MARCHE DE « PRESTATIONS INTELLECTUELLES »

« ETUDE DE REPERAGE FONCIER POUR LE REINVESTISSEMENT DES FRICHES URBAINES EN OCCITANIE »

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Marché à procédure adaptée soumis aux dispositions des articles L.2123-1, R. 2123-1 1°, R. 2123-4, R. 2131-12 1° et R.2162-13 et 14 du Code de la commande publique

Références : M 2020/18

Sommaire

1-PREAMBULE **3**

2-MISSIONS **6**

MISSION 1 : CREATION D'UNE BASE DE DONNEES GEOREFERENCEE PERMETTANT LE REPERAGE DES FRICHES URBAINES DE LA REGION OCCITANIE 6

1.1 Identification et compilation des bases de données et de données existantes *6*

1.2 Exploitation des bases de données disponibles pour la création du socle de base de données géoréférencées des friches urbaines et approfondissement de la définition des friches urbaines *9*

1.3 Création d'un atlas des friches urbaines recensées et géoréférencées *12*

MISSION 2 : CARACTERISATION DES FRICHES URBAINES 13

2.1-Insertion d'indicateurs complémentaires *13*

2.2- Formulation de requêtes *17*

2.3- Création de fiches « friches » *18*

3- PILOTAGE, PRODUCTION INTERMEDIAIRE, REUNIONS ET DELAIS **19**

3.1- Pilotage *19*

3.2- Réunions *19*

3.3- Production intermédiaire *19*

1-PREAMBULE

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, établissement public à caractère industriel et commercial de l'Etat, a été créé par décret du 2 juillet 2008, modifié par décrets du 29 décembre 2014, du 05 mai 2017 et du 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'Etat 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) 2019-2023 approuvé par le conseil d'administration de l'EPF, et répartis-en 3 axes définis comme suit :

- Axe 1 : « Développer une offre foncière significative en matière de logements » : au moins 70% des moyens financiers de l'EPF sont consacrés à cet objectif dont 60% minimum attachés au renouvellement urbain, recyclage foncier ou densification des dents creuses ;

- Axe 2 : « Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires » : au moins 20% des moyens 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 fonciers dédiés à d'autres usages ;

- Axe 3 : « Agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques » : au plus 10% des moyens 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 besoin de diagnostics fonciers et la définition d'une stratégie foncière.

L'EPF d'Occitanie a fait le constat qu'il n'existe pas de recensement exhaustif ni aucune classification des friches urbaines à l'échelle de la Région Occitanie.

Or le réinvestissement des friches permet de maîtriser partiellement l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

La reconquête urbaine de ce type de foncier, qui constitue un enjeu au regard de la lutte contre le phénomène d'étalement urbain et le ZAN, pose la question de la valorisation potentielle de ce type de foncier au regard des usages futurs et du modèle économique de leur reconversion.

En effet, dans la plupart des cas, ce foncier à recycler concerne des terrains qui nécessitent au préalable des travaux de remise en état, de démolition, de dépollution avant d'en réaffecter la destination au logement, à un programme mixte ou tout simplement pour une remise en état dans le cadre de renaturation. Cela concerne souvent des sites d'activités abandonnés, en déclin, en décalage avec le quartier environnant, et dont la vocation initiale est devenue problématique.

L'intervention peut être complexe, lourde et coûteuse pour les collectivités selon les travaux nécessaires à la remise en état du site et c'est dans ce cas que l'ingénierie et le portage foncier de l'Etablissement prend tout son sens.

Ces objectifs de recyclage urbain conformément aux politiques gouvernementales se retrouvent dans le cadre des missions de l'EPF dont les interventions doivent être réalisées en priorité dans les secteurs en renouvellement urbain, recyclage foncier ou densification en dent creuse.

Ces objectifs s'inscrivent également dans le cadre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région à horizon 2040, avec le « réussir le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » par des interventions prioritaires des collectivités ainsi que leurs partenaires dans les secteurs urbains constitués.

De ce fait, le réinvestissement des « friches urbaines » offre **un potentiel de gisement foncier mobilisable dont le volume reste à estimer**, et qui pourrait répondre aux principes suivants :

- Contribuer à la sobriété foncière des projets d'aménagement et donc réduire le rythme de la consommation foncière des sols ;
- Favoriser le recylclage et optimiser les fonciers urbains ;
- Développer un savoir-faire technique et juridique en matière d'urbanisation durable de fonciers complexes ;
- Contribuer à la renaturation des espaces hors systèmes urbains pour accompagner la politique de ZAN.

