



MARCHE DE « PRESTATIONS INTELLECTUELLES »

« ÉTUDE DE CAPACITÉ ET DE FAISABILITÉ »

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

(CCTP)

Accord-cadre passé en appel d'offres ouvert en application des dispositions des articles L.2124-2 , R.2124-2 1°, R2161-2 à R21615, R2162-1 à 6 et R2162-13 et 14 du Code de la commande publique

Références : 2026/19

Sommaire

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ.....	6
ARTICLE 2 – PRESENTATION ET CONTENU DE L'ETUDE DE CAPACITE (LOT 1).....	7
2.1 – Objectifs généraux.....	7
2.2 – CONTENU DE L'ETUDE.....	7
Étape 1 : le diagnostic.....	8
Étape 2 : l'étude de capacité	10
❖ Phase 2.1 : le projet	10
❖ Phase 2.2 : le programme	10
❖ Phase 2.3 Prestation complémentaire : le bilan prévisionnel sommaire	11
2.3 - DÉLAIS D'EXECUTION DE LA MISSION 1	12
2.3.1 Saisine classique	12
2.3.2 Saisine dans le cadre d'une préemption ou d'une saisine en urgence.....	13
2.4 - PILOTAGE, REUNIONS ET VISITE DE TERRAIN	14
2.4.1 Pilotage	14
2.4.2 Réunions et visite de terrain	14
2.4.3 Format des livrables.....	14
ARTICLE 3 - PRÉSENTATION ET CONTENU DE L'ETUDE DE FAISABILITE (LOT 2).....	15
3.1 - ÉTUDES DE FAISABILITÉ EN CONSTRUCTION NEUVE OU EN TERRAIN BÂTI EXISTANT	16
3.1.1 Étape 1 : le diagnostic :	16
3.1.2 Étape 2 : l'étude de faisabilité :	16
Étape 1 : le diagnostic.....	17
❖ Phase 1.1 : le diagnostic territorial	17
❖ Phase 1.2 : Diagnostic urbain détaillé et détermination des contraintes du site d'étude dans son environnement	17
❖ Prestation complémentaire : le diagnostic architectural et technique	19
Étape 2 : l'étude de faisabilité	20
❖ Phase 2.1 : les propositions de partis d'aménagement	20
❖ Phase 2.2 : les scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en neuf.....	20
❖ Phase 2.2 bis : les scénarii contrastés de programme et représentations graphiques <i>en réhabilitation en bien bâti à conserver</i>	23
❖ Phase 2.3 : le bilan prévisionnel détaillé et phasage	24
❖ Phase 2.4: La formalisation du scénario définitif.....	25
❖ Phase 2.5 – Prestation complémentaire : les montages opérationnels	25
3-2 DÉLAI DE RÉALISATION DE LA MISSION	27
3-3 PILOTAGE, REUNIONS ET VISITE DE TERRAIN.....	28
3-3-1 Pilotage.....	28
3-3-2 Réunions et visite de terrain	28
3-3-3 Format des livrables.....	28
ARTICLE 4 - LOT 3 - ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER.....	29
4-1 Étape 1 : diagnostic socio-démographique	29
4-2 Étape 2 : la dynamique des marchés fonciers et immobiliers	30
❖ Phase 2.1 : la dynamique globale des transactions	30
❖ Phase 2.2 : la dynamique du marché ancien des maisons et appartements	30
❖ Phase 2.3 – Prestation complémentaire : la dynamique du marché du foncier.....	31

❖ Phase 2.4 – Prestation complémentaire : la dynamique en construction neuve des maisons et appartements	31
❖ Phase 2.5 : Synthèse et préconisations opérationnelles.	32
4-3 DÉLAI DE RÉALISATION DE LA MISSION	33
4-4 PILOTAGE, REUNIONS ET VISITE DE TERRAIN.....	34
4-4-1 Pilotage.....	34
4-3-2 Réunions et visite de terrain	34
4-3-3 Format des livrables.....	34

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie, établissement public à caractère industriel et commercial de l'État, a été créé par décret du 2 juillet 2008, modifié par décrets du 29 décembre 2014, du 05 mai 2017 et 30 mars 2020. Il est habilité à intervenir sur les 13 départements de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux du Tarn, Montauban et Toulouse).

Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPF a compétence pour procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Ces missions peuvent être réalisées par l'EPF soit pour son compte ou celui de l'État et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions foncières passées avec eux. En application de l'article L. 321-1 précité, l'EPF doit mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces stratégies doivent contribuer :

- À la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des objectifs définis par les programmes locaux de l'habitat ;
- Au développement économique au titre du rayonnement régional dans le cadre notamment de la requalification des secteurs d'activités existants et de la reconversion de friches industrielles ;
- Et, à titre subsidiaire, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels et à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec les organismes compétents.

Ces objectifs sont repris par le programme pluriannuel d'interventions (PPI) 2024-2028 approuvé par le conseil d'administration de l'EPF, et répartis en 3 axes définis comme suit :

- Axe 1 : « Produire et réhabiliter des logements répondant aux besoins des territoires » : au moins 70% des engagements financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif dont 85% minimum attachés au renouvellement urbain, recyclage foncier ou densification des dents creuses ;
- Axe 2 : « Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires » : au moins 20% des engagements financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif dont 50% consacrés aux opérations de restructuration de zones économiques existantes ou bien de recyclage de friches, de mutation des entrées de villes, ou de tous fonciers dédiés à d'autres usages ;
- Axe 3 : « Contribuer à la résilience des territoires, à la prévention des risques et à la préservation de l'environnement » : au plus 10% des engagements financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif.

Dans le cadre de son intervention, l'EPF accompagne et conseille ses partenaires publics dans leur réflexion sur le processus de définition de leur projet d'urbanisme et d'aménagement. Cet accompagnement porte non seulement sur la matière foncière assiette du projet et par la réalisation, si besoin de diagnostics fonciers et la définition d'une stratégie foncière.

L'EPF a inscrit dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028, les principes d'intervention suivants :

- **Promouvoir des projets à haute qualité urbaine et environnementale dans un objectif de ville durable et de résilience des territoires :**

L'EPF mène ses interventions avec la préoccupation constante d'un soutien à des projets présentant des éléments forts de qualité urbaine, de respect de l'environnement, prenant en compte la transition énergétique, écologique et le changement climatique et plus globalement de promotion d'une ville durable et intégrée.

Ainsi, l'EPF doit favoriser l'émergence des projets de type écoquartiers pour permettre l'évolution des usages.

- **Promouvoir la mixité fonctionnelle dans les projets :**

Les opérations d'aménagement ou de logement portées par les collectivités doivent répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle.

À ce titre, même lorsqu'il intervient dans le cadre d'un axe déterminé par son PPI, l'EPF se doit de favoriser et accompagner la prise en compte d'autres composantes du projet (commerces, équipements, etc.), dès lors que l'objet du conventionnement reste prépondérant dans le cadre de son action foncière. En effet, cet objectif permet le traitement d'ensemble du périmètre opérationnel dans un souci de prise en compte du cadre de vie global.

- **Promouvoir une réduction de la consommation d'espace :**

La mission de l'EPF doit être réalisée avec un objectif permanent d'une gestion économe de l'espace et d'une consommation foncière vertueuse. Cet objectif doit être transversal à l'ensemble des axes d'intervention de l'EPF. Il doit conduire à réfléchir sur les niveaux de densité urbaine et privilégier les opérations de renouvellement urbain, de reconversion de friches ou de densification de dents creuses.

Les opérations d'extension urbaine pourront encore être soutenues. Toutefois, elles devront, dans la mesure du possible, être couplées avec des opérations en renouvellement urbain ou réhabilitation dans un objectif d'équilibre d'opérations. Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération complexe de requalification en lien avec des extensions modérées des communes.

