



UTOPIES ©

NOTE DE POSITION

#6 // Mars 2016

VERS LA « LOCA-CONCEPTION » : COMMENT MAXIMISER L'IMPACT ECONOMIQUE LOCAL DES BATIMENTS OU PROJETS D'AMENAGEMENT TOUT AU LONG DE LEUR CYCLE DE VIE

Les bâtiments ou les grands projets d'aménagements ne sont pas, à l'évidence, des « produits » comme les autres : il est vrai qu'ils ont pour spécificité de n'être jamais industrialisables (chaque bâtiment ou projet est unique) et d'avoir une durée de vie théorique très longue, de plusieurs décennies en général – et dépassant même parfois l'horizon de temps de ceux qui les développent, à l'image de la Sagrada Família, basilique conçue par Anton Gaudi à Barcelone et encore en chantier alors que ses travaux ont commencé en 1882... Difficile, dans ces conditions, de prendre en considération précisément, dès leur conception, leurs impacts sur les environnements naturels, humains et sociaux tout au long de leur cycle de vie, comme on le fait avec des objets de consommation courante davantage soumis à l'obsolescence rapide. La fin de vie des bâtiments, en particulier, est ainsi délicate à appréhender et encore trop rarement prise en compte en amont (à l'exception des bâtiments conçus pour être rapidement démontés, sur les chantiers par exemple).

Pourtant, progressivement, l'éco-conception se développe dans le secteur immobilier et de la construction, poussant à intégrer très en amont à l'exercice de conception la nécessité de minimiser l'impact écologique tout au long de la vie du projet, de la construction à l'exploitation en passant par sa rénovation éventuelle et allant même, dans certains cas, jusqu'à envisager sa dé-construction. Alors que cette approche est désormais bien encadrée par des standards (de BREEAM à HQE en passant par LEED) et de plus en plus pratiquée par les acteurs de la construction, des préoccupations nouvelles émergent quant à une autre forme d'impact des projets de bâtiment ou d'aménagement tout au long de leur cycle de vie : leur impact socio-économique sur leur territoire d'implantation, qu'il s'agisse d'un quartier, d'une ville, d'un département ou d'une région plus largement... Cette question nouvelle de l'empreinte locale des projets et de leur contribution au développement économique correspond d'ailleurs, selon les études (voir figure ci-dessous), à une préoccupation forte des parties prenantes

en matière de responsabilité sociétale des entreprises. C'est encore plus vrai, de manière évidente, pour des projets de bâtiments ou d'aménagements qui vivront mieux, comme des arbres, s'ils démontrent leur capacité à s'intégrer au territoire et à lui apporter plus qu'ils ne lui prennent. Et les parties prenantes locales ne se privent pas d'interpeller publiquement sur ce sujet les pouvoirs publics ou les porteurs de ces projets - qu'il s'agisse d'un ensemble de logements sociaux, d'un projet urbain, d'un village de vacances, d'un aéroport ou même d'un projet de mobilité comme une nouvelle autoroute ou ligne ferroviaire. Cette approche visant à concevoir des projets dont l'apport au territoire est optimisé en continu pour viser une contribution positive nette, c'est l'essence-même de ce que nous appelons « Loca-conception® » et qui s'impose progressivement, comme l'a fait l'éco-conception, au secteur de la construction et de l'aménagement.

I. UN PREMIER PAS NÉCESSAIRE : CONNAÎTRE L'EMPREINTE SOCIO-ÉCONOMIQUE D'UN BÂTIMENT OU D'UN AMÉNAGEMENT

De manière croissante, on entend parler de "métabolisme territorial" : cette approche présente un intérêt majeur – celui d'exprimer de manière claire l'interdépendance entre les acteurs et la nécessaire dimension "éco-systémique" à donner aux questions d'intégration territoriale. Bien sûr, nous dira-t-on, par son existence même, un nouveau bâtiment ou projet d'aménagement a un impact socio-économique positif : il génère de l'emploi lors de sa construction et, selon les activités qu'il héberge, il est à nouveau générateur d'emploi, sans doute plus pérenne, en phase d'exploitation.