En lien avec les besoins des territoires et afin de proposer des pistes d'intervention sur les friches urbaines, il convient dans un premier temps de pouvoir **appréhender, tant qualitativement que quantitativement, le potentiel de gisement foncier disponible.**

Cette étude doit permettre :

- de **constituer une base de données exhaustive** à partir du croisement de différentes données existantes permettant d'identifier les friches urbaines ;

  de **localiser les friches urbaines** issues de la base de données sur un outil compatible avec l'outil de suivi des conventions foncières de l'EPF ;
- de **créer des indicateurs permettant la classification des friches urbaines** selon des critères prédéfinis ;
- de **générer une fiche identitaire de la friche urbaine** ;

- de **permettre l'évolution de la base de données**, et par conséquent de l'interface SIG, par tout utilisateur, suite à diverses enquêtes de terrain ou d'échanges avec des collectivités ;

- de **proposer un gradient d'intervention**.

Il s'agira donc de disposer **d'un outil d'un repérage de l'ensemble des friches urbaines sur le territoire d'intervention de l'EPF sur la région Occitanie** , le plus fiable et le plus exhaustif, rendant possible leur qualification ainsi que **leur potentiel de mutabilité**, par le biais d'indicateurs.

Ce premier repérage devra pouvoir faire l'objet d'évolutions (ajout/modification/sortie de friches et modifications des critères).

Comme indiqué supra, il n'existe actuellement pas de recensement des friches sur la région Occitanie. Cependant, certaines collectivités, EPCI, structures diverses ont, chacune de leur côté, réalisé différents recensements.

Cependant, ces derniers ne sont pas exploitables dans la mesure où ils ne seraient pas homogènes. En effet, à ce jour, il n'existe pas de définition règlementaire de la friche. Le terme « friche urbaine » sera retenu afin de les distinguer des « friches agricoles » non traitées dans la présente étude.

C'est pourquoi, partant de différentes recherches et en l'absence réglementaire de définition de la friche urbaine, l'EPF propose de caractériser la friche urbaine comme *« tout site délaissé ou en déclin avéré **à caractère urbain ou non**, d'origine diverse (commerciale, militaire, industrielle, etc.), ayant perdu sa fonction antérieure depuis au moins deux ans et dont le remploi ne peut pas se faire sans intervention préalable et en attente d'une réaffectation. D'une superficie variable en fonction de la qualité du site et de son potentiel de mutabilité, la friche urbaine peut, ou non, présenter des constructions. Sont exclues de la définition les friches agricoles ».*

A partir des bases de données et par le biais d'indicateurs, l'étude comportant deux missions portera sur :

- Mission 1 : création d'une base de données géoréférencée permettant le repérage des friches urbaines de la région Occitanie ;

- Mission 2 : caractérisation des friches urbaines.

Mission 1 : Création d'une base de données géoréférencée permettant le repérage des friches urbaines de la région Occitanie

A partir de la définition de la friche urbaine proposée, il est attendu la création d'un socle de base de données permettant le recensement et le repérage des friches urbaines.

1.1 Identification et compilation des bases de données et de données existantes

Afin de réaliser le socle de la base de données, support de l'étude, le bureau d'études devra dans un premier temps, compiler et analyser l'ensemble des bases de données exploitables permettant de répondre à la demande de repérage des friches urbaines. Les sources d'informations utilisées devront obligatoirement faire l'objet d'une mention dans les rendus.

A cet effet, de par ses connaissances et sur la base d'études similaires existantes, l'EPF a identifié au préalable, et sans que cela soit exhaustif, un premier recensement des bases de données pouvant être exploitées par le bureau d'études. Ces bases de données seront soit fournies par l'EPF soit téléchargeables en open data :

- **Données fournies par l'EPF à travers une convention de mise à disposition et soumises à des droits d'utilisation spécifiques :**
  - Fichiers fonciers du CEREMA :
    - identifient l'usage des bâtiments et la vacance des locaux ;
  - DV3F :
    - inventorie les ventes et identifies les acquéreurs / vendeurs ;
  - Périmètre d'intervention des Etablissements Publics Fonciers Locaux ;