- **Appuyer les démarches d'innovation et contribuer à élaborer de nouveaux modèles d'intervention :**

L'EPF doit poursuivre des réflexions sur les démarches innovantes et sur des nouveaux modèles sur les sujets de la gestion du recul du trait de côte, du renouveau des stations de montagne, de la revitalisation des centres, de la mutation du pavillonnaire, du réinvestissement des friches et de la mutation des zones économiques vieillissantes.

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ

Dans le cadre des priorités d'actions fixées à l'EPF et des conventions passées avec les EPCI ou les communes, l'Établissement accompagne les collectivités dans leur programmation de logements, par la mise en place d'une politique foncière permettant de préparer par anticipation les conditions de mise en œuvre de ces projets, puis par l'acquisition par voie amiable, de préemption ou d'expropriation des terrains affectés à leur réalisation. A ce titre, afin d'engager une action de maîtrise foncière pertinente sur ces territoires, il est impératif de s'appuyer sur des études préalables de définition de projet, de son contenu en termes de programmation et des conditions essentielles de faisabilité.

Le présent marché porte sur la réalisation d'études de capacité, de faisabilité et des marchés immobiliers et fonciers, permettant à l'EPF de déterminer la potentialité du site à recevoir un programme de logements et ainsi sécuriser la sortie opérationnelle sur le foncier porté. Elles s'avèrent être un outil d'aide à la décision lors d'une intervention de l'EPF pour l'acquisition foncière. Elles peuvent notamment être indispensables pour des interventions par délégation du droit de préemption dans des délais juridiquement très contraints. De ce fait, l'EPF sollicitera le prestataire pour la réalisation d'études de capacité et de faisabilité en vue de déterminer la potentialité du site à recevoir un programme de logements mixtes.

Ces études devront s'inscrire dans le cadre des principes énoncés dans la présentation de l'EPF dans une logique visant à promouvoir :

- Des projets à haute qualité urbaine et environnementale dans un objectif de ville durable et de résilience des territoires ;
- La mixité fonctionnelle dans les projets ;
- Une réduction de la consommation d'espace.

Chaque étude fait l'objet d'un lot spécifique définit comme suit :

- **Lot 1 : étude de capacité**
- **Lot 2 : étude de faisabilité**
- **Lot 3 : étude des marchés immobiliers et fonciers**

Chaque lot donner lieu pour son exécution à l'émission d'un bon de commande dans les conditions définies dans le CCAP. Un bon de commande peut porter sur l'exécution de tout ou partie des phases et étapes inhérentes à chaque étude suivant la décomposition déclinée ci-après.

ARTICLE 2 – PRESENTATION ET CONTENU DE L'ETUDE DE CAPACITE (LOT 1)

2.1 – OBJECTIFS GENERAUX

L'étude de capacité a pour vocation de **déterminer le potentiel constructible d'un bien** au regard des règles d'urbanisme applicables. Elle vise à quantifier la surface de plancher, les volumes et la densité théoriquement réalisables, ainsi qu'à identifier les principales contraintes sur la base d'un diagnostic urbain, technique et réglementaire.

Par sa nature théorique et principalement réglementaire, l'étude **de capacité est davantage adaptée aux parcelles de terrain nu de taille limitée, voire à des biens bâtis en bon état de conservation**. Les grands terrains, ou les projets de réhabilitation plus complexes nécessitent généralement une approche plus globale relevant de l'étude de faisabilité (Lot 2), même si le maître d'ouvrage n'exclue pas d'y avoir recours si cela semble opportun.

L'étude de capacité doit permettre d'évaluer rapidement l'opportunité de développer un projet dont **les orientations programmatiques sont déjà définies** et pour lesquelles l'EPF est en capacité d'aiguiller le prestataire, parfois dans des délais courts. Elle peut notamment être utilisée dans le cas d'une préemption ou d'acquisition d'un bien à l'amiable.

Il pourra être demandé au prestataire, excepté en cas d'une saisine urgente en cas de préemption notamment, d'effectuer des visites sur site pour une meilleure appropriation de l'espace, une prise de connaissance de l'environnement immédiat ainsi que du fonctionnement du quartier.

2.2 – CONTENU DE L'ETUDE

La présente mission s'articule autour de 2 étapes réparties en plusieurs prestations **que l'EPF se réserve de commander en tout ou partie**.

Étape 1 : le diagnostic :

- Phase 1.1 : le diagnostic synthétique succinct du contexte urbain, territorial et réglementaire ;
- **Phase 1.2 - Prestation complémentaire** : En complément du diagnostic précité, l'EPF se réserve d'intégrer dans la commande de l'étape 1 *le diagnostic architectural* dans le cas où l'étude de capacité serait réalisée en bien bâti ;

Étape 2 : l'étude de capacité :

- Phase 2.1 : le projet ;
- Phase 2.2 : le programme ;
- **Phase 2.3 -Prestation complémentaire** : En complément des éléments identifiés dans les phases 2.1 à 2.2, l'EPF se réserve d'intégrer dans la commande *de l'étape 2, la réalisation d'un bilan prévisionnel sommaire*.
- Phase 2.4 : la synthèse ;

Étape 1 : le diagnostic

❖ Phase 1.1 : le diagnostic synthétique du contexte urbain, territorial et réglementaire

Le rôle du diagnostic est d'analyser et de caractériser le site dans l'objectif d'évaluer le potentiel de développement d'une opération immobilière. À ce titre, il devra mettre en évidence aussi bien les atouts que les contraintes identifiées et énoncer les enjeux qui en découlent.

Il s'agit donc de mettre en évidence à l'échelle du site et d'un point de vue réglementaire :

- La composition du bâti environnant (pavillonnaire, collectif, etc.) ;
- Le fonctionnement du site (accès, circulations éventuelles, etc.) et son positionnement à l'échelle urbaine ;
- L'état des réseaux et l'identification de nouvelles contraintes engendrées par le projet à venir pour un inventaire de l'existant à proximité et des contraintes liées à l'aménagement des nouveaux réseaux rendus nécessaires pour la réalisation du projet ;
- Les contraintes et atouts du site (topographiques, techniques, réglementaires, juridiques, etc.) ;
- De préciser les modalités applicables au site d'étude en termes d'offre de logements, tant en nombre qu'en typologie au regard du PLH, s'il existe ;
- De prendre connaissance des règles du PLU qui permettront par la suite de déterminer le potentiel constructible du site.

Également, si le secteur d'études fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) identifiée par le PLU, le prestataire devra en tenir compte dans son projet.

Dans la mesure où la grande majorité des documents sont accessibles en ligne (Géoportail de l'urbanisme, Picto Occitanie, sites internet des EPCI, IAL sur site DDT, etc.), le prestataire pourra compiler tout autre document qu'il juge utile à l'étude.

Accompagnés d'une cartographie et de photos de terrain permettant d'illustrer les propos, les résultats issus du diagnostic doivent permettre d'appréhender le site et son environnement et sa capacité à recevoir une opération de logements.

Livrable attendu

- Une note synthétique illustrée reprenant les attendus de la mission 1.1.

❖ Phase 1.2 Prestation complémentaire : Le diagnostic architectural

La présente prestation, dès lors qu'elle est intégrée dans la commande, est à réaliser dans le cadre d'une étude de capacité en bien bâti, et sera effectuée de manière concomitante avec la phase précédente 1.1.

Une analyse architecturale succincte du / des bâtiment(s) et de leur fonctionnement sera demandée : caractéristiques notables, volumes, organisation, usages, circulations, etc. Cette analyse permettra notamment de préfigurer les potentialités de reconversion des bâtiments.

En cas d'intérêt patrimonial spécifique, un diagnostic patrimonial succinct sera réalisé afin notamment d'identifier les éléments à conserver.