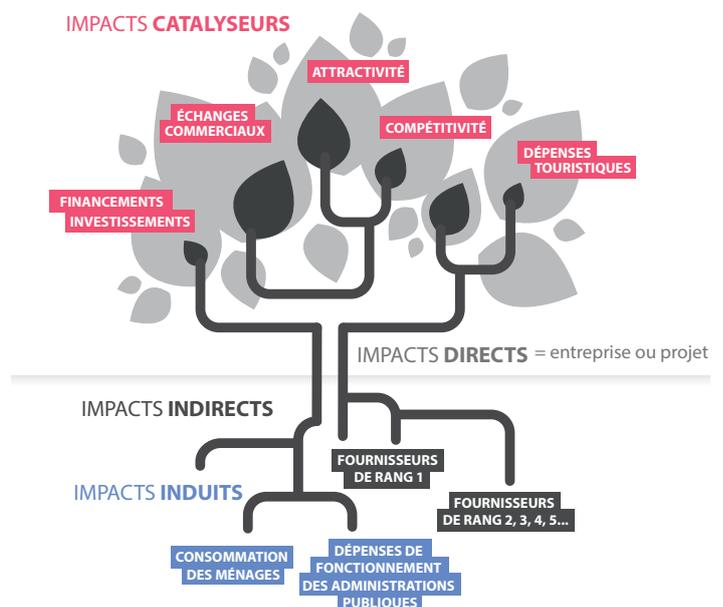
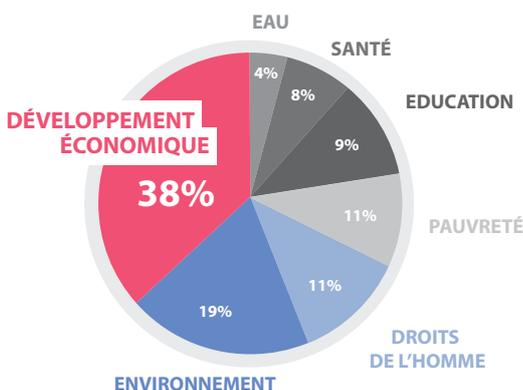
Mais on voit bien que cet argument ne suffit pas à convaincre les parties prenantes, s'il n'est pas étayé par des chiffres pouvant permettre dans le temps un suivi des promesses faites initialement ; et l'on voit aussi que l'impact économique d'un projet va bien au-delà de ces emplois créés ou maintenus de manière directe... En effet, les flux monétaires que l'activité du bâtiment ou du projet injecte sur le territoire (salaires liés aux emplois directs mais aussi prestations payées à des fournisseurs locaux, ayant eux-mêmes des salariés et des fournisseurs, et naturellement impôts versés aux autorités locales) nourrissent aussi l'économie locale par effet ricochet. Cet effet ricochet est d'ailleurs en réalité ce qui compose la majeure partie de l'impact, sous forme indirecte (en « cascade » dans la chaîne de fournisseurs) et induite (dans la sphère marchande via les dépenses de tous les acteurs et dans la sphère publique via les impôts payés qui financent des emplois dans les différents services administratifs locaux, y compris l'éducation, la santé publique, etc.). A ces impacts directs, indirects et induits s'ajoutent aussi, selon l'activité hébergée par le bâtiment ou le projet d'aménagement, des impacts catalyseurs liés, par exemple, à un surcroît d'activité et d'attractivité pour le territoire, aux dépenses des touristes dans le cas d'un hôtel ou d'un centre de vacances, ou encore aux retombées socio-économiques de l'activité des entreprises auxquelles sont loués les locaux (par exemple des entreprises, des établissements de santé, des résidents de logements, etc.). Le schéma ci-dessous illustre ces impacts de différente nature.

L'enjeu n°1 d'une étude d'impact économique est donc l'évaluation de l'« effet multiplicateur » du projet considéré, c'est-à-dire la capacité à suivre à la trace un flux monétaire injecté sur un territoire - en comprenant comment celui-ci nourrit l'économie locale par effet ricochet, à partir d'une modélisation fiable du comportement économique de tous les acteurs économiques d'un territoire. C'est ce que permet de faire, notamment, l'outil LOCAL FOOTPRINT® lancé par UTOPIES en 2013, comme l'illustrent les exemples ci-dessous.

Dans la version 4 de l'outil (2016) LOCAL FOOTPRINT® offre un niveau d'analyse unique au Monde puisqu'il permet de modéliser l'impact économique d'un projet ou d'un site existant (impact du chantier ou de l'exploitation) sur près de 380 secteurs d'activité, sur n'importe quelle maille géographique (à partir de la commune) et dans 189 pays. L'outil repose sur des fondements académiques reconnus (tables entrées sorties inventés par le prix Nobel d'économie Leontief, tables territorialisées grâce aux travaux de l'économie régionale puis alimentés grâce aux statistiques nationales et locales). Utopies ayant par ailleurs signé un contrat de partenariat avec KGM Associates pour utiliser des statistiques macro-économiques dans 189 pays. Plusieurs études réalisées avec LOCAL FOOTPRINT® (EDF, ACCOR, ...) ont déjà fait l'objet d'audits extérieurs

POURQUOI MESURER VOTRE EMPREINTE ÉCONOMIQUE ?

LE SUJET N°1 QUE LES PARTIES PRENANTES SOUHAITENT VOIR ABORDÉ PAR LES ENTREPRISES DANS LE CADRE DE LEUR RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE (RSE)



Global CSR Study, Cone Communication et Echo, 2013

Appliqué à des nombreuses reprises dans le secteur de la construction, de l'aménagement et de l'immobilier LOCAL FOOTPRINT® offre 3 grands avantages :

- il permet de travailler sur un large spectre de données d'entrée : données comptables, business plan, scénarios d'aménagement, budget chantier avec grands corps de métiers, étude de prix détaillée par poste de dépenses (MO/matériaux/matériel),
- il permet de simuler le comportement économique de sous-traitants ou d'entreprises sur site (aéroports, zones d'activité, commerces, ...) dont on ne connaît pas (encore) les dépenses
- il permet d'évaluer la probabilité d'acheter localement (notamment très en amont de la phase chantier et encore plus de la phase exploitation)



$$\text{Effet Multiplicateur} = \frac{\text{Impact total (direct, indirect, induit)}}{\text{Impact direct}}$$

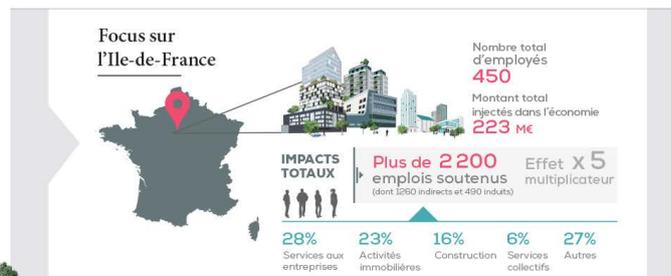
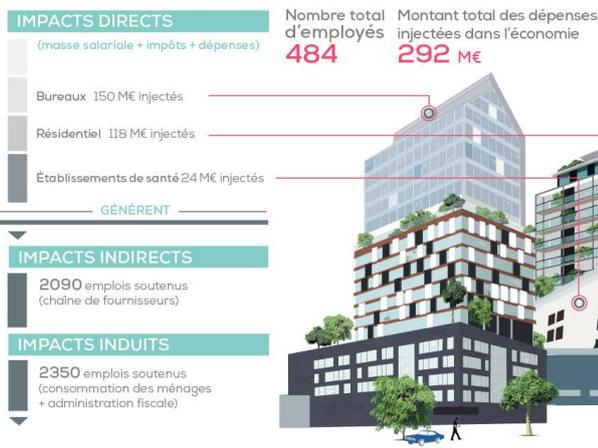
Cet effet multiplicateur est fondamental. Toute stratégie de Loca-Conception® doit pouvoir être évaluée, maximisée et suivie dans le temps mais aussi être communiquée aux parties prenantes. Pour rappel, l'effet multiplicateur se définit comme les sommes des impacts (directs, indirects, induits) divisés par l'impact direct (chantier / activités sur site). Maximiser un tel ratio revient à dépenser plus (injecter plus d'argent dans le système économique local) ou bien à renforcer ce système local afin que cet argent y circule mieux et plus longtemps.