- **Données accessibles en OpenData :**
  - BASIAS :
    - inventorie l'historique des sites industriels et activités de service constitué par le BRGM (inventaire des sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante) ;
    - https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees#/ ;
  - BASOL :
    - recense les sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués) ;
    - https://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php ;
  - SIS :
    - secteur d'information sur les sols qui complètent BASIAS et BASOL ;

    - http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols/donnees#/ ;

- InfoGreffe :
    - identifie les entreprises radiées ;
    - https://www.opendata-infogreffe.com/pages/offre-open-data/;
- Chambres de commerce et d'industrie :
    - https://www.occitanie.cci.fr/ ;
- Direction de l'immobilier de l'Etat :
    - liste des cessions immobilières de l'Etat ;
    - https://immobilier-etat.gouv.fr/ ;
- Sirene / Diane :
    - inventorie les entreprises et leurs établissements ;
    - https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-sirene-des-entreprises-et-de-leurs-etablissements-siren-siret/ ;
- ICPE :
    - installations classées pour la protection de l'environnement ;
    - https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/installations/donnees#/ ;
- Picto-Occitanie :
    - répertorie de nombreuses données régionales, dont des données environnementales ;
    - https://www.picto-occitanie.fr/accueil ;
- PPR :
    - identifie les risques naturels ;
    - https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/telechargement/ppr ;
- Etude de consommation des ENAF ;
    - https://www.giplittoral.fr/evolution-des-espaces-naturels-agricoles-et-forestiers-enaf ;
- Emplacement du site par rapport à la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) ;
    - https://www.picto-occitanie.fr/accueil ;

- Zonages environnementaux (ZNIEFF 1 et 2, Natura 2000, Arrêtés préfectoraux de protection de biotope, ENS, ...) ;
    - https://www.picto-occitanie.fr/accueil ;

Afin d'accompagner le bureau d'études dans ses recherches, l'EPF lui remettra un recensement non exhaustif des différentes études portant sur des friches urbaines. Ces dernières ont été réalisées par d'autres EPF / organismes publics ou privés et ont conduits à leur propre définition des friches urbaines ayant permis la constitution d'atlas ou d'observatoires.

Le bureau d'études pourra, à ce stade, identifier et proposer l'utilisation de toute autre source de données pertinente dont il aurait connaissance.

Les bases de données en Open Data devront être récupérées (téléchargées) et compilées par le bureau d'études lui-même.

Si une base de données s'avère payante, le bureau d'études sollicitera sous 5 jours à compter du démarrage de la mission l'EPF qui donnera son accord sur son acquisition dans les 15 jours. Dans la mesure du possible, il sera demandé au bureau d'études de s'appuyer sur des données gratuites ou sur lesquelles l'EPF, en tant qu'ayant droit ou propriétaire, a accès.

Livrable attendu

Une note synthétique démontrant l'intérêt et l'utilisation potentielle de chacune des bases de données identifiées dans le CCTP permettant de répondre aux besoins de l'étude. Cette note sera complétée par l'identification et la proposition argumentée de toute autre source de données pertinente. Si cette source de donnée est payante, le bureau d'études devra justifier que son utilisation est indispensable à la fiabilisation des données de l'étude et démontrer son intérêt.

A ce stade, il s'agit d'identifier et de compiler les bases de données existantes.

Format du rendu attendu

Une note synthétique au format Word et PDF ainsi que la création d'un catalogue (Word /Excel / PDF) des bases de données comprenant : nom, source, millésimes, propriétés, description de son contenu.

Délai d'exécution de cette phase

Dans les 21 jours à partir du démarrage de la mission par ordre de service. Une suspension de délai pourra être envisagée dans les conditions fixées par le CCAP.

Validation de l'EPF

L'EPF aura 10 jours, à compter de la transmission, pour valider ou émettre des remarques sur le rendu et tester l'outil. A défaut de réponse de l'EPF dans les 10 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

1.2 Exploitation des bases de données disponibles pour la création du socle de base de données géoréférencées des friches urbaines et approfondissement de la définition des friches urbaines

Cette étape a pour objet de faire préciser et compléter la définition de la friche urbaine posée initialement en fonction d'à la fois l'analyse des méthodologies de recensement d'autres EPF et des exploitations réalisées par le bureau d'études sur la région Occitanie.

Le bureau d'études devra ainsi rendre compte de ses premières analyses de croisement des données permettant d'obtenir un repérage des friches urbaines. Cette analyse fera l'objet d'un rendu détaillé afin de démontrer la manière dont il a été obtenu par le croisement des différents éléments. Ce croisement devra donner lieu à une identification des friches urbaines et permettre leur localisation via un une base de données SIG adaptée.

