

TOUT COMPRENDRE
À **L'ÉVALUATION**
SOCIO-ÉCONOMIQUE
DE L'OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT
MÉRIGNAC SOLEIL

SOMMAIRE

- 3 OPÉRATION MÉRIGNAC SOLEIL :
VERS UNE VILLE DURABLE
- 4 ESTIMER LA VALEUR CRÉÉE POUR LA COLLECTIVITÉ
- 7 COMPARATIF AVEC UN SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU
- 8 MESURER LES EFFETS D'UN PROJET À LONG TERME,
ADOPTER UNE VISION DURABLE
- 9 OBJECTIFS DU PROJET MÉRIGNAC SOLEIL :
MIEUX VIVRE !
- 10 DES EFFETS MARCHANDS ET NON MARCHANDS
MULTIPLES POUR UNE ÉVALUATION DU PROJET
- 11 EN CHIFFRES : LES EFFETS PRÉSENTÉS
- 12 **EFFET 1** PRODUIRE DES LOGEMENTS
À PRIX ABORDABLES
- 13 **EFFET 2** MAINTENIR ET DIVERSIFIER
L'OFFRE COMMERCIALE
- 14 **EFFET 3** ACCOMPAGNER
LA CONSTRUCTION DURABLE
- 15 **EFFET 4** AGIR POUR LIMITER L'ÉTALEMENT
URBAIN

© Sabine DELCOUR (juin 2023)



OPÉRATION MÉRIGNAC SOLEIL : VERS UNE VILLE DURABLE

UNE REQUALIFICATION STRATÉGIQUE

Le site correspondant à Mérignac Soleil s'est fortement urbanisé au tournant des années 1960 pour devenir aujourd'hui l'une des principales zones commerciales de l'agglomération bordelaise, entourée par un tissu pavillonnaire. Mérignac Soleil, qui attire aujourd'hui plus de 10 millions de consommateurs annuels, montre cependant les limites d'un modèle urbain dépassé : imperméabilisation massive, zone monofonctionnelle, tout-voiture, etc.

Malgré ces défis, le site bénéficie d'atouts majeurs : une localisation stratégique entre Bordeaux et l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, un potentiel foncier significatif et la proximité avec des espaces naturels préservés. Avec l'extension de la ligne A du tramway en avril 2023, ce territoire devient un espace métropolitain dynamique.

UN NOUVEAU QUARTIER MÉTROPOLITAIN

Lancée en 2010 par Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et La Fab, la requalification de Mérignac Soleil s'inscrit dans le programme "50 000 logements autour des axes de transports collectifs", confié à La Fab en 2012. L'objectif est de créer un quartier où habitat, nature et activités se conjuguent harmonieusement.

En 2014, La Fab bénéficie d'une concession d'aménagement pour mettre en œuvre ce projet ambitieux, visant à réduire l'imperméabilisation des sols de 20 % d'ici 2030 et à transformer cette zone commerciale monofonctionnelle en un quartier à la hauteur des enjeux de demain. Les grandes lignes du projet sont :

- **Intensification urbaine** : 2 800 logements, des services, des équipements (un groupe scolaire, une salle plurivalente, une crèche), des commerces de proximité, 2 parcs.
- **Renaturation des sols** : décroutage de 20 % du site, plantation de 14 000 arbres, 2 parcs, et réduction drastique de l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- **Développement d'espaces publics de qualité** : aménagements favorisant les mobilités douces et les modes de déplacement actifs.
- **Maintien et diversification de l'activité commerciale** : adaptation des offres pour répondre aux nouvelles formes de consommation et aux besoins des habitants.

UNE TRANSITION ENTAMÉE

Le projet urbain de Mérignac Soleil s'attache à valoriser les ressources et les filières économiques locales en adoptant des procédés permettant la reconquête des sols perméables et la plantation d'une canopée, support de biodiversité. Ce projet vise également à réduire l'empreinte de l'acte de bâtir, tant par les pratiques que par les choix des matériaux, tout en permettant l'adaptabilité du bâti jusqu'à sa fin de vie.

Financée à 88 % par des fonds publics, principalement par Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac, **l'opération est lauréate depuis mars 2022 de l'appel à manifestation d'intérêt « démonstrateur de la ville durable »** lancé par l'Etat dans le cadre du plan d'investissement national France 2030, avec les 3 axes stratégiques suivants :



► **la renaturation des sols,**



► **l'accompagnement au changement de modèle des zones commerciales,**



► **et l'innovation dans les modes de construction.**

Le projet expérimente un autre modèle de transformation urbaine avec l'appui d'une gouvernance élargie, de solutions techniques innovantes et potentiellement répliquables sur d'autres territoires.