Cas #1 : l’empreinte socio-économique de GECINA en France

Le groupe GECINA, foncière importante avec un patrimoine immobilier de 12,9 milliards d’euros en 2015 situé à 90% en Ile-de-France, a voulu en 2014 publier un rapport sur sa contribution socio-économique - pour illustrer sa conviction que son activité représente « Bien plus que des mètres carrés ». Cette approche intègre une évaluation de l’ensemble des retombées directes, indirectes et induites de son activité sur les territoires où opère GECINA, avec en plus une estimation de ses impacts catalyseurs, représentés dans l’infographie ci-dessous.

La contribution économique de Gecina en France

En 2014, les flux économiques de Gecina (impacts directs) participent au maintien des emplois dans sa chaîne de fournisseurs (impacts indirects), et au soutien de la consommation des ménages comme le fonctionnement des administrations publiques (impacts induits). Accueillant les salariés de ses clients ainsi que des résidents dans ses immeubles, Gecina a également un rôle de catalyseur dans l'économie qu'il est important d'appréhender.



IMPACTS CATALYSEURS

Les impacts catalyseurs estiment la contribution économique des entreprises hébergées par Gecina (imputée par leurs flux de dépense et de fiscalité) ainsi que celle des occupants du patrimoine résidentiel (imputée par leurs flux de dépense de consommation, hors immobilier).



Cas #2 : l’empreinte socio-économique du projet PXP Pershing de GECINA à Paris et en Ile-de-France (présenté dans le cadre du concours « Réinventer Paris »)

Fort de cette première expérience, GECINA a intégré l’empreinte socio-économique à son projet PXP présenté pour le site «Pershing» qui jouxte la porte Maillot : conçu par l’illustre architecte néerlandais Rem Koolhaas (OMA), cet immeuble mixte de 50.000 m² devait accueillir des bureaux, des logements, un hôtel, une annexe de la Pinacothèque et 7.000 m² destinés à l’agriculture urbaine. L’évaluation de son impact socio-économique, autour de deux indicateurs (emplois directs, indirects et induits créés ou maintenus, et PIB généré) et sur deux territoires distincts (la Ville de Paris et la Région Ile-de-France), a donc été intégrée au dossier de candidature du projet.

Cas #3 : l’empreinte socio-économique du MIN de Rungis en Ile-de-France

Avec un total de 28 852 emplois créés ou maintenus en Ile-de-France, le marché de Rungis soutient 1 actif occupé sur 200 dans la région. Ce poids dans l’économie régionale est autant lié à la capacité du marché de Rungis à utiliser les fournisseurs locaux qu’à alimenter massivement l’économie française dans son ensemble et à travers elle la région Ile-de-France, poumon économique du pays.

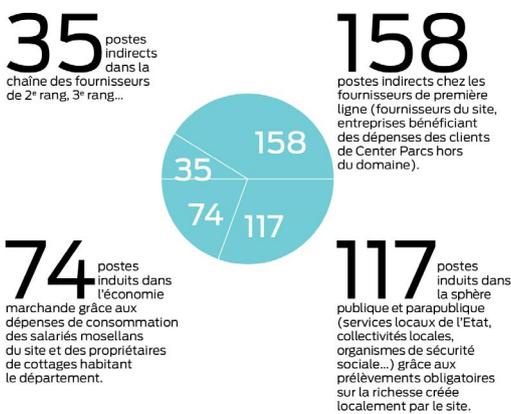
En Ile-de-France

- 28 852 emplois créés ou maintenus dont 16 866 hors du marché
- 2,4, c’est le coefficient multiplicateur du MIN Rungis dans la région : pour 1 emploi soutenu sur le MIN, 1,4 emplois sont soutenus dans le reste de l’économie francilienne
- 81 m² de surface aménagée permettent de soutenir 1 emploi dans la région
- Le supplément d’emplois soutenu en 2013 en Ile-de-France c’est-à-dire hors du marché de Rungis (16 866 emplois) équivaut à l’impact-emplois généré sur une seule année par un projet de construction de 1,2 milliard d’euros (soit l’équivalent de 2 grands stades construits sur 1 an)

Cas #4 : l’empreinte socio-économique du Center Parcs Moselle sur le département de la Moselle et la région Alsace-Lorraine

Avec 610 emplois directs et 474 postes équivalent temps plein à l’ouverture, en 2010, le Center Parcs en Moselle (Domaine des Trois Forêts) est le 6e employeur du bassin de Sarrebourg. Deux ans après son inauguration, le groupe Pierre & Vacances Center Parcs a voulu estimer la richesse et les emplois générés par chaque euro injecté dans l’économie locale (département de la Moselle et région Alsace-Lorraine) grâce à l’activité du Domaine des Trois Forêts : dépenses des clients à l’extérieur, salaires des employés travaillant sur le site, achats du Center Parcs et de ses prestataires, mais aussi une spécificité liée à l’activité du site, les loyers versés aux propriétaires des cottages résidant dans la région. Conclusion : le site a généré en 2012 près de 26 millions d’euros de PIB en Lorraine et Alsace (dont 18 millions pour la Moselle) et a permis de financer 385 emplois supplémentaires dans l’économie marchande et la sphère publique.

