



HAL
open science

Requalification des espaces délaissés : mise en place d'une nouvelle prestation au sein d'un bureau d'études en environnement

Laurène Pillot

► To cite this version:

Laurène Pillot. Requalification des espaces délaissés : mise en place d'une nouvelle prestation au sein d'un bureau d'études en environnement. Sciences agricoles. 2015. dumas-01217428

HAL Id: dumas-01217428

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01217428>

Submitted on 19 Oct 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

AGROCAMPUS
OUEST

CFR Angers

CFR Rennes



Année universitaire : 2014-2015

Spécialité :

Paysage

Spécialisation (et option éventuelle) :

Maitrise d'œuvre et ingénierie

Mémoire de Fin d'Études

d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

de Master de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)

Requalification des espaces délaissés : mise en place d'une nouvelle prestation au sein d'un bureau d'études en environnement

Par : Laurène PILLOT



Soutenu à Angers le 14/09/2015

Devant le jury composé de :

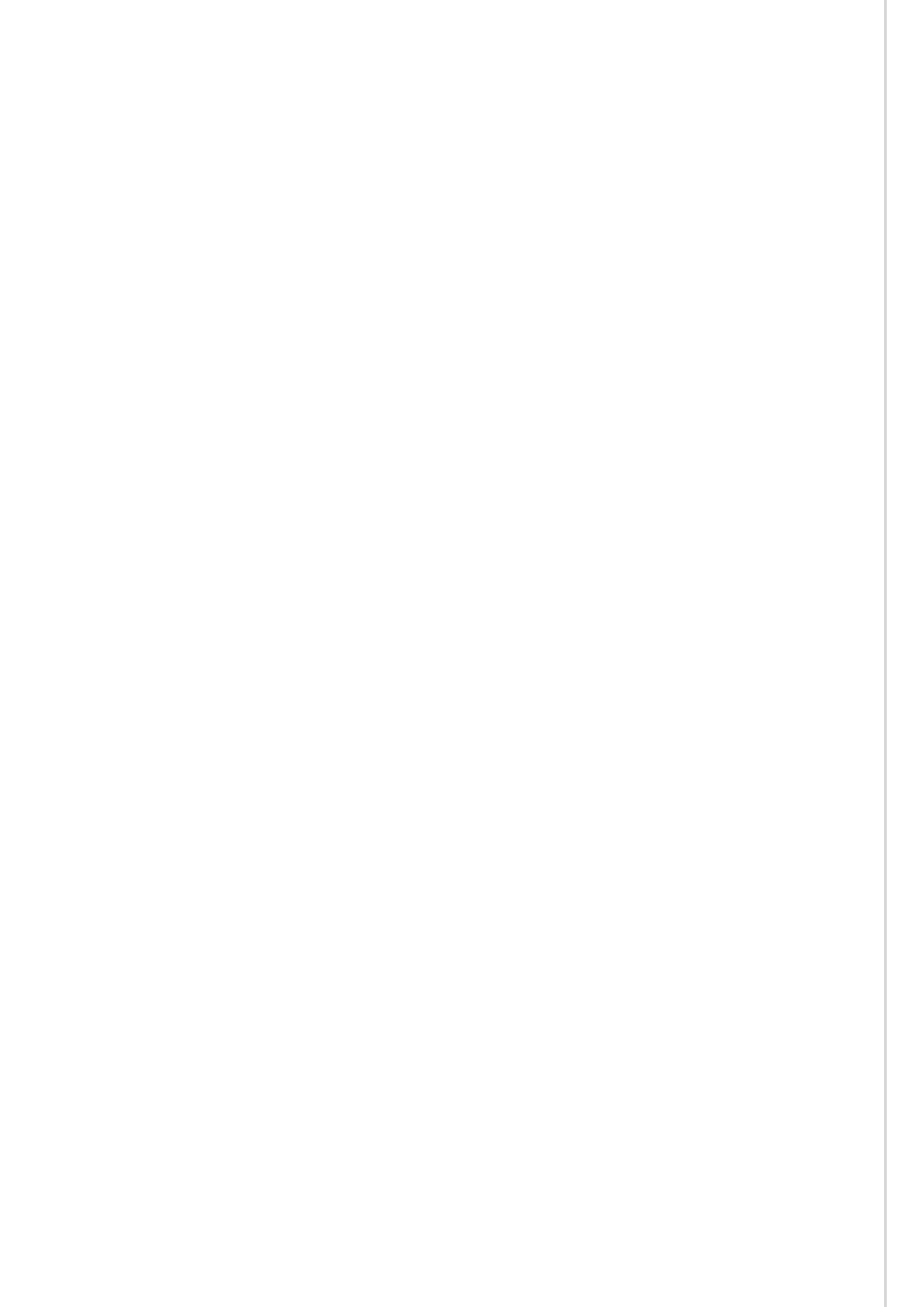
Président : Claire Bashmilah

Autres membres du jury (Nom, Qualité)

Maître de stage : Caroline Planche

Enseignant référent : Nathalie Carcaud

Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST



REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier les co-gérants de l'Artifex, Julien Prouzet et Sébastien Faïsse, ainsi que l'ensemble de l'équipe pour la confiance et l'accueil chaleureux qu'ils m'ont accordé.

