

Les bénéfices durables, base d'une nouvelle économie

Lambesc 28 juin 2012

DREAL-EnviroBAT-Med

ADEME-Région Provence Alpes Côte d'Azur

Daniel FAURE AMO

QUESTION ?

Pourquoi moins de 5% des constructions suivent une démarche de qualité environnementale ?

➤ **Réponse principale : les
sous**

**...on a essayé, avec courage et
ténacité, tout un tas d'outils.....**

Mais !!!!



***...c'est pas
rentable !!***

...et pourquoi donc ?

- Certes l'énergie est bradée....
- Et puis les travaux sont chers...
- ***Mais notre calcul de rentabilité est-il le bon ?***



Posons nous la question de l'outil ! Est-ce que j'utilise un outil simpliste...



.... global....



....ou durable ? Voire soutenable ? Ou eco-responsable ?



On ne sait pas appliquer à nos projets bâtis les critères que d'autres utilisent tous les jours

- La qualité de vie, que savent chiffrer les agences immobilières
- Le plaisir au travail, l'entretien, que savent estimer les ergonomes et sociologues
- L'impact d'un intérieur sain qui est de plus en plus évalué
-jusqu'au chiffrage des politiques publiques



*...allez, allez
on se bouge !*

D'où la création de l'outil bénéfices durables pour les projets, utilisé par BDM, téléchargeable sur l'enviroboite : « tapez » bénéfices durables sur la rubrique « recherche »



- **Outil « Bénéfices durables »** (*avec un s*)
- *Un rapport de Berkeley Laboratory*
- **Traduit par l'ARENE Ile de France**
- *Sur une idée de Daniel Fauré*
- **Développé par Armand Dutreix**
- *Copyleft Creative Common CC BY-NC-ND 2.0*



Résumé de la théorie du bénéfice durable, téléchargeable sur ARENE Ile de France

A R E N E



Ile-de-France

DÉMARCHE DE HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

CONSTRUCTION DURABLE : LES BÉNÉFICES ÉCONOMIQUES

CE QU'IL FAUT RETENIR

- ✓ Pour un bâtiment écologique, des gains actualisés cumulés sur 20 ans, parfois plus de 10 fois supérieurs aux coûts.
- ✓ Un gisement de plusieurs dizaines de milliers d'emplois nouveaux.
- ✓ Des bénéfices partagés par tous les acteurs du processus de construction et de gestion du bâti (y compris banques et assurances).
- ✓ Une gamme d'instruments économiques et financiers à mobiliser.

DES BÉNÉFICES ÉCONOMIQUES DIRECTS ET COLLECTIFS

Les bâtiments durables procurent des bénéfices économiques directs qui profitent en particulier aux propriétaires et aux occupants des locaux.

Ils engendrent aussi des bénéfices collectifs pour le voisinage et à différentes échelles, du local au global (création d'emplois, réduction des dépenses

publiques de santé, amélioration de l'environnement et préservation des ressources naturelles...).

QUALITÉS DES CONSTRUCTIONS DURABLES (familles HQE)	BÉNÉFICES ÉCONOMIQUES	
	Directs	Pour la collectivité
Eco-construction (choix des produits et matériaux, chantier à faibles nuisances)	<ul style="list-style-type: none"> • Moins de risques de vices cachés • Moins de sinistres de chantier • Des coûts de déconstruction réduits. 	<ul style="list-style-type: none"> • Impact réduit des chantiers (déchets, ruissellement, bruit et nuisances de voisinage...) • Usage optimisé des ressources.
Eco-gestion (énergie, eau, déchets d'activité, entretien et maintenance...)	<ul style="list-style-type: none"> • Moins de charges (maintenance; énergie , eau...), ce gain pouvant être partagé entre propriétaire et occupant • Renouvellement moins fréquent des équipements grâce à un entretien régulier • Amélioration du taux d'occupation des locaux ; facilité accrue de commercialisation • Possibilité à venir de vente de certificats négociables CO₂ • Moins de risques de sinistres (incendies...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Moindres contribution à l'effet de serre (réduction des émissions CO₂) • Moindres consommations de ressources naturelles (énergie , eau...) • Rejets moindres dans l'environnement (eaux usées, déchets...)
Confort et santé (acoustique, conditions sanitaires des espaces, qualité de l'air intérieur...)	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleure productivité des employés, moindre absentéisme (locaux d'activités) • Moins de dépenses de santé • Réduction du risque de contentieux en justice ("sick building syndrome") 	<ul style="list-style-type: none"> • Moins de remboursements à la charge de la sécurité sociale (réduction du risque santé)
Globalement	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la valeur patrimoniale et du prix de revente • Image améliorée, retombées marketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Développement de nouvelles activités économiques et de nouveaux emplois

LES BÉNÉFICES DIRECTS SELON LES ACTEURS

Les bénéfices économiques de la construction durable ne profitent pas uniquement aux propriétaires et aux occupants.

D'autres partenaires du processus de construction et de gestion du bâti en bénéficient aussi, aux premiers rangs des-

quels figurent la maîtrise d'œuvre, les entreprises du bâtiment, les banques et les assurances.

