

# Valeur économique totale d'un aménagement durable

Joël Raboteur

Economiste de la construction

Expert judiciaire en environnement

Docteur ès sciences économiques

Maître de Conférences en sciences de gestion

Manager de LCJ Consultant

## J. Weber (2003)

- Le concept de surplus est au centre de la démarche d'évaluation économique totale.
- *« Lorsque vous achetez un bien, la différence entre le prix payé et celui que vous auriez été prêt à déboursier constitue votre « surplus » en tant que consommateur.*

**Etienne CREPON**

Directeur

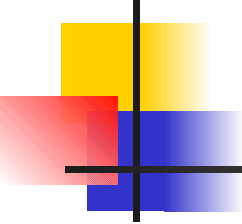
Direction Générale de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la Construction

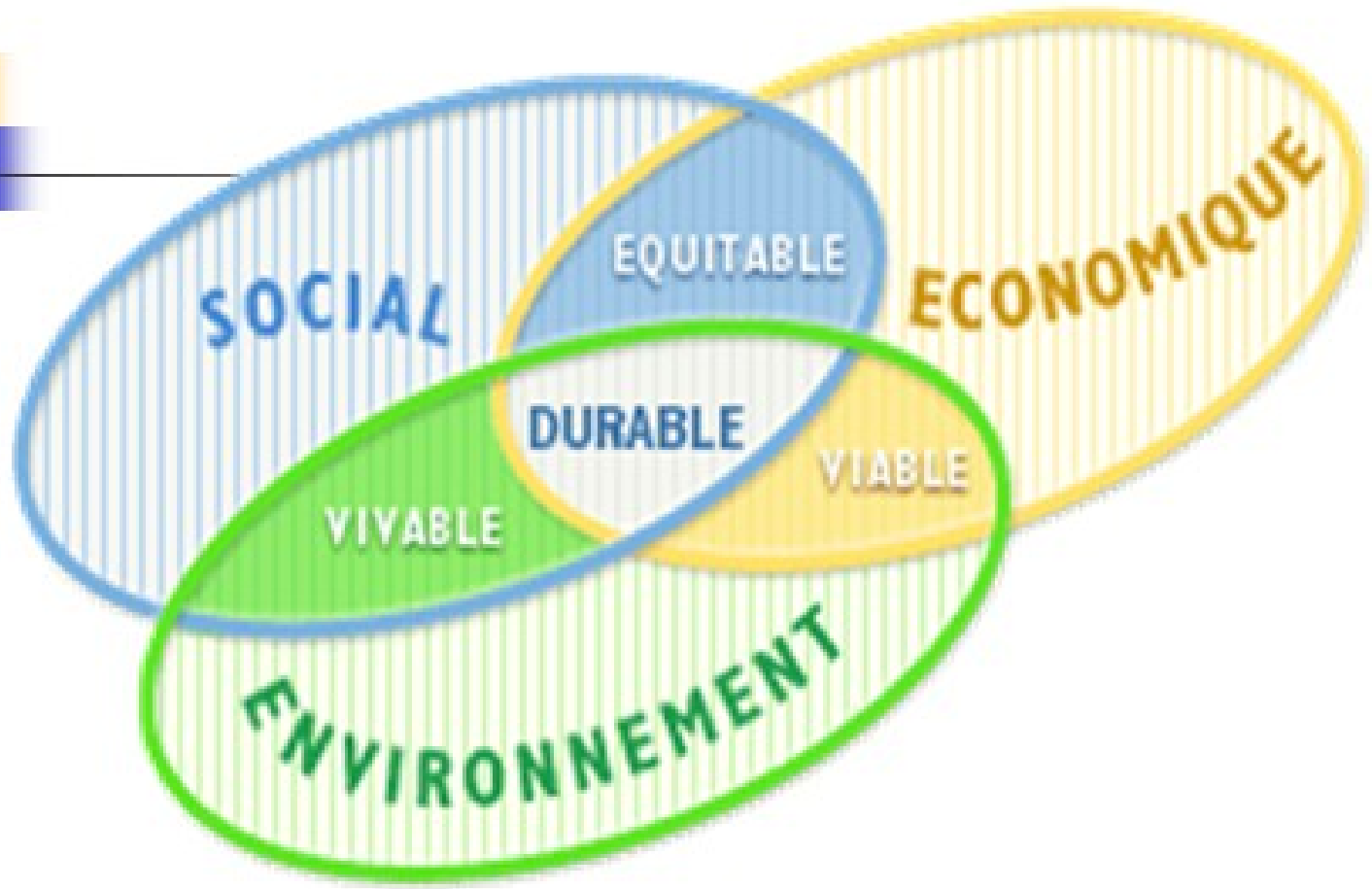
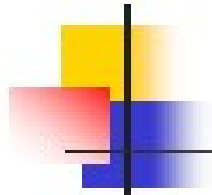
- Concevoir un éco-quartier, c'est cesser de considérer le sol comme un simple actif à valoriser à court terme pour l'envisager comme un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence et le devenir. C'est penser les extensions urbaines d'aujourd'hui comme le patrimoine de demain.
- C'est appréhender **le cadre de vie des habitants actuels comme étant celui des générations futures.**
- C'est savoir que **l'énergie** est précieuse ; que les territoires, l'eau, l'air, le climat ont leurs logiques propres, qu'ils sont indispensables à nos vies, mais qu'ils constituent aussi un risque si on ne s'inscrit pas dans leur logique.
- C'est comprendre que **la proximité** est une richesse et une valeur pour les habitants.
- Tout cela implique un changement des pratiques en matières d'aménagement, plus proches de son contexte, intégré à son environnement, et ne plus faire d'urbanisme "hors sol".

