mesure le total du chiffre d'affaires taxable en France (y compris la sous-traitance confiée) réalisé dans les activités de construction. (en chiffres d'affaire net de sous-traitance)	Les indices de chiffre d'affaires sont construits à partir d'une source fiscale, le formulaire CA3, que doivent remplir les entreprises pour le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). L'échantillon retenu pour le calcul est constitué de 50 000 entreprises. C'est un indice de Laspeyres, il est donc calculé à pondérations constantes dans le temps des indices les plus fins, et fait l'objet de rebasement tous les 5 ans. Il est également corrigé des variations saisonnières (CVS) et des effets de calendrier (corrections des jours ouvrables).

Comme pour les autres indices, il y a des précautions et des précisions à considérer pour utiliser ces indicateurs.

Pour l'indice « entrées de commande », la FFB publie un indice global France et des indices régionaux. Tout comme l'indice d'activité, il entre dans le calcul des indicateurs court-terme européen. Pour l'indice SYNTHEC, les déclarations faites mensuellement au début du mois M+1 sont relatives aux données réelles du mois M.

Sur la base de ces indicateurs classiques et en les complétant, trois aspects sont à évaluer.

1- L'évolution globale des entreprises de la construction

Dans le territoire considéré, il s'agit d'analyser les retombées des EcoQuartiers sur le nombre d'entreprises, la place de leur activité dans l'économie locale, la dynamique de l'ensemble dans la durée. On analyse également la répartition des entreprises au sein du secteur par spécialisation (gros œuvre, second œuvre...) en les rapportant à la présence ou pas d'EcoQuartiers. Il s'agit également d'apprécier l'apport de ce secteur à l'économie du territoire et donc l'importance de son maintien ou de son développement par l'apport d'EcoQuartiers. Pour cela, il sera également pris en compte les décroissances et les dissolutions d'entreprises de la construction pendant une période suffisante. Pour ce faire, les indicateurs suivants sont à utiliser.

Indicateurs génériques :

- ❖ Evolution du nombre d'entreprises de la construction et du BTP avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Evolution de la place du secteur dans l'économie locale en nombre de salariés dans l'ensemble des salariés du territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Indicateurs spécifiques :

- ❖ Taux de création d'entreprises de construction
- ❖ Taux de dissolution d'entreprises du secteur avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

2- La structuration du tissu d'entreprises

Il s'agit ici d'analyser les retombées des EcoQuartiers sur la structuration du secteur. Localement, il est souvent fragmenté avec un nombre important de très petites entreprises et un nombre bien faible de grandes entreprises. Cela correspond aux attentes d'adaptabilité et une généralisation de la sous-traitance. Pour cela, les statistiques indiquent la répartition des entreprises selon quatre strates : moins de 2 salariés, moins de 10, moins de 50 et moins de 200. Ces données sont fournies par l'INSEE et les fédérations professionnelles. Par ailleurs, ces données peuvent compléter d'une manière simple par le recueil d'information simple auprès des sites des greffes des tribunaux de commerce, accessibles en ligne.

Ces dernières années, le statut d'auto-entrepreneur a accéléré cette fragmentation. S'il a un effet réduit dans le gros œuvre, il est en très forte progression dans le second œuvre. Par ailleurs, la création d'auto-entrepreneur a particulièrement concerné le secteur de la construction où ils sont particulièrement représentés.

Indicateurs génériques :

- ❖ Evolution de la répartition des entreprises par dimension avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

- ❖ Evolution de la répartition des entreprises par type d'activités avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Indicateurs spécifiques

- ❖ Evolution de la création d'autoentreprises dans le secteur avant et après la mise œuvre des EcoQuartiers

3- La qualification des entreprises

Les EcoQuartiers peuvent avoir des effets sur la montée en qualification et en compétence des entreprises. En effet, les montées en qualification par les entreprises s'effectuent dans la perspective d'obtenir certains marchés, pendant les mises en œuvre, et, pour certains, à la suite de l'intervention dans un EcoQuartier. Difficile d'affecter avec précision telle ou telle autre acquisition de qualification à un chantier en EcoQuartier en particulier. Les entreprises ont chacune leur trajectoire et les EcoQuartiers sont une étape ou un évènement dans cette trajectoire. Malgré cette limite à tenir en termes d'interprétation, nous pouvons au moins constater le parallèle entre l'amélioration des qualifications et la mise en œuvre des EcoQuartiers.

Pour observer ce parallèle, le plus efficace est d'en repérer les manifestations les plus claires, en l'occurrence l'obtention de labels, de qualifications formelles ou encore de reconnaissances institutionnelles. Plusieurs sont à prendre en compte :

- le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) ;
- le label ECO Artisan®³³ ;
- le label³⁴ Pro de la Performance Energétique®
- le label QUALIBAT³⁵.

D'une manière encore plus spécialisée, les entreprises du bâtiment peuvent mettre à profit la dynamique pour obtenir des labels encore plus qualifiants :

- Qualit'EnR36 pour l'énergie ;
- Quali'Sol pour eau chaude solaire et chauffage solaire ;
- Quali'PV pour électricité solaire ;
- Quali'Bois pour chauffage Bois Energie ;
- Quali'PAC pour Chauffage aérothermie et géothermie.

³³ Cette marque a été officiellement lancée le 17 avril 2009 par une convention signée entre le MEEDDM et la CAPEB.

³⁴ Marque déposée par la FFB (Fédération Française du Bâtiment) destinée à accompagner les professionnels adhérents à atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement. Cette marque officiellement lancée le 4 novembre 2009 par une convention signée entre le MEEDDM, l'ADEME et la FFB, est gérée par QUALIBAT depuis le 1er octobre 2010.

³⁵ Organisme certificateur indépendant créé en 1949, spécialisé dans le bâtiment et accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Cet organisme a développé plusieurs nouvelles certifications métiers liées aux EnR ; elles concernent la rénovation énergétique, les installations photovoltaïques, les installations solaires thermiques, les installations géothermiques et les installations thermiques bois énergie. Sont par ailleurs, prévues des qualifications « Etanchéité à l'air » et « Murs végétalisés ». A noter qu'une mention « économie d'énergie » peut désormais être attribuée aux entreprises qualifiées ayant formé au moins 10 % de leur personnel aux modules FEE Bat.

³⁶ Association fondée en 2006, regroupant les principaux installateurs d'énergies renouvelables pour promouvoir la qualité d'installation des systèmes à énergie renouvelable.

L'avantage de ces labels est leur stabilité et similarité pour tous les territoires. Les informations concernant les entreprises labellisées sont publiques et accessibles. Elles contiennent des éléments sur la localisation et le périmètre de travail de ces entreprises.

Ces labellisations permettent également de porter l'analyse de la structuration au-delà du périmètre classique pour identifier les filières « vertes » et plus particulièrement les filières qui se centrent sur les produits locaux et écologiques dans leur travail. Sur la question des matériaux utilisés, les entreprises mêmes ne sont pas labellisées. En revanche, il est possible de prendre en compte leur participation à la construction d'un bâtiment labellisé « Bâtiment biosourcé ».³⁷

Indicateurs génériques :

- ❖ Evolution du nombre d'entreprises labellisées RGE avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Evolution du nombre d'entreprises ayant obtenues un label « environnemental » avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Indicateurs spécifiques :

- ❖ Evolution du nombre d'entreprises labellisées Quali'Bois avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Critère : le développement de l'activité et du chiffre d'affaires (CA) dans le sens du développement durable

Deux aspects en particuliers sont à évaluer : la contribution des EcoQuartiers à l'évolution d'ensemble de l'activité de construction et d'aménagement, l'effet des EcoQuartiers sur l'orientation de cette activité vers le développement durable et l'environnement.

1- Le développement global

Pour comprendre l'éventuel effet des EcoQuartiers sur le développement et le chiffre d'affaires des entreprises du bâtiment, deux démarches sont à mener.

Dans la première démarche, il s'agit, comme pour les autres domaines, de faire une analyse d'ensemble de l'évolution de l'activité pour trouver des corrélations entre ces évolutions et la mise en œuvre des EcoQuartiers. Le chiffre d'affaires global du secteur dans le territoire analysé (commune ou métropole), est indiqué dans les études et plans locaux, et par les organisations professionnelles. Les évolutions sont parfois complexes et appellent une mise en contexte ou en comparaison. Par exemple, dans des périodes de crise, les croissances ou décroissances de CA sont faibles ou peu perceptibles. Pour mieux situer les effets des EcoQuartiers, il est important de situer ces évolutions par rapport aux évolutions plus globales que connaît le secteur à l'échelle régionale ou nationale. Ces données à l'échelle de la région sont données par l'INSEE, les CCI et les organisations professionnelles. Ainsi, la présence des EcoQuartiers va parfois avec un « amortissement » des décroissances par rapport à d'autres échelles ou encore avec un effet de résistance aux crises par l'action volontariste qu'introduit la démarche EcoQuartier (réalisation confirmée malgré les difficultés conjoncturelles).

Dans la deuxième démarche, il s'agit de croiser deux types d'informations :

- D'une part, les chiffres d'affaires à l'échelle du territoire étudié (commune, intercommunalité...)
- D'autre part, le chiffre d'affaires développé dans le cadre des EcoQuartier.