Cette phase est la plus sensible de l'étude et nécessitera des expérimentations de la part du bureau d'études pour garantir la pertinence et la fiabilité des données. Chaque expérimentation fera l'objet d'un rapport expliquant la méthodologie employée ainsi qu'une analyse critique des résultats. Il devra en effet être expliqué en quoi la méthode a donné des résultats positifs et aussi indiquer en quoi certaines bases de données ne sont pas ou peu exploitables en l'état (manque de données, informations peu complètes, erronées, décalage dans les millésimes des bases de données, etc.). **Il sera également demandé au bureau d'études d'estimer la fiabilité de chaque champ extrait des bases de données.**

Lors de cette phase, sans remettre en cause l'objet même de l'étude, le bureau d'études devra proposer d'affiner **la définition des friches urbaines proposée initialement par l'EPF au regard des résultats obtenus.** La définition de la friche urbaine pourra être complétée, élargie afin de permettre d'obtenir des résultats plus fiables ou plus exhaustifs. Toute proposition devra faire l'objet d'une justification.

Le bureau d'études ne pourra pas se contenter de baser la définition de la friche urbaine sur la superficie car il s'agit de l'élément le plus évident à faire ressortir mais trop limitant par rapport aux résultats attendus.

Sur la base du recensement automatique des friches urbaines identifiées, le bureau d'études devra être en mesure de proposer à l'EPF une base de données SIG, répondant à la projection suivante : Lambert 93 / EPSG 2154. Il s'agira en effet de permettre une visualisation de ces dernières sur l'ensemble du territoire et de pouvoir, également, permettre leur sélection, en s'appuyant sur un système de filtres, eux-mêmes définis à partir des indicateurs qui seront détaillés dans la mission 2.

Le bureau d'études devra s'assurer de la fiabilité des données renseignées dans la base de données et exploitées via l'outil SIG. En complément, il devra également effectuer des tests de vérification en partie par une méthode de photo-interprétation mais principalement par des visites de terrain sur au moins deux communes test.

Il est par ailleurs préconisé d'effectuer l'analyse sur une collectivité urbaine et l'autre rurale, pour plus d'exhaustivité. Si le test n'est pas concluant ou ne semble pas pertinent, un second test pourra être demandé.

Cette enquête terrain permettra essentiellement de vérifier si certaines friches n'ont pas pu être recensées de manière automatique à partir des bases de données. Elle participera aussi à estimer la fiabilité des données, et le cas échéant, à réfléchir à la pertinence de certaines d'entre-elles.

Livrables attendus

- Une note détaillée sur le croisement des bases de données envisagées ayant permis l'atteinte des objectifs de l'étude. Cette note devra notamment mettre en évidence :

  - La méthodologie employée avec les différentes expérimentations ; chacune des expérimentations devra être exposée, analysée et critiquée. Le choix de l'écarter ou de la retenir devra être explicité ;

  - La possibilité d'obtenir des méthodologies novatrices appuyées sur la base documentaire fournie devra être exposée ;

- Une note sur les propositions d'évolution de la définition de la friche urbaine indiquée par l'EPF dans le présent CCTP au regard de l'exploitation des données et de la caractérisation du sujet sur l'Occitanie

- Une notice explicative des variables précisant ce que contient le lot de données, tant sur la structuration de la base de données que sur ses caractéristiques.

  Pour ce faire, le bureau d'études constituera un catalogue des données présentes, décrivant la base de données, la liste des tables, des champs qu'elle contient. En parallèle, une table de nomenclature des différents termes employées devra être rédigée pour une meilleure compréhension (par exemple : surfpar = surface parcelle, exprimé en m²) ;

- Compte rendu des tests de vérification ;

- Le socle de la base de données complété.

Format du livrable

- Les notes et compte-rendu devront être proposées sous format Word et PDF ;

- La base de données devra être sous format « Post Gis ».

Délai d'exécution de cette phase

Délai de création de la base de données géoréférencée (y compris tous les livrables) : 60 jours calendaires à partir de la validation de la phase 1.1 de cette mission, le bureau d'études devra soumettre à l'EPF l'analyse du croisement des différentes bases de données et la première version du socle de la base de données géoréférencée.

