

Marché Public d'Etudes

Communauté d'Agglomération du Calaisis
76 boulevard Gambetta
62101 CALAIS

**Etude pour l'élaboration d'une stratégie intégrée du
développement économique des quartiers prioritaires
NPNRU de l'Agglomération du Calaisis**

*Etude réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du protocole
de préfiguration du NPNRU de Calais*



Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Cahier des Charges

1- CONTEXTE

- **L'Agglomération Cap Calaisis : institution, territoire et population**

Située dans la région Hauts-de-France, dans le département du Pas-de-Calais, l'Agglomération Cap Calaisis Terre d'Opale créée le 1^{er} janvier 2001 est au cœur du Pays du Calaisis. Le Pays du Calaisis regroupe trois communautés de communes et la Communauté d'Agglomération Cap Calaisis, qui représente 62% de la population du Pays, lequel porte le Schéma de Cohérence Territoriale adopté le 28 juin 2013. Au sein du Pays du Calaisis, la Communauté d'Agglomération Cap Calaisis Terre d'Opale a un rôle de centralité du bassin d'habitat tant du point de vue démographique (près de deux tiers de la population du Pays) qu'en termes d'équipements et services à la population.

Territoire maritime, l'agglomération est un carrefour de communication. Située à la jonction des autoroutes A16 (Paris-Dunkerque), A26 (Calais-Reims) et du tunnel sous la Manche (Paris-Londres), Cap Calaisis est à moins de trois heures de Londres, Paris et Bruxelles par la route et une heure trente par le TGV ou l'Eurostar.

Le territoire du Calaisis dispose d'une trame ferroviaire développée : l'agglomération est desservie par deux gares TER localisées à Calais (gare Centre et gare des Fontinettes située à proximité du quartier du Fort Nieulay), d'une halte ferroviaire située au sud du quartier du Beau-Marais reliant Calais à Dunkerque en trente minutes (cinq allers-retours par jour) et d'une gare TGV située dans la commune de Frethun.



Les deux quartiers de la nouvelle géographie prioritaire, le Beau-Marais et le Fort Nieulay, bénéficient au sein du territoire de l'Agglomération d'un positionnement géographique stratégique au cœur de la ville centre.

Les projets à l'échelle de l'agglomération :

- **Calais Port 2015**

Le projet d'agrandissement du Port est porté par la Région Hauts-de-France et consiste dans le doublement des capacités de transport de marchandises et de passagers à l'horizon 2020-2025. Ce projet sera structurant en termes de développement économique et de l'emploi à l'échelle du Calaisis.

- **La zone logistique de la Turquerie**

Ce projet est porté par l'agglomération Cap Calaisis et vise à aménager au sud-est de l'agglomération une zone d'activité couplée à une double desserte ferroviaire et routière à destination des entreprises logistiques. Ce projet doit permettre de valoriser les atouts de l'agglomération en matière de desserte : port, tunnel sous la manche, voies ferrées, autoroutes.

- **Le parc d'attraction Heroic Land**

Le projet est porté par une structure privée appuyée par les partenaires publics locaux. Il doit permettre de créer dans le sud-est de l'agglomération un parc à thème à même d'attirer 1,5 millions de visiteurs par an.

- Ecoquartier de Coulogne

Le projet est porté par la commune de Coulogne et vise la construction à terme d'environ 600 logements dont 33% de logements locatifs sociaux.

- Ecoquartier du Golf à Sangatte

Le projet est porté par la commune de Sangatte et vise la construction d'un nouveau golf sur 120ha et de 270 logements dont 90 villas et 230 logements touristiques. Le projet doit aboutir à l'horizon 2022. Il est porté par une ZAC et un aménageur.