Une autre information fournie par le calcul d’empreinte socio-économique du projet concerne le retour sur investissement lié aux subventions publiques perçues, illustré par les chiffres-clefs ci-contre : en effet, la Région Lorraine et le Conseil général de Moselle ont investi 30,6 millions d’euros dans le projet des Trois Forêts - desserte du site, subventions aux acquéreurs des cottages



Répartition des postes indirects et induits au Domaine des Trois Forêts en Moselle sur l'année fiscale 2011/2012.

1 nuitée vendue =

23 euros de PIB en Alsace Lorraine (dont 16 euros en Moselle).

23 mois :

en termes de PIB, le retour sur investissement public devient positif au bout de 23 mois en Moselle et de 17 mois en Lorraine.

1€ de subventions et d'aides publiques

versé jusqu'en 2012 par le Conseil général de Moselle et le Conseil régional de Lorraine génère chaque année 0,72€ de PIB supplémentaire en Lorraine et 0,54€ de PIB supplémentaire en Moselle.



Le site des Trois Forêts, un projet fort en retour d'investissement.

Cas #5 : l’empreinte socio-économique du projet EuropaCity dans le Grand Roissy et en Ile-de-France

EuropaCity sera une destination de « loisirs stratégique pour le Grand Paris » (Le Monde, mars 2015), rassemblant notamment des espaces de loisirs et de détente, des lieux de culture et de commerce, ainsi que des restaurants, des hôtels et un parc urbain. Ce projet, dont la conception du projet directeur a été confiée à l’architecte Bjarke Ingels, devrait créer environ 11 800 emplois directs à compter de son ouverture, en 2024. Les effets plus larges de l’exploitation du site sur un an et l’estimation de ses impacts catalyseurs (dépenses des visiteurs EuropaCity hors du site) ont été mesurés dans le territoire du Grand Roissy (ensemble de 22 communes), de l’Ile-de-France et en France. Au total, EuropaCity devrait contribuer au total à environ 2,5 milliards d’euros au PIB national annuel et soutenir plus de 41 000 emplois en France. Les impacts cumulés du projet devraient être particulièrement importants à l’échelle locale puisqu’il est estimé qu’EuropaCity contribuerait au PIB du Grand Roissy à hauteur de 900 M€ et soutiendrait ainsi plus de 17 000 emplois (dont environ 11 800 directs). Ainsi pour deux emplois créés sur le site d’EuropaCity, un emploi supplémentaire serait soutenu à l’échelle locale et 2,5 emplois à l’échelle nationale.

Détails des impacts – Emplois

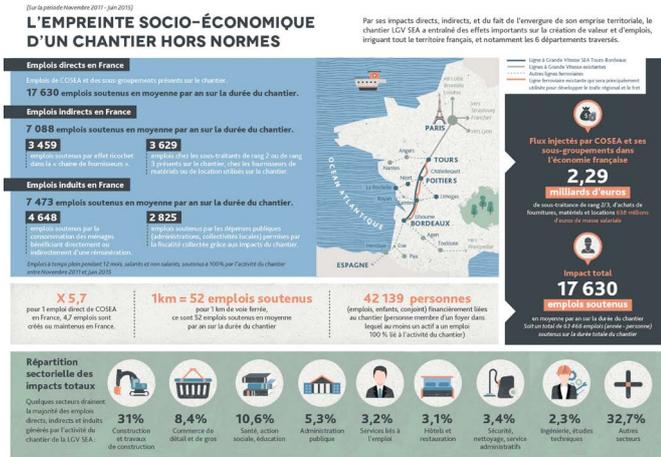
Impacts catalyseur inclus

	Grand Roissy	Ile de France	France
Nombre d'emplois soutenus			
Impacts directs	11 779	11 779	11 779
Impacts indirects	3 789	9 506	15 387
Impacts induits	1 655	6 651	13 846
TOTAL des impacts	17 223	33 380	41 012
% of total impacts	41 %	81 %	100%

X
3,5

Coefficient multiplicateur : Pour 1 emploi créé directement à EuropaCity, 2,5 emplois seront soutenus sur le territoire français

Cas #6 : L'impact du chantier de la LGV Tours – Bordeaux en France et sur les 6 départements du tracé



Parmi les plus grands chantiers d'Europe, la ligne ferroviaire à grande vitesse Sud Europe Atlantique (SEA) présente des dimensions impressionnantes : un investissement de 7,8 milliards d'euros pour la construction de 340 km de ligne nouvelle, d'une emprise spatiale de 4 200 hectares.

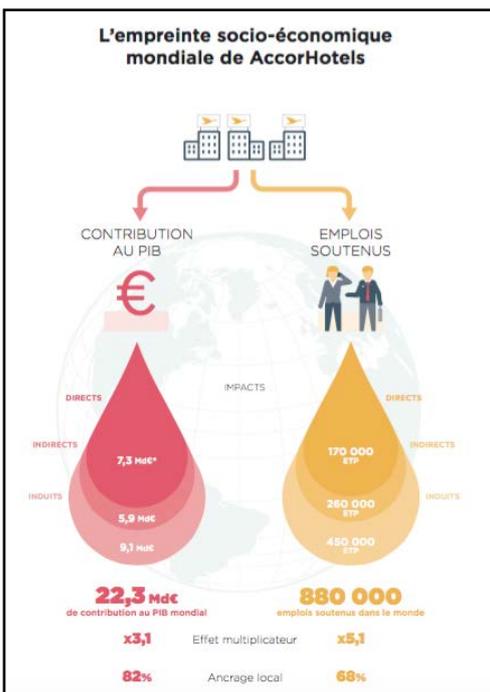
Par ses impacts directs, indirects, et du fait de l'emergence de son empreinte territoriale, le chantier LGV SEA a entraîné des effets importants sur la création de valeur et d'emplois, irriguant tout le territoire français, et notamment les 6 départements traversés : en moyenne annuelle plus de 17600 emplois soutenus en France dont 36% sur les 6 départements traversés par la ligne. Pour 1 km de voie ferrée, ce sont 52 emplois soutenus en moyenne par an sur la durée du chantier.