Propriétaire maître d'ouvrage

- Amélioration du taux d'occupation des locaux ; possibilité de loyers plus élevés
- Renouvellement moins fréquent des équipements
- Moins de risques de sinistres et de vices cachés
- Augmentation de la valeur patrimoniale

Occupant

- Moins de charges (maintenance; énergie , eau...)
- Conditions de vie et de travail améliorées
 - Moins de dépenses de santé
 - Image améliorée

Maître d'œuvre

- Positionnement sur marché émergent
- Prestations à plus forte valeur ajoutée

Construction durable

Entreprise du bâtiment

- Amélioration de la qualité de construction
- Moins de sinistres et réduction des risques de chantier
- Meilleure attractivité des métiers du bâtiment

Banque

- Moins de risques au niveau des prêts
- Développement de nouveaux produits bancaires
 - Contribution à la "neutralité CO₂" globale des activités du groupe bancaire

Assurance

- Sinistres du bâtiment mieux maîtrisés
 - Moins de paiement au titre de la garantie décennale
- Des clients plus intéressants pour les mutuelles de santé et les assurances-vie

QUELQUES ORDRES DE GRANDEUR DES BÉNÉFICES

Certains bénéfices (par exemple les gains relatifs aux coûts de fonctionnement) sont assez facilement mesurables, tandis que d'autres ne peuvent être estimés qu'à

l'aide de méthodologies plus complexes. Les études disponibles fournissent des premiers ordres de grandeurs, démontrant que les bénéfices sont nettement supé-

rieurs aux coûts et que les postes santé, productivité, énergie et maintenance sont particulièrement importants.

BÉNÉFICES CUMULÉS SUR 20 ANS POUR DES BÂTIMENTS TERTIAIRES	La valeur actuelle nette (taux d'actualisation de 5%/an) des gains cumulés sur 20 ans pour des bâtiments tertiaires (bureaux, écoles) est plus de 10 fois supérieure au surcoût par rapport à un bâtiment classique (Moyenne calculée après analyse des données portant sur 33 bâtiments ayant obtenu la certification américaine LEED à un niveau moyen; ramené sur une base annuelle, le bénéfice net total serait de 21 €/m² et le bénéfice sur les seules dépenses de fonctionnement de 5 €/m²):		
		Valeur actuelle	Part des gains
	Gains sur les dépenses de fonctionnement		
	Energie	51,0 €/m²	11%
	Eau	4,5 €/m²	1%
	Déchets	0,3 €/m²	0%
	Entretien et maintenance, réception des travaux	74,5 €/m²	16%
	Sous total	130,3 €/m²	28%
	Gains sur émissions de polluants atmosphériques	10,4 €/m²	2%
	Gains sur dépenses de santé et productivité	324,6 €/m²	70%
	Gain total	465,3 €/m²	100%
	Surcoût	35,2 €/m²	
	Bénéfice net	430,1 €/m²	
Source : résultats, convertis en €/m², de l'étude "The costs and financial benefits of Green buildings, a report to California's Sustainable Building Task Force", October 2003			

**Faisons un test sur un bureau (50 m²)
d'un architecte qui hésite à acheter,
pour ses 4 occupants :**

- ***Soit un bureau aux normes 2005***
- ***Soit un bureau aux normes 2012***
- ***Soit un bureau BDM Or 2012***
(Effinergie +)

