

DELEGATION URBANISME ET MOBILITES

**ETUDES DE FAISABILITE ET ASSISTANCE A MAITRISE
D'OUVRAGE POUR DES PROJETS D'OCCUPATION
TEMPORAIRE
CAHIER DES CHARGES**

la métropole
GRANDLYON

1. CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS

La Métropole de Lyon, est une collectivité territoriale de plein exercice, constituée de 59 communes et peuplée d'environ, 1,3 M d'habitants.

La collectivité est dotée de très nombreuses compétences, en matière d'aménagement et de services urbains, de développement économique, d'habitat/logement, d'action sociale, de culture....

Le patrimoine privé métropolitain est composé d'environ 10 000 biens (8 000 non bâtis et 2 000 bâtis) achetés pour mettre en œuvre les politiques publiques métropolitaines.

1.1. Les enjeux de l'occupation temporaire pour la Métropole de Lyon

Si c'est plutôt dans le domaine culturel que les premières expériences ont été médiatisées, comme l'ouverture de l'usine Fagor Brandt aux Nuits Sonores et la Biennale d'Art Contemporain pour la Métropole de Lyon, les possibilités que recouvre l'occupation temporaire, peuvent répondre à de nombreux enjeux dans tous les champs des politiques publiques métropolitaines.

La Métropole de Lyon est un territoire attractif, confronté à une rareté et un coût élevé du foncier. Habitants, acteurs économiques, culturels ou caritatifs sont en difficulté pour accéder à des biens immobiliers pour y vivre, y travailler, accueillir du public etc.

La Métropole de Lyon est propriétaire de fonciers : bâtiments et terrains nus. Ce foncier est en partie non occupé et sa « mise sur le marché du temporaire » peut répondre à la fois à des enjeux d'optimisation de son patrimoine et de ses finances publiques et d'accompagnement de ses politiques publiques.

L'urbanisme transitoire permet un **renversement de perspective** : **considérer les lieux vacants comme des ressources pour notre territoire et non comme des charges.**

L'occupation temporaire doit être un levier puissant à instiller dans toutes nos politiques publiques pour répondre aux plus grands nombres de besoins.

Aussi, la Métropole de Lyon met en œuvre ou accompagne des projets d'occupation temporaire qui peuvent concerner des bâtiments privés comme des espaces extérieurs publics ou privés

1.2. Les objectifs poursuivis par la Métropole de Lyon au travers de l'occupation temporaire

La Métropole de Lyon souhaite développer les projets d'occupation temporaire sur son territoire et en particulier sur son patrimoine, en appui à ses politiques publiques, et comme vecteurs d'innovation urbaine, sociale, économique et humaine.

Au-delà d'une logique de gestion patrimoniale, la Métropole souhaite la mise en place des démarches d'occupation temporaire pour :

- Soutenir des acteurs locaux et des projets d'intérêt général, dans le cadre notamment de ses politiques publiques,
- Tester des usages permettant de vérifier la pertinence de la programmation définitive envisagée,
- Répondre par une offre immobilière alternative, à des besoins d'accueil qui ne trouvent pas de réponse dans le marché classique, dans un contexte immobilier et foncier tendu
- Éviter les dégradations d'un bâtiment ou d'un site laissé vacant,
- Revaloriser des territoires en transformation urbaine
- Générer une forte mixité sociale et d'usages, par l'hybridation des projets et des acteurs (entreprises, habitants, étudiants, salariés, créatifs, personnes en insertion...),

- Ouvrir des sites à la population locale, en créant des lieux de vie, d'animation et d'expérimentation, favorisant la participation citoyenne et la co-conception des projets urbains.
- Tester de nouvelles méthodes collaboratives de construction de la ville

1.3. Ce qui a déjà été réalisé par la Métropole, en matière d'occupation temporaire

La Métropole de Lyon a ouvert plusieurs sites d'occupation temporaire, sur son patrimoine, au cours des derniers mois.

L'AMO précédent a permis d'évaluer certains de ces sites (études de faisabilité) mais également de proposer des montages économiques afin de réduire les coûts (surveillances, travaux) au minimum pour proposer les loyers les plus bas possibles aux occupants.

