

Cahier des charges du bureau d'étude

L'équipe a saisi l'opportunité de conventionner avec l'EPF et la CARA pour mener à bien son projet, l'équipe a souhaité confier son étude au bureau d'étude sélectionné par l'Etablissement Public Foncier dans le cadre d'un accompagnement dans la définition des besoins de la commune. Au cahier des charges traditionnel portant plutôt sur l'urbanisation de la commune, l'équipe municipale a souhaité ajouter un volet développement économique qui reste l'essence du dynamisme d'une commune.

ETAPE 1 : Définition des besoins et repérage foncier

1 – Définition des besoins

Il a été demandé au Bureau d'Etude de réaliser dans un premier temps:

- Une analyse de l'offre du marché de l'habitat, des commerces, des équipements publics, des services et de l'évolution démographique en vue d'une programmation urbaine
- Une analyse du fonctionnement et des usages (appropriation des lieux, identification des dysfonctionnements, lieux d'appropriation...), notamment du stationnement
- Une analyse des éléments généraux d'organisations urbaines, notamment entre les différents villages de Médis
- Une analyse des conséquences et contraintes et risques identifiés (ensemble des contraintes qui pourraient avoir une incidence sur le développement d'un projet urbain, l'identification des risques liés au site)

Le bureau d'études pourra s'appuyer en premier lieu sur les documents et études déjà disponibles :

- PLU de la commune
- PLH et études de la CARA
- Etudes de l'EPF sur le marché immobilier de la CARA

Il proposera à l'EPF et à la commune, une synthèse des besoins fonciers de la commune relatifs aux besoins en implantation de logements, commerces de proximité et services à la population à l'horizon 2035.

2 - Repérage foncier

Il est demandé au bureau d'études sur la base de la première phase, de réaliser une étude de gisement foncier afin de repérer des fonciers mutables en renouvellement urbain permettant de limiter le recours aux extensions urbaines.

Le bureau d'études devra concentrer ses recherches sur :

- Les fonciers en dents creuses
- Les friches urbaines (logements vacants, dégradés, friches commerciales)
- Les friches industrielles
- Les parcelles bâties sous occupées.

Chaque foncier repéré devra faire l'objet d'une fiche synthétique comprenant à minima :

- Description du bien (référence cadastrale, adresse, surface...)
- Dureté foncière (nombre de propriétaires, nature juridique, type d'occupant, type d'occupation...)
- Financier/coûts (bâti à réhabiliter, déconstruction, prix estimatif d'acquisition, DPE qualitatif)
- Potentiel d'aménagement (réglementaire, servitude, configuration du site, accessibilité, exposition)

- Approche sensible (intérêt urbain et paysager, caractéristiques du bien...)

ETAPE 2 : PROPOSITIONS DE PLANS GUIDES

1 - Production de 2 scénarios

Sur la base des études réalisées précédemment, le bureau d'études est en capacité de connaître finement les besoins notamment en logement exprimés sur la commune tant quantitativement que qualitativement.

Sur cette base, le prestataire procédera à 2 esquisses générales nuancées de valorisation foncière permettant de disposer d'une vue globale à moyen et long terme sur le devenir de l'ensemble du tissu urbain mutable. Ces esquisses doivent identifier pour chaque secteur opérationnel des propositions en termes de programmation urbaine, d'éventuelles implantations/réutilisation de bâtis, de propositions fonctionnelles de trames de circulation urbaine et de structuration des espaces publics. Il s'agit en résumé d'une spatialisation des besoins identifiés. Les esquisses générales devront ensuite permettre de poser sur chacun des secteurs le choix du type d'outils à mobiliser.

Les esquisses doivent être raisonnées à l'échelle du tissu urbain. Il ne s'agit pas de traiter de manière isolée les gisements fonciers mais plutôt de les mettre en relation en fonction du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent. Le plan guide attendu pourra exposer par secteur les capacités en matière de production de logements.

2 - Pré-programmation théorique et spatialisation du programme

La connaissance du fonctionnement des marchés réalisée en première phase croisée avec la connaissance fine du site et de ses enjeux va permettre de :

- **Etablir une pré-programmation théorique** qui réponde à un véritable besoin et un marché avéré : type de logements nécessaires, segments de marché, commerce éventuels, équipements, publics, services... et de les associer à des conditions d'implantation.
- **De spatialiser cette programmation** sur le secteur d'intervention au regard des enjeux et contraintes du site à travers différents scénarios d'implantation. Ce projet donnera un cadre d'évolution de ce secteur en proposant une planification dans le temps et dans l'espace des actions à engager afin de mettre en œuvre un projet urbain cohérent et évolutif.

Dans la prise en compte nécessaire du développement durable, le projet urbain du centre bourg devra aborder les points suivants :

- Les grandes orientations urbaines pour le développement du centre bourg, l'organisation des circulations et des espaces publics, l'identification des secteurs stratégiques
- La stratégie et la programmation en matière d'habitat, les interventions à prévoir sur le bâti existant
- La stratégie commerciale et en matière d'équipements publics
- Les enjeux de développement durable (mobilité, gestion de l'eau, énergie...)

A l'intérieur de la spatialisation du programme le bureau d'étude devra présenter une cartographie mettant en lumière les modalités et les priorités d'intervention (acquisition publique, incitation financière à la réhabilitation...).

Chaque scénario devra faire l'objet d'une analyse des impacts induits sur le secteur. En particulier, l'analyse sommaire des coûts et d'un bilan d'opération approximatif devra être abordé dès cette étape comme élément d'aide à la décision.

