

CAHIER DES CHARGES

du schéma territorial d'infrastructures Economique Du Pays Carcassonnais

Eléments de contexte

Les zones d'activités représentent un levier essentiel dans la politique de développement d'un territoire.

Afin de mieux connaître la situation actuelle, le Pays Carcassonnais lance cette présente consultation qui lui permettra d'élaborer un plan de développement cohérent des zones d'activités de son territoire.

Objectifs à atteindre

L'objectif du schéma des infrastructures économiques est d'apporter aux acteurs locaux une vision prospective qui les aide à structurer et à renforcer le tissu économique de leur territoire en fonction de ses spécificités.

Le Pays Carcassonnais souhaite en conséquence se doter d'un schéma territorial des infrastructures économiques qui aura pour objectifs principaux

- qualifier et quantifier les demandes d'installation dont aussi bien les communautés de communes et les communes sont actuellement destinataires de façon à mieux comprendre la typologie de ces demandes.
- définir et qualifier les potentialités foncières d'accueil, existantes ou à créer sur le territoire du pays Carcassonnais et préciser les conditions d'attractivité de celles-ci
- explorer les possibilités de diversification ou de spécialisation des activités accueillies et aider les élus à définir une stratégie de développement économique, à la fois à partir de l'accueil d'activités nouvelles, de l'extension ou de la transformation des activités existants, des possibilités éventuelles de création d'activité à partir des ressources du territoire.

L'étude devra comprendre une phase de « diagnostic » et une phase « proposition d'une stratégie opérationnelle de développement économique à l'échelle du territoire ». Il s'agira en conclusion d'esquisser une programmation de développement de qualification de l'offre

Le présent cahier des charges décrit les prestations attendues du consultant qui devra travailler, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, en collaboration étroite avec le Comité de pilotage en charge du suivi de cette étude et la commission développement économique – touristique du Pays Carcassonnais

Article 1 - introduction : contexte de la mission

1) Présentation du PAYS CARCASSONNAIS

Depuis 1998, les élus locaux et les acteurs socio-économiques du Carcassonnais avec le soutien des services de l'Etat et du Conseil Général ont mené un travail de diagnostic et de concertation.

Cette démarche de préfiguration du Pays Carcassonnais s'est appuyée sur une pratique de développement local de nombreux micro territoires, et sur des acquis issus du programme Pays Cathare.

Le 11 décembre 2000, l'association pour l'émergence du Pays Carcassonnais a été créée sous la présidence de Jean Claude Pérez.

Le 23 octobre 2003, la charte est adoptée et a déterminé une stratégie de développement concertée sur la base d'un diagnostic ayant mis en exergue les forces comme les faiblesses d'un bassin de vie rural.

Le 10 novembre 2004, la communauté d'agglomération de Carcassonne se retire du Pays Carcassonnais.

Le 17 juin 2005, le Pays Carcassonnais est reconnu avec un nouveau périmètre.

Le 7 Juillet 2005. L'association d'émergence du Pays Carcassonnais devient le Pays Carcassonnais.

Ce changement de périmètre, non repris par la Charte, entraîne une problématique :

- Comment travailler malgré tout, avec l'Agglomération de Carcassonne ?
- Quelle doit être notre position ?

2) **Composition du Pays Carcassonnais**

Le Pays est composé de : d'une population de 39669 habitants

- **7 COMMUNAUTES DE COMMUNES**

- Communauté de communes du Piémont d'Alaric
- Communauté de communes du Cabardès Canal du midi
- Communauté de communes du Haut minervois
- Communauté de communes du Haut Cabardès
- Communauté de communes Cabardès-Montagne Noire
- Communauté de communes Minervois au Cabardès
- Communauté de communes de la Malepère

- **2 COMMUNES**

- Alairac
- Montclar

C'est un territoire rural bien structuré et engagé depuis longtemps dans les démarches de développement local.

Le travail réalisé par les associations de développement a permis l'expression de nombreuses initiatives et l'engagement de programmes, en particulier dans le cadre de conventions avec le Conseil Général.