³⁷ article R. 111-22-3 du code de la construction et de l'habitation

Pour la première partie, les données sont disponibles aux sources indiquées pour la première démarche. Pour la deuxième partie, l'estimation est produite à partir des programmes des EcoQuartiers et leurs bilans d'aménagement et de construction. La finalité de la démarche est de calibrer la part relative du chiffre d'affaires des EcoQuartiers au sein de l'ensemble du chiffre d'affaires des entreprises de construction au sein

Indicateurs génériques :

- ❖ Ecart entre l'évolution annuelle des chiffres d'affaires dans le territoire EcoQuartiers et dans le département
- ❖ Part du chiffre d'affaires annuel générés par la construction des EcoQuartiers dans l'ensemble du chiffre d'affaire de

2- L'orientation vers le développement durable et la qualité environnementale

Pour mesurer l'orientation de l'activité vers le développement durable et l'environnement, la démarche consiste à identifier les « composantes » durables du chiffre d'affaires. Deux sources d'informations sont à utiliser :

- les marquages de durabilité dans les programmes des EcoQuartiers ;
- la labellisation des produits issus de la construction (bâtiments, programmes immobiliers, équipements...).

Cette partie de l'évaluation est particulièrement délicate à cause de la variabilité des informations.

Les labellisations environnementales des produits sont en fortes progressions et présentent l'avantage d'être publiques donc facilement d'accès pour l'information. Cette dernière doit être utilisée en considérant bien qu'elle ne couvre pas la totalité des activités qui pourraient être considérées comme allant vers le développement durable et l'environnement.

Une seconde source est constituée par d'autres données. Le nombre d'Eco-PTZ, d'Eco-PLS, d'éco-prêts... renseignent également sur la part de l'activité intégrée dans des démarches de qualité environnementale. Ces informations sont disponibles auprès des organismes engagés dans la diffusion et la mise en œuvre de ces dispositifs.

Dans cette deuxième démarche, il s'agit d'évaluer la part relative des chiffres d'affaires au sein des EcoQuartiers au sein de l'ensemble de l'activité du secteur relevant des approches durables.

Indicateurs génériques :

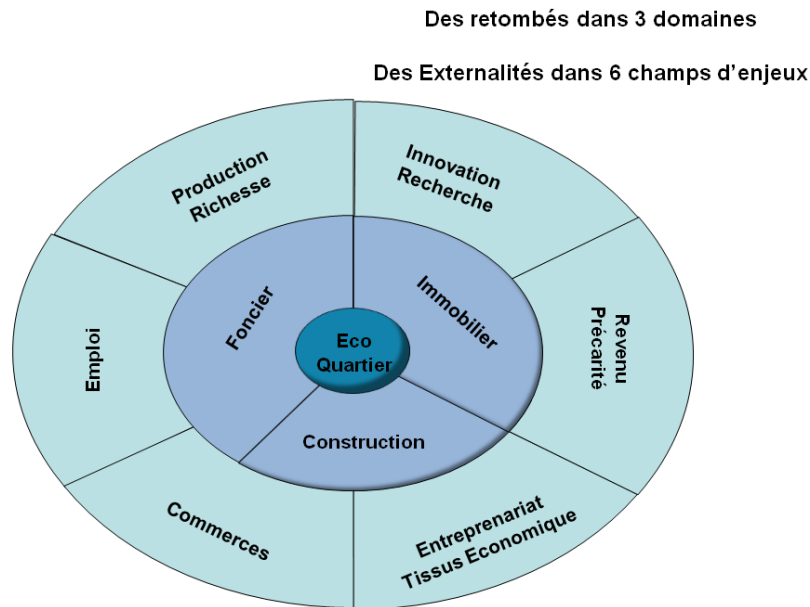
- ❖ Evolution de la part avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Part relative du chiffre d'affaires « vert » générés par les Ecoquartier dans l'ensemble du chiffre d'affaires « Vert » du secteur local de la construction

Critères pour les domaines de la vie socio-économique

Parmi l'ensemble des domaines économiques, six ressortent d'une manière systématique comme pouvant avoir des effets des écoquartiers :

- 1- Production de richesse ;
- 2- Emploi, activité et le chômage ;

- 3- Revenu et cohésion sociale ;
- 4- Innovation, recherche et rayonnement ;
- 5- Entreprenariat et tissu économique local ;
- 6- Commerces.



Effets sur l'Emploi

Les décideurs locaux situent bien à cet « endroit » l'apport de l'aménagement spatial pour le profil socio-économique des territoires considérés. Cette préoccupation se décline en cinq ensembles d'enjeux.

Critère : Apport sur au volume global d'emplois

Il est attendu que l'aménagement aide à augmenter le nombre d'emplois d'une manière générale. Pour ce faire, les plans d'aménagement observent de différentes manières ce qui constitue le guide principal des apports des aménageurs aux dynamiques économiques locales :

- effets sur le maintien et la croissance de la population active ;
- effet sur le nombre d'emplois ;
- effet sur le taux d'emploi et le taux de chômage.

Indicateur générique :

- ❖ variation du nombre d'emploi global avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Critère : Les enjeux de répartition par secteurs économiques

On retrouve ici les enjeux territoriaux suivants :

- répartition de l'emploi salarié par secteur ;
- part des emplois dans le secteur public ;
- nombre d'emplois de services publics et marchands aux ménages
- l'attractivité pour les retraités ou les personnes âgées, et les revenus générés.

La notion d'économie présentielle a permis d'introduire un découpage où les emplois étaient davantage liés aux ressorts locaux qui en permettent l'existence et la croissance. Ainsi, les enjeux suivants sont également considérés dans l'approche des EcoQuartiers :

- Part de l'économie présentielle³⁸ indiquant les externalités directes pouvant être reliées aux équipements intégrés à la programmation et aux activités, notamment de services générés ;
- Emplois salariés dans les économies non préSENTIELLES.

Cette catégorisation permet de mieux percevoir les externalités liées à l'aménagement : l'économie présentielle et ses emplois dépendent indirectement de l'aménagement, des équipements, ...

Indicateurs génériques :

- ❖ Variation de la diversité d'emploi à l'échelle du territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers
- ❖ Part des emplois accueillis dans les EcoQuartiers dans la totalité des emplois du territoire analysé

Critère : Les enjeux de répartition sociale de l'emploi et des qualifications

L'enjeu ici est une maîtrise plus fine de l'emploi à travers les catégories professionnelles, les niveaux de qualification ou de grade. L'attention est en particulier portée vers les « catégories supérieures » au sein des strates considérées. Les raisons de cette préférence ne sont pas exposées mais l'on identifie en filigrane des finalités autour de l'image de marque du territoire, d'une représentation des cadres supérieurs comme locomotives de l'économie, et d'un apport en revenu plus important par unité d'emploi comparé à d'autres. Il est donc attendu de l'aménagement de faciliter le développement de ces emplois « supérieurs ».

D'autres préoccupations bien exprimées ne font pas l'objet de développements aussi importants. Il est dit la recherche d'une diversité des emplois et d'un large éventail des qualifications. Une problématique est plus particulièrement repérée mais difficilement mise en lien avec l'aménagement : la prise de charge des autres strates d'emploi. De même pour l'effet indirect de l'aménagement en matière d'insertion des plus jeunes ou des nouveaux diplômés.

Indicateur générique :

- ❖ Evolution du type d'emplois « cible » avant et après la réalisation des EcoQuartiers (l'emploi « cible » est déterminé en fonction de la problématique de développement du territoire).

Critère : Les enjeux de répartition géographique et de proximité spatiale

Ces enjeux sont les plus concernés par les effets attendus de l'aménagement. Ce dernier est supposé influencer indirectement la localisation des lieux d'emploi.

³⁸ L'économie présentielle correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes sur un territoire, qu'elles soient résidentes et touristes (définition Insee).

Le premier enjeu est la capacité du territoire à organiser en son sein l'accès de ses habitants à l'emploi. Les décideurs locaux visent une sorte d'autosuffisance, soit dans une vision classique de l'aménagement (l'édile qui offre à ses citoyens l'emploi dans la même commune), soit dans le souci de maintenir une offre d'emploi locale suffisante.

Le second enjeu concerne une maille plus resserrée de la répartition des emplois. Il est ici question de proximité dans des secteurs au sein d'un territoire donné. L'attente vis-à-vis des effets indirects de l'aménagement est aussi importante pour des échelles territoriales plus grandes. La finalité première est le rapprochement des lieux de travail et des lieux de résidence pour faciliter l'accès à l'emploi (en particulier les plus fragiles socialement), réduire les distances et les durées de transport, produire des effets de foisonnements (la co-présence de compétences et de profils divers aurait des effets d'innovation permettant de créer de nouveaux profils d'emplois dans des activités nouvelles).

Indicateur générique :

- ❖ Evolution de la répartition des emplois « cibles » avant et après la mise en place des EcoQuartiers (indicateur graphique)

Critère : Les enjeux liés aux catégories les plus sensibles et précaires vis-à-vis de l'emploi

Ce dernier ensemble d'enjeux intègre les mutations du monde du travail et la fragilisation importante qu'il induit pour certains profils sociaux. La réduction progressive du salariat que l'on pensait une norme irréversible et la croissance de l'intérim conduisent à reconsidérer les effets de l'aménagement sur l'insertion sociale par le travail.

Selon les enjeux des territoires, les responsables locaux visent clairement la prise en compte des effets de l'aménagement sur ces fragilités d'accès à l'emploi selon les catégories sociales et surtout les problématiques locales.

Cette observation est déjà en cours de construction notamment par l'utilisation d'indicateurs qui ne sont pas complètement orientés vers des enjeux de développement durable tel que entendu aujourd'hui. Ainsi, sont observés :

- part des emplois salariés et ses évolutions en fonction des choix d'aménagement ;
- part des emplois dans l'intérim et ses variations dans le territoire ciblé. Il renseigne sur la structure des emplois occupés et sur le poids des emplois précaires ;
- part de l'emploi féminin et son évolution dans la durée. Il permet d'apprécier les incidences de l'emploi féminin sur la structuration spatiale et qualitative des lieux de ces emplois ;
- population de 18 à 24 ans non salariée et sans diplôme, et son évolution selon les fonctions de formation accueillies dans le territoire par le biais des projets d'aménagement.