Je remercie tout particulièrement ma tutrice de stage, Caroline Planche pour son encadrement et pour ses précieuses connaissances qu'elle m'a transmises.

Mes remerciements s'adressent aussi à Nathalie Carcaud, enseignante référent de mon mémoire qui a su me conseiller et m'orienter dans la réalisation de ce mémoire de fin d'études.

Je remercie également mes proches qui m'ont soutenu et qui ont contribué à la finalisation de ce mémoire de fin d'études.

Dans un dernier temps, je tiens à remercier Christophe Migeon, responsable de la formation Paysage, Maîtrise d'œuvre et ingénierie, ainsi que toutes les personnes de l'école pour la qualité de l'ambiance de travail de cette dernière année.

SOMMAIRE

Introduction.....	1
I. Le contexte.....	2
1. Origine et réglementations	2
1.1. <i>Emergence et définition des espaces délaissés</i>	<i>2</i>
1.2. <i>Les codes juridiques et administratifs.....</i>	<i>6</i>
2. Exemples de requalification d'espaces délaissés	7
2.1. <i>Cas de Montpellier</i>	<i>7</i>
2.2. <i>Agence Ecce Terra</i>	<i>8</i>
3. Une réponse à ces problématiques par un service adapté	9
3.1. <i>Définition des espaces délaissés concernés</i>	<i>9</i>
3.2. <i>Activité proposée par l'Artifex.....</i>	<i>10</i>
II. Etude de faisabilité	11
1. La demande	11
1.1. <i>Méthodologie de recherche.....</i>	<i>11</i>
1.2. <i>Les communes de Midi-Pyrénées</i>	<i>11</i>
1.3. <i>Le contexte politique et économique</i>	<i>13</i>
2. L'offre.....	14
2.1. <i>Méthodologie de recherche.....</i>	<i>14</i>
2.2. <i>Concurrence indirecte : Acteurs du territoire</i>	<i>14</i>
2.3. <i>Concurrence directe : Bureaux d'études privés.....</i>	<i>15</i>
3. Les facteurs internes	16
3.1. <i>Infrastructure.....</i>	<i>16</i>
3.2. <i>Compétences internes</i>	<i>17</i>
3.3. <i>Logistique.....</i>	<i>19</i>
4. Bilan	20
4.1. <i>Analyse externe de l'environnement.....</i>	<i>20</i>
4.2. <i>Analyse interne de l'organisation.....</i>	<i>21</i>
III. Plan d'action	22
1. Plan d'action opérationnel.....	22
1.1. <i>Définition du service.....</i>	<i>22</i>
1.2. <i>Prestation de base</i>	<i>24</i>
1.3. <i>Prestations optionnelles</i>	<i>28</i>
1.4. <i>Coût</i>	<i>30</i>
2. Etude de cas : Simulation appliquée à la commune de Montesquieu-Lauragais	32
2.1. <i>Profil sommaire de la commune</i>	<i>32</i>
2.2. <i>Commande</i>	<i>32</i>
2.3. <i>Devis.....</i>	<i>32</i>
3. Plan d'action marketing : distribution et communication	33
3.1. <i>Démarchage et prospection</i>	<i>33</i>
3.2. <i>Marketing direct et indirect</i>	<i>34</i>
IV. Perspectives et analyse critique.....	35
1. Perspectives	35
2. Adaptation de la prestation	35
3. Analyse critique	36
3.1. <i>Analyse critique sur la définition d'un espace délaissé et l'aménagement écologique</i>	<i>36</i>
3.2. <i>Analyse critique de l'étude de marché.....</i>	<i>37</i>
3.3. <i>Analyse critique du plan d'action</i>	<i>37</i>
Conclusion	38
<i>Bibliographie</i>	<i>39</i>
<i>Sites web</i>	<i>40</i>
<i>Personnes ressources</i>	<i>41</i>

GLOSSAIRE

Glossaire commercial :

Analyse SWOT : SWOT (Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats) ou AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses d'une organisation, d'un territoire, d'un secteur avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Étude de marché : l'étude de marché consiste à faire une analyse qualitative et quantitative de l'offre et de la demande réelles ou potentielles d'un bien ou d'un service permettant à l'organisation d'élaborer ses décisions commerciales.