ESTIMER LA VALEUR CRÉÉE POUR LA COLLECTIVITÉ

L'évaluation socio-économique (ESE) est une méthode qui permet d'**évaluer l'intérêt collectif d'un projet**, au-delà de ses coûts et bénéfices financiers. Elle détermine non seulement si le projet crée de la valeur pour le ou les porteurs du projet, mais également pour la collectivité et les citoyens en prenant en compte des dimensions non-marchandes sur des thématiques variées (climat, mobilités, biodiversité...) et les externalités, telles que la réduction des émissions de CO².

L'enjeu de l'ESE réside dans la monétarisation des effets non-marchands, c'est-à-dire l'attribution d'un « prix estimatif ». Ce prix est fixé à partir d'études économiques déjà formulées, comme le prix de la tonne carbone qui est fixé par France Stratégie à 250€ en 2030. Lorsque ces valeurs tutélaires n'existent pas, le prix est estimé sur la base de revue de la littérature scientifique.

Cette évaluation modélise les flux marchands et non-marchands générés par le projet sur 30 ans, à compter de la fin des travaux.

Elle s'appuie sur une méthodologie de France Stratégie dans son Référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain (2022) définie par :

- ▶ Un cadrage macroéconomique détaillant les taux de références sur lesquels s'appuie la modélisation (taux d'inflation, taux d'actualisation, taux de croissance du PIB). Le taux d'inflation retenu est de 2% sur l'horizon de projection, correspondant à la cible d'inflation de la Banque Centrale Européenne à long terme;
- ▶ L'analyse stratégique du projet ;
- ▶ La définition d'un scénario miroir.

—

Si la valeur socioéconomique est positive, cela signifie que le projet, malgré son coût financier, génère de la valeur pour la collectivité, au regard des effets non marchands.

—

© Sébiline DELCOUR (mars 2024)





EFFETS MARCHANDS

Effets qui ont **une valeur monétaire** et qui peuvent être évalués et échangés sur un marché. Ils incluent généralement les effets directs sur les prix, les coûts et les bénéfices économiques qui peuvent être mesurés en termes de transactions monétaires.

Exemple : le coût de construction d'un logement et l'entretien/gestion des équipements publics.

Avec application du coût d'opportunité des fonds publics et du prix de rareté des fonds publics

Actualisation des flux

Valeur des effets marchands

+

Valeur des effets non marchands

=

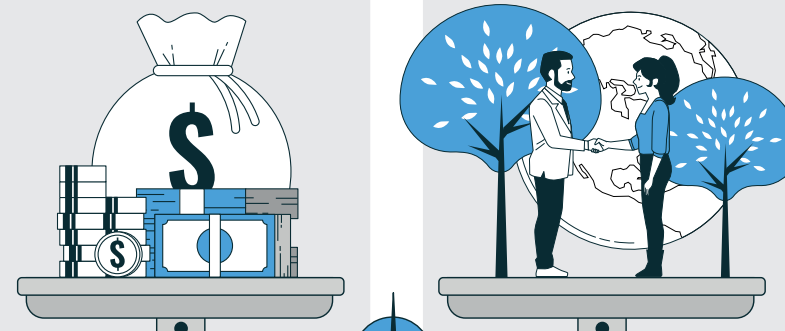
VALEUR SOCIO-ÉCONOMIQUE



EFFETS NON MARCHANDS

Effets qui **n'ont pas de valeur monétaire directe et qui ne sont pas facilement évaluables** et échangeables sur un marché. Ils comprennent souvent des aspects tels que les impacts sociaux, environnementaux ... qui ne sont pas traduits en termes monétaires.

Exemple : la pollution de l'air et les nuisances sonores.



