

FINANCES LOCALES

Comment modéliser l'impact financier du développement résidentiel ?

Publié le 24/05/2016 • Par Auteur associé • dans : A la Une finances, Bonnes pratiques finances, Fiches pratiques finances

Source : territorial.fr



© Fotolia Michael Nivelet

Salué par l'Afigèse en 2015, l'outil de prospective développé par la commune de Cergy (Val-d'Oise) permet de modéliser l'impact de la construction de nouveaux logements sur l'évolution des dépenses et des recettes de la collectivité ainsi que sur la demande de services publics. Le tout sur plusieurs années et quartier par quartier.

Charlotte Geoffroy-Dereggi,
DGA finances, évaluation et conseil juridique à la ville de Cergy

La ville de Cergy (Val-d'Oise, 62 000 hab.), ancienne ville nouvelle membre d'une communauté d'agglomération en forte croissance, doit faire face à un accroissement de sa population avec des conséquences en termes d'effectifs scolaires, d'accueil de la petite enfance et de construction de nouveaux équipements. Dans un contexte de raréfaction des ressources, la commune a développé un outil pour mesurer les conséquences budgétaires de la construction de logements à long terme.

Un contexte de fort développement

Située au sein de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, la commune de Cergy a connu un fort essor démographique depuis la fin des années 1970. Cette croissance démographique est amenée à se poursuivre puisque 4 000 logements supplémentaires doivent voir le jour à l'horizon 2020, et que la commune a vu progresser sa population de 3 000 habitants en deux ans.

Or, cette progression de la population influe sur les équilibres financiers et sur les investissements à programmer.

Récompensée par le Prix de l'innovation financière 2015 de l'Afigèse, la ville de Cergy a donc décidé de mesurer les conséquences financières potentielles du développement résidentiel en mettant en place un outil prospectif dédié à cette question.

Afin de mieux évaluer ces conséquences budgétaires sur le mandat 2014-2020, un modèle économétrique spécifique a ainsi été développé à l'initiative de la ville. Cet outil se distingue par sa modélisation dynamique, son approche par quartier, sa prise en compte de certains effets de seuil et son évaluation de la demande de services publics sur le territoire.

La modélisation de l'impact du développement résidentiel

La direction générale et la direction des finances, en lien avec le cabinet FCL-Gérer la cité, ont ainsi créé un outil économétrique permettant de simuler les effets du programme de logements prévu sur 2014 à 2020 en termes de :

- recettes de fonctionnement ;
- dépenses de fonctionnement ;
- investissement nécessaire à l'accueil des nouveaux arrivants.

Se limitant au périmètre des champs de compétences obligatoires de la ville (scolaire, espaces publics et sécurité) et s'étendant aux structures d'accueil de la petite enfance et de



Newsletter

Recevez chaque semaine l'actualité des collectivités locales par e-mail

Je m'inscris

DERNIÈRES OFFRES D'EMPLOI

VILLE DE CHAMPIGNY SUR MARNE
Maître-nageur (BEESAN) >
H/F
Val-de-Marne

Ville de Grigny (Rhône)
Directeur Général des Services H / F >
Rhône

VILLE D'HUEZ
Responsable des Ressources Humaines (h/f) >
Isère, RHÔNE-ALPES

CIG DE LA GRANDE COURONNE
Conseiller en finances publiques / contrôleur de gestion (h/f) >
Velaines, ÎLE-DE-FRANCE

> TOUTES LES OFFRES D'EMPLOI

TÉLÉCHARGER L'APPLI!
la gazette
En savoir plus
Télécharger dans l'App Store
DISPONIBLE SUR Google play

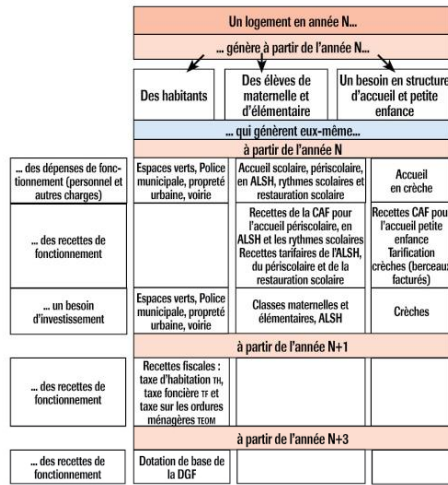
LES FORMATIONS
la gazette

RÉAGIR
f
t
in
G+

RÉAGIR
f
t
in
G+

RÉAGIR
f
t
in
G+

espaces publics et sécurité) et s'étendant aux structures d'accueil de la petite enfance et de l'enfance, le modèle de simulation mis en place est un véritable outil de visualisation des conséquences financières de ce développement pour la collectivité.



Le modèle permet de calculer un « retour sur investissement » – projet sur la longue durée (2014 à 2035) – en mettant en regard les flux annualisés d'investissement déclenchés par l'apport de population nouvelle et la variation d'épargne générée. En revanche, il ne simule pas un coût marginal par nouvel habitant, la réflexion ayant été menée à l'échelle d'un nouveau logement (voir schéma).

Le nombre d'habitants et le nombre d'élèves sont estimés en fonction de la taille des logements à construire, les logements plus spacieux générant davantage d'habitants et davantage d'élèves. Le nombre de nouveaux habitants générés par un logement est l'une des hypothèses fortes du modèle : la variation de cette hypothèse a des conséquences immédiates en termes de besoins de la population, notamment en termes de nouveaux équipements.