Cas #7 : L'empreinte socio-économique de l'exploitation de 3 aéroports Vinci Airports au Cambodge, et dans 3 pays limitrophes (Laos, Vietnam, Thaïlande)

Les aéroports jouent un rôle crucial dans le développement économique des territoires. L'étude d'impact vient le prouver, en permettant de quantifier l'ensemble des retombées socio-économiques attribuables à l'arrivée de visiteurs (tourisme et affaires) dans le pays et dans une moindre mesure au fret aérien. Au global, l'ensemble des impacts (directs, indirects, induits et catalyseurs) permet ainsi de soutenir près de 1,8 millions d'emplois dans le pays, et de contribuer à hauteur de 2,7 Md\$ au PIB du pays. En d'autres termes, entre 15 et 20% de l'activité économique du pays dépend de l'exploitation de ces structures.



Cas #8: L'empreinte socio-économique mondiale d'AccorHotels



Les acteurs du secteur hôtellerie-restauration, au service du secteur du tourisme, ont un poids économique prépondérant dans leur territoire de présence qu'il est intéressant d'appréhender et de mesurer. C'est dans ce cadre que AccorHotels a souhaité mesurer la portée des activités de ses hôtels sur l'ensemble des acteurs économiques extérieurs et décrypter ses impacts dans l'économie locale et mondiale, secteur par secteur. L'ensemble des retombées directes, indirectes et induites sur l'activité des territoires où sont implantés les hôtels du Groupe a donc été estimé.

Ainsi, réaliser cette étude pionnière à l'échelle internationale a permis de quantifier les différents impacts de AccorHotels :

AccorHotels soutient environ 880 000 emplois de manière directe, indirecte et induite à travers le monde.

L'activité de AccorHotels crée principalement de la richesse dans ses pays d'implantation (en d'autres termes, 83% de la valeur ajoutée générée est localisée dans l'économie du pays où les hôtels sont implantés).

Le Groupe contribue à hauteur de 22,3Mdt€ au PIB mondial, soit un effet multiplicateur de 3,1 en terme de création de richesse économique.

En France, 1 emploi direct créé par AccorHotels soutient 1,2 emploi supplémentaire dans le pays, par ses impacts indirects et induits.

En France, 1 emploi direct créé par AccorHotels soutient 1,2 emploi supplémentaire dans le pays, par ses impacts indirects et induits.

II. VERS LA LOCA-CONCEPTION® :

COMMENT ALLER AU-DELÀ DE LA MESURE DE L'EMPREINTE ET MAXIMISER LA CONTRIBUTION DE VOTRE PROJET AU DÉVELOPPEMENT LOCAL SUR LE TERRITOIRE ?

Sur l'ensemble des exemples développés ci-dessus, les parties prenantes qui ont découvert les études d'impact économique ont salué l'exercice fait par les porteurs de projet. L'évaluation de l'empreinte socio-économique est intrinsèquement porteuse d'un engagement fort, et les parties prenantes attendent des porteurs de projets des actions en cohérence avec les intentions affichées. Au-delà de la simple photo « statique » de l'impact socio-économique d'un bâtiment ou d'un projet d'aménagement sur son territoire, l'enjeu sera notamment à l'avenir, pour répondre aux attentes de plus en plus pressantes des parties prenantes et des autorités locales, de mettre en place des stratégies dynamiques visant à maximiser l'impact local des projets de construction ou d'aménagement sur leur territoire. Ces stratégies, visant à augmenter leur « effet multiplicateur » et à penser « local » dans la conception de ces projets, de l'amont à l'aval, pourront d'ailleurs être développées en interaction avec les parties prenantes locales, pour en accroître l'acceptabilité et la pertinence (voir ci-dessous l'exemple des Comax, Comités de maximisation des retombées locales, développés au Canada).

Mais comment procéder concrètement ? Quels sont les leviers de maximisation des retombées locales d'un projet de construction ou d'aménagement ? Deux voies principales s'offrent aux porteurs de projets :

- Injecter plus de flux monétaires dans l'économie locale (achats, salaires, fiscalité) et favoriser l'entrée de nouveaux flux (touristes, habitants, échanges commerciaux, ...)
- Optimiser la circulation de ces flux dans l'économie locale, en réduisant les « fuites économiques » hors du territoire et en faisant en sorte que ces flux irriguent mieux ce territoire : relocalisation de filières, stratégie de financement des activités locales, soutien actif à la diversification de l'économie locale, développement d'alliances locales, ...

Ces approches ne sont pas nouvelles : de manière ponctuelle et exemplaire, des collectivités et des acteurs de la construction et de l'aménagement s'efforcent depuis des années, non seulement de mesurer et de communiquer, mais d'optimiser l'impact économique de leurs projets sur le territoire en modifiant leurs choix de conception – comme l'illustrent les études de cas ci-contre de la gare de Landquart, de la région des Sept-Rivières au Québec et de l'entreprise Bazzani.

ETUDE DE CAS #1 : LA NOUVELLE GARE DE LANDQUART (SUISSE)

Dès 2003, les constructeurs de la nouvelle gare de Landquart, dans le canton suisse des Grisons, avaient privilégié le recours au bois régional comme matériau de construction, conscients qu'il y avait là un potentiel élevé de création de valeur pour les circuits économiques régionaux.

Au total, ce projet a ainsi employé 900 m³ de bois provenant de la forêt communale qui ont été transformés à 100% dans la région. Pour obtenir la quantité voulue de ronds de sciage, il a fallu abattre 350 arbres. L'abattage et le débardage ont été exécutés par une entreprise forestière de la région. La scierie et l'atelier de collage étaient situés à 8 km de la gare, l'assemblage et le montage ont été effectués par un spécialiste régional de la construction en bois.