***Nous allons voir les effets économiques
des diverses variables***



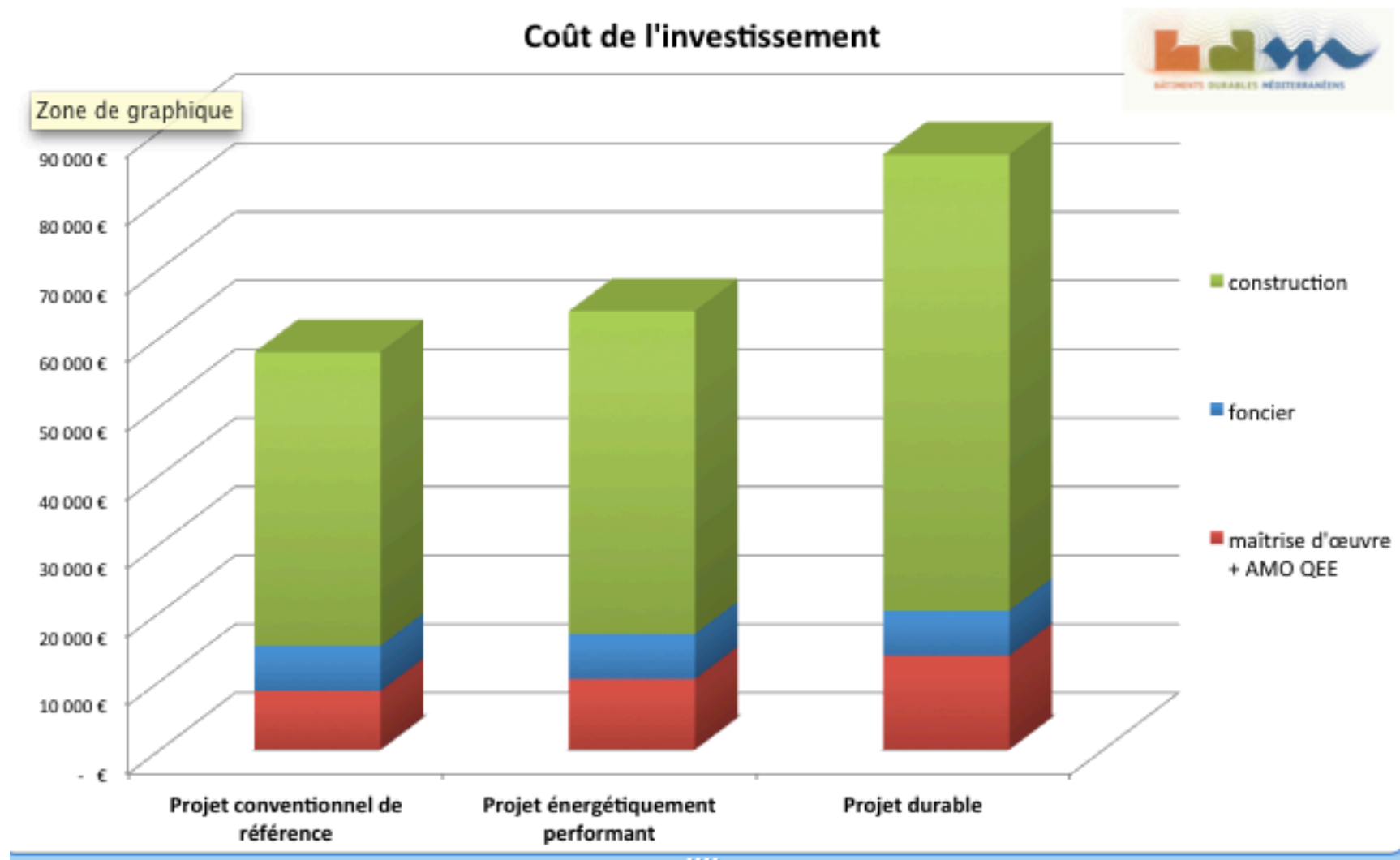
Investissements

- **Base : 81 500 euros**
- **Moyen : 86 000 euros**
- **Durable : 103 400 euros dont**

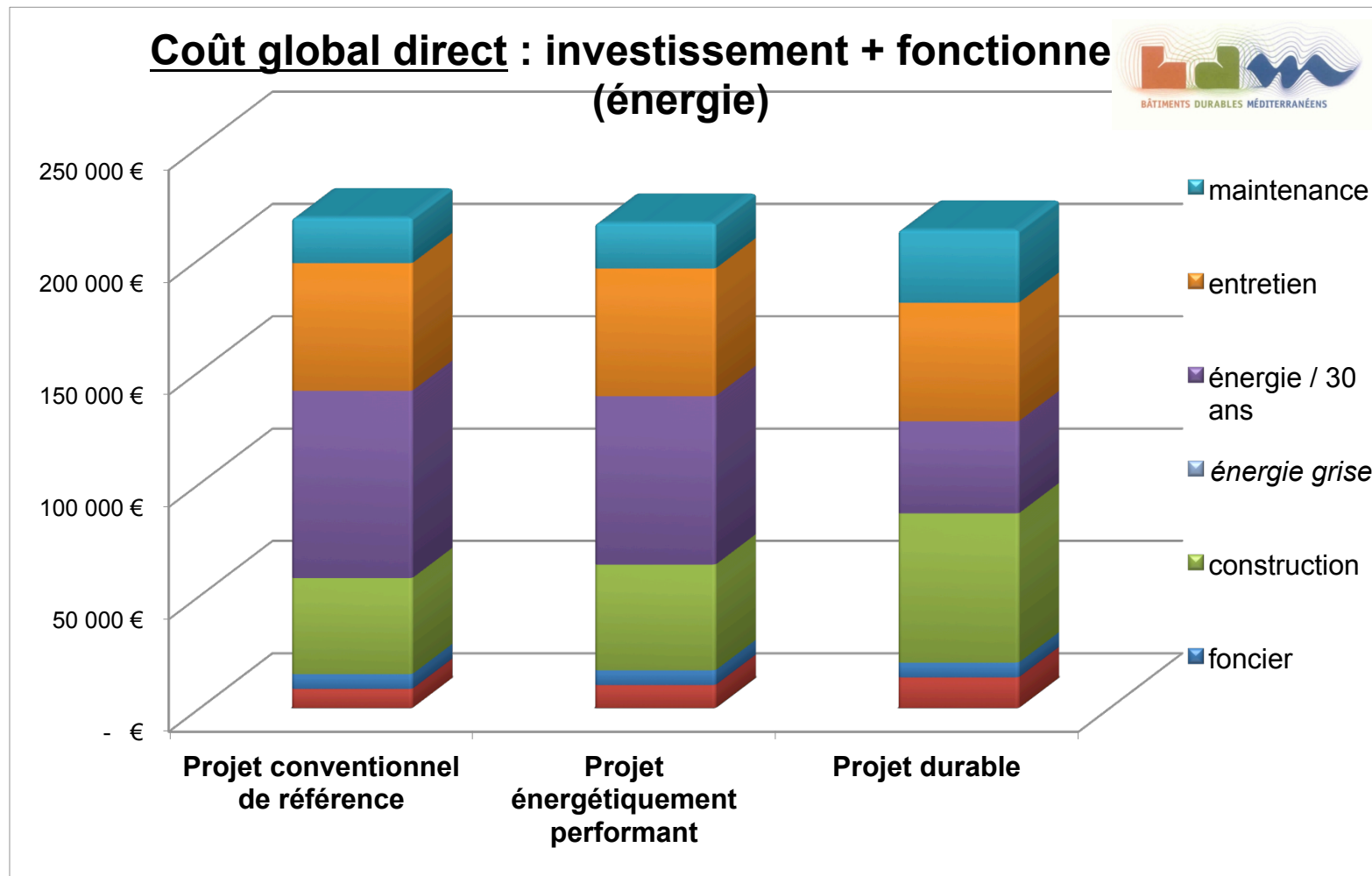
Isolation, matériaux naturels, bioclimatique, garage à vélo, ENR, Qualité de l'air, éclairage efficace et confortable, économie d'eau, informatique économe, etc...