Validation de l'EPF

L'EPF aura 15 jours, à compter de la transmission, pour valider ou émettre des remarques sur le rendu et tester l'outil. Dans ce second cas, le bureau d'études devra soumettre une version définitive sous 15 jours à compter de la transmission des remarques par l'EPF.

A défaut de réponse de l'EPF dans les 15 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

Des rendus intermédiaires de la note et de la notice seront à remettre conformément au 3.3.

A l'issue de cette phase de test, il sera demandé au bureau d'études :

- Soit de confirmer que la base de données proposée fonctionne ; ce dernier estimera alors son degré de fiabilité ;

- Soit de mettre en évidence des problématiques liées :

    - Au croisement des bases de données : dans ce cas il sera demandé au bureau d'études de proposer un nouveau croisement des bases de données pour permettre l'objectif attendu de la mission ;

    - A la fiabilité des informations contenues dans les bases de données (données obsolètes, non mises à jour, erronées, non remplies, etc.) : il est attendu du bureau d'études qu'il puisse indiquer le degré de fiabilité ;

    - A la non-exhaustivité des données contenues dans les bases de données : il est attendu du bureau d'études qu'il puisse indiquer un pourcentage sur cette donnée.

Dans le deuxième cas il sera attendu du bureau d'études une note argumentée sur l'impossibilité d'exploiter/ de croiser les bases de données pour obtenir le résultat escompté. Cette note devra aussi démontrer que le bureau d'études a tout mis en œuvre pour atteindre les objectifs.

1.3 Création d'un atlas des friches urbaines recensées et géoréférencées

Il sera demandé au bureau d'études de remettre un atlas sous format imprimable :

- A l'échelle régionale ;
- A l'échelle départementale avec un tableau synthétique dénombrant le nombre de friches urbaines recensées.

Cet atlas, dont le fond de plan sera constitué des orthophotoplans fournis par l'EPF, devra matérialiser les friches urbaines identifiées, mettre en évidence les routes et voies ferrées ainsi que le bâti. L'EPF transmettra la charte graphique.

Livrables attendus

- Une carte papier à l'échelle régionale en A0 et en format natif, JPEG et PDF permettant de nouvelles impressions.
- Une carte par département en A0 et en format natif, JPEG et PDF permettant de nouvelles impressions.
- Les cartes seront fournies en trois exemplaires sur papier 170 g/m².

Délai d'exécution de cette phase

Dès validation de la base de données géoréférencée par l'EPF de la mission 1.2 sous 10 jours.

Validation de l'EPF

L'EPF aura 15 jours, à compter de la transmission, pour valider ou émettre des remarques sur le rendu.

A défaut de réponse de l'EPF dans les 15 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

Mission 2 : Caractérisation des friches urbaines

2.1-Insertion d'indicateurs complémentaires

L'élaboration de l'inventaire consistera à prioriser l'action de l'EPF selon les orientations données par son Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 (PPI) :

- 1/ friches urbaines à fort potentiel de reconversion urbaine :

Vécu comme vecteur de contraintes (bruit, circulation de camions, état de dégradation, objet de squats, etc.) ou comme inapproprié avec le contexte environnant, il s'agit principalement :

- de sites enclavés au sein d'un tissu urbanisé dont l'activité passée ou en déclin ne correspond plus aujourd'hui au fonctionnement du quartier ;

- ou bien de sites situés en limite d'urbanisation, loin d'aménités mais pourtant dans la tâche urbaine.

Pour autant, ces sites, viabilisés pour la majorité et desservis par diverses infrastructures routières, autoroutières ou ferroviaires, voire fluviales ou portuaires, représentent de réelles opportunités de recyclage ou de réinvestissement pour les reconvertir. Ils peuvent en effet permettre d'impulser de nouvelles dynamiques pour les collectivités qui souhaitent :

- les faire évoluer vers de nouveaux usages urbains adaptés à leur localisation et répondant aux besoins identifiés, tant en demande de logements que de développement économique par exemple ;

- accompagner leur mutation ou leur redressement lorsque les sites sont en voie de « frichisation » avec des activités en déclin.