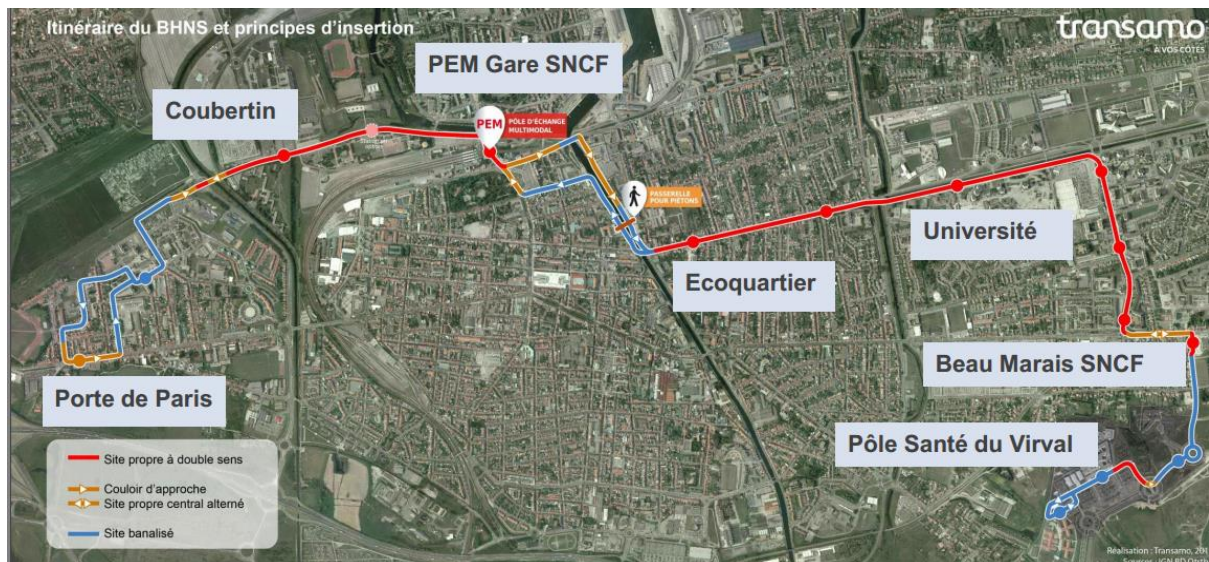
Les projets en cours au sein de l'agglomération

Les projets à l'échelle de la Ville de Calais

- TCSP Est-Ouest

Le projet consiste en la réalisation d'aménagements de voirie et d'espaces publics permettant la circulation d'un matériel de transport en commun à grande capacité de type bus séparé de la circulation générale. Il reliera les quartiers Fort Nieulay et Beau Marais en passant par le centre-ville jusqu'à la vaste zone d'activité du sud-est de l'agglomération (Hôpital, Turquerie). Il permettra la desserte des équipements publics majeurs de l'Agglomération (Université, lycées, Pôle santé du Virval) et des activités (centre-ville, centre-commercial Beau Marais, le futur parc de loisir Heroïc Land). Il s'accompagnera d'une refonte du réseau et de la création de pôles d'échanges (PEM de la gare SNCF et PEM secondaires). Après la validation du parcours en bureau communautaire le 9 mars 2016, le démarrage des travaux est prévu fin 2018 pour une mise en service par tronçon à partir de 2020 et jusqu'en 2025.

Ce projet présente une forte valeur ajoutée pour l'intégration des deux quartiers prioritaires au reste de la ville. L'insertion urbaine du TCSP dans les quartiers participera de la montée en qualité des espaces publics. La coordination des études et des travaux du TCSP avec les études et les travaux du NPRU sera primordiale pour la réussite de la transformation des quartiers. Le projet est une véritable opportunité pour les deux QPV.



Trajet validé du futur TCSP reliant le Fort Nieulay au Beau-Marais
Source : Sitac 9 mars 2016, présentation en Bureau Communautaire du 9 mars 2016

- **Ecoquartier Descartes**

Le projet, initié en 2009 et amorcé physiquement (travaux) depuis 2013 prévoit la construction d'environ 330 logements dans la zone centrale de la ville. 37% des logements programmés seront des logements sociaux. Le projet doit aboutir à l'horizon 2020 en fonction de la commercialisation des logements. L'ensemble des travaux d'espaces publics du projet ont déjà été réalisés.

- **Ecoquartier Coubertin**

La création de la ZAC Coubertin a été actée par conseil municipal du 30 mars 2016. La réalisation de cette ZAC (passage en conseil municipal) est envisagée pour septembre 2016.

Le projet prévoit la construction d'environ 200 logements (dont 50 logements comptabilisés pour le foyer de personnes âgées), la construction d'un équipement public dédié à la jeunesse et la politique de la ville qui ouvrira à l'horizon 2018, mais aussi des commerces et services de proximité. Des espaces publics de qualité viendront ponctuer le quartier et offrir des espaces de jeu et de détente aux futurs habitants. Les premiers logements seraient livrés à partir de 2020. L'opération devrait s'achever en 2025.