Parmi les propriétés privées de la Métropole de Lyon, une douzaine de sites sont ouverts et actuellement en activité sur plusieurs communes du territoire métropolitain. Les projets sont variés :

- Habitat temporaire (3 sites sur Villeurbanne et Lyon, et 1 en projet)
- Activités économiques, économie circulaire et agriculture urbaine (9 sites sur Saint-Priest, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin, Villeurbanne)
- Culture (2 sites à Lyon)

Ces lieux ont été aménagés soit directement par la Métropole (Direction du Patrimoine), soit par les propriétaires fonciers eux-mêmes (en particulier sur les fonciers nus).

D'autres sites, appartenant à la Métropole, sont en attente d'un projet d'urbanisme temporaire ou transitoire. En effet, dans le cadre de ZAC, où les terrains ou les anciens bâtis sont amenés à être démolis, il s'agit de penser une occupation transitoire pour préfigurer le projet urbain final et optimiser les travaux afin de limiter les coûts de réalisation dans l'économie générale du bilan de ZAC.

La Métropole accompagne également d'autres propriétaires : SNCF, bailleurs sociaux, communes, promoteurs privés... qui mettent en œuvre des projets d'occupation temporaire. Cela concerne une quinzaine de sites, avec des degrés variables d'implication et de suivi par la Métropole (aide soutenue pour des projets portés par les communes, pour des projets privés en lien avec des projets publics, pour des sites rares/remarquables à forte valeur patrimoniale ou symbolique, aide plus légère pour les autres projets.)

Ce partenariat permet de créer une dynamique territoriale autour d'enjeux économiques, sociétaux..., de partager des modes de faire.

La Métropole de Lyon a été accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage pour initier la démarche d'occupation temporaire, à partir de février 2020. Le marché prend fin en février 2022.

1.4. Passer de l'expérimentation au déploiement et à la généralisation des démarches

La Métropole souhaite systématiser la mise à disposition temporaire de ses biens, lorsqu'ils s'y prêtent et développer, en partenariat avec d'autres propriétaires, des projets mixtes à fort impact territorial et sociétal.

Les sites pourront être de tailles très différentes, dans diverses communes du territoire. Dans la mesure du possible le souhait est de développer des sites mixtes, associant différentes activités et usages, propices aux rencontres et collaborations entre les différents acteurs en place.

Pour définir une stratégie territoriale ambitieuse en faveur de l'occupation temporaire, elle a besoin de structurer et consolider ses méthodologies d'intervention, et de les partager avec ses partenaires.

Ce travail méthodologique nécessite de:

- étudier et tester différentes modalités de mise en œuvre et leur pertinence par rapport aux spécificités des projets
- lever les difficultés et les points de blocage éventuels, internes et externes ;
- identifier les facteurs de réussite
- former les intervenants pour augmenter leurs compétences et expertises (techniques, juridiques ...) et pour pouvoir dupliquer rapidement les bonnes solutions
- évaluer la valeur sociétale globale des projets.

Par ailleurs, la Métropole souhaite poursuivre et affiner la démarche de mesure des impacts des projets d'occupation temporaire en matière sociale, environnementale, économique, de relations partenariales, d'ancrage local, engagée sur 3 sites.

2. PRESTATIONS ATTENDUES

2.1. Le rôle du prestataire ; périmètre d'intervention

Le prestataire fournira une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage–AMO-, élargie, basée sur l'expertise technique et juridique, et le conseil lié à son expérience en matière de démarches de même nature et à sa connaissance des acteurs du domaine, afin d'accompagner la Métropole et ses partenaires dans **le montage et le suivi de la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire et d'urbanisme transitoire.**

La mission objet de la consultation :

- **est une prestation de services pour définir les conditions techniques, juridiques et financières de conception et de gestion d'espaces non bâtis et/ ou de bâtiments destinés à une occupation temporaire**
- **elle n'inclut pas la réalisation des travaux pour rendre les espaces non bâtis et/ou les bâtiments propres à une occupation temporaire**

Le marché objet de la présente consultation portera sur :

-Des missions d'accompagnement générales du maître d'ouvrage et de ses partenaires sur toute la durée du marché

- Définition d'une méthodologie partenariale d'actions, dans un objectif d'optimisation et de sécurisation des interventions, et pour permettre une généralisation de ces pratiques
- Formation et appui aux services opérationnels des collectivités, et aux porteurs de projets
- Constitution, animation et mobilisation d'un réseau de partenaires spécialisés dans ce type de démarches
- Capitalisation, retours d'expériences, évaluations des modes de faire, des résultats et impacts des projets sur les politiques publiques et les territoires métropolitains

- Des missions d'études et d'assistance à la conception, au montage et à la gestion future de projets territorialisés, pour les sites que la Métropole lui désignera.