Dans les différents cas, les indicateurs formalisés explicitent clairement des tentatives de prise en compte des effets de l'aménagement sur ces fragilités d'accès à l'emploi selon les catégories sociales et surtout les problématiques locales.

Indicateur générique :

- ❖ Evolution des catégories précaires vis-à-vis de l'emploi avant et après la mise en place des écoquartiers.

Effets sur les revenus et la cohésion sociale

Dans la continuité des enjeux liés à l'emploi, le lien est établi entre écoquartiers et revenus de deux manières : programmer des logements et des équipements en adéquation avec les niveaux de revenus, réduire la pression des coûts d'exploitation sur le revenu disponible des ménages et des habitants. Ces effets indirects ne sont pas maîtrisés mais sont connus et ciblés.

Ils se manifestent pour les aménageurs à travers plusieurs indicateurs à suivre :

- revenus moyens des ménages. Pour les aménageurs, il renseigne sur la capacité d'endettement des ménages, le type de logement à construire (location/accession, gamme, taille). Le revenu moyen imposable indique en plus des capacités des ménages le potentiel fiscal pour les collectivités locales ;
- revenus fiscaux médians par commune (Insee DGI)³⁹. De même, il renseigne sur la capacité d'endettement des ménages, le type de logement à construire (location/accession, gamme, taille), potentiel richesse fiscale...

Parmi les indicateurs les plus observés, le nombre de bénéficiaires du RMI, maintenant le RSA, est considéré comme le point d'alerte le plus significatif pour les décideurs locaux. Dans les cas de territoires en difficultés économiques, il constitue quasiment un aiguillon des choix pour les politiques locales en particulier en matière d'aménagement. C'est par exemple le cas à Plaine commune. Les décideurs locaux considèrent que l'effet indirect (externalités) de l'aménagement doit être connu et faire l'objet d'action (productions de logements, diversification de l'offre et mixité...).

Indicateur générique :

- ❖ Evolution de la part des bénéficiaires de RSA au sein du parc de logement régulier, avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Effets sur l'entrepreneuriat et le tissu économique

Il est recherché ici comment les écoquartiers contribuent ou pas à la diversification du tissu économique locale, à sa stabilisation et à son efficacité. D'où l'attention portée à plusieurs facteurs :

- nombre de multinationales ;
- répartition des entreprises par taille ;
- taux de PME et PMI ;
- entreprises à activité non délocalisables ;
- répartition des établissements par type d'activités économiques...

Il est également attendu au-delà des effets par l'aménagement et les locaux, un effet sur l'animation et l'organisation à travers les modalités de fonctionnement même des écoquartiers.

Plus précisément, les effets attendus des EcoQuartiers concernent deux niveaux.

1- Une contribution par leur structuration à la création d'emploi

Si dans les deux premiers domaines de la vie économique, les dimensions sociales de l'économie occupent les aménageurs, ici ce sont les entreprises qui les intéressent. Elles sont en premier lieu perçues comme des pourvoyeuses d'emplois. Les outils d'aménagement traduisent cela cherchant à mesurer l'importance des postes de travail créés sur le territoire :

- nombre d'établissements de plus de 100 salariés ;
- nombre de d'entreprises de plus de 500 salariés ;
- nombre d'emplois par établissement...

³⁹ DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

2- Un apport à la création de richesse dans le territoire

En complément, les décideurs locaux expriment aussi des attentes par une observation des apports des entreprises à la richesse du territoire. Cet apport est mesuré en fonction de la dimension des établissements, leur activité ou encore leur dynamisme. Il en ressort plusieurs indicateurs observés par les aménageurs :

- répartition des entreprises par taille (Lille Métropole) ;
- nombre de multinationales (Lille Métropole) ;
- nombre de sièges d'entreprise de plus de 500 salariés (SCOT du Douaisis) ;
- répartition des établissements par type d'activités économiques (Plain Commune).

Pour obtenir ces effets sur l'emploi et sur la richesse du territoire, les décideurs locaux cherchent à traduire cela en aménagement par des choix et une attention aux aspects qui améliorent l'attractivité et « l'accueil » des entreprises. Le nombre d'établissements et le taux de création d'entreprises sont scrutés. La dynamique de l'attractivité par l'aménagement est observée par exemple au Pays de Rennes par une lecture croisée du nombre de créations d'établissement et le taux de création d'entreprise.

Pour les décideurs, l'aménagement doit offrir *a minima* les locaux d'activité nécessaire à cela. D'une manière plus large, plusieurs leviers propres aux aménageurs sont considérés comme ayant des effets indirects mais significatifs sur ces dimensions économiques.

Le premier est la création de zones d'activités dédiées à l'accueil des entreprises. Elles sont observées de différentes manières :

- nombre de zones d'activités économiques (ZAE) ;
- emplois salariés dans les ZAE ;
- surface totale et surface moyenne des SAE (exemple Brest).

Le second levier pris en compte en aménagement pour influencer sur cette dimension est le travail sur la proximité et la polarisation. Les clusters et les pôles économiques sont mis en avant.

Indicateurs génériques :

- ❖ Nombre de nouvelles entreprises dans le territoire avant et après la mise en place des EcoQuartiers
- ❖ Part des entreprises accueillies dans les EcoQuartiers dans l'ensemble des entreprises dans le secteur ciblé (le secteur ciblé est déterminé en fonction des enjeux de développement territorial).

Effets sur l'innovation et recherche – Rayonnement métropolitain

Est visé ici un effet des EcoQuartiers sur l'amélioration de la place de la recherche et de l'innovation dans leur territoire, pour essayer de la renforcer et de l'accroître comme nouveaux vecteurs de développement local.

Différentes influences des EcoQuartiers sont attendues notamment par un appui à des approches spatiales comme : les pôles de compétitivité labellisés ; le niveau d'équipements (éducation supérieur, centres de recherche...).

Rappelons que cet intérêt pour l'innovation et la recherche répond à plusieurs préoccupations :

- un ancrage plus faible des entreprises dans leur territoire de production ou d'activité ;

- une forte variation de l'apport des entreprises à la richesse du territoire (une grande entreprise peut avoir un apport faible, voir un effet négatif sur la dynamique notamment en cas d'atteinte à l'environnement : dégradation de l'image et du cadre de vie) ;
- un affaiblissement des secteurs productifs classiques (industriels, agricoles...) et le succès d'une approche par l'économie de la connaissance.

Tout cela conduit à analyser en particulier la place de la recherche et de l'innovation dans le territoire, à essayer de la renforcer et de la développer visant ainsi à trouver de nouveaux vecteurs de développement local. A cette fin, plusieurs indicateurs sont introduits dans l'analyse de l'aménagement :

- part des DIRD réalisées par les entreprises et part des DIRD réalisées par le secteur public (exemple de Lille Métropole) ;
- nombre d'emplois dans le secteur de la recherche publique et nombre de laboratoires et grands organismes de recherche (exemple Rennes) ;
- nombre d'étudiants étrangers (exemple de Montpellier).

Indicateurs génériques :

- ❖ Part des locaux dédiés à la RD intégrés dans les EcoQuartiers dans l'ensemble des locaux du même type à l'échelle du territoire
- ❖ Evolution du nombre d'emploi RD avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Effets sur le commerce

Ce domaine socio-économique est concerné par des influences directes et par des externalités. En effet, l'aménagement produit des surfaces commerciales, les situe dans l'espace, en produit les zones de chalandise... Il ne pilote pas totalement cette activité de la vie socio-économique et l'influence indirectement.

Pour ce domaine, une vision domine : l'aménagement et les écoquartiers doivent visiblement assurer l'attraction et le maintien du commerce dans le territoire considéré. Si l'attention est focalisée sur la « quantité » de commerce, la « qualité » des activités, ses apports socio-économiques au territoire, ses effets positifs ou négatifs sur la qualité de vie, son accessibilité sociale... deviennent également des enjeux.

En effet, l'aménagement produit des surfaces commerciales, les situe dans l'espace, en produit les zones de chalandise... Il produit des externalités sur le commerce sachant que les limites peuvent être discutées sur le plan théorique.

En aménagement, la « qualité » du commerce, ses apports économiques au territoire, ses effets positifs ou négatifs sur la qualité de vie, son accessibilité sociale... sont à prendre en compte. Toutefois, le préalable est l'observation de la « quantité » de commerces et son maintien par une « bonne » attractivité. Différents indices sont suivis par les collectivités :

- nombre de points de vente; nombre de commerces ;
- nombre de pôles commerciaux structurants accessible en moins de 25 minutes (exemple de Brest) ;
- taux de commercialité ou attractivité commerciale (exemple de Rennes) ;
- taux d'attraction des pôles commerciaux ;
- niveau d'activité des pôles commerciaux.

Les aménageurs considèrent également les effets indirects de leurs choix sur la structure interne du commerce. Par exemple, certains suivent la répartition des commerces par secteur d'activités et d'autres

les surfaces de vente de plus de 300 m². Dans beaucoup de villes, la vacance des commerces est la source d'une forte crainte. Ainsi, le taux de mitage⁴⁰ est observé de près en particulier dans les centres. Enfin, certaines collectivités innovent en tentant de mesurer l'apport de ces commerces à la richesse du territoire ou à sa dynamique interne. A Brest, est analysée l'évasion commerciale⁴¹ qui permet de mesurer la capacité des commerces locaux à capter les dépenses des résidents.

Indicateurs génériques :

- ❖ Evolution des surfaces de commerces dans le territoire avant et après la mise en place des EcoQuartiers
- ❖ Evolution de la répartition des surfaces moyennes de commerces avant et après la mise en place des EcoQuartiers

Indicateurs spécifiques

- ❖ Evolution du taux de vacance des commerces avant et après la mise en place des EcoQuartiers
- ❖ Evolution de l'évasion commerciale avant et après la mise en place des EcoQuartiers

⁴⁰ Le taux de mitage correspond au pourcentage de cellules commerciales vacantes par rapport au nombre total de cellules commerciales actives ou vacantes.