# Intégrer à l'échelle locale les enjeux planétaires

- Un **éco-quartier** est un projet d'aménagement visant à intégrer des objectifs de développement durable et à réduire son empreinte écologique.
- L'éco-quartier concilie autant que possible les différents enjeux environnementaux dans le but de réduire son impact :
  - **M**eilleure gestion des déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied).
  - **R**éduction des consommations énergétiques et recours aux énergies renouvelables.
  - **D**es matériaux de construction et des chantiers exemplaires.  
Limitation de la production de déchets.  
Réduction des consommations d'eau.  
Favoriser la bio-diversité.

- La définition du développement durable la plus connue est celle qui figure dans le fameux **rapport Brundtland** (1987) :
- « le développement durable s'est efforcé de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité de satisfaire ceux des générations futures ».

- 
- 
- A côté de cette définition méthodologique est aussi posée une définition en terme d'objet, déclinée selon trois dimensions du social, de l'économique et de l'environnemental.

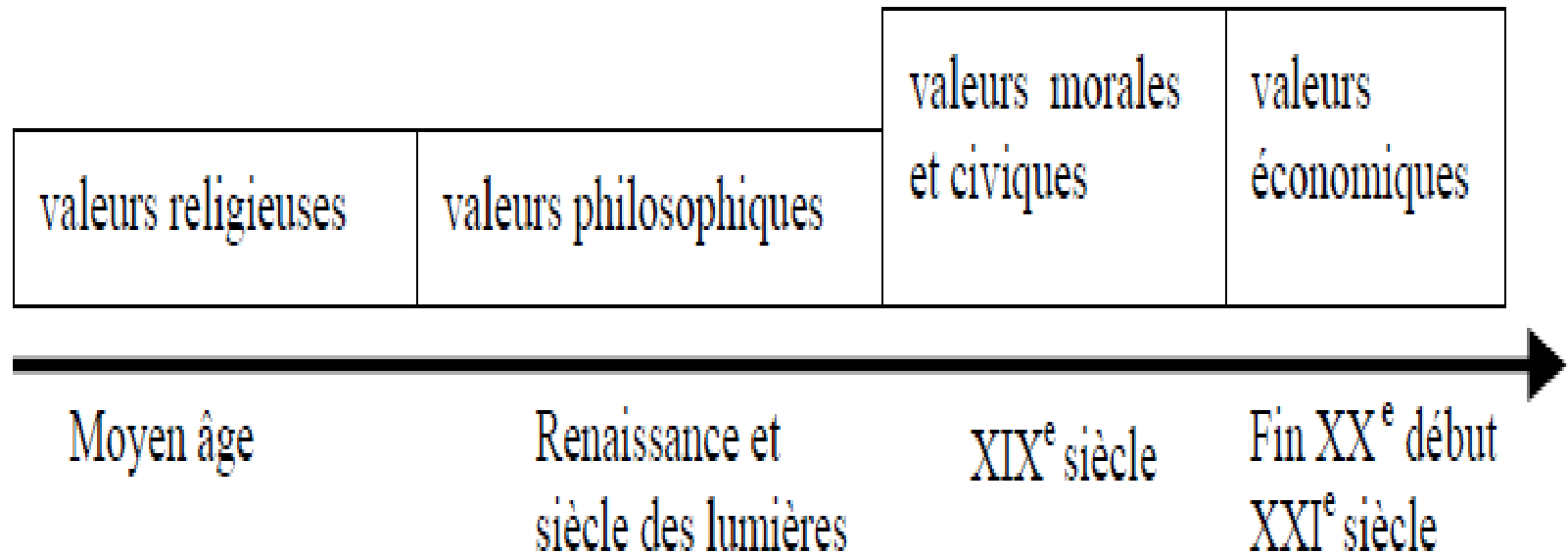


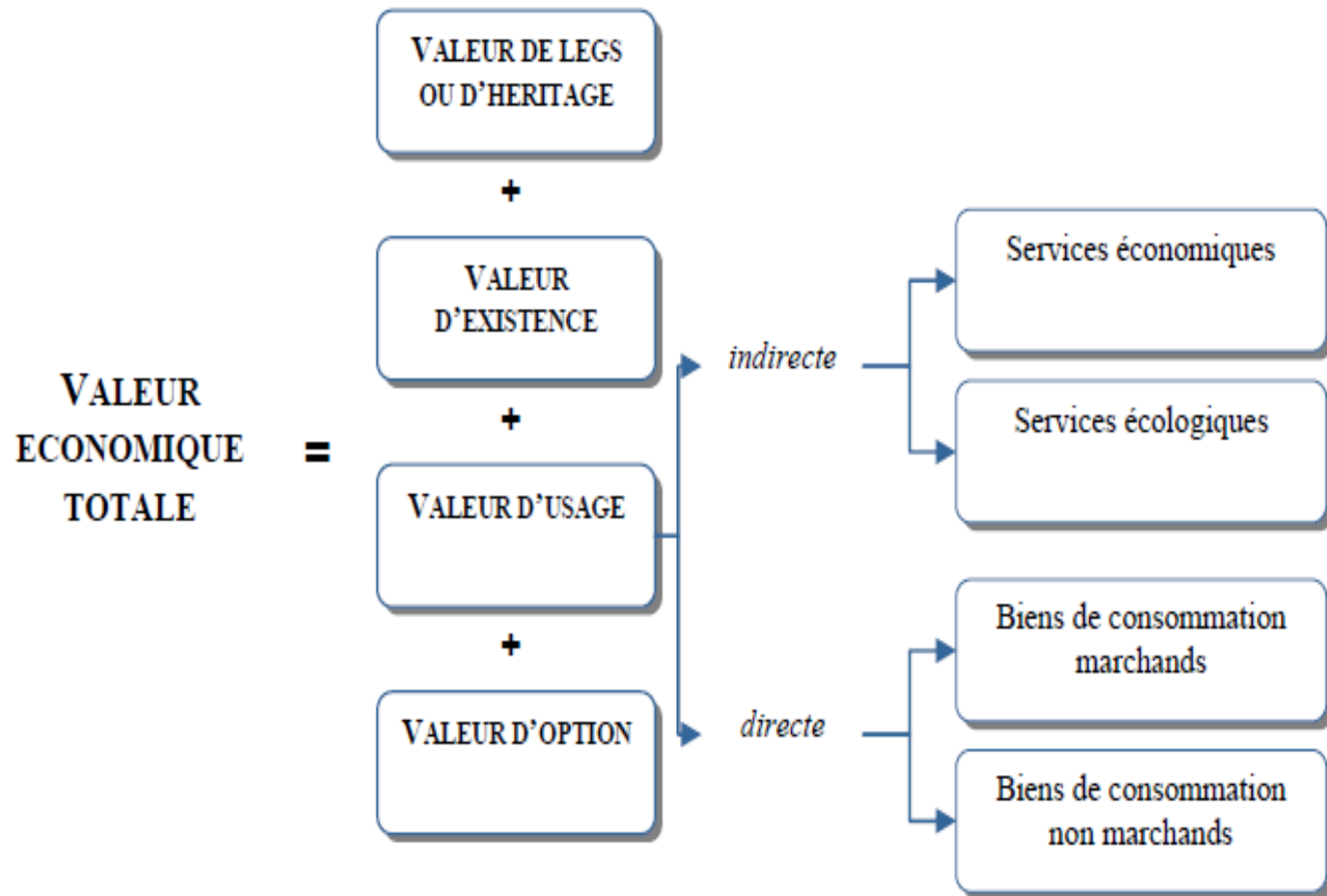
- Avec la généralisation à l'échelle planétaire de l'économie de marché et des valeurs marchandes qui lui sont associées peut-on considérer qu'il existe une évolution « naturelle » au fil du temps de la notion de valeur, telle que représentée dans la figure 1