- 2/ friches urbaines à fort potentiel de renaturation :

Il s'agit de sites éloignés et déconnectés des tissus urbains ou situés en limite d'urbanisation dont la reconversion urbaine paraît peu opportune au regard de la situation en matière d'aménités et de transport. En effet, ils ne présentent pas ou très peu d'intérêt à être réinvesti, surtout s'ils sont en concurrence avec d'autres friches urbaines mieux placées. Ainsi, en fonction de leur état, de leur situation géographique, réglementaire (zonage des documents d'urbanisme) et environnementale (ZNIEFF, corridor écologique), ces sites pourraient donc participer à la renaturation des milieux et de la stratégie de compensation ZAN. Ils peuvent alors présenter de multiples enjeux, et de fait, participer aux différentes politiques de trames vertes et bleues, de renaturation des milieux, de la compensation d'urbanisationainsiq qu'améliorer la perception paysagère du territoire.

L'étude devra ainsi permettre de caractériser l'ensemble des friches urbaines identifiées en s'appuyant sur une liste non exhaustive d'indicateurs proposée par l'EPF, annexée au présent CCTP. Ceux-ci permettront d'améliorer la connaissance sur les deux types de friches urbaines précitées et notamment sur :

- ses limites administratives ;

- les réglementations d'urbanisme qui lui sont applicables ;

- le site en lui-même ;

- l'activité passée du site ;

- l'identification du propriétaire ;

- les projets connus ;

- la situation de la friche vis-à-vis des risques naturels et technologiques ;
- sa situation et son accessibilité ;
- son aspect patrimonial ;

Cette caractérisation doit permettre ensuite de donner un potentiel de mutabilité des friches urbaines à potentiel de reconversion et à potentiel de reconversion dans l'intérêt d'une intervention opérationnelle par ordre de priorité. A titre informatif, une friche située en zone inconstructible du PPRI a peu de chance d'être reconvertie.

Le bureau d'études sera ainsi mené à analyser les propositions d'indicateurs fournies par l'EPF permettant de caractériser les friches urbaines Il s'agira de confirmer la pertinence des indicateurs proposés au regard des bases de données existantes. Le bureau d'études pourra soumettre à l'EPF tous nouveaux indicateurs susceptibles d'aboutir à la finalité de la mission 2.

Ces derniers viendront compléter la table attributaire du socle de la base de données élaborée lors de la mission 1 (cf. annexe tableau des indicateurs).

Les champs utilisés en tant qu'indicateurs seront issus soit :

- des bases de données ayant servi à la création du socle de la base de données précitée ;
- de bases de données alternatives (fournies par l'EPF ou accessibles en Open data et exportées par le bureau d'études) ;
- de compléments d'enquête de terrain ou d'échanges auprès des collectivités. Pour information, **cette mission ne sera pas demandée au bureau d'études**. Néanmoins il sera demandé au bureau d'études de prévoir les champs à remplir par l'EPF au sein de la table attributaire, à partir des indicateurs spécifiques listés par l'EPF.

Afin d'accompagner le bureau d'études dans cette mission, ce dernier pourra s'appuyer sur une liste d'indicateurs pertinents élaborée par l'EPF d'Occitanie et classifiée en trois groupes, mais également être force de proposition pour abonder cette liste.

Ainsi, l'EPF d'Occitanie propose la classification suivante :

- Les indicateurs primaires, issus de bases de données et automatisables ;
- Les indicateurs secondaires, issus des enquêtes de terrain ;
- Les indicateurs tertiaires, issus du croisement des groupes d'indicateurs précédents.

a) <u>Les indicateurs primaires</u>

Il s'agit de l'ensemble des indicateurs dont le champ peut être rempli de manière automatique, en lien avec la création de la base de données du recensement des friches urbaines. A titre d'exemple, les bases de données de BASOL/BASIAS comportent un certain nombre d'éléments permettant à la fois l'identification des friches urbaines ainsi que leur caractérisation, tel que leur localisation et la présence de polluant.

b) <u>Les indicateurs secondaires</u>

Les indicateurs secondaires correspondent à l'ensemble des éléments ne pouvant être traités de manière automatique depuis les bases de données. Il s'agit plus particulièrement d'indicateurs issus d'enquêtes de terrain, d'analyses par photo-interprétation ou d'échanges avec les collectivités.

c) Les indicateurs tertiaires

S'agissant des indicateurs tertiaires, ces derniers sont issus par calcul et notamment d'un croisement des deux catégories d'indicateurs précédents.

Par ailleurs, l'EPF souhaiterait que le bureau d'études travaille particulièrement sur un indicateur automatisable : la localisation de la friche urbaine dans un tissu urbain ou non.

Chacun des indicateurs devra également faire l'objet, de la part du bureau d'études, d'un indice de fiabilité estimé, afin de réduire autant que possible les marges d'erreurs qui pourraient subsister.