⁴¹ Part de la dépense commercialisable des ménages dépensée hors de la zone d'emploi ou du département

A.4- Indicateurs : Récapitulatif

Les indicateurs pour les engagements 11 et 13 précisés à la suite des critères sont organisés selon deux types :

- les indicateurs génériques significatifs dans toutes les situations et pour une majorité de problématique de développement ;
- les indicateurs spécifiques sont significatifs pour quelques cas ou territoires (voir Typologie Socio-Economie des territoires).

L'ensemble se présente de la manière qui suit.

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base	
Retombées Socio-Economiques					
Foncier	Contribution à la sauvegarde du sol et des terres agricoles		Surface urbanisée et artificialisée évitées	SAU Surface artificialisée	
			Variation de la pression foncière calculée	Pression foncière	
			Spécifique : Surface urbanisée recyclée		
	Contribution à l'Optimisation des terrains à bâtir	La quantité de terrains disponibles à l'urbanisation		Différence entre la surface utile dans le territoire avec et sans EcoQuartiers	La surface utile est égale à la surface habitable plus la moitié des surfaces annexes
				Différence Indice POS/PLU dans le territoire avec et sans EcoQuartiers	rapport entre les zones à urbaniser (AU) et les zones déjà urbanisées
		Répartition de quantité de terrain en fonction priorités politiques		Répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le territoire (indicateur graphique)	MOS
		prix des terrains		Evolution des prix de vente des terrains à bâtir avant et après la mise en place des EcoQuartier	Prix de vente des terrains à bâtir
	Evolution des prix de vente des terrains à bâtir en lotissement avant et après la mise en place des EcoQuartiers		Prix de vente des terrains à bâtir en lotissement		
Immobilier résidentiel	contribution à la production quantitative et diversifiée de logement	disponibilité quantitative de logements	Part des logements produits en Eco-Quartier dans l'ensemble des logements programmé par PLH	Logements autorisés Logements commencés	
			Différence distribution par type (dimension,		

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
			Collectif/Individuel) de logements avant et après la mise en place des EcoQuartiers	
			Différence distribution spatiale des logements sociaux et aidés avant et après la mise en place des EcoQuartier (indicateur graphique)	Nombre de locaux sociaux par commune
			Variation de la part des logements sociaux dans l'ensemble du parc après la réalisation des écoquartiers ;	
			Variation de la part des logements pour primo-accédant dans le parc après la réalisation des écoquartiers ;	
	Effets sur la qualité des bâtiments et des produits immobiliers	La qualité spatiale	l'apport des EcoQuartiers pour : les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, les résidences étudiantes	Superficie moyenne des logements par habitants
part des logements à double exposition dans l'ensemble du parc résidentiel				
part des logements traversants dans l'ensemble du parc résidentiel				
répartition spatiale et urbaine de ces logements sociaux (Indicateur graphique				
l'évolution de ces taux de vacances dans le territoire				
part des logements situés à moins de 300 m d'un parc et d'un espace vert majeur				
qualité technique		part des logements performants sur le plan environnemental avant et après la réalisation des EcoQuartiers		
		part d'habitants et de foyers en précarité énergétique dans le territoire		
contribution à la maîtrise des prix et des loyers			Ecart entre l'évolution des prix des logements neufs par types dans l'ensemble du territoire et l'évolution des prix	prix du m ² (base bien prix du m ² (base perval

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
			des logements neufs au sein des EcoQuartiers	indices des prix de logements anciens (indices notaires- insee indice de référence des loyers indice mensuel des loyers d'habitation effectifs
			Ecart entre l'évolution des prix des logements existants par types dans l'ensemble du territoire et l'évolution des prix des logements existants dans le voisinage direct des EcoQuartiers	
	contribution à l'accessibilité socio-économique et matérielle des logements		Variation du taux d'effort des ménages dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	taux d'effort des ménages INSEE (brut ou net) taux d'effort des ménages CAF (net) pouvoir d'achat immobilier
			Variation du pouvoir d'achat immobilier moyen dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique : Variation du pouvoir d'achat pour les primo-accédants dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Variation du pouvoir d'achat pour les deux premiers déciles de revenus dans le territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
Immobilier tertiaire et d'activités	contribution à une offre adaptée aux besoins de locaux et à leurs planifications		Variation du taux de vacance des locaux tertiaires avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	Evolution du parc de bureaux Taux de vacance (des logements/ locaux d'activité)
				indice des loyers commerciaux
	Contribution à la production d'immobilier d'activité		Part des surfaces d'activités au sein des EcoQuartiers dans l'ensemble des surfaces existantes dans le territoire	stock de bureaux commercialisés Evolution du parc de bureaux
			Spécifique Evolution du taux de vacance des locaux d'activités avant et après la mise en place des EcoQuartiers	
Secteur Bâtiment et BTP	Contribution à la maîtrise du coût de la construction		Evolution de l'ICC départemental avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	Indice du cout de la construction indice FFB du cout de la construction
			Evolution de l'IPEA départemental avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	Indice des travaux d'entretien et d'amélioration de logement
	Contribution à la création d'emplois salariés, qualification et condition de travail dans le secteur		Evolution des effectifs de salariés du secteur de la construction dans la métropole et/ou du département avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	INDICE SALAIRE inDICE D'ACTIVITE INDICE EMPLOI
			Ecart entre les évolutions des effectifs du secteur de la construction dans le territoire EcoQuartiers et à l'échelle régionale	
			Evolution du nombre de demandeurs d'emploi dans le secteur avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
			Idem pour le BTP.	
			Spécifique Evolution des effectifs de salariés dans un corps d'état avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Evolution de la part des salariés et des intérimaires avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Evolution de la répartition par niveau de compétences (Ingénieur, encadrement, ouvrier très qualifiés, ouvrier...) au sein du secteur avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Taux de renouvellement avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
	Contribution à la structuration des entreprises de construction et du BTP et de la filière	L'évolution globale des entreprises de la construction	Evolution du nombre d'entreprises de la construction et du BTP avant et après la mise en œuvre des EcoQuartier	NOMBRE D'ENTREPRISE A ACTIVITE PRINCIPALE CONSTRUCTION
			Evolution de la place du secteur dans l'économie local en nombre de salarié dans l'ensemble des salariés du territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Taux de création d'entreprises de construction	
			Spécifique Taux de dissolution d'entreprises du secteur avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			La structuration du	Evolution de la répartition des entreprises par dimension

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
		tissu d'entreprises	avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Evolution de la répartition des entreprises par type d'activités avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Evolution de la création d'autoentreprises dans le secteur avant et après la mise œuvre des EcoQuartiers	
		La qualification des entreprises	Evolution du nombre d'entreprises labélisées RGE avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Evolution du nombre d'entreprises ayant obtenues un label « environnemental » avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Spécifique Evolution du nombre d'entreprises labélisées Quali'Bois avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
	le développement de l'activité et du chiffre d'affaires (CA) dans le sens du développement durable	Le développement global	Ecart entre l'évolution annuelle des chiffres d'affaires dans le territoire EcoQuartiers et dans le département	INDICE ENTREES DE COMMANDE - INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES DANS LA CONSTRUCTION
			Part du chiffre d'affaires annuel généré par la construction des EcoQuartoers dans l'ensemble du chiffre d'affaire du territoire	INDICE ENTREES DE COMMANDE - INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES DANS LA CONSTRUCTION
			L'orientation vers le développement durable et la qualité	Evolution de la part avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
		environnementale		
			Part relative du chiffre d'affaires « vert » générés par les Ecoquartier dans l'ensemble du chiffre d'affaires « Vert » du secteur local de la construction	
Domaines du développement Socio-Economique				
Emploi	Apport au volume global d'emplois		variation du nombre d'emploi global avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
	Apport à la répartition par secteurs économiques		Variation de la diversité d'emploi à l'échelle du territoire avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Part des emplois accueillis dans les EcoQuartiers dans la totalité des emplois du territoire analysé	
	Apport à la répartition sociale de l'emploi et des qualifications		Evolution du type d'emplois « cible » avant et après la réalisation des EcoQuartiers (l'emploi « cible » est déterminé en fonction de la problématique de développement du territoire).	
	Apport à la répartition géographique et de proximité spatiale		Evolution de la répartition des emplois « cibles » avant et après la mise en place des EcoQuartiers (indicateur graphique)	
	Effets sur les catégories les plus sensibles et précaires vis-à-vis de l'emploi		Evolution des catégories précaires vis-à-vis de l'emploi avant et après la mise en place des écoquartiers	
Revenus et la cohésion sociale	Apport aux revenus et à la cohésion sociale		Evolution de la part des bénéficiaires de RSA au sein du parc de logement régulier, avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Variation du revenu médian après la réalisation des écoquartiers ;	

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
			Part des revenus consacrée au logement, aux services urbains et aux transports après la réalisation des écoquartiers (moyennes à différentes échelles) ;	
			Variation des prix/redevances eaux et déchets après la réalisation des écoquartiers	
Entreprenariat et le tissu économique	Effet sur l'entreprenariat et le tissu économique	contribution par leur structuration à la création d'emploi	Nombre de nouvelles entreprises dans le territoire avant et après la mise en place des EcoQuartiers	
			Part des entreprises accueillies dans les EcoQuartiers dans l'ensemble des entreprises dans le secteur ciblé (le secteur ciblé est déterminé en fonction des enjeux de développement territorial).	
Innovation et recherche - Rayonnement métropolitain	Effet sur l'innovation et la recherche		Part des locaux dédiés à la RD intégrés dans les EcoQuartiers dans l'ensemble des locaux du même type à l'échelle du territoire	
			Evolution du nombre d'emploi RD avant et après la mise en œuvre des EcoQuartiers	
			Variation du nombre d'établissements de R&D dans les territoires après la réalisation des écoquartiers	
			Mobilisation des écoquartiers dans la réalisation de recherche, expérimentation, innovation, test de brevet...	
			Part des emplois recherche et innovation implantés dans les écoquartiers parmi l'ensemble des effectifs ;	
			Variation de la migration des étudiants hors du territoire ;	
Commerce	Effet sur le commerce		Evolution des surfaces de commerces dans le territoire avant et après la mise en place des EcoQuartiers	

Domaine	Critère	Item	Indicateurs	Indicateurs classique de base
			Evolution de la répartition des surfaces moyennes de commerces avant et après la mise en place des EcoQuartiers	
			Spécifique Evolution du taux de vacance des commerces avant et après la mise en place des EcoQuartiers	
			Spécifique Evolution de l'évasion commerciale avant et après la mise en place des EcoQuartiers	

A.5- Interactions/inter-relations avec les autres engagements

Les engagements 11 et 13 abordés ici présentent des liens directs avec six autres engagements pour des raisons différentes. Il s'agira de prendre en compte ces liens pour parvenir à une démarche d'évaluation pertinente, cohérente et efficace. Ces liens ne sont pas de même nature pour tous les engagements.