Actualisation des flux

SCÉNARIO MIROIR

Opérations dans le diffus,
pas d'intervention publique,
pas de maîtrise du foncier



Logements

- ▶ 210 000 m² (2800 logements)
- ▶ 25% locatif social (minimum imposé aux communes par la loi SRU)
- ▶ 5% accession sociale



Commerces et activités

- ▶ 0 m²



Equipements publics

- ▶ 0 m²



Espaces publics

- ▶ Au prorata du minimum annuel d'investissement public consacré aux voiries et espaces publics à Mérignac



Espaces verts

- ▶ Pas de plantation ou d'espaces verts supplémentaires sur le périmètre de la zone commerciale

PROJET URBAIN MÉRIGNAC SOLEIL

Intervention publique hors
ZAC, maîtrise du foncier
partielle

- ▶ 210 000 m² (2800 logements)
- ▶ 35% locatif social
- ▶ 25% accession sociale

- ▶ 90 000 m²

- ▶ Groupe scolaire 17 classes avec gymnase
- ▶ Salle plurivalente et crèche
- ▶ Rénovation / extension 3 classes

- ▶ 15 ha d'espaces publics créés ou requalifiés

- ▶ 14 000 arbres plantés
- ▶ 2 parcs de 1 ha





COMPARATIF AVEC UN SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Que serait-il advenu de la zone commerciale de **Mérignac Soleil** sans l'intervention de **Bordeaux Métropole**, de la **Ville de Mérignac** et de **La Fab** ? L'évaluation suppose la construction d'un scénario miroir qui renvoie à la situation fictive où le projet urbain n'aurait pas vu le jour. Ainsi, la valeur socioéconomique du projet correspond à la comparaison de la valeur des effets entre le projet et le scénario miroir.

LE CONTEXTE URBAIN QUI S'APPLIQUE AU PROJET URBAIN ET AU SCÉNARIO MIROIR

- ▶ Desserte du quartier par le tramway A
- ▶ Existence d'une zone commerciale, sans mixité fonctionnelle
- ▶ Constat d'une maîtrise foncière complexe et d'une difficile mutation des fonciers sur la zone commerciale de Mérignac Soleil
- ▶ Existence d'un besoin de production de logements sur Mérignac conséquent, au regard de la dynamique démographique et des infrastructures de transport

LES DÉTERMINANTS DU SCÉNARIO MIROIR

- ▶ Le maintien de la zone commerciale, sans recherche de mixité fonctionnelle,
- ▶ L'absence d'initiative publique, notamment pour développer les espaces publics,
- ▶ Une construction de logements dans le dif-fus, reportée ailleurs sur la commune avec une production de logements sociaux qui se limite au minimum légal
- ▶ Une absence de production de locaux commerciaux supplémentaires, sur la zone commerciale

MESURER LES EFFETS D'UN PROJET À LONG TERME

Le projet prévoit sur 15 ans la production de logements, équipements et aménagements qui vont transformer de manière durable le quartier, l'évaluation porte sur les 30 années qui suivent soit sur une période de référence de **45 ans à compter des premières livraisons en 2018**. L'armotissement du projet urbain intègre les investissements réalisés puis leurs différents bénéfices marchands et non marchands réalisés au fil des années.

15 ANS DE TRAVAUX + 30 ANS POUR L'AMORTISSEMENT DES CONSTRUCTIONS

Période projet

2015-2017

Concertation réglementaire

2018

Concession d'aménagement attribuée à La Fab pour une durée de 13 ans

Première livraison de logements et commerces

2022

Projet urbain devenant démonstrateur de la ville durable dans le cadre de France 2030

2023

Desserte du quartier par le tramway A

Première évaluation socio-économique du projet urbain

Fin du projet urbain : 2033

2018-2033 : 2 800 logements, 90 000 m² de commerces et bureaux, de nombreux espaces publics, 1 groupe scolaire