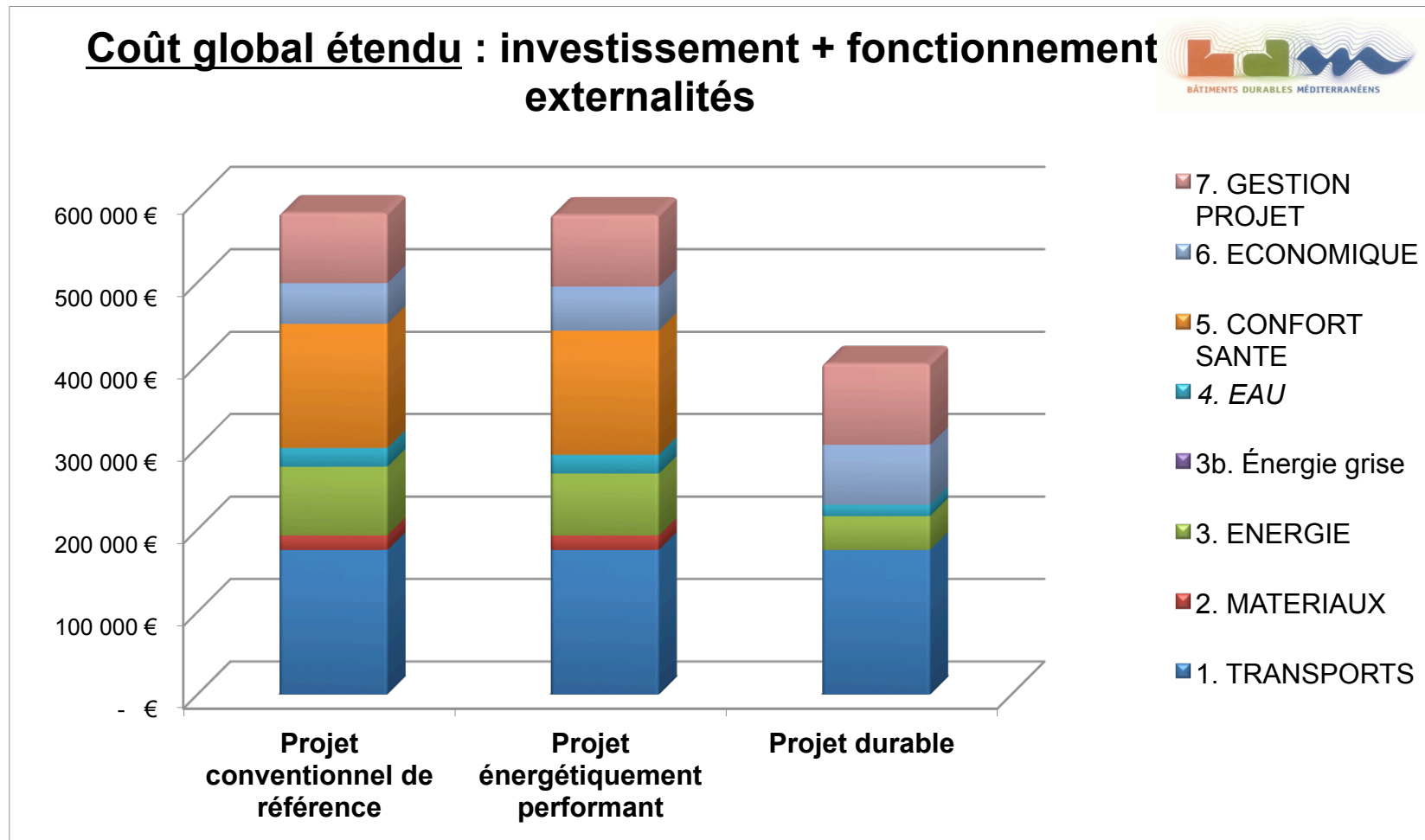
Projet de base : investissements croissants



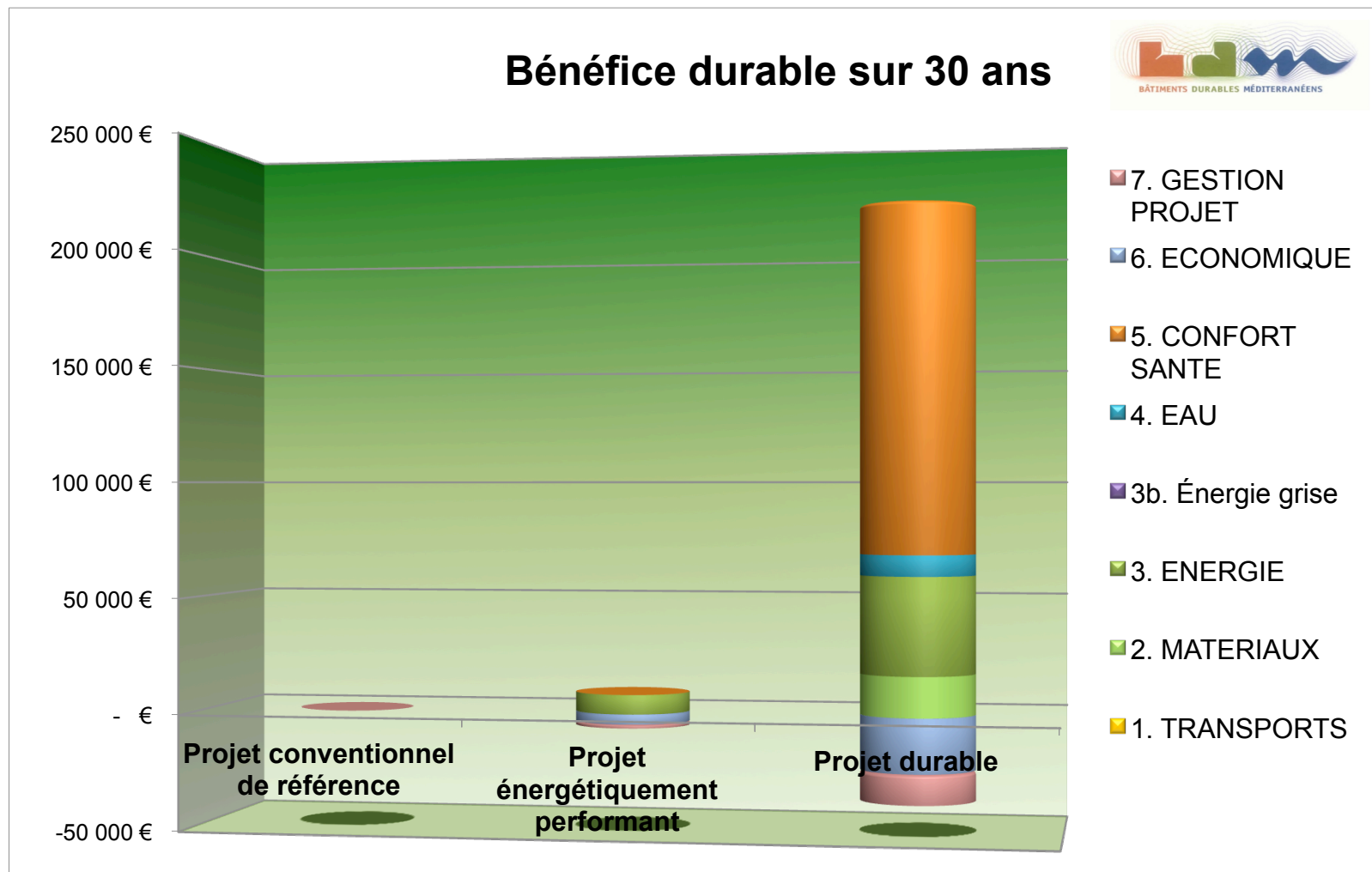
Coût global direct sur projet de base : peu rentable !