Par ailleurs, il est rappelé que le bureau d'études devra être en mesure de fournir une définition précise de chaque indicateur et d'en justifier sa prise en compte, ou non, dans son analyse.

L'objectif de cette phase est multiple :

- Travailler sur les indicateurs pour extraire des bases de données le ou les champs nécessaires. A ce titre, une attention particulière devra être portée sur un indicateur de localisation ;

- Faire évoluer le socle de la base de données en complétant la table attributaire ;

- Permettre à la table attributaire d'évoluer par l'ajout ou le retrait d'indicateurs complémentaires que l'EPF souhaiterait insérer postérieurement à l'étude mais aussi par l'ajout ou le retrait de friches urbaines si l'EPF décidait d'affiner ce recensement par des enquêtes de terrain.

En complément, dans l'objectif de permettre à l'EPF de travailler de manière approfondie sur certaines friches urbaines, il sera demandé au bureau d'études d'établir une dizaine de requêtes géographiques permettant d'extraire les données selon des critères définis. Il est demandé que le résultat de ces requêtes soit retranscrit dans un champ de la base de données.

Livrables attendus

- Une grille d'analyse de l'ensemble des indicateurs proposés par l'EPF, précisant notamment leur intérêt, leur définition, d'où ils sont extraits et leur degré de fiabilité, a minima.

- Elle devra en effet déterminer leur pertinence au regard des deux types de friches urbaines à qualifier, « friches urbaines à fort potentiel de reconversion » et « friches urbaines à fort potentiel de renaturation ». Le bureau d'études devra alors être en mesure de suggérer une liste d'indicateurs ad hoc d'indicateurs répondant aux objectifs de l'étude. La note devra également traiter de manière particulière le point sur l'automatisation de la localisation des friches urbaines dans un tissu urbain ou non et d'en justifier les résultats, le cas échéant.

- Une notice explicative des variables précisant ce que contient le lot de données, tant sur la structuration de la base de données que sur ses caractéristiques.

- Pour ce faire, le bureau d'études constituera un catalogue des données présentes, décrivant la base de données, la liste des tables, des champs qu'elle contient. En parallèle, une table de nomenclature des différents termes employées devra être rédigée pour une meilleure compréhension (par exemple : surfpar = surface parcelle, exprimé en m²) ;

- La base de données complétée avec les différents indicateurs pouvant être exportable sous fichier Excel sous forme de requête.

Format des livrables

- Les notes et compte-rendu devront être proposées sous format Word et PDF ;

- La base de données devra être sous format « Post Gis ».

Délai d'exécution de cette phase

Cette mission démarrera parallèlement à la mission 1 car les indicateurs s'appuieront en partie sur les bases de données qui seront utilisées pour la réalisation de cette dernière. Le rendu devra être remis dans les 40 jours suivants la validation de la mission 1.2.

Validation de l'EPF

L'EPF aura 21 jours, à compter de la transmission, pour valider ou émettre des remarques sur le rendu.

A défaut de réponse de l'EPF dans les 21 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

Des rendus intermédiaires de la note et de la notice seront à remettre conformément au 3.3.

2.2- Formulation de requêtes

La présente phase pourra démarrer en même temps que la phase 2.1., à partir de la base de données PostGis complète établie pour les besoins de l'étude. Il sera demandé au bureau d'études de travailler à sa mise en perspective graphique du SIG. Il s'agira notamment de procéder à l'écriture de requêtes, permettant l'affichage de certaines friches urbaines selon les besoins identifiés par l'EPF. Pour ce faire, le bureau d'études devra être force de proposition.

A titre indicatif, il est notamment attendu :

- La possibilité d'afficher la densité des friches urbaines par le biais d'une carte de chaleur ;
- La distinction des friches urbaines situées dans un tissu urbain ou non urbain ;
- La distinction typologique des friches urbaines (industrielles, militaires, etc.) ;
- La classification des friches urbaines par superficie (niveau de seuil) ;
- La distinction du type de propriétaire (public / privé) avec possibilité de sous-catégorie ;
- La connaissance de pollution et d'un classement ICPE.

Il sera demandé au bureau d'études la création de 12 requêtes.

Livrables attendus

- Requêtes accessibles via une interface utilisateur (QGis) générant des visualisations cartographiques ;
- Une note explicative de chaque formule de requêtes.

Format des livrables

- La note devra être proposée sous format Word et PDF ;
- Les requêtes en format SQL intégrables sous QGis.