- **PNRQAD Saint-Pierre**

A l'horizon 2018, le projet au sein de la ZAC des Tullistes, située au cœur du quartier Saint-Pierre dans le sous-secteur des Fontinettes, prévoit la démolition de 41 logements et la construction de 225 logements dont 18 logements sociaux PLUS (béguinage), 9 logements en PSLA, 84 logements privés et une résidence sénior (115 logements).

• **LE PROJET DE RENOVATION URBAINE (ANRU 1)**

La ville de Calais et ses partenaires sont engagés depuis 2007 dans un projet de rénovation urbaine d'envergure sur le quartier Beau Marais, dans les secteurs Gauguin Matisse et Marinot, pour un montant d'investissement global de 168 millions d'euros TTC.

Le projet voulu par la ville et ses partenaires vise une restructuration profonde des quartiers à travers : Un important programme patrimonial, mené notamment par l'OPH de Calais (676 démolitions, 676 reconstructions, 351 réhabilitations, 797 résidentialisations)

Ce projet d'envergure s'appuie sur 2 enjeux majeurs pour le Beau Marais

- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants
- Favoriser l'attractivité du quartier en vue de réduire la vacance et à terme d'attirer de nouvelles populations au sein de programmes mixtes.

Les avenants n°6 et n°7 de la convention sont venus renforcer l'intervention initialement prévue pour le Beau Marais. Des interventions complémentaires sur le bâti ancien du quartier Gauguin Matisse ont permis de pérenniser les premiers investissements réalisés et lutter contre l'aspect inachevé du projet tel qu'il était inscrit dans la convention. Les opérations de réhabilitation du patrimoine bâti et de prolongement du mail piéton au cœur du quartier, viennent ainsi assurer une cohérence urbaine.

Toutefois dès 2011, l'ANRU lors du comité d'engagement a exprimé sa volonté de voir réalisée une étude urbaine et de programmation pour le Beau Marais afin de réinterroger le projet à long terme et à l'échelle de l'agglomération. Cette étude a été menée fin 2012-début 2013. L'objectif était d'affiner à court terme le projet urbain voulu pour la partie centrale du secteur Gauguin Matisse sans obérer les possibilités d'aménagement à plus long terme. L'étude a ainsi préconisé les améliorations suivantes pour venir achever la rénovation du quartier Gauguin Matisse :

- Maintenir le prolongement du mail transversal sur sa partie ouest
- Intervenir plus qualitativement sur la rue Gauguin, complété par une démolition de l'école Corot, en vue d'accueillir à terme de l'habitat privé sur cet axe
- Aménager des espaces conviviaux au carrefour des zones d'habitat et d'équipement
- Envisager la création d'un axe nord-sud depuis l'avenue Saint-Exupéry jusqu'à la rue Guillaumet. Sur cette intervention lourde induisant des démolitions partielles et des acquisitions de parcelles seule une partie a été menée lors de l'avenant de clôture.
- Etudier les possibilités d'évolution pour le devenir de la copropriété commerciale.

Sur le secteur Marinot, la ville aménagera les terrains Marinot 1 et Toumaniantz 4 sud de la foncière logement, respectivement en zone de stationnement et en espace paysager.

L'ensemble de ces aménagements seront intégrés à la réflexion sur le devenir du quartier du Beau Marais dans le cadre du nouveau projet national de rénovation urbaine.

- **LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (ANRU 2)**

Le Beau Marais mais aussi le Fort Nieulay font partie des 200 quartiers retenus par l'agence nationale pour la rénovation urbaine pour bénéficier du NPNRU, second programme de rénovation prévu sur 10 ans.

Plusieurs principes le distinguent du précédent Programme National de Rénovation Urbaine 2003-2015

- **La participation des habitants**
- **L'ambition assumée de la mixité**
- **L'ambition pour une ville durable**

Les étapes de la mise en œuvre du NPNRU sont les suivantes :

Dans le cadre du Contrat de Ville de l'Agglomération du Calaisis signé en 2015: le diagnostic global a permis d'identifier les quartiers pouvant faire l'objet du NPNRU.

Le protocole de préfiguration précise quant à lui les objectifs poursuivis dans le cadre du volet urbain du Contrats de Ville pour les deux quartiers identifiés. Le protocole arrêtera le programme de travail détaillé nécessaire pour aboutir aux projets de renouvellement urbain opérationnel.