ETAPE 3 : Etude pré-opérationnelle (tranche conditionnelle à bons de commande)

Cette phase correspond à la traduction opérationnelle sur les secteurs précis identifiés auparavant. Elle doit présenter l'approfondissement du scénario sur ce secteur. Il est noté que cette phase pourra associer les opérateurs et acteurs pressentis sur le projet : bailleurs, investisseurs, assistant maître d'ouvrage...

Le bureau d'études sur le ou les îlots identifiés qui doivent faire l'objet d'une évolution, réalisera une esquisse architecturale (sans entrer dans une mission de maître d'œuvre) pour donner à voir les possibilités d'évolutivité

Ces esquisses devront combiner des objectifs d'optimisation énergétique et de confort des logements tout en rationalisant les coûts afin de respecter les capacités financières des ménages à revenus moyens.

Cette phase devra aborder les éléments suivants sur chaque îlot d'intervention ciblé et selon les trois perspectives d'évolutivité :

Caractérisation et compléments de diagnostic des îlots ou secteurs prioritaires d'intervention :

- Urgence d'action en fonction des critères de qualification des ensembles bâtis
- Potentiel d'aménagement au regard des difficultés pressenties de mise en œuvre (réglementation, configuration du site, accessibilité, ensoleillement, et densité bâtie)
- L'approche sensible en fonction de l'intérêt urbain (ensemble bâti, distance du centre et des commerces et services, espaces publics) ou patrimonial.

Un préprogramme

- L'organisation interne avec la desserte et le principe de délimitation des îlots
- Les espaces publics et leur mise en valeur paysagère
- Le mode d'accès au site
- Une analyse et une présentation de l'insertion de l'opération dans le cadre urbain, au moyen de plans 3D ; schémas des ombrages, ..., avec adaptation précise à l'opération et à l'exclusion de dessins génériques non localisés
- Un dessin précis de l'aménagement intérieur des bâtiments, sans aboutir nécessairement à des plans d'architecte
- Liste détaillés des travaux intérieurs et extérieurs
- Une proposition de phasage des travaux

Une vérification réglementaire de la compatibilité du projet :

- Desserte de l'opération
- Contrainte technique du site
- Etude de l'insertion de l'opération dans un cadre naturel et urbain
- La liste de l'ensemble des études réglementaires à mener qui sera nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle

Une analyse juridique et du mode de portage foncier :

- La proposition du ou des outils d'aménagement, financiers et fiscaux, les plus adaptés pour la bonne mise en œuvre du projet. Les contraintes foncières, techniques, financières seront notamment des éléments d'appui pour traduire l'intérêt des différents outils.
- la procédure juridique à adopter (y compris mesure de police au titre de la sécurité et de la

santé...), DUP...

- Une préconisation relative aux opérateurs susceptibles de porter l'opération, publics comme privés
- L'étude pourra préconiser une évolution des documents d'urbanisme et en proposer une rédaction

Un bilan financier prévisionnel :

Ce bilan financier intégrera de façon précise et argumentée, à l'échelle la plus désagrégée possible :

1. Recettes par logement, et au m²
2. Coûts d'aménagement, au total et à l'unité : voirie (au ml ou au m²), chacun des réseaux (électricité, EP, EU,..., au ml), espaces verts. Coûts de construction, coûts de réhabilitation (poste par poste) au m² SDP. Préciser la part affectée au volet énergétique en fonction des objectifs de performance énergétique envisagée.
3. Tous frais dus au portage de l'opération : financiers, commercialisation, ...
4. **Evaluation des recettes** prenant en compte l'évaluation des investissements, des sources de financements et des recettes produites par la vente et la location ainsi que la durée prévisionnelle de la commercialisation.

Le rendu fera apparaître les éléments d'agrégation suivants, selon une présentation qui pourra faire l'objet d'une présentation par le candidat retenu

- Bilan foncier : confrontation des dépenses foncières, des travaux de remise en état (démolition-dépollution-clos-couvert) subis lors du portage, ajoutés de tous les frais afférents et des recettes attendues en revente directe en gros ou par découpage à un investisseur réalisant lui-même les travaux d'aménagement interne et externe
- Bilan aménageur : en sus du bilan précédent, ajouter aux dépenses l'aménagement et les frais divers qui y sont liés, et présenter en recettes une revente de lots aménagés (en individuel, groupé ou collectif) avec des prix unitaires en €/SDP et en €/m²foncier cédé
- Bilan promoteur : bilan présentant l'ensemble des coûts de l'opération, à avoir en sus du précédent les coûts de construction, mis en regard des recettes de vente des produits terminés, en coût complet, €/m²SDP, rendement locatif et loyer

Ce bilan sera annualisé pour permettre éventuellement à la collectivité de prévoir l'échelonnement de ses dépenses.

Un phasage et un calendrier de mise en œuvre

Le prestataire devra ensuite proposer à la collectivité un plan d'action pour la mise en œuvre de son projet. Sera fourni un calendrier et un échéancier précis :

- De l'ensemble des études et démarches à engager par la collectivité
- De l'ensemble des étapes de l'opération, de la conception et dépôt des autorisations à la livraison
- Et de façon précise
 - Le calendrier des constructions/ travaux et des contraintes qui y sont attachées
 - Les délais de commercialisation

Un phasage par tranches pourra être demandé ou proposé par le candidat retenu, dans tous les cas avec une argumentation précise sur la faisabilité tant technique que réglementaire et financière.