Marché de niche : petit segment de marché (en termes de clientèle ou de produits). Le nombre d'acteurs du côté de l'offre y est restreint mais la niche est considérée comme rentable, de par la structure peu concurrentielle de son marché. La demande doit être dans ce cas suffisante pour maintenir cette rentabilité. Une niche se définit par l'existence de 3 critères : une définition extrêmement précise, un comportement homogène et une évaluation quantitative.

Segmentation de marché : segmenter consiste à identifier au sein du marché des sous-ensembles ou groupes d'individus ayant des attentes, des besoins et des comportements homogènes à l'égard de l'offre de l'entreprise.

Veille Concurrentielle : travail de recherche, d'analyse et d'exploitation des informations relatives à son entreprise, ses concurrents et son secteur d'activité, dans le but d'accroître sa productivité et sa compétitivité.

Glossaire urbanisme et écologie :

Code CORINE (*base de données*) : «classification écologiques des habitats naturels et outil de communication essentiel entre tous les acteurs œuvrant pour la connaissance, la gestion et la conservation du patrimoine naturel et de la biodiversité » (source : Collectif, 2002).

Métropole : d'après le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (Choay, 2010) : Une métropole est avant tout un ensemble urbain de grande importance qui exerce des fonctions de commandement, d'organisation et d'impulsion sur un territoire. Elle anime un système urbain plus ou moins complexe à la hiérarchisation emboîtée. Elle peut être dotée de fonctions spécialisées dans les domaines politiques, économique, de l'innovation. Ses services à forte valeur ajoutée irriguent une aire plus ou moins vaste selon les échelles considérées, de l'espace régional à l'espace mondial.

SRCE : schéma régional de cohérence écologique : a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame verte et bleue (TVB).

TVB : trame verte et bleue. La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation et de renaturation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

LISTE DES ABREVIATIONS

A : Zone réservée aux activités agricoles et biologiques dans le PLU
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
APPB : Arrêté de Protection de Biotope
AVP : Avant-Projet (phase)
BE : Bureau d'Etudes
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CG : Conseil Général
CICF : Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France (Fédération)
CNFPT : Centre National de la Fonction Publique Territoriale
CORINE : COordination et Recherche de l'INformation en Environnement
CR : Conseil Régional
DOCOB : DOcument d'Objectif pour les sites Natura 2000
DPLG : Diplômé Par Le Gouvernement
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ENS : Espace Naturel Sensible
FREDON : Fédérations Régionales de Défense contre les Organismes Nuisibles
GR : Grande Randonnée (sentier)
Ha : Hectare
HQE : Haute Qualité Environnementale
MH : Monument Historique
N : Zone à protéger en raison de la qualité des paysages et des sites dans le PLU
NA : Zone d'urbanisation future dans les plans d'occupation du sol
NC : Zone naturelle à protéger dans le POS
ND : Zone de protection contre les risques de nuisance et de sauvegarde des sites et des paysages dans le POS
PBI : Protection Biologique Intégrée
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc Naturel Régional
POS : Plan d'Occupation des Sols
PRO : Projet (phase)
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SEV : Service Espaces Verts
SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
SWOT : Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (Abréviation dérivée de l'Anglais)
TVB : Trame Verte et Bleue
U : Zone urbaine dans le POS et le PLU
UR CAUE : Union Régionale des CAUE
ZA : Zone Agricole
ZH : Zone Humide
ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNA : Zone Non Agricole
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPS : Zone de Protection Spéciale
ZSC : Zone Spéciale de Conservation

N.B. : Le nom de l'entreprise étant une marque déposée, elle s'écrit donc L'Artifex avec un « L » majuscule.

ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Diversité des espaces délaissés selon un gradient de gestion et d'urbanisation	5
Figure 2 : Recensement des délaissés de Montpellier et intégration dans la TVB	7
Figure 3 : Requalifications d'espaces délaissés proposées par Ecce Terra	8
Figure 4 : Grande friche industrielle	10
Figure 5 : Petit espace délaissé urbain	10
Figure 6 : Démographie de la population par commune en Midi-Pyrénées	12
Figure 7 : Organigramme de l'Artifex	16
Figure 8 : Plan d'études de requalification des espaces délaissés	23
Figure 9 : Calcul du coût d'une étude	30