D'après les estimations faites à l'époque¹, le recours au bois régional et sa transformation sur place ont permis de porter la valeur ajoutée forestière à CHF 800 000, contre CHF 90 000 qui auraient été obtenus si on avait simplement exporté les bois ronds. La valeur ajoutée au bénéfice de la région a ainsi été multipliée par neuf sur ce projet, du fait des choix exigeants faits sur la conception et le choix des matériaux, par rapport à une simple exportation de bois non ouvré traditionnellement pratiquée localement.

ETUDE DE CAS #2 : LE COMAX DES SEPT-RIVIÈRES (QUÉBEC)

Au Canada, la municipalité régionale de comté des Sept-Rivières (située au Québec dans la région administrative de la Côte-Nord) a créé en 2014 un Comité de maximisation des retombées économiques (COMAX) pour que les entreprises du territoire retirent le plus de bénéfices possible des grands chantiers régionaux. Sous le slogan « localisons nos retombées économiques », ce COMAX a pour mission affichée de « maximiser les retombées économiques régionales de chaque entreprise majeure dans la municipalité de Sept-Rivières en créant les conditions optimales entre les grands donneurs d'ordre et les fournisseurs locaux pour faciliter l'obtention de contrats et aider les grands donneurs d'ordre à améliorer leur compétitivité » (voir le site www.comaxseptrivieres.ca).

Concrètement, le COMAX est composé des acteurs du développement économique local, des chambres de commerce, des représentants des milieux syndicaux, bancaires et de la construction. Avec cette initiative, les règles du jeu sont claires pour les promoteurs désireux de lancer un projet de développement... avec comme point de départ le constat que les PME locales traversaient une période difficile et, en dépit de l'envergure de certains chantiers dans la région, elles en ressentaient peu les retombées, selon la présidente de la chambre de commerce locale². Le COMAX doit donc donner un nouveau souffle aux relations entre le milieu et les promoteurs, en créant une structure permanente dictant les besoins et attentes de la région.

Le premier « cobaye » de ce COMAX, qui n'est pas un cas unique au Canada, est l'entreprise Mine Arnaud, qui étudie un projet minier d'apatite de 750 millions de dollars dans la région. Pour le directeur de projet, cette initiative s'inscrit très bien dans le développement durable et doit permettre à l'entreprise de définir ses besoins et de les faire connaître aux entreprises locales. Et les acteurs de concéder que, comme l'illustre ce cas, il faut prendre la question très en amont, quand les projets ne sont pas encore annoncés ou autorisés, pour avoir le temps de les découper en plusieurs contrats pour en accroître les retombées locales. Naturellement, le COMAX veut aussi être à l'écoute des PME, qui peuvent l'interpeller directement sur leurs besoins.

1/ Voir les calculs de l'OFEP (Office fédéral suisse de l'environnement, des forêts et du paysage) cités dans le rapport « La performance énergétique de bâtiments en bois régional dans les Alpes » de CIPRA International, 2004

2/ Source : article « Retombées économiques : Sept-Rivières se donne des règles claires », dans le Nord-Côtier, 24/09/2014

ETUDE DE CAS #3 : BAZZANI « BEST OF THE WORLD » B CORP

BAZZANI est un promoteur – constructeur américain basé à Grand Rapids dans le Michigan, un territoire qui a souffert d'une forte crise économique, urbaine et sociodémographique. Cette entreprise a reçu en 2015 la récompense « B CORP Best of the world » (toutes thématiques d'évaluation confondues) qui récompense les entreprises les plus vertueuses à travers leur performance sociale, environnementale et sociétale.

La communauté B CORP compte déjà plus de 1619 entreprises dans 47 pays - dont Utopies (première entreprise certifiée en France en 2014). La certification est basée sur 200 questions qui challengent la performance sociale, environnementale et sociétale de l'entreprise. Le score élevé de Bazzani (147) est un des meilleurs au Monde. Seuls 2 acteurs de la construction sont aujourd'hui certifiés.

La philosophie de Guy BAZZANI, fondateur de l'entreprise est :

- de ne jamais détruire pour reconstruire par dessus mais de systématiquement préserver les constructions historiques afin de maintenir une vie locale et participer à la revitalisation urbaine
- de chercher à inspirer les entrepreneurs locaux à reconquérir les quartiers délaissés par les crises industrielles notamment du secteur automobile local
- d'utiliser systématiquement des matériaux locaux et écologiques
- d'incorporer dans la très grande majorité des projets un système de toit végétalisé permettant des économies d'énergie importantes

La société BAZZANI a également fondé le mouvement « LOCAL FIRST » à Grand Rapids (composé de 800 membres et acteurs économiques du conté) afin de promouvoir l'entrepreneuriat local, l'achat local et de façon générale une économie locale vivante.

Ces trois cas illustrent parfaitement la nécessité, pour maximiser les retombées locales d'un projet et adopter une approche de Loca-Conception®, de diagnostiquer très en amont, et de manière assez précise, les forces et les faiblesses du territoire, de manière à les croiser avec les besoins du projet pour identifier les leviers d'action en répondant aux questions suivantes :



III. LA LOCA-CONCEPTION® PEUT ÊTRE TRAVAILLÉE TOUT AU LONG DU CYCLE DE VIE DES BÂTIMENTS ET DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

APPLIQUER LA LOCA-CONCEPTION SUR UN PROJET : LES QUESTIONS À SE POSER

Phase #1 : planification et conception

- Quels sont les besoins profonds du territoire (quartier, commune, ...) sur lequel le projet pourrait apporter plus de diversité économique, d'auto-suffisance et de résilience ?
- Quelles activités implanter en priorité sur la zone d'activité ou la zone foncière pour rendre l'économie locale plus vivante et accroître l'effet multiplicateur des projets d'aménagement ?
- Quels sont les matériaux et techniques de construction à privilégier pour accroître l'effet multiplicateur du projet, compte-tenu des spécialisations pré-existantes sur le territoire ?