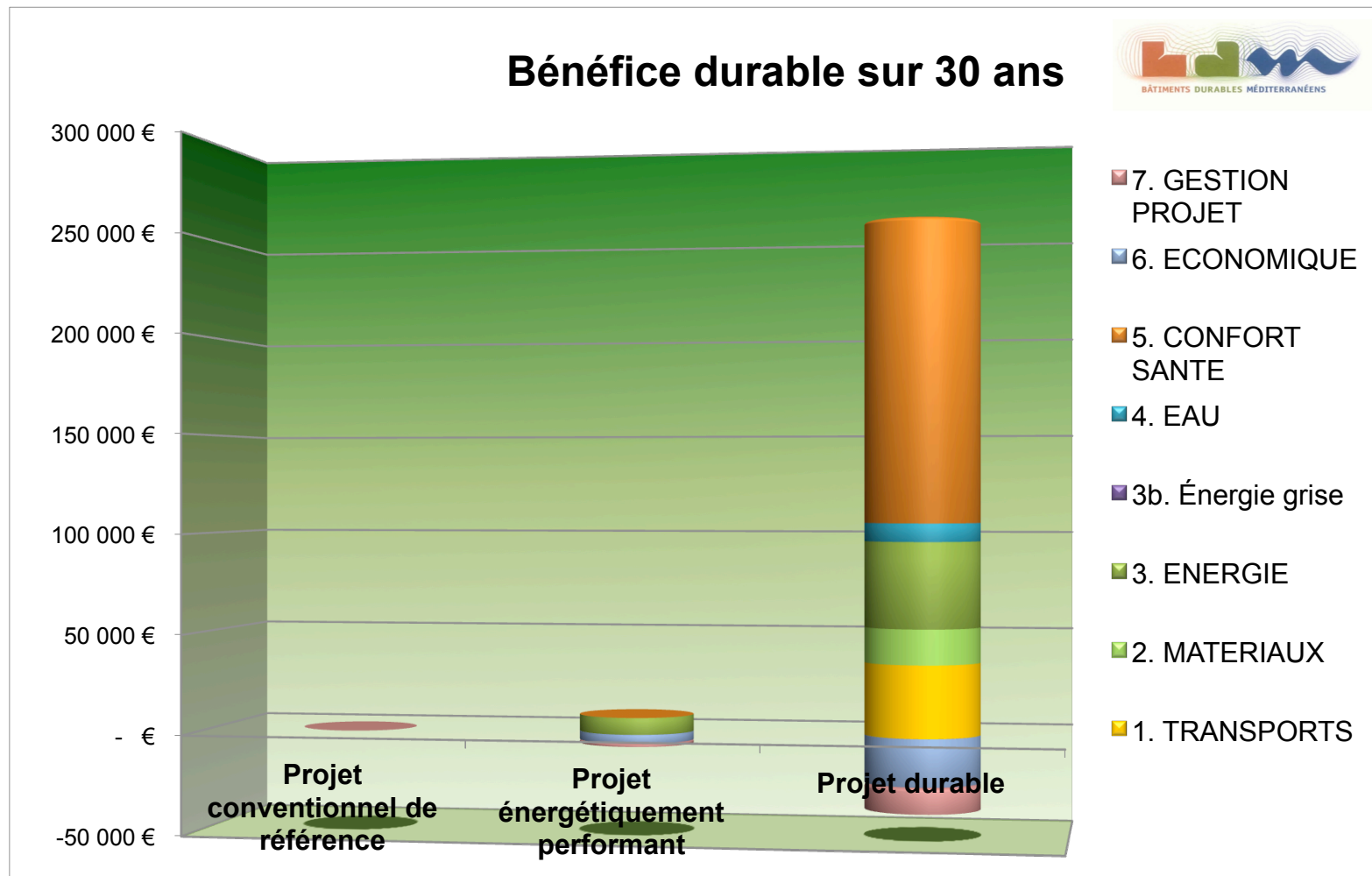
Coût global étendu sur projet de base : c'est mieux !