La convention de renouvellement urbain quant à elle fixe les objectifs contractuels des projets opérationnels et prévoit le financement d'opération concourant à la réalisation des

projets. Cette convention du projet définitif sera élaborée et signée fin 2017 (calendrier prévisionnelle). Elle fixera l'ensemble des opérations à réaliser et leur financement.

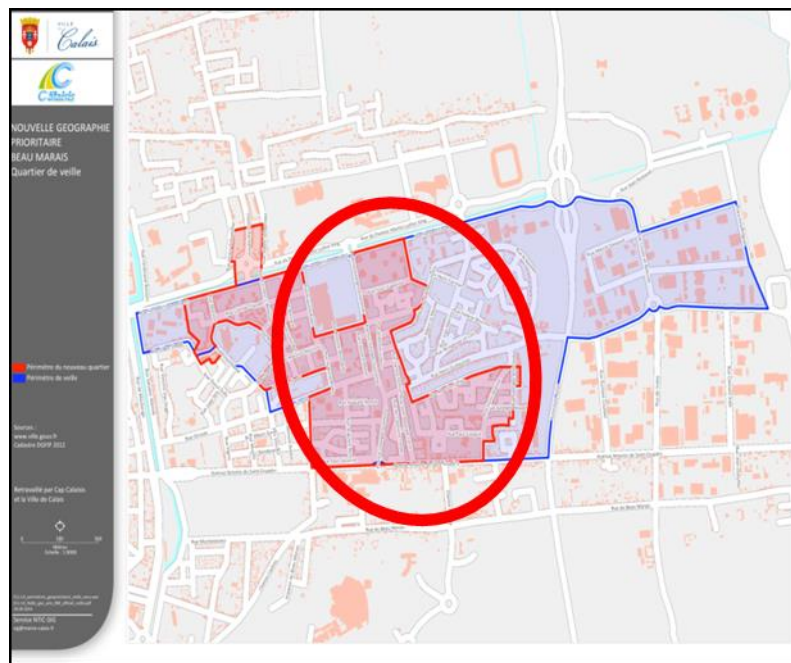
Le dossier du protocole de préfiguration est passé en réunion technique partenariale en juin 2016, le dossier passera en comité national d'engagement en septembre 2016.

Pour la communauté d'agglomération du Calaisis, il s'agit désormais de finaliser les études nécessaires à la signature de la convention définitive.

Le prestataire de l'étude devra en s'appuyant fortement sur les études précédemment réalisées définir des propositions phasées dans le temps et calées sur le calendrier du renouvellement urbain et chiffré sur les périmètres retenus collégialement que sont les quartiers du Beau Marais et le Fort Nieulay.

- **LES SECTEURS D'ETUDE**

Le quartier du Beau Marais



Délimitation du quartier prioritaire (QPV en rouge) et du périmètre de veille (en bleu) du Beau Marais

L'étude fera un zoom sur les secteurs Gagarine-Chaffé et Gauguin-Matisse (cercle rouge).

Le quartier du Fort Nieulay



Délimitation du quartier prioritaire (QPV en rouge) et du périmètre de ville (en bleu) du Fort Nieulay-Cailloux-Saint-Pierre

L'étude fera un zoom sur le secteur Fort Nieulay/Constantine (cercle rouge).

2- OBJECTIFS DE L'ETUDE

La question du développement économique étant l'une des composantes essentielles du projet de rénovation urbaine des quartiers du Beau Marais et du Fort Nieulay, cette étude vise à élaborer et analyser les leviers pour assurer le maintien et le développement de l'appareil économique existant dans ces quartiers, et à apporter des solutions de développement en matière d'insertion professionnelle et de « levées » des freins d'accès à l'emploi de leurs habitants afin d'accompagner les actions mises en œuvre dans le cadre de la Politique de la Ville.

En fonction des grands projets de développement économique du Calais, tels que le projet Heroic Land ou les travaux d'extension du port de Calais « Calais Port 2015 », l'étude prendra en compte les besoins en formation et mesurera les opportunités d'insertion professionnelle des habitants de ces quartiers, et en priorité le public jeune.

L'Etude devra formuler tout type d'action pour favoriser le développement économique des quartiers, tant du point de vue de l'aménagement urbain, que de la formation, de la politique de l'emploi, de l'organisation des services d'accompagnement vers l'emploi, de collaboration avec les associations spécialisées, du marketing territorial, des services offerts auprès des publics éloignés de l'emploi (coaching, création d'entreprise) ...