Le prestataire sera amené à réaliser le levé succinct du bâtiment existant sans géomètre.

Livrable attendu du diagnostic architectural

- Un dossier comprenant les plans côtés suivant l'échelle 1/500^{ème} (ou l'échelle semblant être la plus appropriée) :
 - D'un plan masse des constructions existantes, accompagnés de tableaux de surfaces, détaillants :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher ;
 - Les différents niveaux hors sol et en sous-sol ;
 - De plans en coupe des constructions seules dans leur intégralité et des constructions au sein de leur environnement ;
- Une note de synthèse de l'analyse du (des) bâtiments (s);

Étape 2 : l'étude de capacité

Sur la base des résultats du diagnostic de la phase 1.1, le prestataire devra élaborer ladite étude de capacité comprenant : un programme détaillé et une organisation spatiale

Le prestataire réalisera **2 variantes (ou 1 en cas de saisine dans le cadre d'une préemption)** de l'étude de capacité afin de pouvoir examiner les différentes pistes possibles et comparer leurs avantages et inconvénients. Les variantes élaborées devront toutes être basées sur une programmation réaliste et prendre en compte les différents constats dressés durant la phase de diagnostic.

Pour chacune des variantes, le prestataire devra présenter :

❖ Phase 2.1 : le projet

- Une esquisse d'aménagement globale représentant notamment l'implantation des constructions, l'organisation des circulations internes, les espaces verts et aménagements extérieurs, les accès existants ou à créer, les réseaux existants ou à créer. Dans le cadre d'une acquisition en réhabilitation, la mission portera sur l'élaboration d'un projet technique et architectural de niveau esquisse ;
- Des plans schématiques des différents niveaux permettant de localiser les différents programmes (social, activité, bureau, commerce, stationnement, etc.) et spécifiquement les produits en matière de logements (accession libre, sociale, maîtrisée, locative) si nécessaire ;
- Une présentation des formes urbaines utilisées pour réaliser le projet (collectif, individuel groupé, intermédiaire, etc.) illustré par exemple par des croquis ou des images de référence ;
- Un avant / après du projet, afin de constater les évolutions apportées.

❖ Phase 2.2 : le programme

Les orientations programmatiques (logement, activité, etc.) seront éventuellement transmises par l'EPF en fonction de sa connaissance du territoire et des besoins. Le programme devra comprendre :

- La surface de plancher totale potentielle ;
- Le détail des différents programmes (nombre de logements, surface d'activité exploitable, etc.) ainsi que le nombre total de logements, répartition par produit (locatif social, accession sociale / encadrée), surfaces de planchers en fonction de leur destination, parkings, services de proximité, etc.;
- Le nombre de places de stationnement et leurs qualités (souterraines et/ou aériennes) ;
- Tout élément nécessaire à la compréhension du programme.

La programmation et la typologie des logements et leurs stationnements seront arrêtés en accord avec l'EPF préalablement à la finalisation de l'étude.

Livrables attendus

- Une note globale qui devra comprendre, pour les 2 variantes présentées (ou 1 en cas de saisine dans le cadre d'une préemption) les documents énoncés ci-avant et complétés de tout document graphique nécessaire à la bonne compréhension du projet urbain

Des plans et illustrations à différentes échelles qui lui semblent les plus pertinentes en fonction de la taille du foncier ciblé notamment (l'échelle 1/500 sera néanmoins privilégiée) ;

- Le programme de l'opération (tableau détaillé du programme et des surfaces correspondantes, superficies envisagés, nombre de logements, typologie des logements, stationnements, etc.) ;

Si une OAP existe sur le site, le prestataire devra indiquer si celle-ci est cohérente et/ou formuler toute remarque utile au maître d'ouvrage.

La note globale sera amenée à évoluer selon les éléments à retravailler et définis par le maître d'ouvrage.

❖ Phase 2.3 Prestation complémentaire : le bilan prévisionnel sommaire

Chaque variante du programme pourra donner lieu à l'établissement d'un bilan prévisionnel sommaire de type « bilan d'aménagement » ou « bilan promoteur ». Ces bilans seront établis sur la base des ratios couramment utilisés par les professionnels de la construction et du logement, notamment social.

Il sera recherché les possibilités de déterminer les charges foncières pouvant être supportées par les différents programmes. Cette présente étape comprendra l'évaluation du coût :

- Des dépenses, notamment celles liées au poste foncier, aux travaux nécessaires à la viabilisation des terrains (réseaux d'eau, assainissement, électricité et télécoms) ou de réhabilitation en cas de bâti conservé, de démolitions, de modification ou création de voirie, et les coûts de construction des bâtiments infra et superstructure doivent également être pris en compte ;
- Des recettes, issues des charges foncières, de la revente des lots à bâtir, etc., conformes au marché local de l'habitat après échanges spécifiques avec l'EPF sur ce point.

Complément du livrable attendu

- Des bilans, présentés sous forme de tableau avec le détail des ratios utilisés.

❖ Phase 2.4 : la synthèse

L'étude se conclura par une **synthèse comparative** des deux scénarios de capacité, mettant en perspective leurs incidences urbaines, réglementaires, techniques et programmatiques (et économique, le cas échéant) au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic.

Cette synthèse visera à éclairer la prise de décision du maître d'ouvrage en présentant de manière objective les avantages, limites et conditions de faisabilité de chaque scénario, **sans élaboration d'une troisième proposition**.

2.3 - DÉLAIS D'EXECUTION DE LA MISSION 1

2.3.1 Saisine classique

Le délai d'exécution de la prestation est fixé à 30 jours courant à compter de la notification du bon de commande de l'étape 1 phase 1.1.

Dans le cas de prestations complémentaires, le délai est prolongé jusqu'à 10 jours, soit une durée maximale de 40 jours-

Étape 1	Réunion de lancement + visite sur site si demande EPF		10 jours + 5 jours en cas d'intégration dans la commande du diagnostic architectural
	Phase 1.1	10 jours	
	Phase 1.2 Prestation complémentaire : Diagnostic architectural	5 jours	
	Réunion intermédiaire en visioconférence		
Étape 2	Phase 2.1	20 jours	22 jours + 5 jours en cas d'intégration dans la commande du bilan prévisionnel sommaire
	Phase 2.2		
	Phase 2.3 Prestation complémentaire : Bilan prévisionnel sommaire	5 jours	
	Phase 2.4	2 jours	
	Réunion de restitution		

2.3.2 Saisine dans le cadre d'une préemption ou d'une saisine en urgence

Le délai de réalisation est fixé à 22 jours courant à compter de la notification de l'ordre de service (OS) de démarrage de l'étape 1 phase 1.1.

Les éventuelles prestations complémentaires devront être réalisées en temps masqué des phases 1.1 et 2.2.

Étape 1	Réunion de lancement + visite sur site si demande EPF		7 jours (délai invariable y compris en cas d'intégration dans la commande du diagnostic architectural)
	Phase 1.1	7 jours	
	Phase 1.2 Prestation complémentaire : Diagnostic architectural		
	Réunion intermédiaire en visioconférence		
Étape 2	Phase 2.1	15 jours	15 jours (délai invariable y compris en cas d'intégration dans la commande de l'étude du bilan)
	Phase 2.2		
	Phase 2.3 Prestation complémentaire : Bilan prévisionnel sommaire		
	Phase 2.4		
	Réunion de restitution		

2.4 - PILOTAGE, REUNIONS ET VISITE DE TERRAIN

2.4.1 Pilotage

Le pilotage sera assuré par l'EPF, par l'intermédiaire, en fonction du territoire d'intervention :

- Du directeur foncier Est et/ou du développeur de projets fonciers en charge du dossier ;
ou
- Du directeur foncier Ouest et/ou du développeur de projets fonciers en charge du dossier ;
ou
- Du directeur du traitement des Copropriétés et Restructuration Urbaine et/ou du développeur de projet en charge du dossier ;

Par ailleurs, les modalités d'association des collectivités seront définies au cas par cas par l'EPF avant la réunion de lancement.