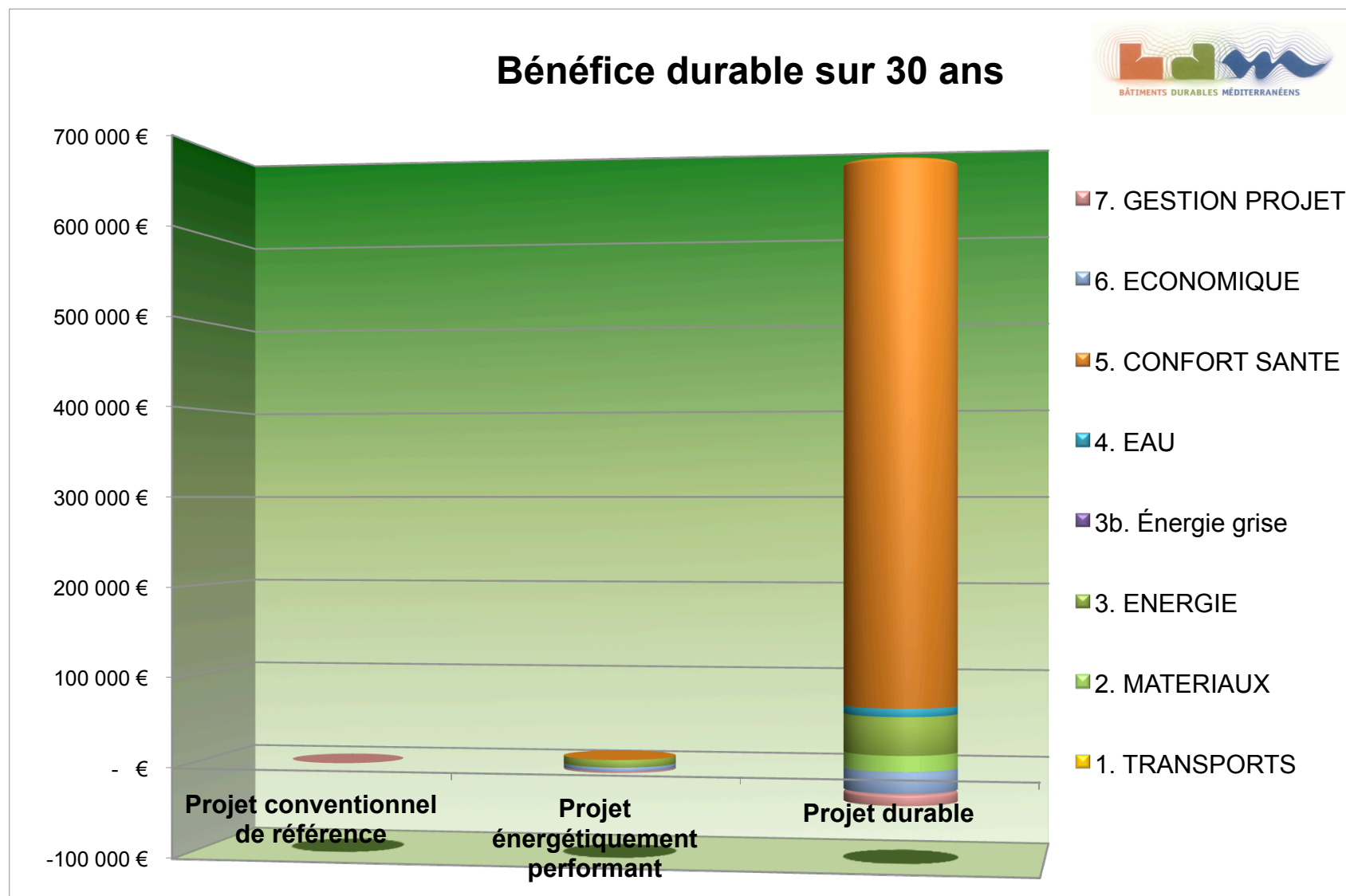
Bénéfice durable sur projet de base : c'est parfait !



Bénéfice durable sur projet transports doux



Bénéfice durable sur projet forte productivité



Conclusion immédiate : un patron avisé peut donc faire un « deal » avec ses salariés :

- *Je vous paye des transports durables (mieux qu'un club de gym)*
- *Et des beaux bureaux*
- *Et votre productivité augmente sans peine, donc mon entreprise va mieux : j'augmente les salaires et le bénéfice*



L'économie sociale, ça rapporte

L'ANALYSE

ANNE RODIER

SERVICE ÉCO&ENTREPRISE

En présentant sa feuille de route le 6 juin, le ministre délégué à l'économie sociale et solidaire (ESS), Benoît Hamon, a rappelé les dix engagements du président Hollande et annoncé l'objectif de faire voter d'ici à 2013 une loi-cadre visant à améliorer le financement des organisations du secteur et leur accès à la commande publique. Ce jeune ministère installé à Bercy, c'est tout un symbole ! L'ESS est ainsi reconnue comme une économie du développement, et non plus de réparation, hébergée jusqu'alors par le ministère des solidarités et de la cohésion sociale.

Le gouvernement dit vouloir « s'appuyer sur l'économie plurielle pour développer une stratégie de croissance, car le secteur est créateur d'emplois non délocalisables ». Le candidat Hollande s'était engagé à ce que 500 millions d'euros de la future banque publique d'investissement soient réservés à l'ESS. Mais que sait-on réellement de la rentabilité du secteur ? Quel retour sur investissement peut en attendre l'Etat ?