Une stratégie de développement, élaborée par des acteurs locaux élus, socioprofessionnels et associatifs et traduite dans la Charte de développement du Pays Carcassonnais, a permis d'engager 3 axes de travail relatifs autour des enjeux suivants :

1^{er} AXE : ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET HARMONIEUX

- Maintenir une activité agricole de qualité et garante des paysages.
- Consolider et développer l'offre touristique
- Développer tous les pôles de compétences dans une économie diversifiée

2^{ème} AXE : PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES DU PAYS

- Préserver et valoriser toutes les ressources du territoire

- Prendre en compte et préserver la qualité et la diversité des paysages dans les projets d'aménagement
- Elaborer et favoriser une véritable politique culturelle
- Faciliter l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication

3^{ème} AXE : CONSTRUIRE UN PAYS SOLIDAIRE – réussir la solidarité

Créer des liens et développer la solidarité pour permettre à chacun de bien vivre sur le territoire

- améliorer les services aux habitants et élargir l'accès aux services.
- Définir une politique d'habitat
- Accompagner et faciliter l'installation de jeunes actifs sur le territoire

3) Constat/problématiques inscrit dans la charte

- Le Territoire est doté d'une architecture aux caractéristiques intéressantes, élément identitaire parfois négligé, le bâti dans les villages est très ancien, dégradé, menacé.
- Les ressources et richesses locales sont souvent mal valorisées. Certains matériaux nobles nécessaires pour une restauration respectueuse biens que disponibles sur le pays ne sont plus exploités, difficiles à trouver, d'un coût très élevé.
- Cependant, il existe une prise de conscience chez un certain nombre de professionnels engagés dans des démarches qualité, en particulier HQE
- L'Economie du territoire est diversifiée mais très dépendante de facteurs extérieurs, qu'il s'agisse de l'agriculture liée aux politiques de primes, ou le tourisme.
- L'Economie touristique et un secteur important de l'économie locale et dispose d'un fort potentiel de développement, elle est cependant de plus en plus soumise aux « tour-opérateurs »
- Les entreprises, tous secteurs confondus sont de petite taille, près de la moitié d'entre elles dans les secteurs du commerce et de l'artisanat, n'on aucun salarié.
90 % des entreprises comptent moins de 10 salariés.
Cependant une grande partie des offres d'emploi provient de ces dernières.

- Le site industriel est peu présent. Cependant son développement même autour de petites unités reste indispensable pour entraîner un développement plus global et un effet positif sur les secteurs induits.
- Le commerce et les services représentent plus de 70 % des entreprises et des emplois. L'artisanat est un secteur économique très dynamique avec une augmentation du nombre d'entreprises et d'emplois en particulier dans le secteur du bâtiment.
- L'artisanat est un secteur économique très dynamique avec une augmentation du nombre d'entreprises et d'emplois en particulier dans le secteur du bâtiment.
- Le territoire risque de « perdre » de nombreuses activités dans les prochaines années car plus de 25% des chefs d'entreprise, tous secteurs confondus, ont plus de 55 ans.
- Le site industriel de Salsigne a marqué pendant près d'un siècle la vie économique et sociale du Carcassonnais.
- Les activités économiques sont essentiellement concentrées sur le territoire de l'agglomération de Carcassonne
- Les Zones d'activités y sont presque saturées et il y a peu de possibilités d'accueil à court terme.
- Le faible niveau de formation est à souligner.

Le cabinet devra analyser les documents contractuels ou programmes cadres des différentes structures publiques, para publiques ou professionnelles intervenant dans le domaine de développement économique :

- Chartes de développement et accords d'objectifs
- Contrats de développement
- Contrats de ville
- Programmes coordonnés
- Conventions d'objectifs et plans d'action, etc....
- Etudes des Chambres Consulaires
- Etudes menées sur les Zones d'activités dans les Collectivités territoriales.

Ces documents seront recensés et fournis par le Pays Carcassonnais.

ARTICLE 2 - contenu de la mission

Partie I - analyse de l'existant

Cette analyse se fera à partir de visites de terrain et entretiens avec les acteurs locaux.

- rencontre avec les collectivités locales et techniciens des collectivités
- rencontres des organismes gestionnaires de service : AEP, EU. EP.
- rencontre avec différents partenaires : Chambres consulaires- Direction départementale d' Equipement
- Service de développement Economique du Conseil général et du Conseil régional.

Les entretiens devront porter sur les différents éléments listés dans les paragraphes I et II

I – le foncier d'activités et l'analyse économique à l'échelle du territoire du pays Carcassonnais y compris l'agglomération de Carcassonne.