Liens avec l'Engagement 1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

L'évaluation pour les engagements 11 et 13 suppose de faire lien avec cet engagement 1 pour trois raisons :

1- La cohérence de la démarche

Les engagements 11 et 13 visent à analyser les contributions des EcoQuartiers à leur territoire, à son développement et à la « bonne » gestion de ses ressources. Ils se fondent pour cela sur les enjeux spécifiques de développement des territoires concernés. L'évaluation pour ces deux engagements vise à vérifier que les EcoQuartiers participent bien à la mise en œuvre de politiques et de stratégies de développement construits sur la base de diagnostics larges et inscrits dans les plans des collectivités locales concernées. Par voie de conséquence, le travail sur les engagements 11 et 13 ne consiste pas à élaborer à partir des EcoQuartiers des démarches territoriales ex nihilo, mais bien de partir des états des lieux réalisés sur les territoires pour comprendre de quelles façons les projets d'aménagement durable participent, d'une manière cohérente et pertinente pour faire face à des enjeux de développement préalablement identifiés et analysés. L'engagement 1 permet de constituer une assise pour le travail sur les engagements 11 et 13.

2- la mobilisation d'une quantité significative d'information

Par ailleurs, l'engagement 1 conduit à produire et faire synthèse des informations sur les territoires concernés et d'assembler tous les éléments de connaissance liés à l'aménagement. Pour les engagements 11 et 13, l'évaluation doit s'appuyer sur cette base et éventuellement la compléter de manière à travailler sur des données cohérentes avec les autres engagements. Les périmètres de diagnostics, les données mobilisées, leur mode de traitement doivent être, d'une part, similaire pour l'évaluation de l'ensemble des engagements, et d'autre part, faciliter l'articulation des analyses entre elles.

3- la feedback vers la programmation

L'évaluation des engagements 11 et 13 livrent des informations précieuses et parfois cruciales sur les effets de la programmation à l'échelle des territoires communaux et intercommunaux. Elle permet ainsi de livrer des pistes d'ajustement de la programmation des dimensions matérielles quantitative ou qualitative, comme les dimensions de programmation des fonctionnements des EcoQuartiers. Par exemple, l'analyse peut mettre au jour les limites du traitement de l'existant alors que les plans et stratégies l'estime prioritaire dans un territoire en reconversion.

Lien avec engagement 2 - Formaliser et mettre en oeuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie (pilotage de projet ; association de la population et de la société civile / concertation)

Les liens des engagements 11 et 13 avec cet engagement 2 portent sur deux aspects.

1- Le périmètre des acteurs concernés par les EcoQuartiers

Les engagements 11 et 13 font lien entre les EcoQuartiers et les territoires de leurs inscriptions. Ils supposent donc de prendre en compte les acteurs et les usagers qui font et vivent ces territoires élargis. Ils appellent un travail dans deux directions : les institutions qui ne sont pas pilotes directes des EcoQuartiers mais ayant la charge des territoires qui sont impactés par eux ; les usagers de ces mêmes territoires dont les vies sont influencées par la réalisation de ces projets. Pour le premier volet, il s'agit non seulement des collectivités locales et des professionnels habituels de l'aménagement, mais aussi des maisons de l'emploi ou encore des organismes locaux d'aide sociale. Les engagements 11 et 13 se fondent sur les données concernant ces territoires mais appellent pour la cohérence que ces acteurs soient intégrés dans les processus d'action sur les EcoQuartiers. Par ailleurs, les analyses pour les engagements 11 et 13 livrent une partie des enjeux qui peuvent aider à discuter et structurer les sujets de travail avec les citoyens et usagers des territoires au-delà des habitants des EcoQuartiers mêmes.

2- Le retour vers le pilotage

Ces analyses pour les engagements 11 et 13 livrent également des indications précieuses sur les modalités d'intégration de ces « autres acteurs » territoriaux des EcoQuartiers. En effet, il paraît peu probable que les maisons de l'emploi, l'association départementale pour l'accueil des jeunes ou la fédération professionnelle locale porteuse d'une filière de matériaux intégrée participent d'une manière continue et généralisée au pilotage des EcoQuartiers. Leurs contributions et leurs liens sont à construire d'une manière particulière et ajustée. Pour les engagements 11 et 13, leur prise en compte est importante afin de maintenir les sources d'informations et améliorer la cohérence des choix.

Lien avec engagement 3 - Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement (faisabilité financière ; approche en coût global)

Les liens entre l'engagement 3 et les engagements 11 et 13 relèvent également de deux registres.

1- Les informations communes

Les analyses pour les engagements 11 et 13 livrent des informations utiles pour une approche intégrée des EcoQuartiers en terme de coût global. Elles ne traitent pas directement du fonctionnement des lieux ou de leurs coûts de réalisation. En revanche, elles abordent l'environnement économique dans lequel les EcoQuartiers sont conçus, mis en oeuvre et gérés. Le coût global dépend des fluctuations des prix, des choix des habitants, des arbitrages des entreprises qui occupent les territoires concernés par les EcoQuartiers. En retour, les dépenses et les choix de gestion opérés par les EcoQuartiers déterminent une partie de leur retombées et externalités sur le territoire d'un point de vue socio-économique.

2- Les ajustements des choix

Les analyses fournissent des informations qui peuvent ou pourraient produire des ajustements dans les montages juridiques et financiers. Par exemple, la promotion d'une filière locale ou

l'accompagnement de la montée en qualification des entreprises du territoire (sur les EnR, sur la prise en compte de la biodiversité...) conduisent parfois à apporter des appuis financiers exceptionnels aux équilibres des opérations d'aménagement. Ces dernières ne sont plus abordées pour leur équilibre financier interne uniquement mais pour leur apport socio-économique au territoire. Le coût global peut ainsi intégrer ces considérations « externes » dans l'organisation des EcoQuartiers pour leur financement et leur gestion.

Lien avec l'engagement 5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues (évaluation ; amélioration continue)

Les engagements 11 et 13 inscrivent les EcoQuartiers dans leurs territoires mais aussi dans la durée. Le suivi de leurs effets sur les usagers de ces territoires d'une manière large suppose d'intégrer ces analyses d'une manière continue au sein d'un dispositif d'évaluation intégré. Ceci est plus particulièrement le cas des engagements 11 et 13 qui porte sur des dimensions qui ne sont pas au cœur de la conception et de la gestion des EcoQuartiers. Ils livrent des retours d'information utiles et soulignent des évolutions dans la durée qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Plus particulièrement, les engagements 11 et 13 appellent de déterminer les articulations ou les liens entre le dispositif d'évaluation des EcoQuartiers et les dispositifs d'évaluation des différentes dimensions de développement des territoires concernés par ces EcoQuartiers.

Lien avec Engagement 17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération (sobriété et efficacité ; filières de production d'EnR ou de récupération ; évaluation des consommations et sensibilisation)

Dans les engagements 11 et 13, les retombées des EcoQuartiers concernent pour une partie l'immobilier et ses marchés, ainsi qu'une partie du secteur de la construction et de ses filières. Pour les deux, les liens avec les choix techniques consacrés à l'énergie et leur gestion sont primordiaux. Les liens avec cet engagement 17 portent ainsi au moins sur ces deux volets.

1- Le développement de filière, des entreprises, de leurs qualifications...

Les choix techniques sur l'énergie sont déterminants pour apporter un appui au développement de filières locales d'EnR, de spécialistes de la rénovation énergétique.... Les évaluations pour l'engagement 17 pourraient également avoir un caractère qualifiant, voire labellisant, pour les entreprises et les professionnels qui auront participé à la mise en œuvre des EcoQuartiers atteignant leurs objectifs dans ce domaine. Les retombées peuvent également concernées des filières de matériaux locaux, des filières d'innovation et d'expérimentation prenant pour terrain les EcoQuartiers.

2- L'accessibilité sociale et les équilibrages territoriaux

L'énergie n'est pas le seul facteur qui détermine la répartition des « difficultés » sociales mais les EcoQuartiers peuvent avoir un rôle significatif pour réduire les disparités socio-spatiales à travers les questions énergétiques en maîtrisant les coûts d'accès à des logements performants et en réduisant les frais de gestion et d'exploitation de ce type de bâtiment. Plus largement, une approche intégrant la mobilité à l'échelle des territoires concernés par les EcoQuartier aiderait à faire levier.