2.4.2 Réunions et visite de terrain

Le présent marché prévoit au minimum :

- 1 réunion de lancement accompagnée d'une visite de site si l'EPF en fait la demande ;
- 1 réunion intermédiaire se déroulant en visio-conférence entre la phase 1 et la phase 2 ;
- 1 réunion de restitution se déroulant en visio-conférence ou dans les locaux de l'EPF, à Montpellier ou à Toulouse en fonction du territoire d'étude, ayant pour objectif de présenter les éléments produits avant finalisation et remise du livrable définitif.

L'EPF pourra également solliciter par bon de commande, l'organisation d'une ou plusieurs réunions supplémentaires facturées à l'unité.

Il sera aussi demandé au prestataire de prévoir 1 réunion en visioconférence permettant de faire un point d'étape sur les phases intermédiaires :

- 1 réunion à la fin de la phase 2.4.

2.4.3 Format des livrables

L'ensemble des documents devront être livrés en format informatique ainsi qu'en format papier à la demande de l'EPF, en cas de réunion en présentiel.

Les tableaux de programmation (nombre de logements, surface...) et de bilan devront impérativement être remis sous format Excel ;

L'ensemble des visuels devront être remis à part en JPEG ou PNG et légendés.

ARTICLE 3 - PRÉSENTATION ET CONTENU DE L'ETUDE DE FAISABILITE (LOT 2)

L'étude de faisabilité a pour vocation de **déterminer la possibilité de concrétisation d'un projet**, en tenant compte des aspects réglementaires, techniques, environnementaux et économiques. Elle vise à évaluer la compatibilité du projet avec le site et son environnement, à identifier les contraintes majeures et à proposer des solutions permettant de garantir la viabilité et la cohérence globale de l'opération.

Par sa nature globale et multidimensionnelle, l'étude de faisabilité est **particulièrement adaptée aux grands terrains, aux projets de réhabilitation complexes ou aux opérations présentant des enjeux techniques et financiers significatifs.**

L'étude de faisabilité doit permettre au maître d'ouvrage :

- Définir les axes d'organisation urbaine du site, en vérifiant la cohérence avec les tissus urbains environnants ;
- D'établir des scénarii de programme ;
- De procéder à l'évaluation de la faisabilité technique et économique des différents scénarii proposés ;
- De préciser les emprises foncières d'intervention potentielle de l'EPF ;
- De préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre du scénario retenu, tant en termes de procédures de maîtrise foncière publique que de procédures d'aménagement.

Par ailleurs, une connaissance du territoire et du marché local sera appréciée. Des visites sur site seront également **indispensables** à la réussite de la mission afin de rencontrer les acteurs locaux et de collecter les données nécessaires afin de produire un livrable précis et opérationnel.

Cette étude s'articule en 2 étapes

3.1 - ÉTUDES DE FAISABILITÉ EN CONSTRUCTION NEUVE OU EN TERRAIN BÂTI EXISTANT

3.1.1 Étape 1 : le diagnostic :

- Phase 1.1 : le diagnostic territorial de la commune ;
- Phase 1.2 : le diagnostic détaillé et détermination des contraintes du site dans son environnement ;
- Phase 1.3 : le diagnostic règlementaire ;
- **Phase 1.4 – Prestation complémentaire** : En complément des diagnostics précités en phases 1.1 à 1.3, l'EPF se réserve d'intégrer dans la commande *le diagnostic architectural et technique* ;

3.1.2 Étape 2 : l'étude de faisabilité :

- Phase 2.1 : les propositions de partis d'aménagement ;
- Phase 2.2 : les scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en neuf
- Phase 2.2 bis : les scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en réhabilitation en bien bâti à conserver
- Phase 2.3 : le bilan prévisionnel détaillé et phasage ;
- Phase 2.4 : formalisation du scénario définitif ;
- **Phase 2.5 - Prestation complémentaire** : les montages opérationnels.

Étape 1 : le diagnostic

❖ Phase 1.1 : le diagnostic territorial

Ce diagnostic a pour objectif de déterminer, à l'échelle communale, le contexte géographique, historique, socio-économique et infrastructurel au sein duquel s'inscrit le site d'étude.

❖ Phase 1.2 : Diagnostic urbain détaillé et détermination des contraintes du site d'étude dans son environnement

Afin de garantir la faisabilité du projet et son acceptabilité auprès des acteurs locaux et des habitants, le diagnostic urbain détaillé doit permettre de mettre en évidence les contraintes et atouts du site d'étude dans son environnement.

Il s'agira en effet, par le biais d'une analyse détaillée du contexte urbain, de fournir notamment une connaissance approfondie du secteur d'études et de son fonctionnement au sein duquel il s'inscrit. Le diagnostic urbain devra également comprendre une analyse foncière permettant de déterminer la dureté foncière de l'opération mais également évaluer le potentiel de mutabilité du site d'étude.

Il devra par conséquent, faire l'analyse :

- Du contexte géographique et historique (localisation du site, patrimoine à proximité, etc.) ;
- Du milieu physique (topographie, risques naturels, etc.) ;
- Du milieu naturel (insertion paysagère, zonages environnementaux, etc.) ;
- Des activités sociales et économiques (présence d'équipements et espaces publics, de commerces de proximité, du fonctionnement général du quartier, etc.) ;
- Des déplacements et infrastructure de transport (accessibilité, création de voirie, stationnement, etc.) ;
- Des réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées et du dispositif d'assainissement (capacité actuelle, calibrage de réhabilitation, d'extension ou de création, etc.) ;
- Du contexte urbain et de la qualité architecturale (typologie des constructions, potentiel de mutabilité, etc.) ;
- Du foncier en vue de la définition d'une analyse de mutabilité foncière (dureté foncière, prix du marché local, nature du bien, etc.) ;
- De l'implantation des constructions sur site et de leur qualité, notamment si des protections patrimoniales ou des préconisations réglementaires y sont afférentes (avis consultatif ou obligatoire des ABF).

Afin d'enrichir l'étude, le prestataire pourra également s'appuyer sur des documents existants et en faire une analyse critique. Par ailleurs, dans le dessein d'illustrer ses propos, il sera demandé au prestataire d'accompagner son diagnostic urbain de cartographies et photos.

Les résultats ainsi obtenus permettront de déterminer les contraintes et atouts du site d'étude et de mener une réflexion sur les principes d'aménagements de la zone. Le diagnostic constitue la clé de voûte d'une étude de faisabilité et apporte les premiers éléments permettant la réussite d'un programme à visée opérationnelle et technique.

❖ Phase 1.3 : Le diagnostic réglementaire

Lors de cette phase, le prestataire sera amené à identifier les différents documents d'urbanisme réglementaires en vigueur sur le site d'études afin d'analyser les dispositions qui s'y appliquent et dont le porteur de projet devra tenir compte :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- Le document d'urbanisme communal ou intercommunal : plan local d'urbanisme communal ou intercommunal (PLU / PLUi), carte communale ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) ;
- Les plans de préventions des risques naturels inondation, incendie et technologique (PPRi / PPRif / PPRT) ou, à défaut, tout autre document lié à la question du risque (TRI, PGRI, AZI, etc.) ;
- Le plan d'exposition au bruit (PEB) ;
- Tout autre document jugé utile à l'étude.

Concernant plus particulièrement le PLU, le prestataire identifiera le potentiel constructible du site.

Également, si le secteur d'étude fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) identifiée par le PLU, ou soumis à un PSMV, SPR, AVAP, etc., le prestataire devra en tenir compte dans la proposition de ses scénarii.