Les recettes évoluent proportionnellement au nombre d'habitants, au nombre d'élèves nouveaux et au nombre de berceaux facturés.

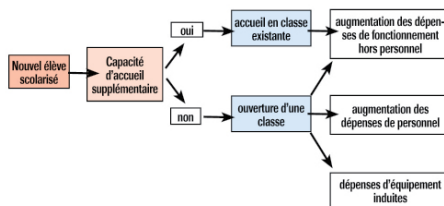
Certaines dépenses évoluent aussi proportionnellement :

- les dépenses de propreté et de voirie, des espaces verts et de police municipale, qui varient en fonction du nombre d'habitants ;
- les dépenses de restauration scolaire, qui varient en fonction du nombre d'élèves.

Contrairement aux autres équipements, le besoin en crèches est calculé au niveau de la commune. Pour les autres dépenses, une logique par seuils a été retenue.

Pour les écoles, une capacité d'accueil supplémentaire maximale dans les classes existantes a été définie par quartier. Une fois le seuil franchi, le modèle déclenche l'ouverture d'une classe supplémentaire, soit des dépenses de personnel et des dépenses d'équipement.

Le modèle fonctionne également de cette manière pour les dépenses liées à l'accueil périscolaire et aux rythmes scolaires (seules des dépenses de personnel sont déclenchées à l'atteinte du seuil pour ces deux derniers).



Mots-clés

Thèmes abordés • Finances locales • Logement

Retrouvez tous nos produits sur PUBLIC expo

La plateforme de mise en relation entre professionnels de la commande publique et fournisseurs

Bande Podotactile
DMC COLLECTIVITES
[>> DEMANDER UN DEVIS](#)

Robinet flotteur IMPULS 380 à alimentation latérale
CEDEO
[>> DEMANDER UN DEVIS](#)

Réservoir attenant, double touche AP 128 - CONFORT Blanc
CEDEO
[>> DEMANDER UN DEVIS](#)

Abattant TRADITION double blanc
CEDEO
[>> DEMANDER UN DEVIS](#)

Local associatif
PROCONTAIN SAS
[>> DEMANDER UN DEVIS](#)



RÉAGIR



RÉAGIR



RÉAGIR



Pour les crèches et les ALSH, qui dépendent directement des choix de politiques publiques de la ville, la capacité d'accueil supplémentaire est considérée comme nulle. Aucun enfant supplémentaire n'est accueilli jusqu'à atteinte du seuil d'ouverture d'une nouvelle crèche ou d'un nouvel ALSH.

Le fonctionnement du modèle implique une très forte sensibilité à l'hypothèse du nombre d'élèves par logement, une grande part des dépenses simulées étant liée à l'évolution du nombre d'élèves. Ceci est d'autant plus le cas à Cergy que la population est jeune (50 % de la population a moins de 30 ans). En termes de résultats, le modèle exprime les évolutions des dépenses et recettes de fonctionnement, par type de dépenses/recettes et globalement, induites par l'accueil de populations nouvelles, permettant de calculer annuellement les conséquences au niveau de l'épargne brute de la collectivité. Il indique également, suite à l'application des effets de seuils, les investissements annuels à consentir en termes d'équipements (ouvertures de classes...) et en termes financiers, en se basant sur le coût moyen d'une classe.

Le modèle présente l'ensemble de ces résultats au niveau communal et pour chacun des six grands quartiers de la commune (en tenant également compte de la programmation de logements différenciée selon les quartiers). Il permet en cela de déterminer la future marge de manœuvre disponible pour adapter les autres politiques publiques de la commune à l'augmentation des dépenses liées au développement résidentiel.

Un outil d'aide à la décision évolutif

L'application du modèle, réalisée sur un fichier Excel, permet d'obtenir une fiche synthétique présentant, pour chaque quartier de la ville et de manière consolidée et pour chaque année, les flux futurs en termes de recettes individualisées de dépenses de fonctionnement et de flux d'investissements bruts et lissés pour chaque service public pris en compte dans le modèle.

La mise en œuvre du modèle a permis à la ville de disposer d'une connaissance fine de l'impact budgétaire de la livraison de plus de 4 000 logements entre 2014 et 2020, mais également de la manière dont évoluent ses équilibres financiers en regard de son développement in fine et de façon étalée sur plusieurs années (notamment le décalage des recettes par rapport aux dépenses). Cet outil se révèle ainsi tout à fait complémentaire de la prospective financière de la ville.

Il a également permis d'évaluer la période sur laquelle un quartier en développement résidentiel équilibre les investissements qu'il génère par l'épargne qu'il dégage. Enfin, il est conçu comme évolutif et il est possible de faire varier chacune des hypothèses et scénarios au sein du modèle.

Il s'agira, dans quelques années, de mesurer la fiabilité d'un tel modèle à l'aune des conséquences financières qui auront pu être mesurées pour la ville. Déjà mis à jour en 2015, c'est aujourd'hui un outil essentiel pour prendre en compte l'évolution des enjeux prospectifs au niveau de la commune.

Cette modélisation permet d'ores et déjà une analyse précise des enjeux financiers du développement urbain. Elle consacre également l'importance d'une approche transversale de la prospective qui ne peut plus seulement être un outil financier mais doit devenir une démarche aux confins des questions financières et du développement urbain, tout en tenant compte du niveau de qualité visé par nos services publics.

Elle constitue à ce titre l'un des nombreux exemples d'actions entreprises par les collectivités territoriales pour se doter d'outils adaptés en termes de pilotage stratégique dans un contexte exigeant et incertain.

 RÉAGIR



 RÉAGIR