- 3- Les usages, l'efficacité, le confort... pour maintenir la dynamique d'attractivité et la maîtrise du marché

Les résultats sur les questions énergétiques ont une influence sur l'image des produits immobiliers bien plus importante que ce qu'ils représentent dans les budgets des ménages ou des usagers. Il faut donc bien lier l'évaluation et le suivi de cette dimension énergétique pour aider à travailler les marchés immobiliers afin de rehausser les standards (de réalisation et de fonctionnement) tout en gardant une maîtrise des prix et des loyers.

Lien avec Engagement 18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (limitation de la production de déchets ; valorisation des déchets ménagers et de chantier ; sensibilisation et tri)

L'engagement 18 concerne une partie des sujets abordés dans les engagements 11 et 13, en particulier la question des ressources et de leur « bonne » mobilisation pour les projets d'EcoQuartiers. Ce lien est rappelé par une partie des questions d'évaluation de l'engagement 18 :

- Comment les acteurs de l'EcoQuartier ont-ils mis en place une démarche vertueuse en rapport avec les déchets de chantier (optimisation des terrassements, filières, Charte chantier vert...)?
- Comment l'EcoQuartier intègre-t-il ou participe-t-il au développement des filières de valorisation des déchets (sous forme de matériaux, énergétique ou autre) sur le territoire ?
- Quelle politique de sensibilisation à la gestion des déchets a été menée à l'échelle du quartier ou de manière plus vaste ?

La gestion des déchets dans les seuls périmètres des EcoQuartiers étant limitée à une partie minoritaire, se pose la question donc de leur gestion à l'échelle de territoires plus larges. L'engagement 18 suppose une coordination dans le travail avec les engagements 11 et 13 sur deux plans :

- ❖ Les filières et les entreprises concernées par la gestion et la valorisation des déchets s'organisent à l'échelle des territoires intercommunaux et parfois régionaux. Cela implique concrètement une anticipation lors de la passation des marchés et dans le choix des offres de services. Le lien avec les techniques elles-mêmes est donc automatique.
- ❖ Les matériels et les équipements dans les EcoQuartiers déterminent la manière dont la valorisation des déchets et l'économie des ressources peut s'opérer. Cela suppose une anticipation dans l'organisation et dans les prescriptions concrètes qui seront données lors de la réalisation et pendant l'exploitation. L'engagement 18 doit intégrer cette dimension extérieure aux périmètres des EcoQuartiers pour en faciliter la mobilisation dans le développement local de filière de valorisation des déchets.

B. Démarche méthodologique

Comme indiqué en introduction, le cadre méthodologique décrit en première partie constitue une armature qui permet aux collectivités locales d'organiser leur propre démarche en fonction de la particularité de leur contexte, de leur environnement, de leur enjeux et objectifs afin d'analyser les retombées et externalités socio-économiques sur leur(s) territoire(s).

B.1- Typologie des situations socio-économiques

La typologie a pour finalité d'aider les collectivités à se situer et à mieux se saisir de l'armature méthodologique. Les problématiques de développement socio-économiques sont spécifiques et donc très diverses. Pour faciliter l'entrée dans la démarche, nous proposons ici des « familles » de problématiques de développement socio-économique permettant de mieux ordonner les questions posées, les retombées et les externalités attendues.

Ces familles ou ces types se définissent par plusieurs critères :

- 1- les difficultés et les atouts socio-économiques ;
- 2- les leviers de changement et de développement du territoire ;
- 3- les trajectoires de développement envisagées...

En résumé, la typologie croise entre le point de départ et la situation originale du territoire et les dynamiques de développement qui s'initient ou qui sont projetés. La typologie recoupe également avec les catégories identifiées par AD4 à l'occasion des réponses aux appels successifs EcoQuartiers et les catégories plus conventionnelles de l'INSEE.

Cinq types se dégagent qui sont ici désignés à partir de caractères territoriaux classiques pour en faciliter l'appréhension commune et rapide :

- 1- les territoires centraux et péri-centraux des métropoles ;
- 2- les villes moyennes et les capitales régionales ;
- 3- les petites villes et les pôles urbains secondaires ;
- 4- le grand périurbain ;
- 5- les territoires dits ruraux.

Pour chacun, les enjeux de développement sont différents et donc les questions de retombées et d'externalités des écoquartiers se posent de manières différentes. Pour rendre compte de ces types, nous proposons ici une sorte de portrait-robot.

Type 1 : Territoires métropolitains

Dans les territoires situés en contexte de métropolisation, l'enjeu est de se situer dans la compétition entre les métropoles européennes et françaises, de jouer l'attractivité en atteignant un fort niveau de concentration des services urbains et des aménités, de trouver l'équilibre dans le peuplement et les catégories d'emplois, d'assurer une homogénéité dans le tissu d'entreprises et d'activités économiques ; de construire les modalités de gouvernance pertinentes pour des territoires où les acteurs sont multiples et les pouvoirs de décision enchevêtrés.

Dans ce cas, les enjeux sont multiscalaires : offrir un cadre de vie de qualité pour les résidents, assurer l'accueil des autres usagers (surtout les employés), accueillir des services urbains, éviter l'étalement

urbain, en acceptant la traversée des infrastructures de transport... Il s'agit du lot commun de ces communes ou territoires situés dans des positions névralgiques au sein des métropoles. Ces territoires sont souvent le lieu de développement des écoquartiers : Lyon Confluence, Ile de Nantes, Seine-Arche à Nanterre, Saint-Ouen aux portes de Paris...

Du côté des contraintes, les collectivités en charge de ces territoires doivent faire avec différentes instances de décision. L'architecture des compétences juridiques et des services urbains en France conduit à un enchevêtrement des processus de décision dans le territoire métropolitain. En résumé, les pouvoirs de décision théoriques attribués par la loi à la commune sont de fait préemptés par l'obligation historique de participer à un ensemble d'instances supracommunales de gestion du territoire métropolitain. La commune peut avoir les moyens humains et financiers pour agir, elle ne peut pas pour autant le faire d'une manière autonome.

Un deuxième ensemble de contraintes est lié au site d'installation de ces écoquartiers. Les terrains concernés sont souvent bien situés. Ils présentent un premier avantage a priori : la valorisation financière des terrains devrait donner des marges de manœuvre pour négocier une plus grande qualité, notamment environnementale et énergétique. Dans les faits, ces localisations stratégiques présentent également des contraintes :

- les exigences et les revendications pour y réaliser des équipements et des projets sont nombreuses (citadins pour leur vie quotidienne, régions et départements pour leurs équipements, grandes entreprises de services urbains ou de transport pour optimiser le nombre d'usagers) ;
- les coûts d'exploitation sont souvent importants (indemnisation des propriétaires, dépollution, gestion des occupants...) ;
- la visibilité nationale et parfois internationale des projets réalisés sur ces sites, etc.

Les terrains mêmes sur lesquels les projets sont envisagés imposent en quelque sorte une partie des cadres de décision. Les villes de Grenoble avec son écoquartier de Bonne, Nantes et son projet de l'île de Nantes, Bordeaux et son travail sur les quais... illustrent comment les questions énergétiques ou de transport dans ces projets viennent dans un contexte de fortes contraintes et surtout de compétition entre des priorités diverses. Ces territoires métropolitains en mutation font converger et cristallisent des attentes urbaines multiples.

Type 2 : Villes moyennes et capitales régionales

Les villes moyennes et leurs centres sont des pôles majeures pour de vastes territoires peu urbanisés et en transformation (réduction de l'activité agricole, montée du tourisme et du loisir, parfois crise des hinterlands...). Il s'agit de la problématique des métropoles secondaires et de leur développement relativement fragile car dépendant parfois de la présence d'une entreprise ou d'une université.

Les collectivités de ce type comptent autour de 60 à 70 000 habitants mais se trouvent au cœur de bassins de vie qui concernent plusieurs centaines de milliers de personnes (FNAU, 2006). Ces territoires effectifs de vie, de travail, d'accès aux équipements et aux loisirs... sont structurés par ces collectivités centrales ou polarisantes qui tentent d'organiser des urbanisations débordant souvent leur périmètre institutionnel. Exemple : la ville de Poitiers compte plus de 60 000 habitants, la communauté d'agglomération plus de 130 000 et le bassin de vie est estimé à plus de 350 000. Le même schéma peut être repris pour des villes comme Mulhouse, Dunkerque ou encore Nancy.

Ces villes et ces collectivités sont donc à la recherche d'une stratégie de développement qui permette d'équilibrer entre ces « grands territoires » et l'efficacité des investissements à cibler dans certains lieux. Elles connaissent une dynamique démographique et économique ; mais cette dynamique est fragile. Le départ d'une seule entreprise moyenne (200 emplois) suffirait à annuler une années de croissance démographique. La fermeture d'un département de l'université (500 étudiants environ) conduirait de la même manière à mettre en cause une partie de cette dynamique. Or, dans ce type de collectivités, le développement se construit sur la base de la croissance démographique qui « fournit » les consommateurs locaux et l'attractivité des entreprises capables d'exporter des biens et des services. La mécanique de dépréciation du territoire peut être rapide. Ces collectivités le savent. En effet, elles sont nombreuses à avoir vécu cette situation au tournant des années 1970 : désindustrialisation et départ des activités liées à l'industrie, dépeuplement partiel, réduction de la fréquentation des commerces et des équipements, réduction de l'attrait du territoire pour les populations voisines, baisse de l'attractivité pour les entreprises intermédiaires, etc. Nancy, Mulhouse, Tours,... ont toutes connu une stagnation de leur démographie, voire un baisse (faible mais une baisse), entre 1978 et 1982.

Ces collectivités s'inscrivent pour une majorité dans une démarche de valorisation de leur territoire. Les écoquartiers ne sont pas considérés comme des projets exceptionnels pouvant drainer des politiques publiques, mais comme des actes matériels pour la valorisation stratégique du territoire.