Dans la mesure où la grande majorité des documents sont accessibles en ligne (Géoportail de l'urbanisme, Picto Occitanie, sites internet des EPCI, IAL sur site DDT, etc.), le prestataire fera son affaire de compilation des éléments listés.

Livrable attendu

- Diagnostic synthétique illustré et organisée thématiquement, qui devra également être agrémentée de cartes, de schémas ou tout autre support technique facilitant la compréhension. Les dispositions à prendre en compte avec extraits des documents en support afin de porter à connaissance toutes les dispositions réglementaires à respecter dans le projet. En l'absence de dispositions sur une des thématiques, la synthèse devra mentionner « non-concerné » pour attester de la bonne vérification par le prestataire ;

❖ **Prestation complémentaire : le diagnostic architectural et technique**

Afin de déterminer la capacité à recevoir un programme de logements ainsi qu'à élaborer le bilan prévisionnel détaillé de l'opération, le prestataire sera amené à réaliser une analyse architecturale et technique succincte du / des bâtiment(s) ainsi que leur fonctionnement : caractéristiques notables, volumes, organisation, usages, circulations, etc. Cette analyse permettra notamment de préfigurer les potentialités de reconversion des bâtiments.

En cas d'intérêt patrimonial spécifique, un diagnostic patrimonial sera réalisé afin notamment d'identifier les éléments à conserver.

Une analyse de l'état structurel des biens, en matière de salubrité et d'habitabilité sera réalisée. Le prestataire devra fournir une description de l'état du bien, des désordres éventuels constatés et de leur ampleur.

Il s'agira, à la lumière de ces différents éléments et en complément des scénarios, d'évaluer l'opportunité de la conservation du bâti (qualité architecturale, potentiel de reconversion, insertion urbaine, positionnement sur la parcelle...) ou de dresser les enjeux de sa requalification.

Dans la mesure où le/les bâtis ne pourraient faire l'objet d'une réhabilitation, le prestataire devra démontrer la nécessité de démolir les constructions existantes pour des raisons techniques.

Le prestataire sera amené à réaliser une étude bâtiminaire et structurelle qui devra faire l'objet d'un compte rendu de l'état de dégradation du ou des constructions en présence.

Les services des ABF pourront aussi être consultés sur demande de l'EPF ou en cas de nécessité.

Le prestataire sera amené à réaliser le levé succinct du bâtiment existant sans géomètre.

Livrable attendu

- Une note synthétique illustrée et organisée thématiquement, qui devra également être agrémentée de cartes, de schémas ou tout autre support technique facilitant la compréhension et présenter notamment :
 - L'état du (des) bâtiments (s) avec formulation des 1ères préconisations ;
 - De plans masses des constructions existantes, accompagnés de tableaux de surfaces, détaillants :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher ;
 - Les différents niveaux hors sol et en sous-sol ;
 - Les dimensions et fonctions des pièces, y compris du sous toit, dans les trois dimensions ;
 - De plans en coupe des constructions seules dans leur intégralité et des constructions au sein de leur environnement ;

Les plans devront être cotés suivant l'échelle 1/500^{ème}.

- Une synthèse, sous forme de tableau, des logements existants comprenant la typologie, la surface et le nombre de stationnements.

Étape 2 : l'étude de faisabilité

❖ Phase 2.1 : les propositions de partis d'aménagement

La présente phase a pour objectif de tirer un bilan de l'état des lieux en vue d'ébaucher les principes structurants dans l'aménagement du secteur d'études et de dégager les principes d'organisation urbaine à mettre en œuvre.

Le prestataire devra proposer 3 partis d'aménagements contrastés. Les choix retenus devront faire l'objet d'une justification, au regard des enjeux et des orientations programmatiques énoncées par l'EPF, mais aussi au regard des atouts et contraintes du site. Autrement dit, ces esquisses doivent donner les premiers éléments de réponse aux enjeux identifiés.

Il s'agit à ce stade de ne point figer le parti d'aménagement mais de préparer à la conception d'hypothèses d'aménagement en disposant d'une vision d'ensemble du secteur d'intervention notamment quant à la nature des aménagements et du programme à réaliser, à leurs impacts sur les équipements communaux et plus largement sur l'organisation urbaine du projet.

Livrable attendu

- Une note synthétique proposant les 3 partis d'aménagement, et précisant les avantages et les inconvénients de chaque scénario, pouvant être accompagnée de croquis ou de schémas permettant de disposer d'une vue d'ensemble du secteur.

❖ Phase 2.2 : les scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en neuf

Sur la base des partis d'aménagement définis à l'étape précédente, il s'agira ici d'envisager 3 différents scénarii permettant d'évaluer la faisabilité technique du projet. A cette étape, il s'agira, par ailleurs, de les représenter graphiquement.

Ces derniers seront suffisamment contrastés afin de constituer une véritable aide à la décision dans la validation d'un scénario et dans la définition de la stratégie de maîtrise foncière à mettre en œuvre.

Une attention particulière sera apportée à la mixité de produits immobiliers adaptés au marché immobilier local et de typologie de logements en adéquation avec les besoins identifiés (locatif, accession, libre et social), notamment dans le PLH ou tout autre document de planification ou réglementaire étudiés précédemment. Le programme devra déterminer, compte tenu des objectifs en matière de mixité de l'habitat, le nombre de logements potentiels ainsi que le nombre de place de stationnement.

Il sera également demandé au prestataire de mener une réflexion quant à l'intégration du projet au sein de son environnement afin de permettre de limiter la consommation d'espace des constructions. Le traitement de la forme urbaine devra intégrer les notions d'adaptation au terrain et à l'environnement urbain, patrimonial et paysager du site. Il sera demandé au prestataire de proposer un programme qualitatif et préférant une orientation bioclimatique des logements afin de tendre vers les principes du développement durable.

De plus, il sera demandé au prestataire d'établir pour chacun des scénarii un tableau récapitulatif répertoriant :

- L'emprise au sol et la surface de plancher totale de l'opération ;
- Le nombre de logements ;
- Les surfaces et typologies des logements ;
- Le nombre de place de stationnement, sous-terrain et / ou aérien ;
- La décomposition par type de produits ;
- Une répartition quantitative entre le locatif et l'accession qu'il soit libre ou social ;
- Les surfaces de locaux à usage d'activité, de services et équipements.

Le prestataire justifiera ses choix et explicitera la ventilation entre les différentes affectations du programme.

Il sera également demandé au prestataire d'accompagner ses scénarii de représentations graphiques :

- Un plan schématique du projet proposant les différentes alternatives envisagées ;
- Un plan masse exposant avec précision le réagencement de l'existant et les nouvelles dimensions exactes du projet, à l'échelle ;
- Des plans en coupe des constructions permettant d'évaluer l'intégration des partis d'aménagement proposés dans le tissu environnant tels que la hauteur des constructions, la pente du terrain à partir de la voie publique, la pente des toitures, etc.
- Une intégration en 3 dimensions du projet dans son environnement immédiat permettant d'apprécier la volumétrie des constructions et autres éléments envisagés ainsi que son insertion au sein de l'existant. Comme pour le plan masse, seront notamment présentés :
 - L'implantation des constructions ;
 - L'optimisation des voiries ;
 - L'intégration des espaces verts et aménagements extérieurs ;
 - Les accès existants ou à créer ;
 - La présence des réseaux existants ou à créer ;
 - Le lien fonctionnel du projet avec son environnement ;
- Un avant / après du projet, afin de constater les évolutions apportées.

Il pourra également indiquer des préconisations urbaines et architecturales afin de réduire les contraintes et optimiser la mutabilité ainsi que la constructibilité du site afin d'asseoir un projet de qualité, cohérent avec son environnement urbain immédiat. Un des objectifs recherchés étant de déterminer l'assiette foncière optimale pour y réaliser le projet.