L'étude a vocation à alimenter les autres études du protocole de préfiguration du NPRU de Calais en vue de l'élaboration des projets urbains NPRU des quartiers Fort Nieulay et Beau Marais. Les projets urbains devront reprendre les préconisations formulées par la présente étude sur le plan de l'aménagement et des constructions dans la mesure de leur faisabilité économique. Les préconisations dans les autres domaines de politique publique pourront être reprises dans les autres plans d'actions issus du Contrat de Ville.

NOTA : la présente étude devra traiter de l'ensemble des activités économiques, sans faire de focus particulier sur la question des commerces, objets d'une étude particulière.

3- CONTENU DE L'ETUDE

PHASE 1 Diagnostic et définition des enjeux

Afin d'analyser l'activité économique des quartiers et d'envisager ses possibilités de développement en comprenant mieux les enjeux et besoins exprimés par les entreprises présentes et les habitants, l'étude devra comporter un diagnostic complet :

- de l'état du tissu économique actuel des quartiers (entreprises existantes, foncier disponible des quartiers vécus, implantations géographiques, identification des propriétaires, prix et montant des loyers pratiqués par rapport au marché et à la situation des quartiers, etc.),
- des besoins exprimés par les entreprises afin de favoriser leur développement,
- des besoins exprimés par les habitants en termes, notamment, d'entreprises existantes ou à implanter (correspondance de l'offre actuelle avec les besoins, manques exprimés, etc.), et de pertinence de la géographie d'implantation des entreprises existantes, de l'impact de la présence des entreprises sur les habitants des quartiers (part d'emplois qu'elles représentent pour les habitants, etc.)

Ce diagnostic doit permettre d'identifier avec précision les besoins de développement exprimés par les entreprises et de cerner la typologie des activités économiques qui sont considérées par les habitants comme manquantes au sein des quartiers

Forme du rendu

Rapport de diagnostic comprenant notamment une cartographie foncière et immobilière, ainsi que tout document ou visuel permettant la bonne compréhension des données recueillies.

PHASE 2 Perspectives de développement et de renouvellement de l'activité économique

La première phase de diagnostic, axée strictement sur l'activité économique des quartiers, devra être suivie d'un rapport permettant de connaître les nécessités et possibilités de développement de l'activité économique des quartiers (possibilités de mutation et redynamisation des activités économiques, foncier propre à accueillir des activités économiques, typologies d'activités à favoriser, etc.) et les perspectives de création d'emplois que ce développement implique.

Ce rapport devra par ailleurs présenter les actions à mettre en œuvre à court, moyen et long termes afin de permettre ce développement de l'activité économique dans les quartiers du Beau Marais et du Fort Nieulay.

Les sujets suivants devront notamment être traités :

- cohérence de l'offre foncière avec les besoins de développement,
- qualité de l'offre immobilière et possibilité de renouvellement ou de développement de l'offre,
- lien entreprises / quartiers,
- changement d'image du quartier auprès des entreprises,
- dispositifs d'accompagnement envisageables (aides à la création et reprise d'entreprises, prospection, Economie Sociale et Solidaire, etc.),
- impacts financiers éventuels, notamment pour les collectivités publiques

Forme du rendu

Rapport faisant apparaître clairement les propositions d'actions à mettre en œuvre ainsi, notamment, que le calendrier de mise en œuvre des actions et les éventuels partenaires à mobiliser en priorité. Le calendrier proposé devra être en cohérence avec le calendrier du NPRU et du Contrat de ville.

PHASE 3 Propositions d'actions en termes de formation et d'insertion professionnelle

L'étude devant permettre d'identifier les besoins en termes de formation et insertion professionnelle, il s'agira, sur la base du diagnostic établi au sein des quartiers et du rapport réalisé, ainsi qu'en lien avec les grands projets du territoire, d'établir un rapport sur les formations (professionnelles, continues, etc.) et actions d'aide à l'insertion professionnelle à mettre en place au sein des quartiers, en particulier auprès des jeunes habitants (16 à 25 ans).

Cette partie du rapport pourra notamment identifier les partenaires à réunir et le rôle que chacun d'eux devra avoir en termes d'accompagnement à la formation et à l'insertion professionnelle.

Forme du rendu

Rapport mettant notamment en avant les actions nécessaires en termes de formation et d'accompagnement à l'insertion professionnelle, les partenaires à mobiliser en priorité ainsi que le calendrier de mise en œuvre des actions proposées. Le calendrier proposé devra être en cohérence avec le calendrier du NPRU et du Contrat de ville.