Phase #2 : chantier

- Quelle est la capacité du territoire à fournir les achats du chantier ? Quels sont les postes d'achats potentiels du chantier et quel est le niveau d'achat local possible ?
- Quelles modalités d'allotissement pour favoriser les entreprises locales ? Comment informer en amont les entreprises locales et les aider à répondre à l'appel d'offres (regroupement, montée en compétences) ?
- En remontant la chaîne de fournisseurs (rang 2, rang 3, ...), quelles sont les fuites économiques les plus importantes et intéressantes à relocaliser ?
- Pour tous les autres postes d'achat (qui ne peuvent être pourvus localement et « sortent » en théorie du territoire), quelles sont les opportunités de relocalisation, de création de filières locales et de soutien divers à l'économie locale ?
- Au delà des achats du chantier, quelles filières pourraient être créés durablement localement ?

Phase #3 : exploitation

- Quelle est la capacité du territoire à couvrir les futures dépenses courantes du bâtiment ?
- En remontant la chaîne de fournisseurs notamment énergétique (rang 2, 3, ...), quelles sont les fuites économiques les plus importantes et intéressantes à relocaliser ?
- Pour tous les autres postes d'achat (qui « sortent » théoriquement du territoire), quelles sont les stratégies de relocalisation potentielles ?

Pour vous aider à travailler sur chacune de ces 3 phases, le cabinet Utopies a conçu « **une boîte à outils** » nommée **LOCAL SHIFT®**, développée sur une base méthodologique proche de LOCAL FOOTPRINT® et qui permet, en partant d'une modélisation du métabolisme économique du territoire, de mettre en œuvre la Loca-Conception® des projets de construction ou d'aménagement en mesurant 4 leviers distincts :

- 1/ Mesure du potentiel d'achat en local** (capacité du territoire à absorber les dépenses liées au projet, phase chantier ou exploitation)
- 2/ Mesure des « fuites économiques » du territoire** afin d'évaluer les opportunités de relocalisation de l'économie pour lesquelles le projet peut apporter une contribution significative (à travers l'aménagement, le design, l'architecture, ...)
- 3/ Mesure des « fuites économiques » directement liées aux dépenses du projet, achats de la phase chantier ou exploitation** (« importations » nécessaires a priori car le territoire n'a pas la capacité à répondre aux besoins du projet) **et évaluation du potentiel de relocalisation**
- 4/ Mesure des impacts socio-économiques et de l'effet multiplicateur** associés à chaque dépense envisagée ou faite localement

Cet effet multiplicateur est fondamental. Toute stratégie de Loca-Conception® doit pouvoir être évaluée, maximisée et suivie dans le temps mais aussi être communiquée aux parties prenantes. Pour rappel, l'effet multiplicateur se définit comme les sommes des impacts (directs, indirects, induits) divisés par l'impact direct (chantier / activités sur site). Maximiser un tel ratio revient à dépenser plus (injecter plus d'argent dans le système économique local) ou bien à renforcer ce système local afin que cet argent y circule mieux et plus longtemps.

IV. NIVEAUX D'ENGAGEMENT POSSIBLES

Selon vos moyens, vos ambitions et surtout vos marges de manœuvre locales nous vous proposons un accompagnement avec 3 niveaux d'engagement :

1// Loca-Conception® niveau basique

Nous vous aidons à dépenser plus en local avec les capacités (ressources) locales.

Nous croisons vos dépenses réelles / anticipées avec les ressources locales et surtout la capacité du territoire à absorber votre demande.

Il s'agit souvent d'une information très intéressante pour dialoguer avec les territoires qui édictent de plus en plus des seuils de sous-traitance locale (20 / 30%).

Vous pouvez ainsi justifier poste par poste le fait de recourir à une offre locale (ou non) et mettre en lumière vis efforts compte tenu de la faible spécialisation locale

COMMENT ?

- Analyse stratégique des achats (ex : SWOT)
- Mise en place d'un COMAX : comité de maximisation des retombées économiques
- Travail avec les responsables des achats (siège, en local)

RÉSULTAT SUR L'EFFET MULTIPLICATEUR ?

Vous augmentez vos impacts indirects (en impactant plus les fournisseurs de rang 1) et les impacts induits (ex : dépenses des salariés de ces fournisseurs)

Vous pouvez commencer à communiquer le « gain » en terme d'effet multiplicateur

2// Loca-Conception® niveau performant

Nous vous aidons à identifier des solutions permettant de réduire les fuites économiques liées aux dépenses du chantier / de la phase exploitation :

- vos propres dépenses faites en dehors du territoire (ou celles des sous-traitants et acteurs économiques présents sur le même site : chantier, zone d'activité, ...)
- mais aussi les dépenses de la chaîne de fournisseurs qui « fuient » de manière conséquente et sur lesquelles vous pourriez apporter une réponse

COMMENT ?

- Diagnostic détaillé des fuites économiques actuelles et prévisibles dans la chaîne de fournisseurs du projet ou du site (dépenses de rang 1, 2 ou plus)
- Travail sur le rôle de l'entreprise dans la réduction des fuites économiques liées au projet : synergies amont dans la chaîne de fournisseurs, écologie industrielle et territoriale (réemploi, réparation, réutilisation, recyclage), déploiement de filières locales ou d'alliances locales avec des acteurs complémentaires, mutualisation des achats, plateforme collaborative BtoB, ...
- Travail sur la diversification de l'activité de le modèle économique : par exemple, intégrer des activités de collecte de déchets de chantier ou de plateformes de regroupements des déchets, des ateliers de recyclage, des activités de substitution (utilisation des déchets pour d'autres projets de construction ou d'aménagement).