- La Valeur Economique Totale (VET) est le cadre d'analyse économique le plus utilisé dans l'évaluation économique des services écosystémiques (SE).
- Les méthodes d'évaluations monétaires n'évaluent qu'un service à la fois, on peut ensuite les additionner pour obtenir une VET.

# modèle d'évolution des valeurs dominantes selon la période historique





# Valeur économique totale d'un d'éco quartier

- **Valeur d'usage:**

-La valeur d'usage est la valeur attribuée par un individu, à un bien en fonction de la satisfaction ou du plaisir qu'il lui procure.

La valeur d'usage est **subjective** car elle varie selon les individus pour un bien identique.

- Les valeurs d'usage sont les valeurs des bénéfices concrets apportés par l'utilisation effective, envisagée ou possible d'un bien.
- Les valeurs d'usages directs sont les valeurs provenant de la consommation directe des ressources, ou de l'interaction directe avec l'écosystème.

- **Les valeurs d'usages indirects** sont la valeur attribuée aux activités de support et de protection que remplissent les EQ.
- Ces activités sont nécessaires à la production de ressources donc on en bénéficie indirectement.

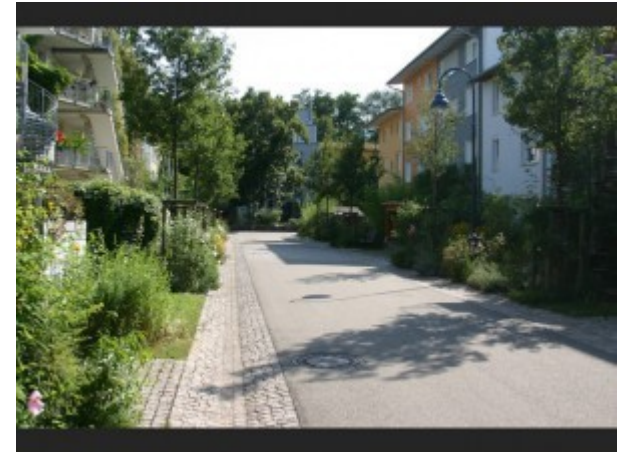
# Valeur d'usage d'un EQ

- **Valeur d'usage directe**

- Hébergements;
- Commerces.