4- Compétences attendues de l'équipe

L'équipe pluridisciplinaire devra comprendre des personnes disposant des qualifications suivantes :

- connaissance du monde de l'entreprise
- compétences financières, voire fiscales
- connaissance solide du secteur de la formation et des dispositifs d'aide à l'insertion professionnelle
- connaissance de l'économie sociale et solidaire et des écosystèmes économiques
- bonne pratique du renouvellement urbain

Organisation de l'équipe

Le prestataire s'engage à désigner un chef de projet parmi les membres de son équipe. Il sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage, réalisera une part significative de l'étude et sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au Comité de pilotage.

5- Pilotage de l'étude

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération CAP CALAISIS

Participation au travail partenarial de l'élaboration du NPRU :

Le NPRU est élaboré de façon partenariale, le prestataire devra participer à au moins deux groupes projet du NPRU afin de rencontrer les autres prestataires mobilisés pour la mise en œuvre du

protocole de préfiguration et en particulier : l'architecte-urbaniste coordinateur du projet, l'AMO OPCU, les prestataires des études commerciales, le prestataire de l'étude Energies durables... ; ainsi que les services techniques de l'agglomération, de la ville, de l'Etat et des bailleurs sociaux.

Les groupes projet NPRU ont lieu au minimum tous les deux mois, ils rassemblent l'ensemble des acteurs du protocole et du projet NPRU. Ils tiendront lieu de comités techniques réguliers.

Des comités techniques spécifiques à l'étude pourront être ajoutés autant que de besoin pour le bon déroulement de la mission.

Restitution en Comité de pilotage :

Une réunion du comité de pilotage devra être organisée à chaque phase importante de l'étude :

La préparation et l'animation de ces réunions, ainsi que la rédaction des comptes rendus seront assurées par le prestataire.

Des comités techniques préalables à la restitution des phases pourront être programmés (nombre envisagé 3).

6- Documents mis à disposition par le Maître d'Ouvrage pendant l'étude

Le maître d'œuvre mettra à disposition du candidat retenu les fichiers entreprises permettant de pré-identifier les composantes du tissu économique des quartiers.

Les services de la Communauté d'Agglomération du Calaisis pourront par ailleurs assister le candidat retenu dans sa collecte de données concernant notamment le foncier.

7- Forme du rendu final :

Le rendu de la mission comprendra, outre les comptes rendus des réunions et les outils d'aide à la décision :

- Les rapports illustrés de plans, de schémas, de tableaux et de textes en tant que de besoin pour leur bonne compréhension.
- Le rapport final en 5 exemplaires couleur dont un non relié et sous format pdf et natif.

Afin que les documents graphiques puissent être intégrés dans la cartographie existante de l'Agglomération il s'agit de respecter les consignes suivantes :

Après approbation définitive du maître d'ouvrage de l'étude, les documents constitutifs du dossier définitif seront remis en exemplaire papier et un reproductible, ainsi qu'un exemplaire dématérialisé, qui devra être compatible et exploitable selon les spécificités suivantes :

- Tous les documents faisant référence à du texte ou à un tableur seront à fournir au format Windows .doc, .ppt, .xls ou .mdb (access)
- Tous les documents faisant référence à des fichiers rasters (images, photos, carto...) sont à fournir au format .jpg, .tiff ou .ai
- Toutes les données vectorielles sont à transmettre en format SIG (.tab et .mif, ou .mid) et / ou en format AUTOCAD .dxf en Lambert 93 CC50.

- Tous les documents faisant référence à des dessins techniques seront à fournir au format .dwg et .dxf., et devront se conformer à la charte graphique D.A.O. du maître d'ouvrage.
- L'ensemble de ces documents, compatible PC, ne sera en aucun cas protégé.

Lors de la constitution de la version dématérialisée, tous les fichiers correspondant aux différentes phases de l'étude ou du projet seront conformes aux documents papiers intermédiaires, c'est-à-dire aux mêmes caractéristiques de mise en page, police, couleurs, etc...

Le document dématérialisé devra être structuré de manière cohérente et les fichiers devront avoir des noms explicites.

(Pour toutes informations complémentaires prendre contact avec le responsable du pôle SIG de la Communauté d'Agglomération du Calaisis).

8- Documents remis au prestataire retenu.

- Projet de dossier de présentation du protocole de préfiguration NPRU
- Etude Commerces et Artisanat 2011