Période évaluation

2034

Actualisation de l'évaluation

2063

Fin de l'évaluation

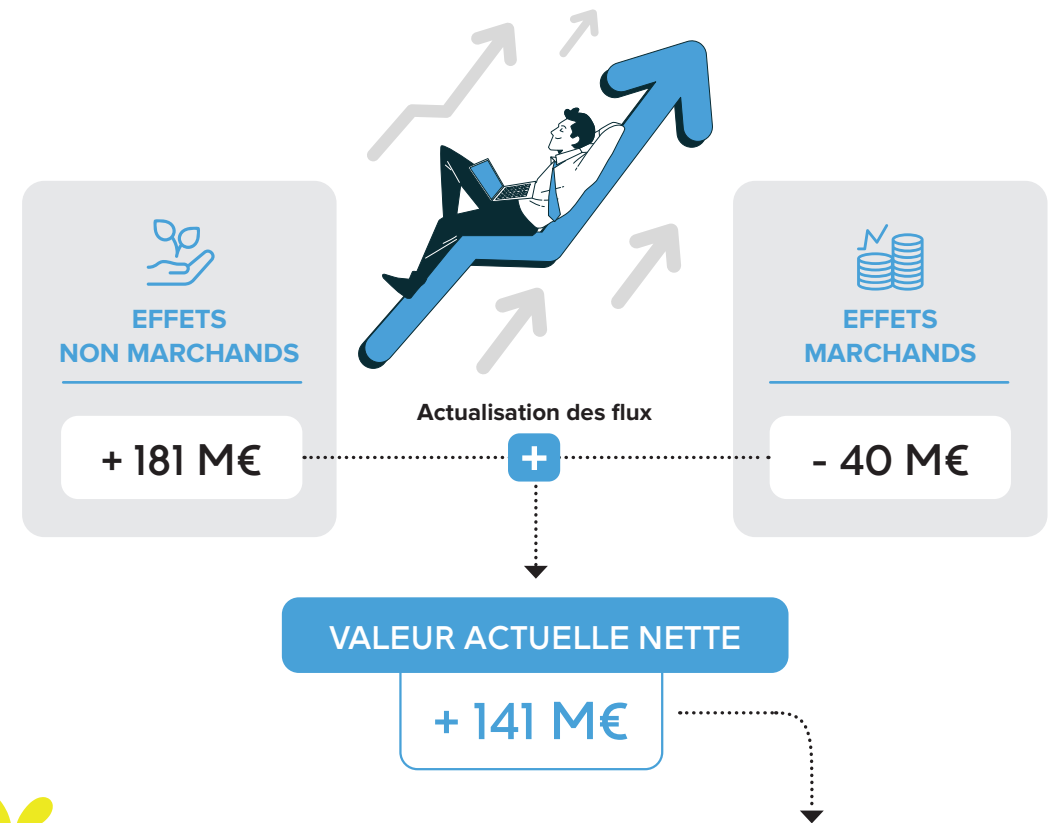
L'évaluation sera actualisée tous les 10 ans. Elle peut également être enrichie avec de nouveaux effets non-marchands dont le « prix estimatif » aura été réévalué.





OBJECTIFS DU PROJET MÉRIGNAC SOLEIL : MIEUX VIVRE !

L'Évaluation Socio-Economique du projet, en prenant en compte de nombreux effets qui seront détaillés par la suite, a permis de déterminer la valeur actuelle nette^① suivante :



① Valeur actuelle nette (VAN)





La VAN est un indicateur financier qui permet de juger de la rentabilité d'un projet en modélisant l'ensemble des flux futurs actualisés qu'il génère.

Le projet Mérignac Soleil génère donc une VAN importante malgré son coût financier, ce qui se traduit par de nombreux bénéfices rendus à la société.













DES EFFETS MARCHANDS ET NON MARCHANDS MULTIPLES POUR UNE ÉVALUATION PRÉCISE DU PROJET

EFFETS MARCHANDS

BÉNÉFICE PAR RAPPORT AU SCÉNARIO MIROIR

	Financement public	⊗ - 66,2 M€
	Entretien des équipements publics	⊗ - 5,5 M€
	Valorisation des équipements publics	⊕ + 0,8 M€
	Retombées fiscales	⊕ + 30,5 M€

EFFETS NON MARCHANDS

1		Accès aux logements sociaux – loyer	⊕ + 35,5 M€
2		Qualité des commerces	⊕ + 21,3 M€
3		Ecoconception du bâti	⊕ + 64,5 M€
4		Désartificialisation des sols	⊕ + 6,1 M€
		Ilot de fraîcheur	⊕ + 0,4 M€
		Transports décarbonés	⊕ + 2,3 M€
		Réemploi des matériaux	⊕ + 10,5 M€
		Accès à une salle de sport	⊕ + 8,4 M€
		Accès au logement – accession propriété	⊕ + 56,3 M€
		Accès aux espaces verts	⊕ + 3,4 M€
		Externalité pollution atmosphérique – air	⊗ - 2,1 M€
		Externalité nuisance sonore-bruit	⊗ - 25,4 M€

La comparaison entre le projet urbain de Mérignac Soleil et le scénario miroir montre l'intérêt d'une intervention de la puissance publique, notamment sur les volets liés au cadre de vie : espaces publics, renaturation, mixité fonctionnelle et renaturation.

• liste non exhaustive



ZOOM SUR 4 EFFETS

Nous vous présentons ici 4 effets en détail qui illustrent bien l'enjeu financier et qui reflètent les 3 axes de la "stratégie Démonstrateur de la ville durable" du programme France 2030 (cf. page 3). Par ailleurs, ces 4 effets reposent sur des données consolidées, à l'échelle nationale.