Les missions en lien avec les projets de sites, porteront majoritairement sur des emprises du domaine public ou privé de la Métropole, de taille et de typologies variées, des friches bâties ou des terrains nus, des espaces publics en attente d'aménagements définitifs.

Le prestataire, sur demande de la Métropole, pourra être amené à fournir des prestations d'assistance et de conseil, pour l'étude et le montage d'opérations d'occupation temporaire, concernant des emprises privées, bâties ou non bâties, si la Métropole est impliquée dans ces projets.

Chaque projet d'occupation temporaire fera l'objet d'une approche spécifique et contextualisée, afin d'éviter l'uniformisation et de permettre l'intégration des projets dans leur environnement urbain et économique assurant l'appropriation de ces derniers par les acteurs et habitants des territoires.

Le prestataire devra veiller à la cohérence et la complémentarité des différents projets entre eux.

2.2. Détail des missions en lien avec les projets de sites

2-2-1 Études, conception et montage des projets

2.1.1.1. Étude du contexte urbain et expertise complémentaire des sites,

Analyse du contexte urbain, environnement.

A partir des diagnostics et études déjà réalisés par les services spécialisés de la Métropole :

- analyse des diagnostics techniques (pollution, état général des biens, raccordement aux réseaux)
- analyse des contraintes réglementaires : PLU-H, sécurité incendie, réglementation ERP, milieux ou espèces protégées etc...
- analyse de la capacité fonctionnelle et d'usage du site et de la compatibilité du projet avec son environnement urbain
- synthèse des études, identification des besoins d'études complémentaires et des procédures à engager (conséquences sur le calendrier du projet)
- établissement d'un rapport d'opportunité au regard de l'équilibre contraintes / atouts

Livrables :

- Fiche descriptive du site exhaustive
- Plan du site intégrant le relevé parcellaire, les emprises des bâtiments, les accès, les tracés des réseaux, toutes contraintes...
- Synthèse des études, identification des besoins d'études complémentaires et des procédures à engager
- Rapport d'opportunité au regard de l'équilibre contraintes / atouts

2.1.1.2. Assistance à la définition de la programmation et des scénarii d'aménagement

Sur la base des diagnostics et de l'étude d'opportunité réalisés, le prestataire fera des propositions de scénarii programmatiques et de composition spatiale pour des usages transitoires et occupations temporaires des espaces bâtis et/ou non bâtis.

Ces propositions devront être en accord avec:

- les thématiques programmatiques prioritaires des collectivités
- les besoins des acteurs du territoire et de la population locale
- les enjeux d'intégration du projet dans son environnement
- les objectifs et le calendrier de préfiguration des transformations urbaines à venir

Pour les **bâtiments et les espaces extérieurs** (publics ou privés), le prestataire indiquera :

- Les activités pouvant être accueillies au regard des contraintes précédemment identifiées, des capacités du terrain et/ou des bâtiments, des besoins locaux (écosystème d'acteurs, quartier) et des projets portés par la Métropole de Lyon ou ses partenaires
- Des propositions d'organisation spatiale des différents usages et d'aménagements/équipements selon deux ou trois scénarii
- L'estimation sommaire des investissements financiers initiaux nécessaires pour permettre la mise en œuvre de la programmation (pour le propriétaire et les occupants)
- le modèle économique, et le montage financier du projet (dont le loyer préconisé)
- les cadres juridiques et conventionnels proposés pour la gestion du site sur la période d'occupation temporaire

Livrables :

- 2 ou 3 scénarii d'organisation spatiale des différents usages et d'aménagements/équipements
- propositions de montages juridiques et financiers

2.1.1.3. Accompagnement des porteurs de projets

Le prestataire sera sollicité pour accompagner les porteurs des projets et gestionnaires retenus par la Métropole de Lyon, pour une occupation temporaire de son patrimoine immobilier.

Cependant, dans certains cas marginaux, le prestataire pourrait être sollicité pour accompagner les propriétaires privés dans l'identification puis dans l'accompagnement des porteurs de projets et gestionnaires, occupant temporairement son patrimoine immobilier.

➤ Identification des porteurs de projets

Lorsque les futurs porteurs de projets n'auront pas été désignés par la Métropole (en particulier sur la base du recensement fait via l'outil BAP Boite à Projets), le prestataire pourra être sollicité pour identifier des porteurs de projets et les proposer à la Métropole.