Type 3 : Petites villes et pôles urbains secondaires

Les petites communes situées aux limites des zones de métropolisation ou pas ont des avenir incertains. Après avoir accueilli pendant les années 1960, 70 et 80 toutes les populations à la recherche d'un milieu urbain peu dense pour y réaliser leurs rêves de maisons individuelles, elles sont aujourd'hui en quête d'un nouveau positionnement dans l'armature urbaine française. Ces territoires sont confrontés à des risques de dépeuplement et/ou de vieillissement, à des problèmes de dynamisation économique, à des difficultés de construction d'une image plus attractive, à des doutes sur leur rôle pour les sociétés contemporaines.

Ces petites villes comptent entre 5 et 20 000 habitants. Elles présentent souvent un niveau d'activité et d'animation qui dépasse celui des très petites communes (de quelques centaines d'habitants) et sont considérées comme « urbaines ». Ces communes sont souvent confrontées à des problèmes de positionnement dans leur territoire soit au sein d'un milieu rural dont elles peuvent assurer une polarité, soit dans un contexte urbain où elles doivent marquer leurs particularités. Leur centre « urbain » qui accueille le projet d'écoquartier s'insère dans cette problématique de positionnement, d'existence et de reconnaissance. Un grand nombre de ces communes est marqué par une économie résidentielle qui ne leur offre que de faibles moyens. Dans ce cas précis, la collectivité joue justement un rôle central dans l'économie locale puisqu'elle est le principal investisseur ou impulseur des investissements. Les difficultés socio-économiques qui peuvent être liées à la faiblesse des activités de production ou du secteur tertiaire, se traduisent directement dans le budget de la collectivité et ses moyens. Il s'agit bien de difficultés socio-économiques du territoire et pas nécessairement des habitants du territoire. Plusieurs de ces communes peuvent accueillir des populations de hauts revenus, mais n'en tirent avantages que d'une manière limitée puisque la fiscalité locale est principalement assise sur l'impôt sur les activités (plus de 50 % en moyenne). Elles présentent souvent des dynamiques démographiques fragiles : la disparition d'un grand équipement public ou d'une entreprise peut bouleverser radicalement le peuplement. Exemple : Limeil-Brévannes (est francilien) illustre bien cette fragilité. Une grande part des emplois locaux est fournie par l'hôpital situé dans la commune. Par ailleurs, elle est représentative des transitions démographiques typiques de ces communes qui ont pour beaucoup accueilli les ménages souhaitant habités des maisons individuelles. Arrivés en masse pendant les années 1970 et 1980, ces habitants sont désormais âgés et présentent une faible mobilité résidentielle. Autrement dit, le renouvellement du peuplement est souvent

ralenti. Ces communes craignent alors de connaître progressivement un phénomène de stagnation puis de décroissance démographique.

Sur le plan morphologique, ces communes présentent une part significative de maisons individuelles et des tissus souvent composites (associant pavillonnaires, semi-collectifs, faubourien, petit ensemble patrimonial...). Elles présentent des profils énergétiques complexes : ratio important des bâtiments construits entre 1945 et 1980 ; des compacités et des densités faibles ; des utilisations significatives d'énergies fossiles (fuel...). Ces communes ne sont pas directement mobilisées sur les questions de changement climatique puisque les lois et les politiques nationales s'adressent prioritairement aux régions et aux grandes métropoles.

Type 4 : Grand péri-urbain

Les territoires péri-urbains accueillent un quart de la population française et un tiers des Franciliens. Il s'agit donc d'une part importante des dynamiques démographiques et territoriales. Ces territoires posent deux types de défis : d'une part, la question de l'organisation physique et spatiale et d'autre part, le pilotage ou la gouvernance de ces territoires émiétés par des usages complexes. Pour reprendre le résumé de Marc Wiel (Wiel M., 2010), les habitants de ces territoires dorment dans une commune, travaillent dans une autre, scolarisent leurs enfants dans une troisième, font leurs courses dans une quatrième, vont au cinéma dans une cinquième, prennent le train dans une sixième et visitent leurs familles dans une septième. Cette organisation pose des problèmes importants pour conduire les politiques publiques locales, et pour localiser les investissements, ne serait-ce que pour décider des équipements publics et de leurs localisations les plus efficaces. Cette organisation multipolaire concerne des communes de faibles densités dont une écrasante majorité compte moins de 5 000 habitants. Les plus importantes accueillent des zones d'activités et de grands centres commerciaux dont la vocation est de desservir des territoires très larges.

Certaines de ces collectivités proposent de construire sur leur territoire des « écoquartiers ». Ces projets prennent souvent la forme d'un groupement de maisons individuelles et, parfois, d'habitat groupé. Les programmes dépassent rarement les 200 logements. Ils sont situés à proximité des centres ou prennent la forme de nouveaux lotissements redessinés. Ces collectivités fragiles également appuient encore leur développement sur les extensions urbaines et la valorisation des terres urbanisables. Les bâtis prévus visent notamment des objectifs de sobriété énergétique et de réutilisation des eaux de pluie. Toutefois, ces projets sont accusés de participer à l'étalement urbain sous couvert de bâtis de meilleure qualité sur le plan énergétique. Leur principale question : trouver des leviers de développement qui ne soient pas la seule valorisation de leur foncier dans un cadre de vie prisé.

Type 4 : Territoires ruraux

Cette situation renvoie à une problématique plus ancienne et plus connue en France : le fonctionnement et la vie des territoires dits « ruraux ». Ces territoires ont connu des changements importants qui rendent le terme rural moins pertinent : l'activité agricole connaît une baisse dans différents territoires ; le tourisme et le loisir y gagnent des parts ; les modes de vie se sont transformés se rapprochant des modes de consommation urbains. Certains territoires urbains ont connu de fortes décroissances démographiques et d'autres connaissent un redressement de leur peuplement notamment par l'arrivée d'urbains et par la multiplication des doubles résidences.

Pour ce territoire, la problématique relève à la fois du domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Ces petites communes tentent de maintenir leur existence et leur autonomie en s'insérant dans des intercommunalités et en s'appuyant sur les politiques des conseils généraux et des conseils régionaux.

Elles constituent pour plusieurs d'entre elles le tissu de base d'une activité touristique et commerciale en croissance (notamment fondée sur le patrimoine). En attendant de trouver le modèle de développement adapté à ces territoires, ces communes utilisent parfois les projets d'écoquartiers comme un des outils de survie ou d'expression de leur volonté d'exister. Elles revendiquent « un droit à l'écoquartier » pour les rurales comme pour toutes les autres communes françaises.

Les propositions d'écoquartier en milieu rural apparaissent en prenant des formes et des appellations diverses : éco-village, éco-hameau, éco-lotissement... Elles sont de très petites dimensions : quelques unités à quelques dizaines de logements. Elles sont situées dans ou à proximité des centres communaux. Elles visent à les redynamiser et s'accompagnent de l'ouverture d'un commerce. Elles déploient souvent la « panoplie » environnementale connue pour (r)assurer les observateurs quant à la faiblesse des impacts sur l'environnement. En revanche, elles peinent à présenter des argumentaires convaincants sur deux aspects au moins : les déplacements et leurs impacts énergétiques, la viabilité économique et sociale des projets basée sur l'arrivée très hypothétique de nouveaux habitants.

B.2- Etapes génériques

Pour tous les cas repérés, 5 étapes permettent d'ordonner l'analyse.

L'ensemble de ces étapes se fait en considérant à chaque fois plusieurs échelles. Les deux étapes antérieures pour les villes moyennes ont montré la nécessité de considérer l'échelle de la commune, de la métropole et du département ou région selon les enjeux.

Etape 1 : Synthèse des enjeux de développement socio-économiques des territoires

- 1- Synthèse des enjeux de développement
A partir des documents stratégiques, des orientations publiques et d'entretiens complémentaires avec les différents acteurs des territoires. Les enjeux du développement des territoires ne sont pas énoncés par les seuls responsables politiques et techniques des collectivités.
- 2- Traductions de ces enjeux dans les trois domaines socio-économiques de retombées des écoquartiers
- 3- Traduction de ces enjeux dans les six domaines concernés par les externalités des écoquartiers
- 4- Formalisation des attentes vis-à-vis des écoquartiers pour aborder les enjeux de développement socio-économique
- 5- Résultat et livrable : fiche d'identité des territoires de la collectivité, synthèse des enjeux, constitution des données majeures

Etape 2 : Analyse des programmes d'écoquartiers du territoire

- 1- Identification des écoquartiers sur le territoire
Selon les désignations des acteurs locaux
- 2- Renseignement de la partie programmes
Un outil type a été mis en place (fichier excel simple correspondant aux catégories génériques des programmes)
- 3- Synthèse de l'apport global des écoquartiers par type de programme
- 4- Résultat et livrable : Fichier type complété

Etape 3 : Analyse des bilans financiers et des programmes des écoquartiers du territoire

- 1- Renseignement de la partie financière
Un outil type a été mis en place (fichier excel simple correspondant aux catégories génériques des bilans)
- 2- Analyse des masses financières par catégories de dépenses et de recettes pour l'ensemble de l'écoquartier
- 3- Résultat et livrable : fichier type.