Enfin, concernant des projets d'envergure, il sera demandé au prestataire de proposer un phasage d'aménagement du site pour chacun des scénarii.

Livrables attendus

- Une note par scénario reprenant :
 - Les éléments explicatifs du parti d'aménagement éventuellement modifié, la justification des choix et l'explication de la ventilation entre les différentes affectations du programme ;
 - Le tableau récapitulatif du scénario proposé sur la base du programme des partis d'aménagement :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher totale de l'opération ;
 - Le nombre de logements ;
 - La surface et typologie des logements ;
 - Le nombre de places de stationnement, souterrain et/ou aérien ;
 - La décomposition par type de produit ;
 - La répartition quantitative entre le locatif et l'accession qu'il soit libre ou social ;
 - Les surfaces de locaux à usage d'activité, de services et équipements ;
 - Les éléments graphiques suivants :
 - Un plan schématique du projet proposant les différentes alternatives envisagées ;
 - Un plan masse exposant avec précision le réagencement de l'existant et les nouvelles dimensions exactes du projet, à l'échelle ;
 - Des plans en coupe des constructions permettant d'évaluer l'intégration des partis d'aménagement dans le tissu environnant telles que la hauteur des constructions, la pente du terrain à partir de la voie publique, la pente des toitures, etc. ;
 - Une intégration en 3D du projet dans son environnement immédiat permettant d'apprécier la volumétrie générale des constructions et autres éléments envisagés ;
 - Un avant / après du projet afin de constater les évolutions apportées ;
 - Les éventuels phasages avec un calendrier prévisionnel pour les projets de grande envergure.

❖ **Phase 2.2 bis : les scénarii contrastés de programme et représentations graphiques en réhabilitation en bien bâti à conserver**

Dans le cadre d'une opération en réhabilitation, la mission devra comprendre en sus des éléments demandés en construction neuve, les éléments spécifiques suivants :

- L'élaboration d'un projet technique et architectural de niveau AVP-APS ;
- La notice descriptive des travaux (toiture, façades, cages d'escalier, mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité) avec chiffrage de ces derniers.

Livrables attendus

- Un dossier comprenant les plans côtés du projet suivant l'échelle 1/500^{ème} :
 - De plans masses du projet, accompagnés de tableaux de surfaces, détaillants :
 - L'emprise au sol et la surface de plancher ;
 - Les différents niveaux hors sol et en sous-sol ;
 - Les dimensions et fonctions des pièces, y compris du sous toit, dans les trois dimensions ;
 - De plans en coupe du projet ;
 - De plans en 3 dimensions du projet ;
- Une notice descriptive des travaux (toiture, façades, cages d'escalier, mise aux normes d'habitabilité, de confort et sécurité) avec chiffrage par poste ;

Cette prestation ne sera à réaliser qu'après validation expresse du Maître d'ouvrage en fin d'étape 1.

❖ **Phase 2.3 : le bilan prévisionnel détaillé et phasage**

Chacun des 3 scénarii fera l'objet d'un bilan prévisionnel détaillé indiquant les coûts d'acquisition et d'aménagements du projet, en dépenses, et les charges foncières générées par le programme en recettes, permettant de vérifier les conditions de faisabilité économique du projet et atteindre l'équilibre de l'opération.

L'objectif recherché est de déterminer :

- La faisabilité économique du projet ;
- Le risque financier qui sera supporté par la collectivité.

L'équilibre du bilan sera trouvé par la péréquation des charges foncières, la variable d'ajustement étant la charge foncière en accession libre, la densité ou la participation à l'équilibre de la collectivité.

En cas de déséquilibre financier d'opération, le prestataire pourra s'affranchir des règles de droit des sols dans une variante de programme. Dans ce cas, des préconisations en matière d'urbanisme seront proposées.

Le bilan devra comporter en dépenses :

- Le coût d'acquisition foncière, frais d'éviction éventuels, ainsi que les frais de notaire si le bien n'est pas déjà acquis par l'EPF ; le prestataire devra préciser ses sources et ses méthodes d'évaluation (par comparaison, par capitalisation, ...) ;
- Les frais d'études (géomètre, étude de sol sondage, pollution, etc.) ;
- Travaux :
 - Les coûts des travaux de remise en état du site :
 - Remise en état des sols ;
 - Dépollution, démolition, désamiantage ;
 - Les travaux d'aménagement ;
 - Aménagement paysager ;
 - Voirie, réseaux ;
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux et autres (contrôle technique, CSPS, ...) ;
- Les taxes selon procédure choisie :
 - Les participations (TA, autres taxes ou participations) ;
 - La taxe de raccordement ;
 - La taxe d'aménagement ;

En recette, l'évaluation des charges foncières correspondant au programme. Les hypothèses de recettes (charges foncières, lots à bâtir...) devront être conformes au marché local de l'habitat préalablement analysé par le prestataire et après échanges spécifiques avec l'EPF sur ce point.

Dans le cadre de l'étude, si des risques particuliers liés à la dépollution sont révélés et dont les conséquences peuvent avoir une incidence importante sur le bilan prévisionnel de l'opération, des investigations ou études particulières pourront être commandées distinctement par rapport la présente mission par le maître d'ouvrage à des prestataires spécialisés. Les coûts de constructions devront être vérifiés et fiables, tenant compte de la spécificité du terrain, et des évolutions du marché de la construction. Un économiste de la construction pourra être sollicité ; à défaut les sources de provenance des ratios devront être justifiées. La faisabilité des niveaux de stationnement fait partie intégrante de la présente mission.

Les postes à fournir par le prestataire seront ceux liés aux travaux de toute nature.

Un phasage de chaque scénario sera proposé par le prestataire. Le bilan prévisionnel devra intégrer les effets de phasages proposés.

Livrables attendus

- Un bilan prévisionnel par scénario étudié sous forme de tableur détaillant les diverses dépenses et recettes ;
- Une note détaillant les différents ratios utilisés sur chaque poste de dépenses et les charges foncières en recette ;

❖ Phase 2.4: La formalisation du scénario définitif

Lors de cette phase, il s'agira pour le prestataire d'élaborer un scénario définitif à partir des différents échanges ayant eu lieu entre le maître d'ouvrage et le comité de pilotage parmi les différents scénarii précédemment envisagés. Le prestataire mettra en forme le scénario définitif accompagné d'un tableau récapitulatif des éléments de programme et du bilan financier prévisionnel final.

Il s'agira aussi de proposer les prescriptions architecturales et urbanistiques à mettre en œuvre sous forme d'une notice.

En outre les servitudes publiques et privées identifiées dans la phase diagnostic, devront être bien entendu analysées et prises en compte avec le plus grand soin pour lever toute interrogation quant à la faisabilité. Le prestataire pourra apporter des précisions quant à leurs prescriptions et de fait proposer des préconisations adaptées.

Livrables attendus

- Une note synthétique précisant le scénario retenu ;
- Un plan du scénario retenu mis en forme ;
- Un tableau récapitulatif des éléments de programme et du bilan financier prévisionnel final ;
 - Rendus sous format « source » (Word, InDesign, Power Point, etc.) et PDF ;

❖ Phase 2.5 – Prestation complémentaire : les montages opérationnels

Afin de permettre la réussite du projet, le prestataire sera amené à proposer un panel d'outils adaptés à activer ainsi que d'études complémentaires contribuant à faciliter sa sortie opérationnelle. Il s'agira en effet d'apporter une aide à la décision du porteur de projet et de l'accompagner dans les poursuites de l'étude afin de concrétiser le projet. Il pourra notamment s'agir :

- D'adaptation du document d'urbanisme en vigueur ;
- De procédures d'aménagement ou outils opérationnels adaptés (celles-ci devront être détaillées, chiffrées et avec des éléments de calendrier) ;
- De diagnostics complémentaires à réaliser ;
- De dossiers complémentaires à réaliser.