La mission du prestataire pourra consister en :

- Proposition à la Métropole, des modalités de la consultation : appel à manifestation d'intérêt AMI, appel à projets...
- Établissement des dossiers de consultation
- Analyse des offres des porteurs de projets

Livrables : selon projets

- Propositions de modalités de consultation
- Dossiers de consultation
- Analyse des offres des porteurs de projets

➤ Accompagnement des porteurs de projets

- Sur la faisabilité technique du projet au regard des futurs usages/occupations
- sur la faisabilité économique du projet et de l'accompagnement des porteurs de projet retenus :
 - Validation de la faisabilité économique du programme envisagé
 - Avis sur les modèles économiques présentés par les porteurs de projets (analyse des budgets prévisionnels et de leur adéquation avec le programme proposé)
 - Accompagnement du porteur de projet retenu (ajustement de la proposition et du bilan économique proposé)

Livrables : selon projets

- Analyse de la faisabilité économique du programme
- Avis sur les modèles économiques présentés par les porteurs de projets

2.1.1.4. Contrôle technique/sécurité

Pour occupation/reconversion de bâtiments ou espaces extérieurs connexes accueillant du public :

- Accompagnement la métropole pour la réalisation des diagnostics structurels
- Accompagnement des porteurs de projets pour la préparation des dossiers de sécurité et d'accessibilité à déposer auprès des services instructeurs en vue d'obtenir les autorisations administratives d'ouverture

- **Livrables** : selon projets
- diagnostics structurels
- dossiers de sécurité et d'accessibilité

2.1.1.5. Démarches de concertation et de participation citoyenne. Mises en situation – tests

L'étude, la programmation et la conception des différents projets d'occupation temporaire de sites, nécessitera une mobilisation citoyenne renforcée.

Le prestataire animera les démarches de concertation et d'association des riverains, habitants, usagers ..., pouvant aller jusqu'à la co-construction des projets, en fonction des orientations de la collectivité.

Sur l'espace non bâti, comme sur les bâtiments, le prestataire accompagnera la Métropole pour la conception et l'animation de démarches de préfiguration menées à l'occasion d'évènements ponctuels ou sur une période limitée.

Ces démarches serviront à tester le fonctionnement et les modalités d'occupation des espaces, les usages déployés, à recueillir les perceptions des riverains/usagers, à identifier ce qui fonctionne et ce qui dysfonctionne...

Livrables : selon projets

- descriptif démarches de préfiguration
- retour d'expérience de préfiguration

2.1.1.6. Accompagnement à la réalisation des travaux

Sans objet

Pour les travaux portant sur les bâtiments, qu'ils soient propriété de la Métropole ou non, le présent marché n'intègre pas de mission d'accompagnement, ni auprès des services techniques de la Métropole pour le patrimoine métropolitain, ni auprès des propriétaires ou porteurs de projets privés.

2-2-2 Missions d'accompagnement générales du MOA et de ses partenaires sur toute la durée du marché

2.2.2.1. Méthodologie et accompagnement à la montée en compétence

- Produire une méthode transposable dans les différents cas de figure et contextes de projets d'occupation temporaire et proposer des outils opérationnels. La méthodologie abordera les questions de gouvernance et les aspects, techniques, juridiques, financiers de la conduite des projets
- capitaliser sur les expériences (REX)
- former les agents de la Métropole, et sur la demande de celle-ci, ses partenaires, dont propriétaires, futurs gestionnaires, porteurs de projets d'occupation temporaire sur la méthode

Livrables :

- méthodologie transposable
- synthèse de capitalisation d'expériences
- modules de formation

2.2.2.2. Structuration de l'écosystème et animation de réseaux d'acteurs

Y compris construction d'une cohérence d'ensemble à l'échelle métropolitaine et identification éventuelle de sites potentiels.

Livrables : cartographie de l'écosystème et des projets potentiels

2.2.2.3. Appui en matière de concertation et de participation citoyenne et de communication sur les démarches et les projets

Voir § 2.1.1.5

2.2.2.4. Capitalisation, évaluation

- Construction d'un cadre de suivi et d'indicateurs des :
 - modalités opérationnelles de mise en œuvre projets d'occupation temporaire
 - des résultats obtenus
 - des impacts (au regard des politiques publiques, de l'ancrage territorial et de la vie de quartier, des partenariats collectivités/propriétaires immobiliers privés avec les porteurs de projets ...)
- Retours d'expériences

Livrables :

- Cadre de suivi et d'indicateurs
- Synthèse des retours d'expérience

2.2.2.6. Conseil et appui permanent à la Métropole

Le prestataire pourra être amené à participer aux instances dédiées à l'occupation temporaire au sein de la Métropole de Lyon.