Depuis 2005, l'Insee évalue le poids de l'ESS dans l'économie française, essentiellement en emplois et en nombre d'établissements. Mais « il n'y a pas de mesure de la valeur ajoutée de l'ensemble du secteur, ni de la richesse produite par les économies réalisées sur les dépenses publiques, car nous n'avons pas les outils pour le faire », reconnaît Laurent Bisault, en charge de l'économie sociale à l'Insee. Or c'est sur ce levier que compte le gouvernement.

« J'aimerais, à terme, pouvoir disposer à l'Insee d'un instrument pérenne sur les initiatives de l'ESS et leur impact », a d'ailleurs déclaré M. Hamon. Une volonté partagée par l'ensemble du secteur, qui réfléchit également aux nouvelles formes de financement pour changer d'échelle. L'ESS plafonne à 10 % du total des emplois salariés depuis plusieurs années.

« L'Insee pourra mesurer l'impact du secteur lorsque la loi-cadre permettra d'identifier les entreprises sociales en tant qu'acteurs de l'économie », affirme Laurent Bisault. En attendant, les acteurs de l'économie sociale, en quête d'investisseurs, l'évaluent au cas par cas. L'impact social quantitatif et qualitatif a ainsi été passé à la loupe pour dix entreprises reconnues du secteur par le cabinet McKinsey à la demande de l'association Ashoka. « Les gains réalisés par l'entreprise, le bénéfice potentiel de développement de l'entreprise et surtout le bénéfice principal – le coût évité sur la dépense publique – ont été évalués », explique Emeline Stievenart, chargée de mission à l'Institut de l'innovation et de l'entrepreneuriat social de l'Essec.

Des résultats chiffrés ? « Le cumul des économies réalisées et des revenus engendrés est systématiquement supérieur à l'argent investi dans ces projets sous la forme de subventions. Pour les dix cas étudiés, dans des domaines aussi divers que l'art, l'alimentaire, le

logement ou la création d'entreprise, le bénéfice cumulé est supérieur à 50 millions d'euros en 2010 », estime le cabinet McKinsey.

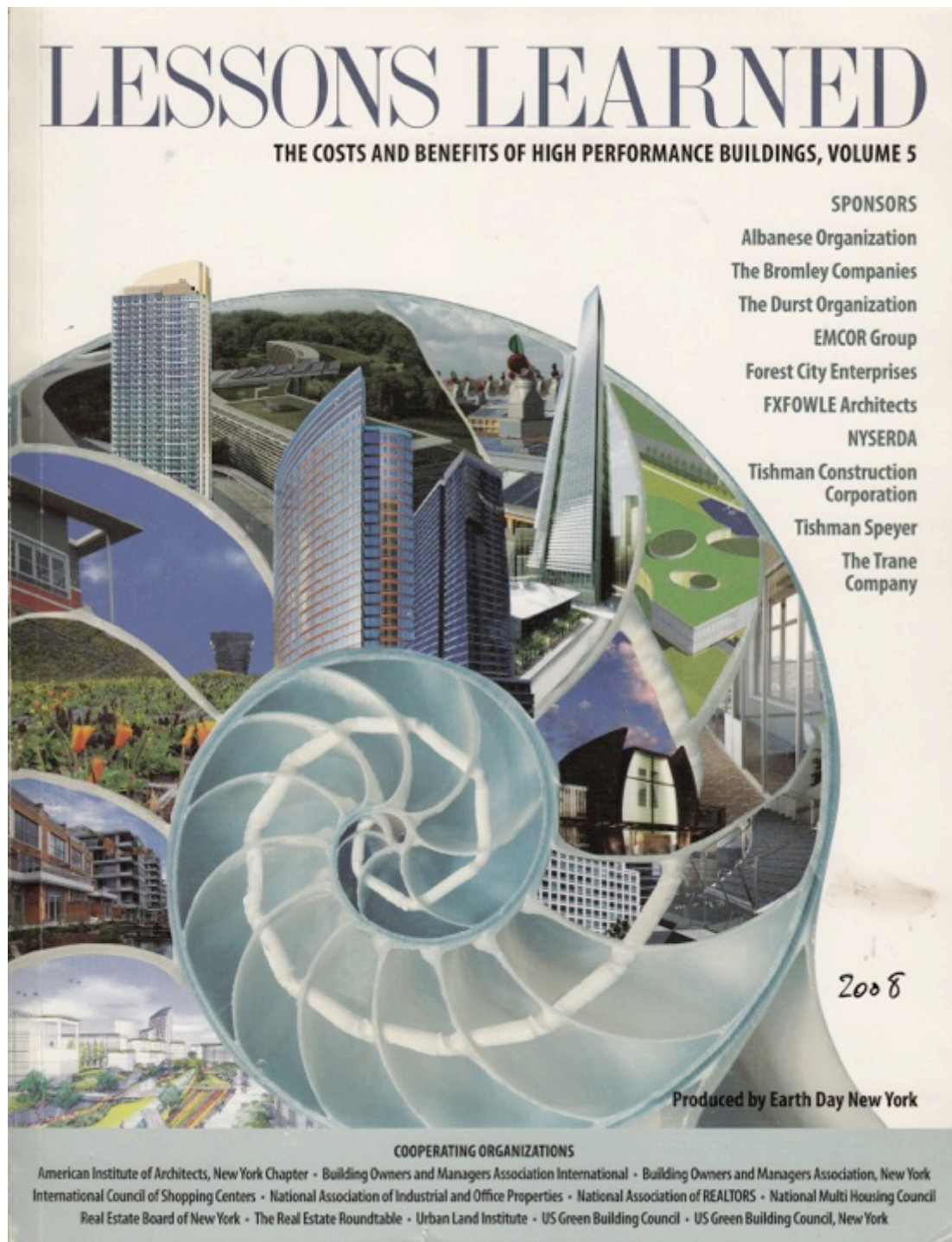
Trois exemples : Actavista, un chantier d'insertion par la réhabilitation des monuments historiques, réaliserait ainsi une économie de 8 000 euros par salarié et par an, soit un retour sur investissement moyen de l'argent public de 60 % ; l'impact social de l'activité des boutiques de gestion (formation et accompagnement à la création d'entreprise) sur la seule Ile-de-France aurait produit en 2010 une économie de 2,6 millions d'euros pour la collectivité en assurant un taux de survie des entreprises supérieur à la moyenne nationale (75 % contre 63 %) ; enfin, troisième et dernier exemple, Cresus, qui fait de la prévention en surendettement, aurait, en 2011, traité 7 441 dossiers, soit une économie que McKinsey chiffre à 15 millions d'euros, principalement liée aux frais de gestion des dossiers de surendettement par la Banque de France.