RÉSULTAT SUR L'EFFET MULTIPLICATEUR ?

En agissant non seulement sur le rang 1 mais également sur le reste de la chaîne de fournisseur, votre impact indirect est d'autant plus grand (les impacts induits augmentent aussi de façon proportionnelle).

3// Loca-Conception® niveau exemplarité

Nous vous aidons à aller au bout de la démarche en partant d'abord du territoire et non du projet : en identifiant quelles sont les fuites économiques du territoire et quelles sont les principales opportunités de création d'emplois locaux sur lesquelles le projet peut se « plugger »

Le lien entre les fuites du territoire et votre projet peut se faire de trois manières :

- Intégration d'une stratégie d'import-substitution laissant la place à de futures entreprises locales dans le cadre de master plan / programmation (ZAC, éco-quartier, parc d'activités, pôle multimodal, rénovation urbaine, centre commercial, agriculture urbaine, écologie industrielle)
- Identification des principales activités à injecter sur un territoire ou autour d'un site pour répondre à des besoins locaux et le rendre plus vivant (ville durable)
- Sélection d'activités relocalisées pour répondre aux fuites liées au projet (ex : matériaux du chantier) que répondront d'abord à des besoins latents du territoire et pourront perdurer après la fin du chantier

COMMENT ?

- Diagnostic complet des fuites économiques du territoire (ensemble des « importations » des entreprises et des ménages locaux) intégrant des exemples d'activités qui pourraient être relocalisées sur différents secteurs : BTP/matériaux, alimentation, énergie, bois-papier, chimie, machines et équipements, métallurgie, transports, finance, services supports aux entreprises, services à la personne, santé/éducation/social, services récréatifs, etc ...
- Déploiement d'une stratégie pollinisatrice visant à faire du projet de construction ou d'aménagement un puissant levier de développement de l'entrepreneuriat local et de diversification économique du territoire :
 - a) au cœur même du projet (ex : placer des entreprises dont le territoire a besoin, intégrer des fablabs ou incubateurs sur site, intégrer des modèles économiques collaboratifs sur ou autour du site, intégrer dans le quartier ou la commune une offre de services alternative...)
 - b) ou dans une logique de diversification de l'activité : en tant qu'animateur du site (club type « local first, campagnes et supports de promotion de l'achat local, création de synergies entre acteurs économiques locaux, label local...), en tant que plateforme de financement local (fonds d'investissement local, crowdfunding micro-crédit, ...)

RÉSULTAT SUR L'EFFET MULTIPLICATEUR ?

En phase chantier ou en phase en exploitation, chaque euro dépensé (par le projet, la chaîne de fournisseurs ou les ménages) circulera d'autant mieux et plus longtemps sur le territoire que celui-ci est diversifié et dense. Les impacts indirects et induits du projet sont ainsi améliorés.

Mais l'impact peut aussi être évalué au delà du projet en regardant dans quelle mesure une relocalisation d'activité permet d'augmenter l'effet multiplicateur de toutes les activités présentes sur le territoire (par exemple intégrer une activité de conciergerie solidaire dans un programme immobilier permettra de relocaliser des services qui, pour grande partie, peuvent être « importés » et qui vont augmenter l'impact induit d'un grand nombre d'activités locales.

LA LOCA-CONCEPTION® CONSTITUE LE NOUVEAU STADE DE LA RELATION ENTRE LES ENTREPRISES ET LES TERRITOIRES

Les élus et les parties prenantes locales attendent de vos projets qu'ils apportent plus qu'ils ne prennent au territoire. Apporter plus c'est devenir un acteur du développement économique local, être un acteur intéressé (par une activité auto-financée) par le développement de nouveaux marchés locaux qui répondent d'abord à une demande locale.

ANCRAGE LOCAL 1.0 – « Entreprise Mécène », à travers la fondation ou d'autres actions d'aides ou de financements d'actions locales

ANCRAGE LOCAL 2.0 – « Entreprise Contributrice », à travers les achats locaux, les salaires versés et les impôts/taxes versés

ANCRAGE LOCAL 3.0 – « Entreprise Pollinisatrice », à travers une activité auto-financée (dans son coeur de métier ou via une diversification) qui permet de développer l'entrepreneuriat sur le territoire

LA LOCA-CONCEPTION® PROPOSE UNE VISION ASSEZ PRAGMATIQUE DE LA “VILLE DURABLE” :

- **d'un point de vue économique** : cela réduit le niveau de vulnérabilité économique d'un territoire et permet d'absorber plus facilement les chocs extérieurs
- **d'un point de vue social** : cela restaure la relation de confiance entre les acteurs du territoire, irrigue le cadre de vie et investit les « activités d'attention »
- **d'un point de vue environnemental** : cela constitue une réponse pragmatique à l'empreinte écologique et à la dépendance énergétique des territoires : réduction des transports, substitution des biens et services importés par un modèle local qui impose ipso facto de réfléchir à des logiques plus courtes, plus vertes, plus circulaires, plus frugales, plus éthiques (transparentes) et souvent plus collaboratives

« I call this new generation of self-financing, economic-development businesses pollinators. In nature pollinators like bees, butterflies, or bats carry pollen from plant to plant, and they instinctively know that the intermixing of these pollens nourishes the entire ecosystem. Pollinator businesses similarly carry the best elements of one local business to another, thereby fertilizing all local businesses and creating a healthy entrepreneurial ecosystem ».

Michael Shuman, « The Local Economy Solution : How Innovative Self-Financing “Pollinator” Enterprises Can Grow Jobs and Prosperity” » (Juin 2015).

UTOPIES®

Pour en savoir plus sur l'impact économique

local des bâtiments ou projets d'aménagement tout au long de leur cycle de vie

visitez notre site web www.utopies.com ou contactez-nous :

Arnaud FLORENTIN : florentin@utopies.com / Patricia CORTIJO : cortijo@utopies.com