Délai d'exécution de cette phase

Sous 15 jours à partir de la validation de la base de données agrémentée des indicateurs de la mission 2.1

Validation de l'EPF

L'EPF aura 15 jours, à compter de la transmission, pour valider ou émettre des remarques sur le rendu.

A défaut de réponse de l'EPF dans les 15 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

2.3- Création de fiches « friches »

Dès la validation de la phase 2.1, à partir de la base de données, il sera demandé au bureau d'études, la création d'une fiche type automatisable pouvant être éditée par friche urbaine repérée.

Sur la base de la fiche proposée par l'EPF et annexée au présent cahier des charges, la fiche type élaborée par le bureau d'études devra faire apparaitre différentes thématiques jugées pertinentes en fonction des enjeux identifiés préalablement.

Le bureau d'études sera amené à faire évoluer la fiche en fonction de la fiabilité des indicateurs travaillés et permettre l'ajout ou le retrait de certains indicateurs.

La fiche devra avoir un rendu synthétique avec un visuel qualitatif et une compréhension simple et rapide. Sur chacune, il sera également demandé que le géoréférencement de la friche urbaine apparaisse (photo aérienne et/ou photo de terrain selon les autorisations d'utilisation de licence).

Il sera également demandé que l'ensemble des fiches « friches urbaines » puissent être extraites de manière groupée soit :

- sur l'ensemble de la région ;
- par département ;
- par EPCI ;
- par commune.

Livrables attendus

- Un modèle type de fiche « friche urbaine » imprimable et téléchargeable ;
- Une possibilité d'exécution dans le SIG de l'édition de fiches « friches urbaines » selon un critère de sélection des requêtes.

Format des livrables

- La note devra être proposée sous format Word et PDF ;
- Exploitation sous SIG.

Délais d'exécution de cette phase

Proposition d'un modèle de fiche type sous 10 jours à partir de la validation de la base de données agrémentée des indicateurs de la mission 2.1.

Validation de l'EPF

La fiche type fera l'objet d'une validation ou de demande de modification par l'EPF sous 5 jours. Le bureau d'études devra finaliser le projet définitif sous 5 jours après transmission par l'EPF de ses observations.

A défaut de réponse de l'EPF dans les 5 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

Possibilité d'édition des fiches « friches urbaines » depuis le SIG sous 5 jours à partir de la validation de la fiche type. L'EPF aura 10 jours pour validation/tests ces éditions à partir de sa mise en fonctionnement. En cas d'observations de l'EPF, le bureau d'études aura 5 jours après transmission de ces observations pour procéder aux rectifications demandées.

A défaut de réponse de l'EPF dans les 10 jours à compter des transmissions, le rendu sera réputé validé.

3- PILOTAGE, PRODUCTION INTERMEDIAIRE, REUNIONS ET DELAIS

3.1- Pilotage

Le pilotage sera assuré par l'EPF sous forme de comité technique composé :

- De la directrice générale ;
- Du directeur général adjoint ;
- Du responsable SIG ;
- De la Direction du pilotage de la performance et de la prospective.

3.2- Réunions

Le présent marché prévoit un minimum de 3 réunions, lesquelles se dérouleront dans les locaux de l'EPF, à Montpellier :

- Réunion de démarrage ;
- Réunion de restitution de la mission 1 ;
- Réunion de restitution de la mission 2.

Si le bon déroulement de l'étude le justifie, l'EPF pourra solliciter, par bons de commande, l'organisation d'une ou plusieurs réunions supplémentaires facturées à l'unité.

Il sera demandé au bureau d'études de prévoir a minima 3 échanges en visioconférence permettant de faire un point sur les phases intermédiaires :

- 1er échange à la fin de la mission 1.1 ;
- 2eme échange au milieu de phase 1.2 afin que l'EPF puisse échanger avec le bureau d'études sur ses recherches corrélées avec les attendus de la mission ;
- 3eme échange à la fin de la mission 2.

3.3- Production intermédiaire

Il sera demandé au bureau d'études pour les phases 1.2 et 2.1 de transmettre à l'EPF un rendu intermédiaire au minimum 15 jours avant le livrable final afin de permettre des échanges sur les contenus et les attentes de l'EPF. Il est précisé que ces rendus intermédiaires ne suspendent pas les délais d'exécution.

Annexes au CCTP

1. Liste d'indicateurs ;
2. Proposition de fiche type