Livrables attendus

- Une note détaillée comprenant notamment :
 - L'adaptation éventuelle du document d'urbanisme, à travers notamment ses articles réglementaires, pour permettre la mise en œuvre du projet ainsi que ses modalités d'évolutions (modification révision, etc.) ;
 - Les procédures d'aménagement ou les outils opérationnels adaptés à la mise en œuvre du projet, bien qu'il ne s'agisse pas de lister l'ensemble de ces outils ou procédures mais bien de proposer les plus pertinents, en réponse au besoin du projet et selon la volonté de mise en œuvre du maître d'ouvrage identifié lors des comités de pilotages. Cette note détaillera l'outil, les moyens de sa mise en œuvre, les éléments nécessaires et un calendrier prévisionnel ;
 - Les diagnostics complémentaires éventuels à réaliser ;
 - La justification des besoins et le chiffrage du coût en cohérence avec le bilan prévisionnel ;
 - Les dossiers complémentaires à réaliser en fonction des modalités opérationnelles choisies.

3-2 DÉLAI DE RÉALISATION DE LA MISSION

Le délai d'exécution de la mission est fixé à 67 jours courant à compter de la notification du bon de commande.

Dans le cas d'un secteur bâti, le délai d'exécution peut être prolongée de 7 jours, correspondant à la prestation complémentaire « diagnostic architectural et technique », soit une durée maximale de 74 jours à compter du bon de commande de l'étape 1 phase 1.1.

Le prestataire devra également organiser 1 réunion intermédiaire, afin d'exposer les partis d'aménagement (phase 2.1).

Étape 1	Réunion de lancement + visite sur site		Délais cumulables 20 jours + 7 jours en option bâtimentaire
	Phase 1.1	20 jours	
	Phase 1.2		
	Phase 1.3		
	Prestation complémentaire : diagnostic architectural et technique	7 jours	
Étape 2	Phase 2.1	10 jours	37 jours + 10 jours en prestation complémentaire
	Réunion intermédiaire en visioconférence		
	Phase 2.2	20 jours	
	Phase 2.3		
	Réunion des scénarii		
	Phase 2.4	7 jours	
	Phase 2.5 - Prestation complémentaire	10 jours	
	Réunion de restitution		

3-3 PILOTAGE, REUNIONS ET VISITE DE TERRAIN

3-3-1 Pilotage

Le pilotage sera assuré par l'EPF, par l'intermédiaire, en fonction du territoire d'intervention :

- Du directeur foncier Est et/ou du développeur de projet foncier en charge du dossier ;
ou
- Du directeur foncier Ouest et/ou du développeur de projet foncier en charge du dossier ;
ou
- Du directeur du traitement des Copropriétés et Restructuration Urbaine et/ou du développeur de projet en charge du dossier ;

Par ailleurs, les modalités d'association des collectivités seront définies au cas par cas par l'EPF avant la réunion de lancement.

3-3-2 Réunions et visite de terrain

Le présent marché prévoit au minimum :

- 1 réunion de lancement accompagnée d'une visite de site ;
- 1 réunion à la fin de la phase 2.3 ;
- 1 réunion de restitution se déroulant dans les locaux de l'EPF, à Montpellier ou à Toulouse en fonction du territoire d'étude, ayant pour objectif de présenter les éléments produits avant finalisation et remise du livrable définitif.

L'EPF pourra également solliciter par bon de commande, l'organisation d'une ou plusieurs réunions supplémentaires facturées à l'unité.

Il sera aussi demandé au prestataire de prévoir 1 réunion en visioconférence permettant de faire un point d'étape sur les phases intermédiaires :

- 1 réunion à la fin de la phase 2.1.

3-3-3 Format des livrables

L'ensemble des documents devront être livrés en format informatique ainsi qu'en format papier à la demande de l'EPF, en cas de réunion en présentiel.

Les tableaux de programmation (nombre de logements, surface...) et de bilan devront impérativement être remis sous format Excel ;

L'ensemble des visuels devront être remis à part en JPEG ou PNG et légendés.

ARTICLE 4 - LOT 3 - ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER

L'étude de marché immobilier et foncier permettra d'apporter une connaissance supplémentaire et nécessaire du marché local (prix du marché, état des besoins, de l'offre et de la demande...) afin de soumettre un projet en adéquation avec la réalité du terrain.

Cette étude pourra être réalisée à la fois de façon indépendante des lots 1 et 2 et de manière concomitante aux études de capacité et de faisabilité, si cela est jugé nécessaire par l'EPF afin d'alimenter et de définir un programme.

Par ailleurs, au vu des éléments à étudier, et notamment concernant le profil des acquéreurs du territoire, la dynamique des transactions tant dans l'ancien que dans le neuf, la typologie des constructions ainsi que les capacités d'absorption du marché, il sera demandé au prestataire de mener l'étude de marché immobilier et foncier sur un territoire défini s'entendant comme la commune d'implantation du projet et ses communes adjacentes. Ce périmètre permettra d'obtenir une vision globale du territoire et d'apprécier qualitativement les résultats obtenus.

Cette étude devra être réalisée sur la base de l'ensemble des données statistiques disponibles mais également d'échanges avec les acteurs en présence sur le territoire.

4-1 ÉTAPE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Étape préalable à l'analyse des tendances du marché immobilier et foncier, le diagnostic socio-démographique du territoire devra faire état du profil de la population présente ou potentiellement en devenir, susceptible d'apporter une connaissance sur les conséquences en matière d'habitat.

Par conséquent, le diagnostic socio-démographique devra croiser à minima pour l'ensemble du territoire étudié :

- Les données relatives aux dynamiques démographiques (évolution démographique, âge de la population, etc.) ;
- La structuration sociale de la population et ses évolutions, notamment à travers l'analyse des revenus des foyers ;
- La composition et la taille moyenne des ménages ;
- Les habitudes d'habiter (typologie de logement privilégiée, confort des logements, etc.) ;
- Les flux de population à l'intérieur du périmètre.

Le statut d'occupation des logements devra également être pris en compte et les proportions de propriétaires bailleurs ou occupants et de locataires, mentionnées également.

Les résultats qui découleront de ces analyses seront autant de faisceaux d'indices que d'aide à la décision pour la réalisation du programme.

Cette première étape de diagnostic devra permettre de définir la/ les clientèles cible(s) du projet et leur budget.

4-2 ÉTAPE 2 : LA DYNAMIQUE DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS

❖ Phase 2.1 : la dynamique globale des transactions

Lors de cette présente phase, il sera demandé au prestataire de mener une analyse globale des dynamiques des transactions foncières et immobilières ayant eu lieu sur l'ensemble du territoire d'étude au cours des 5 dernières années. Elle quantifiera et qualifiera notamment le volume, la superficie et la typologie des biens (bâtis et non bâtis) ayant connu au moins une mutation, permettant ainsi d'appréhender les tendances du territoire et déceler les secteurs à enjeu.

❖ Phase 2.2 : la dynamique du marché ancien des maisons et appartements

Afin d'affiner la connaissance locale du marché immobilier, il sera demandé au prestataire d'examiner plus précisément la dynamique des ventes du marché des maisons et des appartements dans l'ancien ainsi que leurs évolutions sur les 5 dernières années. Les indicateurs suivants devront faire, entre autres, l'objet d'une analyse :

- Volume des transactions immobilières (avec détail des offres disponibles et du nombre de vente réalisées) ;
- Montant des ventes immobilières et déduction des prix moyens par typologies ;
- Nature des ventes immobilières (surfaces et typologies) ;
- Rythmes d'écoulement (durée de vente des biens immobiliers sur le marché entre la mise en vente et l'achat) ;
- Graduation des prix à l'intérieur du territoire ;
- Niveau de confort des biens immobiliers ;
- Type de vacance en présence (conjoncturelle ou structurelle) ;
- Et tout indicateur pertinent sur le territoire d'étude ou en fonction des objectifs.