Livrables : supports éventuels de présentation aux instances

3. COMPOSITION ET ORGANISATION DE L'EQUIPE

3-1 Compétences, savoir-faire

L'équipe devra être polyvalente, dotée de compétences et expériences multiples et complémentaires, lui permettant d'exécuter les missions décrites en 2-2, à savoir :

- expertise technique, dans les domaines de l'urbanisme et de la réhabilitation de bâtiments
- connaissance de l'écosystème de l'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire, et en particulier de l'écosystème et des acteurs métropolitains
- références et expériences en matière d'urbanisme transitoire et d'occupation temporaire, en partenariat avec les collectivités territoriales, en particulier pour des projets complexes

Plus particulièrement sont attendues les compétences suivantes :

- techniques en aménagement de l'espace extérieur et en bâtiment (analyse/diagnostic / estimation travaux), architecture, pollution (amiante, hydrocarbure...)
- juridiques et réglementaires : pour vérifier la faisabilité juridique des projets
- programmatique : pour accompagnement à la définition et l'organisation des usages et occupations
- économique et en matière de montages, pour sécuriser les montages et modèles économiques
- en matière d'animation, de concertation et participation citoyenne

3-2 Organisation et postures

Les candidats devront indiquer :

- Comment ils s'organisent entre eux au sein de l'équipe ou du groupement d'équipes proposés ; comment ils se répartissent les missions au regard de leurs compétences et expériences respectives ? En cas de groupement, ils devront désigner un mandataire.
- Comment ils interagissent avec les autres partenaires, selon quelle méthode de co-construction et de collaboration avec l'ensemble des acteurs et les publics ?
- Comment ils se positionnent, par rapport à la Métropole, maître d'ouvrage du marché ?

3-3 Engagements (champs identifiés par la Métropole ou proposition de la part du prestataire)

La Métropole de Lyon considère que les démarches d'occupation temporaires et d'urbanisme transitoire constituent des vecteurs d'innovation urbaine, sociale, économique et humaine.

Dans leurs offres d'intervention, les candidats mettront en exergue la prise en compte des thématiques suivantes :

- Économie circulaire, sociale et solidaire
- Logement pour tous et accueil des populations sans abris, migrantes..
- Hybridation des projets (mixité d'usages et occupation)
- Inclusion
- Gouvernance partenariale et démocratie participative
- etc...

dans leurs démarches d'accompagnement des projets.

4. GOUVERNANCE - PILOTAGE

4-1 Suivi et pilotage du marché et des études par le maître d'ouvrage

4-1-1- Pilotage du marché par la DMOU

Le pilotage et le suivi de l'exécution du marché sera assuré par la direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine DMOU.

La DMOU est la direction de référence à laquelle s'adressera en priorité le prestataire, pour les questions relatives à l'exécution du marché.

La DMOU se réserve la possibilité de convier le prestataire, une à deux fois dans l'année afin de faire un bilan sur la mise en œuvre du marché, le déroulement des études et d'identifier les besoins d'études à venir.

4-1-2- Pilotage des interventions par les directions opérationnelles en charge des projets

Le marché piloté par la DMOU, étant mis à la disposition des autres directions de la Métropole, des études pourront être commandées par ces autres directions, avec l'accord préalable de la DMOU.

L'établissement de la commande et le suivi de l'exécution de l'étude, seront assurés par le chef de projet de la direction opérationnelle, en charge du projet.

4-2- Exécution du marché

4-2-1- Établissement des bons de commande par projet

A la survenance de chaque besoin d'étude, le maître d'ouvrage passera une commande au prestataire. Les éléments nécessaires à l'élaboration par le prestataire, du devis correspondant à la commande seront communiqués par la maîtrise d'ouvrage.

Pour chaque étude, le prestataire devra mobiliser les compétences nécessaires pour répondre à l'approche pluridisciplinaire souhaitée par la maîtrise d'ouvrage.

4-2-2- Exécution des commandes

Les projets d'occupation temporaire pourront impliquer l'association d'autres directions/services de la Métropole que la DMOU, ainsi que les services techniques des communes concernées par les projets. Les partenaires à associer seront indiqués par le chef de projet de la direction opérationnelle, en charge du projet.