- **Valeur d'usage indirecte**

- La construction HQE
- Les services touristiques (certains chef d'œuvre d'architecture D'EQ sont visités)
- L'esthétique et visuel;
- Bureaux d'étude;
- La recherche développement;
- Résistance des matériaux



## Services écologiques

- Economie d'eau ;
- Economie d'électricité;
- Economie d'énergie;
- Bâtiment à énergie positive
- Réduction de dépenses de santé;
- Amélioration du cadre de vie;
- Economie du bonheur et du bien-être;
- Joie de vivre;
- Lien social très fort de ce type d'habitat;



# Les valeurs de non usage

- Les valeurs de non usage représentent la satisfaction de savoir qu'un EQ existe.



# La valeur d'option

- La valeur d'option est le fait de savoir que l'on peut utiliser un savoir-faire si on le désire, tout en décidant de ne pas le faire pour le moment.
- Je sais que ce savoir-faire existe, et je sais comment mettre en œuvre un projet d'EQ.

## Les valeurs d'existences

- Les valeurs d'existences sont basées sur des motivations éthiques ou religieuses poussant à conserver certains éléments d'un écosystème, comme une espèce remarquable.
- Dans le cadre d'un EQ il est nécessaire de faire un audit de l'existant pour laisser sur place des espèces animales ou végétales présentes sur le lieu avant les travaux. (Un manguier centenaire, une mare, un vieux moulin, etc) en lien direct avec l'histoire,
- Protéger l'âme d'un site surtout si il y avait des habitants sur le site en question.
- La valeur d'existence n'est pas une valeur d'usage. Elle correspond à la valeur qu'attache tout usager et tout non usager à l'existence de ce site.

# Les valeurs de legs

- Les valeurs de legs représentent le désir de transmettre notre patrimoine bâti aux générations futures.
- Un logement collectif EQ doit se transmettre aux générations futures.

# Méthodes

- La méthode des prix hédoniques (hêdonê = plaisir) ;
- La méthode des coûts de transports ;
- La méthode des évaluations contingentes.

# Coûts de transports

- L'idée de base consiste à estimer le consentement à payer des individus pour l'aménagement de lieux de loisirs d'après le montant d'argent et le temps qu'ils ont consacrés à se rendre sur le site.
- On suppose en général que le coût d'une visite dans un parc de loisir comprend un droit d'entrée, un coût monétaire du trajet (coût de transport) et un manque à gagner. On suppose également que les agents font des visites répétées sur le site jusqu'à ce que la valeur marginale du dernier voyage représente exactement ce qu'ils ont payé pour ce rendre sur le site (coût du trajet y compris le retour, plus la valeur monétaire du temps de trajet).

# MEC

- Le principe de la méthode consiste à questionner un échantillon représentatif d'individus. Il s'agit d'une méthode qui, par **interrogation directe** des individus, permet de générer une estimation de mesures compensées de variation de bien-être.
- B.Desaignes et P.Point font remarquer que l'administration américaine encourage l'utilisation de cette méthode, lorsque les méthodes orthodoxes d'évaluation sont inopérationnelles.
- L'avantage d'une telle approche est de résoudre les problèmes de valorisation en situation d'incertitude.

- Les fondements de la méthode, reposent sur la révélation des préférences par **interrogation directe** des individus sur l'estimation monétaire de la variation « ex-ante » de leur bien-être.
- Appliquée aux EQ, l'analyse du surplus devient un outil fort intéressant en terme de valorisation. Selon la réponse à la question, on mesurera la variation compensatrice ou la variation équivalente.