Etape 4 : Mise en rapport des productions des écoquartiers avec les enjeux de développement socio-économique

Pour chaque domaine socio-économique

- 1- Confrontation des données quantitatives
- 2- Analyse des effets mesurables des écoquartiers dans les enjeux du domaine considéré
- 3- Analyse des effets qualitatifs des écoquartiers dans les enjeux du domaine considéré
- 4- Mise en rapport avec les stratégies de développement socio-économique annoncés et mises en place
- 5- Livrable : synthèse sur les retombées ou leur absence, les externalités ou leur absence par domaine

Etape 5 : Synthèse des retombées et des externalités

Nous proposons que cette synthèse ne prenne pas la forme de la liste des retombées et externalités, existantes et absentes, positives et négatives. Cette synthèse vise à préciser les concordances et les distorsions entre les EcoQuartiers et leurs effets, d'une part, et les enjeux de développement socio-économiques, d'autre part. Exemples : les EcoQuartiers de Lille permettent d'accélérer le recyclage foncier et de réduire l'artificialisation à l'échelle métropolitaine. Ils n'ont qu'un effet limité sur la production de logements par la réhabilitation de l'existant. La plupart des programmes écoquartiers sont en neuf.

B.3- Les échelles et leurs articulations pour l'évaluation

Le travail sur les retombées et les externalités des EcoQuartiers sur leurs territoires d'inscription implique de considérer plusieurs échelles. Pour simplifier, il s'agit de rapporter les processus et les changements en œuvre dans les EcoQuartiers au sein d'un territoire plus large. Or les effets des EcoQuartiers au-delà de leurs limites se mettent en place à des échelles différentes selon les domaines, les critères et les items traités. Par exemple, les apports au parc et au marché immobilier résidentiel peut se lire à l'échelle d'une commune et de son PLH, alors que les effets sur l'emploi dans le secteur de la construction se lit minimum à l'échelle départementale car le marché du travail pour ce secteur se construit dans ce périmètre et ne se réduit à la commune. Les entreprises et les artisans de la construction prospectent et trouvent du travail bien au-delà de leur commune et des départements voisins.

Dans certains cas, il est utile également de rapporter les retombées et les externalités à d'autres échelles encore car elles font échos soit à des politiques publiques, soit à des enjeux de développement plus large. Par exemple, il est utile de montrer l'intérêt ou les limites des EcoQuartiers à l'échelle d'une région qui tentent de s'appuyer sur les projets d'aménagement et de rénovation pour développer une filière de matériaux locaux.

Enfin, il apparaît dans certain cas précis particulièrement éclairant de procéder à des comparaisons à des échelles territoriales équivalentes des effets des EcoQuartiers. Par exemple, une première analyse peut montrer un faible effet de ceux-ci sur l'évolution de prix de l'immobilier en baisse dans un contexte de crise national et international. Cette évolution pour une métropole rapportée à l'échelle régionale ou nationale peut montrer que la baisse dans les périmètres EcoQuartiers est moindre comparée à la moyenne régionale ou nationale. Ces comparaisons sont, elles, à faire d'une manière opportune et non systématique.

Un jeu de combinaisons scalaire est donc nécessaire afin de mener à bien une analyse des retombées et des externalités socio-économiques des EcoQuartiers. Dans le tableau ci-après sont résumés les combinaisons d'échelles de travail nécessaires et celles plus optionnelles.

Domaine	Critère	Item	Combinaison d'échelles obligatoire	Comparative et complémentaire
Retombées Socio-Economiques				
Foncier	Contribution à la sauvegarde du sol et des terres agricoles		EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLU)	Département
	Contribution à l'Optimisation des terrains à bâtir	La quantité de terrains disponibles à l'urbanisation	EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLU)	Métropole
		Répartition de quantité de terrain en fonction priorités politiques	EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLU)	
		prix des terrains	EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLU)	Bassin de vie
Immobilier résidentiel	Contribution à la production quantitative et diversifiée de logement	disponibilité quantitative de logements	EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLH)	Bassin de vie
	Effets sur la qualité des bâtiments et des produits immobiliers	Qualité spatiale	EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLH)	Bassin de vie
		Qualité technique	EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLH)	Département (FFB...)
	Contribution à la maîtrise des prix et des loyers		EcoQuartiers / Périmètres limitrophes et voisins	Commune
			EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLH)	Bassin de vie Bassin d'emploi Région
	contribution à l'accessibilité socio-économique et matérielle des logements		EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale (PLH)	Bassin de vie
Immobilier tertiaire et d'activités	contribution à une offre adaptée aux besoins de locaux et à leurs planifications		EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale / Métropole	Bassin d'emploi Département Région
	Contribution à la production d'immobilier d'activité		EcoQuartiers / Commune ou Intercommunale / Métropole	Bassin d'emploi Département

Domaine	Critère	Item	Combinaison d'échelles obligatoire	Comparative et complémentaire
				Région
Secteur Bâtiment et BTP	Contribution à la maîtrise du coût de la construction		EcoQuartiers / Département /Région	National
	Contribution à la création d'emplois salariés, qualification et condition de travail dans le secteur		EcoQuartiers / Bassin d'Emploi	Département Région
	Contribution à la structuration des entreprises de construction et du BTP et de la filière	L'évolution globale des entreprises de la construction	EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région National
		La structuration du tissu d'entreprises	EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région National
		La qualification des entreprises	EcoQuartiers / Région	National
	le développement de l'activité et du chiffre d'affaires (CA) dans le sens du développement durable	Le développement global	EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région National
	L'orientation vers le développement durable et la qualité environnementale	EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région National	

Domaine	Critère	Item	Combinaison d'échelles obligatoire	Comparative et complémentaire
Domaines du développement Socio-Economique				
Emploi	Apport au volume global d'emplois		EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	
	Apport à la répartition par secteurs économiques		EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région
	Apport à la répartition sociale de l'emploi et des qualifications		EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région
	Apport à la répartition géographique et de proximité spatiale		EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région
	Effets sur les catégories les plus sensibles et précaires vis-à-vis de l'emploi		EcoQuartiers / Commune / Bassin d'Emploi ou Département	Région
Revenus et la cohésion sociale	Apport aux revenus et à la cohésion sociale		EcoQuartiers / Commune / Département	Région National
Entreprenariat et le tissu économique	Effet sur l'entreprenariat et le tissu économique	contribution par leur structuration à la création d'emploi	EcoQuartiers / Commune / Bassin d'Emploi ou Département	Région National
Innovation et recherche - Rayonnement métropolitain	Effet sur l'innovation et la recherche		EcoQuartiers / Bassin d'Emploi ou Département	Région National
Commerce	Effet sur le commerce		EcoQuartiers / Périmètres limitrophes et voisins/ Commune / Métropole	Département Région

B.4- Outils et protocoles spécifiques collectivités

Les travaux antérieurs et les enquêtes montrent que certaines données fines, « vivantes » et mises à jour sont nécessaires. En constituer une partie peut se faire à moindre coût pour les collectivités. Ces dernières ne peuvent pas compléter et remplacer les grandes productions de données (question à traiter par ailleurs), mais peuvent accéder à cette information d'une manière simple et adaptée.

Trois aspects par exemple :

- Les prix immobiliers dans la proximité directe des écoquartiers ;
- Les loyers dans la proximité directe des écoquartiers ;
- l'implantation des commerces de proximité et des commerces « environnementaux » ;
- ...

Ces informations peuvent recueillies par des microsondages réguliers et ciblés dont les résultats peuvent être intégrés dans les systèmes d'informations des collectivités.

A titre d'illustration, pour l'étude du cas lillois, nous avons réalisé un sondage des valeurs immobilières autour de plusieurs écoquartiers. Pour chacun, ces sondages ont exigé deux jours de travail de l'enquêteur. Un protocole d'enquête simple a été mis en place et montre que ce type de recueil d'information est accessible à une grande frange des collectivités françaises.

Exemple du type de sondage :

**Relevé de valeurs immobilières juillet 2014 :
Ecoquartier des rives de la Haute-Deûle**

Code Carte	Type	Surface	Ancien		Particularité	Prix	GES	CE	AG/Part	Etat : AV/V
			Propriétaire							
			Appart	Maison						
HD01	T2	42m ²	X		Parking	132 500	D	G	Agence	AV
HD02	T2	55m ²	X		Jardin et terrasse	178 000	D	F	Agence	AV
HD03	T3	67m ²			Garage	215 000	A	A	Agence	AV
HD04	T5	100m ²		X		196 500	E	D	Agence	AV
HD05	T8	170m ²		X	garage	265 000			Particulier	AV
HD06	T3	65m ²	X		Local vélo et parking	155 000		D	Agence	AV
HD07	T8	300m ²		X		530 000	D	D	Agence	AV
HD08	T7	85m ²		X	cavette	171 000	E			AV
HD09	T5	100m ²		X	garage	279 000	C	E	Agence	AV
HD10	T5	90m ²		X		156 000	C	E	Agence	AV
HD11	T5	75m ²	X		Cave	152 000	F	F	Agence	AV
HD12	T4	103m ²	X		A rénover	180 000		Vierge	Agence	AV
HD13	T4	75m ²	X		Cave, garage, parking	168 000	E	D	Particulier	AV
HD14	T4	75m ²	X			159 800			Agence	AV
HD15	T4	70m ²		X		130 000		D	Particulier	AV
HD16	T3	61m ²	X			172 000	B	E	Agence	AV
HD17	T3	??	X		Duplex	158 000		Vierge	Agence	AV
HD18	T3	70m ²	X		Cave et parking	148 000	F	E	Agence	AV
HD19	T3	58m ²	X		Cave et parking	134 000	E	D	Agence	AV
HD20	T19	260m ²		X		465 000	E	D	Agence	AV
HD21	T2	40m ²	X			105 000	C	E	Particulier	AV
HD22	T3	63m ²	X		parking	173 000	D	D	Agence	AV
HD23	T4	77m ²		X	Parking	235 000	C	B	Agence	AV
HD24	T4	90m ²		X	2 garages	240 000	C	E	Particulier	AV
HD25	T4	85m ²	X		Cave	176 000	D	C	Particulier	AV
HD26	T3	68m ²	X		Garage	204000	B	B	Particulier	AV
HD27	T1	21m ²	X			86 000		Vierge	Particulier	AV