EFFETS NON MARCHANDS

1

Accès aux logements sociaux - loyer

- Accès aux logements sociaux (économie de loyer réalisée par les bénéficiaires de logement social de par l'existence d'un parc de logements sociaux plus large) :

+35,5 M€

2

Qualité des commerces

- Qualité des commerces : plus-value créée par la sélection de commerces plus qualitatifs :

+21,3 M€

3 et 4

Écoconception du bâti et désartificialisation des sols

- Economies réalisées grâce aux émissions de CO² évitées grâce à l'écoconception des bâtiments :

+64,5 M€

- Désartificialisation des sols et coût de renaturation évité :

6,1 M€

EFFETS MARCHANDS

Financement public et retombées fiscales

- Frais d'acquisition et d'aménagement des sols portés par la puissance publique :

-66,2 M€

- Revenus fiscaux (TF, CFE et DMTO^o) :

+30,5 M€

o TF : Taxe Foncière - CFE : Cotisation foncière des entreprises - DMTO : Droits de mutation à titre onéreux



© Sabine DELCOUR (septembre 2023)

EFFET 1 PRODUIRE DES LOGEMENTS À PRIX ABORDABLES



DONNÉES D'ENTRÉE

► 10,55€/m² : loyer libre mensuel à Mérignac

► 6,15€/m² : loyer social mensuel à Mérignac

PART DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Scénario miroir

Projet urbain Mérignac Soleil

► 25%,
soit le minimum légal imposé par la loi SRU

► 35%
soit 280 logements sociaux de plus que dans le scénario miroir

VAN +35 M€



Comment est calculé cet effet ?

Pendant 30 ans, à partir de la livraison des premiers bâtiments du projet, 280 ménages payent un loyer de 6,15 €/m² à Mérignac Soleil pour habiter dans un logement social, au lieu des 10,55 €/m² qu'ils auraient payé dans le marché immobilier classique. Ces ménages réalisent une économie sur leur loyer.

SOURCES

- › Commissariat général à la stratégie et à la prospective, COFP et rareté des fonds publics, juin 2013
- › CRFA 2021 de l'opération Mérignac Soleil –La Fab
- › Ministère de la transition écologique et cohésion des territoires, Accession sociale à la propriété
- › SeLoger, estimation prix d'acquisition/m² Mérignac

EFFET 2 MAINTENIR ET DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE

SURFACE COMMERCIALE	
Scénario miroir ▶ 30 000 m ² de commerces de type grande enseigne	Projet urbain Mérignac Soleil ▶ 30 000 m ² de commerces existants relocalisés en pied d'immeubles ▶ 30 000 m ² de nouveaux commerces de proximité ▶ 30 000 m ² d'activités non commerciale
QUALITÉ DE L'OFFRE	
Scénario miroir ▶ 0% de locaux commerciaux inoccupés (vacance)	Projet urbain Mérignac Soleil ▶ Des enseignes plus qualitatives et durables grâce à l'accompagnement par un comité des enseignes (associations, institutions, Ville de Mérignac et Métropole). Sans un tel soutien, on observe habituellement que les commerces auraient plus de turnover et que les locaux commerciaux seraient occupés moins régulièrement.
RENTABILITÉ	
Scénario miroir ▶ Rentabilité moyenne des 30 000 m ² de commerce type grande enseigne	Projet urbain Mérignac Soleil ▶ Plus de rentabilité pour les commerces relocalisés grâce à une hausse de la fréquentation, due à la proximité avec le tram et l'augmentation de l'offre de logements, induisant celle du nombre d'habitants à proximité.

VAN +21,3 M€



© Sabine DELCOUR (novembre 2024)



Comment est calculé cet effet ?

Pendant 30 ans à partir des livraisons des premiers bâtiments, des recettes fiscales supplémentaires seront perçues par la ville de Mérignac de par :

- ▶ l'arrivée de nouveaux commerces dans le quartier ;
- ▶ l'augmentation du chiffre d'affaires des commerces existants relocalisés en pied d'immeubles, évalué à 10%.