- L'existant et les réserves
- L'offre, le marché ;
- La demande
- La concurrence
- La promotion, la commercialisation et les mouvements d'entreprises
- Les perspectives d'évolution – les réserves foncières
- Positionnement économique des parcs d'activités dans le contexte concurrentiel.

II – analyse systématique de chacune des zones d'activités concernées par l'étude

Pour chaque zone d'activités, l'analyse portera sur les points suivants :

II. 1 – volet 1 : définition de la vocation actuelle des zones d'activités

- Contexte urbanistique
- Contexte historique
- Typologie des entreprises
- Equipements et infrastructures disponibles
- Fiscalité
- Analyse foncière
- Les services aux entreprises

II.2- Volet 2 les collectivités et la gestion et création des zones d'activités

- Quels acteurs
- Quelles compétences
- Quelles responsabilités
- Quels moyens humains
- Quels moyens financiers (TP, TPU, répartition, cohérence entre les zones, entre les communes, taxe foncière..)
- Quelle politique
- Quelles relations et quel suivi des entreprises ?
- Quels projets d'aménagement, d'extension ou de création de zones d'activités
- Point de vue des différents acteurs concernés par les zones d'activités.
- Equipements publics, gestionnaires.

II.3 Volet 3 : analyse fonctionnelle des zones d'activités

- Accessibilité
- Circulation interne
- Stationnement
- Télécommunication
- Réseaux énergétiques
- Gestion environnementale (déchet, eau, pollution)
- Sécurité/insécurité (déplacements, biens)
- Services aux entreprises
- Signalétique et jalonnement

II.4 Volet 4 : analyse spatiale des zones d'activités

- Réglementation de l'urbanisme
- Analyse paysagère et architecturale
- Etat des espaces publics
- Etat des espaces privés
- Systèmes de transition privé/public
- Image et identité des zones d'activité.
- Intégration dans son environnement
- Affichage publicitaire ; enseignes

II.5 Volet 5 : synthèse : état les lieux de chaque zone d'activités

Synthèse concise de chacune des zones (potentiel : atout : contraintes, avec utilisation de diagrammes, graphiques, tableaux et cartes (échelle 1/5000 ou plus détaillé si possible) de synthèse, et notamment une carte des enjeux.

- Pour chaque zone, identifier et proposer **un programme pluriannuel d'actions**, comportant :

- Une hiérarchie des priorités (en distinguant les mesures à faible et à fort impact de développement,) un ordonnancement des études complémentaires et travaux à réaliser,
- un descriptif de chaque action proposée : contenu, maîtrise d'œuvre, estimation des dépenses.
- analyse des documents d'urbanisme de chacune des communes sur les terrains affectés aux zones d'activités : recommandations sur le devenir des terrains réservés et propositions éventuelles de nouveaux terrains à réserver.
- analyse spécifique du devenir de chacun des zones d'activités en fonction de la problématique d'assainissement (description sommaire des moyens existants, capacité actuelle et future, possibilités d'augmentations..)
- une fiche signalétique pour chaque zone.
-

III. Remise d'un rapport d'avancement et présentation en réunion

Fourniture du rapport en 15 exemplaires.

PARTIE 2 : Etat- des lieux au regard de l'entreprise

- a) Etat de lieux de la situation économique du Pays Carcassonnais (y compris l'agglomération de Carcassonne)
 - activités, environnement, moyens, potentialités énergétiques.
- b) Etat des lieux par rapport à : La nature des activités présentes, de l'emploi et de la répartition géographique de ces entreprises.
 - La demande (origine, quantité, qualité)

c) Rapport de synthèse

Par parc d'activité

- Identification des attentes, des besoins et des difficultés des projets des entreprises
- Hiérarchisation des priorités
- Fourniture d'un rapport de synthèse, chacun en 10 exemplaires.

Partie 3 : proposition d'un plan de développement cohérent des Zones d'activités

En prenant appui sur la première partie de cette étude et sur les principes suivants :

- privilégier l'existant,
- respecter la conformité du projet avec :
 - La réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'environnement,
 - La notion d'utilisation économique de l'espace urbain et de l'espace naturel

La Deuxième partie de cette étude consistera à élaborer un scénario de « **plan de développement cohérent des zones d'activités** » à l'échelle du pays Carcassonnais, en prenant en compte le projet économique du territoire, le contexte urbain et environnemental, les besoins des entreprises.