Cresus, qui fait de la prévention de surendettement, aurait, en 2011, permis une économie que McKinsey chiffre à 15 millions d'euros

Ces évaluations mettent en évidence un retour sur investissement certain. Mais « les bénéficiaires des coûts évités par la société ne sont pas toujours les investisseurs », précise Emeline Stievenart. C'est donc insuffisant pour convaincre des investisseurs classiques de soutenir le secteur. En revanche, les social impact bonds (« obligations à impact social ») expérimentées au Royaume-Uni, qui seront analysées lors d'un colloque de l'Essec le 28 juin sur « les nouvelles frontières du financement de l'innovation sociale », sont l'objet de toutes les attentions.

Il s'agit d'une « modalité de financement innovante qui repose entièrement sur le paiement aux résultats », explique Camille Guézennec, du Centre d'analyse stratégique. Dans l'exemple britannique, un partenariat est établi entre le ministère de la Justice et Social Finance, une banque privée de financement social, qui propose ces « obligations à impact social ». « En fonction de l'impact social des projets, comme le taux de réduction de récidive de délinquants par exemple, la puissance publique rembourse 100 % des investissements engagés et verse un pourcentage des économies qu'elle a réalisées », indique M^{me} Guézennec. Les services publics ne financent ainsi que les projets efficaces et le secteur de l'économie sociale attire davantage d'investisseurs, même si le risque du projet est entièrement à la charge de l'investisseur privé. Un modèle à méditer, mais qui n'épargnera pas aux acteurs la nécessité de créer des indicateurs fiables de la performance sociale ! ■

Cet outil pourrait aussi estimer l'impact d'une politique publique (le monde 26 juin 2012 où on parle de PACA)



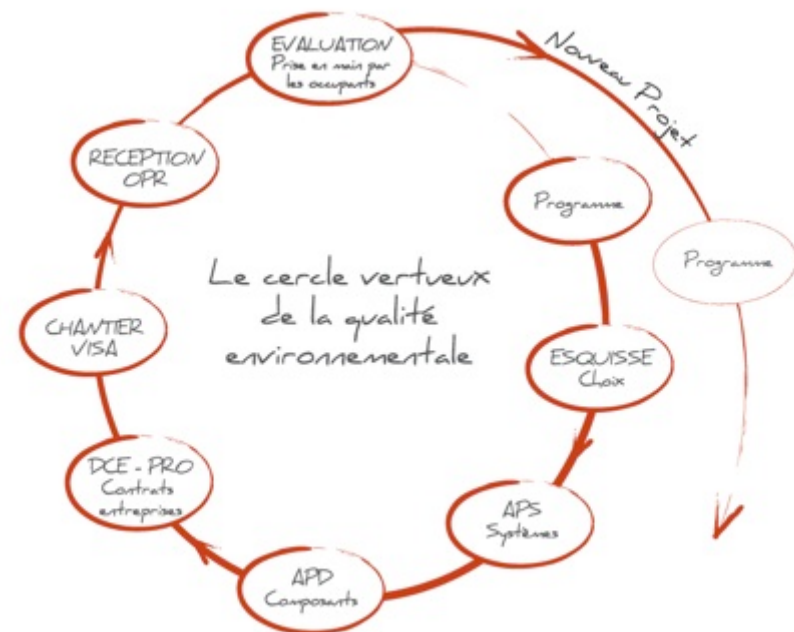
**Ce genre
d'outil a
désormais une
revue
trimestrielle
aux USA
depuis au
moins 2004, où
des cas
similaires
existent à
foison**

**Cette outil constitue enfin un
renversement complet des habitudes...
Sa version de base est gratuite, sa
formation dure 3 h, et nous recherchons
des financeurs pour en faire une version
PRO**



Ce qui est nuisible, c'est la monoculture intellectuelle et les approches linéaires et binaires, **comme les approches uniquement financières**

Nous devons désormais concevoir et construire ensemble en **pensant que les bâtiments durables rapportent, outre des économies, mais aussi de la santé, de la productivité, de l'emploi, du bonheur !**



....Se limiter à la finance est une erreur grave qui va nous exploser à la figure car elle va démobiliser nos partenaires...



....pour conclure :

- **L'argent ne fait pas le bonheur...**

Proverbe populaire

- **...il ne sauvera pas la planète, il risque même de la détruire, mais...**

Daniel Fauré

- **...sans le bon, le beau n'existe pas**

Senghor