SOURCES

- › INSEE, Esane: Ratios du commerce par activité en 2020
- › Entretien Bérénice, agence de conseil spécialisée en urbanisme commercial. 14 avril . M Lemonnier
- › Palmarès Procos2019 des centres-villes commerçants, Fédération pour la Promotion du Commerce Spécialisé



© Cinzia Romanin & Thomas Noceto (Chapeau & Bottes)

EFFET 3 ACCOMPAGNER LA CONSTRUCTION DURABLE



DONNÉES D'ENTRÉE

- ▶ Pour un même nombre de personnes logées, un bâtiment collectif est moins émetteur de CO² qu'une maison individuelle.
- ▶ Plus les logements sont construits récemment, moins ils sont émetteurs de CO² en raison des réglementations environnementales de plus en plus exigeantes (RE2020).

NIVEAU D'AMBITION ENVIRONNEMENTALE	
Scénario miroir	Projet urbain Mérignac Soleil
▶ Adoption des seuils minimaux des réglementations environnementales en vigueur	▶ Un cran au-dessus des réglementations environnementales en vigueur
FORME DES LOGEMENTS	
Scénario miroir	Projet urbain Mérignac Soleil
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 71% de collectif ▶ 29% d'individuel 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 100% de collectif ▶ 0% d'individuel
RÈGLEMENTATION	
Scénario miroir	Projet urbain Mérignac Soleil
▶ 18% de la programmation construite sous la réglementation 2031	▶ 37% de la programmation est construite en respectant le seuil 2031 de la RE 2020 (seuil maximal d'émissions de CO ₂ autorisé par m ² construits)



Comment est calculé cet effet ?

Le calcul se fait à partir des émissions de CO² liées à la construction des logements. Il est basé selon la méthode de l'Analyse en Cycle de Vie (ACV) dans les deux cas. L'évaluation de la valeur de ces émissions est réalisée sur la base du prix de la tonne de CO² estimé à 250€ en 2030.

SOURCES

- › CRFA 2021 de l'opération Mérignac Soleil –La Fab
- › Ministère de l'écologie : Éco-construire pour le confort de tous -RE 2020. Dossier 2021
- › Bénéfiche, outil de l'ADEME pour accompagner l'aménagement

VAN +64,5 M€

▶ **Soit 6 000 tonnes d'émission carbone/an évitées** sur toute la durée de vie du projet (45 ans).

EFFET 4 AGIR POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN



DONNÉES D'ENTRÉE

- Un site déjà artificialisé à hauteur de **90%**.
- **La part du renouvellement urbain à Mérignac est de 80%**. Cette part tend progressivement vers 100% en 2033 pour respecter le ZAN (Zéro Artificialisation Nette).
- **La production de logement collectif consomme moins de foncier que le logement individuel** : 76 m²/logement contre 443 m²/logement.

SURFACE ARTIFICIALISÉE

Scénario miroir

+7 hectares artificialisés

- 71% de collectif et 29% d'individuel
- Des constructions neuves, majoritairement réalisées dans le diffus, ce qui artificialisent 7 ha

Projet urbain Mérignac Soleil

0 hectare artificialisé

- 100% de collectif
- L'opération se fait intégralement en renouvellement urbain

VAN +6,1 M€

CONCLUSION

Évaluer ce qu'il serait advenu de la zone commerciale de Mérignac Soleil sans l'intervention de Bordeaux Métropole, de la Ville de Mérignac et de La Fab est essentiel pour éclairer et guider les choix et décisions.

Tout comme le temps long nécessaire à un projet urbain, l'évaluation se poursuivra régulièrement pour intégrer les réalisations du projet, l'évolution des indicateurs et le fonctionnement futur du quartier. Cette démarche d'évaluation sera actualisée jusqu'à 30 ans après l'achèvement des travaux, ouvrant ainsi une perspective d'analyse jusqu'en 2063.



© Sabine DELCOUR (mars 2024)



Comment est calculé cet effet ?

L'artificialisation d'un hectare supplémentaire coûte 950 000 € à la société en 2019, correspondant à la déconstruction, décaissage, dépollution et refertilisation des sols nécessaires pour qu'ils retrouvent leur état naturel initial.

SOURCES

- France Stratégie, Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? « 2019
- A'urba: Etude 2021 – Zoom 2 : Autorisations de construire et consommation foncière depuis 2006
- Entretien Bordeaux Métropole – Service stratégie foncière de BM – estimation de la part du renouvellement urbain vs extension entre 2010 et 2020



PROCHAIN POINT D'ÉTAPE SUR L'ÉVALUATION D'ICI 10 ANS

Si vous souhaitez obtenir
plus d'informations sur
l'évaluation, contactez-nous :
communication@lafab-bm.fr