Marchés locatifs libres et sociaux :

Sur la même période, le prestataire étudiera également l'état du marché locatif ainsi que ses évolutions à partir notamment :

- Du volume de biens immobiliers proposés à la location ;
- De la valeur locative des biens immobiliers ;
- De la typologie des biens immobiliers locatifs ;
- De la vacance moyenne des parcs locatifs ;
- Du niveau de confort des biens locatifs ;
- Etc.

L'étude du marché locatif libre permettra de mesurer l'éventuelle tension du marché et de quantifier les besoins sur le territoire, tant du point de vue de la demande locative que de l'attractivité pour les investisseurs (notamment par l'analyse de la rentabilité locative).

Il s'agira également de prendre en compte le marché locatif social et d'en calibrer la demande.

Enfin, le prestataire retenu étudiera également l'intérêt d'introduction d'un dispositif de locatif intermédiaire par comparaison entre les loyers libres et les plafonds de loyers du logement locatif social.

Le prestataire pourra également proposer tout indicateur complémentaire qu'il jugera utile à l'étude.

❖ **Phase 2.3 – Prestation complémentaire : la dynamique du marché du foncier**

Dynamique du marché :

A l'instar de l'analyse de la dynamique du marché immobilier, celle du marché du foncier doit également être appréhendée dans le cadre de la présente étude. Il s'agira en effet pour le prestataire de s'enquérir des transactions des terrains nus (non bâtis) ayant eu lieu au cours des 5 dernières années afin d'en déterminer les évolutions passées. Pour ce faire, il pourra s'appuyer en partie sur :

- Le volume des transactions foncières et rythme d'écoulement ;
- L'utilisation de ces terrains (maison individuelle, opération groupée, collectif, etc.) ;
- Le montant des transactions immobilières, prix moyens par/ m² en fonction de la vocation des terrains et gamme de prix unitaires pour les lots à bâtir ;
- La graduation des prix à l'intérieur du territoire ;
- Etc.

Pour les opérations collectives, lorsque ces informations sont disponibles (au travers de l'examen des permis de construire par exemple) il sera également demandé de définir la charge foncière / m² bâti.

Tout autre élément jugé utile à l'étude pourra également être pris en compte.

Etude des projets en cours :

Il sera également demandé au prestataire d'analyser les opérations de lotissement en cours selon les mêmes indicateurs (typologie, volume, prix, rythme d'écoulement, etc.)

❖ **Phase 2.4 – Prestation complémentaire : la dynamique en construction neuve des maisons et appartements**

Dans la continuité de l'étape 2 de l'étude, le prestataire aura, pour la présente phase, à mener également une réflexion sur la dynamique en construction neuve des maisons et des appartements sur l'ensemble du territoire étudié. Il devra notamment axer, entre autres, son analyse sur :

- Le volume d'opérations immobilières et de biens immobiliers ;

- La nature des opérations et des biens immobiliers (surfaces et typologie des logements) ;
- La localisation des opérations sur le territoire ;
- —
- Les prix de vente par typologie de logement, en prix global et en prix moyen au m² ;
- La graduation des prix à l'intérieur du territoire ;
- Le montant des prix achetés par l'opérateur ainsi que le coût des charges foncières associées ;
- La durée de vente moyenne des biens immobiliers après mise sur le marché ;
- Etc.

Étude des projets en cours :

Il sera également demandé au prestataire de mener une analyse fine de l'offre concurrentielle en termes d'opérations immobilières en cours de réalisation, de commercialisation et prévu sur le territoire afin d'anticiper les besoins du marché et ses capacités d'absorption (nombre de ventes réalisées par rapport à l'offre). Comme pour la phase précédente, la typologie des produits proposés, leur volume ainsi que leur prix devront faire l'objet d'une analyse.

❖ Phase 2.5 : Synthèse et préconisations opérationnelles.

Les résultats ainsi obtenus, croisant offre, demande et contexte territorial permettront au prestataire de mettre en avant les segments d'offre manquants ou mal desservis et les prix de positionnement immobilier adapté afin d'apporter une aide à la décision lors de l'élaboration des programmes.

- Pour cela, il sera demandé au prestataire de réaliser des préconisations opérationnelles pour le projet indiquant : la forme urbaine du projet (collectif, individuel, ...) et sa destination (libre, social, intermédiaire) ;
- La définition d'une granulométrie (couple typologies & surfaces) adaptée à la clientèle ciblée ;
- Les cibles de clientèles du projet et leurs budgets ;
- La préconisation de prix de vente et/ou de loyers en cas de logements libres. Nous nous attacherons à ce que ceux-ci correspondent aux budgets de la clientèle ;
- Les hypothèses et le phasage à opérer afin d'assurer une bonne commercialisation et un équilibre financier à l'opération.

Livrables attendus

- Une note synthétique illustrée et organisée thématiquement, qui devra également être agrémentée de cartes, de schémas ou tout autre support technique facilitant la compréhension des marchés immobiliers et fonciers sur le territoire pour l'offre à produire.
- Une note de préconisations opérationnelles.

Format du livrable

- La note devra être rendue sous format « source » (Word, InDesign, Power Point, etc.) et PDF ;
- L'ensemble des illustrations présentées dans le diagnostic devront être compilées, légendées et rendues sous format « source » (JPEG, PNG, etc.) et PDF.

4-3 DÉLAI DE RÉALISATION DE LA MISSION

Le délai d'exécution de la mission est fixé à 21 jours courant à compter de la notification du bon de commande.

Étape 1	Réunion de lancement		21 jours
	Phase 1	7 jours	
Étape 2	Phase 2.1	7 jours	
	Phase 2.2		
	Phase 2.3		
	Réunion intermédiaire en visioconférence		
	Phase 2.4	3 jours	
	Phase 2.5	4 jours	
	Réunion de restitution		

4-4 PILOTAGE, REUNIONS ET VISITE DE TERRAIN

4-4-1 Pilotage

Le pilotage sera assuré par l'EPF, par l'intermédiaire, en fonction du territoire d'intervention :

- Du directeur foncier Est et/ou du développeur de projet foncier en charge du dossier ;
ou
- Du directeur foncier Ouest et/ou du développeur de projet foncier en charge du dossier ;
ou
- Du directeur du traitement des Copropriétés et Restructuration Urbaine et/ou du développeur de projet en charge du dossier ;

Par ailleurs, les modalités d'association des collectivités seront définies au cas par cas par l'EPF avant la réunion de lancement.

4-3-2 Réunions et visite de terrain

Le présent marché prévoit au minimum :

- 1 réunion de lancement accompagnée d'une visite de site ;
- 1 réunion intermédiaire ;
- 1 réunion de restitution se déroulant dans les locaux de l'EPF, à Montpellier ou à Toulouse en fonction du territoire d'étude, ayant pour objectif de présenter les éléments produits avant finalisation et remise du livrable définitif.

Il sera aussi demandé au prestataire de prévoir 1 réunion en visioconférence permettant de faire un point d'étape sur les phases intermédiaires :

- 1 réunion à la fin de la phase 2.3.

En cas de réalisation des prestations complémentaire, le prestataire devra également prévoir 1 visite de terrain.

L'EPF pourra également solliciter par bon de commande, l'organisation d'une ou plusieurs réunions supplémentaires facturées à l'unité.

4-3-3 Format des livrables

L'ensemble des documents devront être livrés en format informatique ainsi qu'en format papier à la demande de l'EPF, en cas de réunion en présentiel.

Les tableaux de programmation (nombre de logements, surface...) et de bilan devront impérativement être remis sous format Excel ;

L'ensemble des visuels devront être remis à part en JPEG ou PNG et légendés.