C'est-à-dire :

- Définir le ou les zones prioritaires du Pays Carcassonnais ainsi que leur vocation
- Définir les plans d'objectifs des zones d'activités, et hiérarchiser l'ensemble des actions à mener sur l'ensemble des zones d'activités du territoire et proposer des scénarii d'intervention.
- Définir dans les grands lignes, les conditions de mise en œuvre du (des) scénario(s) proposé(s)
 - Les choix à faire et les enjeux (d'ordre économique, financier, social, foncier, organisationnel)
 - Les procédures à mener (juridique, urbanistiques)
 - Les aménagements ou investissements (matériels et immatériels) à programmer (estimation globale par ratio)
 - Des recommandations en matière de gestion des zones
 - Les concertations à engager

L'objectif est d'évaluer l'ensemble des implications liées à la mise en place d'une telle politique. Seront notamment pris en considération les points suivants :

- Les recommandations en matière de gestion de chacune des zones, des propositions de règles de répartition des coûts d'investissement et surtout de fonctionnement (entretien des divers équipements publics)

- Pour chacune des communes, la traduction des propositions en vue de la réactualisation des documents d'urbanisme (PLU, carte communales), relativement aux espaces déjà affecté ou à affecter nouvellement à l'accueil d'entreprises.
- Le plan de développement des parcs d'activités tiendra compte des capacités d'assainissement actuellement disponibles et les possibilités d'extension au regard des contraintes techniques, environnementales, budgétaires.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE REALISATION DE CETTE ETUDE

L'étude portera sur l'ensemble des zones d'activités du territoire du Pays Carcassonnais et de l'agglomération de Carcassonne.

Une réunion de la présentation de la démarche et au moins trois réunions formelles seront à prévoir avec l'ensemble des membres du Pays Carcassonnais

Pour chaque réunion d'avancement, un rapport intermédiaire sera remis au maître d'ouvrage en dix exemplaires

A la fin de la mission, le titulaire remettra son étude en 15 exemplaires, dont un reproductible sur support papier et un sur support informatique (Word, Excel, Power Point, exploitable sous Windows 98).

Le titulaire privilégiera tout support de communication permettant de restituer les résultats de l'étude de manière concise et claire (tableau, schéma, cartes, plans.)

Un délai maximum de 5 mois pour la réalisation de cette étude est demandé, hors périodes de validation, à partir de la date de signature du contrat. Chaque candidat bureau d'études pourra proposer un délai inférieur.

ARTICLE 4 : Règlement de la consultation

L'offre doit être transmise sur support papier et un sur support informatique

Remise des offres au :
Pays Carcassonnais
14, rue du 4 septembre
BP30168 – 11004 CARCASSONNE

AVANT LE : 11 septembre 2006

Compétences requises

Compétences en analyse socio-économique, en urbanisme et en aménagement, environnement

Documents et références à fournir par les candidats bureaux d'études

- Références sur des études similaires
- Moyens qui seront mis en œuvre pour mener à bien l'étude (moyens techniques et humains – CV des membres de l'équipe)
- Méthodologie de travail,
- Délais de réalisation,
- Bordereau de prix dûment compété et signé

Jugement des offres

Le jugement des offres se fera sur les critères suivants :

- Méthodologie de travail, source de donnée
- Composition de l'équipe,
- Délais de réalisation,
- Prix
-

Après une première sélection, l'association du Pays Carcassonnais se réserve la possibilité d'auditionner les représentants des meilleures candidatures, lors d'une Rencontre dans ses bureaux.

Les offres seront validées par le Conseil d'administration

. Pour tous compléments d'informations, les candidats peuvent s'adresser à :

Arlette Rudnik-Gils
Directrice du Pays Carcassonnais

Tél: 04.68.26.73.79 – Fax : 04.68.25.01.01

Payscarcassonnais@wanadoo.fr

Ou

Valérie LAFON
Chargée de Mission du Pays Carcassonnais
secretariat@payscarcassonnais.com

Pierre-Henri ILHES

Maire de La Redorte – Rapporteur de la Commission développement Economique

Tél : 04 68 27 80 80 - Fax 04 68 27 80 88

info@laredorte.com