TABLEAUX

Tableau 1 : Différenciation des espaces délaissés en fonction de leur superficie	9
Tableau 2 : Segmentation des communes en fonction de la population	11
Tableau 3 : Tableau bilan de l'analyse externe de l'environnement	20
Tableau 4 : Tableau bilan de l'analyse interne de l'organisation	21
Tableau 5 : moyens nécessaires à la réunion de cadrage	24
Tableau 6 : moyens nécessaires à la recherche bibliographique de la partie générale	24
Tableau 7 : moyens nécessaires à la recherche bibliographique de la partie écologie	25
Tableau 8 : moyens nécessaires à la recherche bibliographique de la partie paysage	25
Tableau 9 : moyens nécessaires aux travaux de terrains en écologie	26
Tableau 10 : moyens nécessaires aux travaux de terrains en paysage	26
Tableau 11 : moyens nécessaires à la rédaction en écologie	27
Tableau 12 : moyens nécessaires à la rédaction en paysage	27
Tableau 13 : moyens nécessaires pour la réunion de restitution	27
Tableau 14 : moyens nécessaires pour la réunion publique	28
Tableau 15 : moyens nécessaires pour la concertation	28
Tableau 16 : moyens nécessaires à l'AMO et la maîtrise d'œuvre	29
Tableau 17 : Coût total journalier selon le profil des employés à L'Artifex	30
Tableau 18 : Devis pour la prestation de base	31
Tableau 19 : Bon de commande pour la prestation	32

ANNEXES

Annexe 1 : Exemple d'action de requalification d'espaces délaissés à Montpellier
Annexe 2 : Liste des concurrents directs dans le Tarn et en Midi-Pyrénées
Annexe 3 : Moyens logistiques de l'Artifex
Annexe 4 : Arborescence des dossiers informatiques applicable au fonctionnement de l'Artifex
Annexe 5 : Détail de calcul de prix pour la prestation 'requalification des espaces délaissés de Montesquieu-Lauragais'
Annexe 6 : Fichier type de prospection

INTRODUCTION

L'Artifex est un bureau d'études spécialisé dans les études environnementales, situé à Albi dans le Tarn (81). L'entreprise a été créée en janvier 1983, sur la base d'une législation naissante en droit de l'environnement. En effet, la réalisation de projets de construction implique des contraintes croissantes venant des réglementations environnementales. Au départ spécialisé dans l'implantation de sites industriels (carrières notamment), L'Artifex œuvre, dans un souci d'évolution, pour trouver de nouveaux domaines d'action tendant à prévenir et à faire face aux potentielles pertes d'activité dans ses missions traditionnelles. Sa pérennité économique passe ainsi par la diversification de ses activités. Cette démarche de renouvellement a débuté il y a environ cinq ans par la réalisation d'études d'assainissement et méthanisation. Elle s'est poursuivie avec la réalisation de diagnostics environnementaux pour des documents d'urbanisme et plus dernièrement un volet de conception paysagère s'est ouvert au sein de L'Artifex.

Toujours à la recherche de nouveaux horizons, les cogérants de L'Artifex projettent de mettre en place de nouvelles prestations en accord avec leurs valeurs de développement durable. A mon arrivée, mon intérêt était de leur proposer une nouvelle approche de l'environnement combinant les notions d'écologie et de paysage. « Notre société renouvelle son rapport à la nature, souhaite agir sur les paysages et protéger l'environnement » (IAURIF, 1993) et cette notion de paysage écologique prend de plus en plus de place en gestion du territoire.

Une réflexion sur les préoccupations et les activités de L'Artifex a amené à un constat : un grand nombre de projets environnementaux sur lesquels L'Artifex travaille s'opère sur d'anciennes friches industrielles de grande envergure. L'intérêt pour ces espaces délaissés a considérablement augmenté, à l'heure où la densification urbaine et la pression foncière sont de plus en plus fortes. Parallèlement, en travaillant pour des communes dans le cadre de diagnostics environnementaux pour des documents d'urbanisme, il est apparu qu'il existe également dans le milieu urbain des espaces délaissés s'abritant dans les interstices disponibles.

« Les friches ont pourtant toujours existé. L'histoire les dénonce comme une perte du pouvoir de l'homme sur la nature » (Clément, 2009). Ces espaces sont perçus de façon très différente en fonction du profil de la personne qui les regarde. Ces points noirs parfois peu appréciés sont considérés comme une entrave à la lisibilité communale mais constitue des noyaux verts dans un tissu urbain toujours plus dense. Il est important de se préoccuper de la pression que l'homme exerce sur la nature, et l'espace urbain ou rural doit ainsi être compris comme un espace vital et précieux.

Face à ce constat, l'objectif de L'Artifex serait de repenser l'aménagement et la gestion de ces espaces en privilégiant la notion de paysage écologique, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité. Les collectivités se retrouvent directement concernées par l'enjeu de la transformation de ces espaces délaissés pour densifier le maillage vert de la ville. Les gérants ont ainsi eu la volonté de proposer un nouveau type de prestation, qui consisterait à présenter aux collectivités une requalification écologique et paysagère de l'ensemble des espaces délaissés urbains.

Basé sur une étude interne et une étude de marché simplifiée réalisant une synthèse d'informations, ce mémoire a pour objectif de présenter et mettre en place un nouveau programme de développement pour le bureau d'études en solutions environnementales L'Artifex :

<p>Requalification des espaces délaissés: mise en place d'une nouvelle prestation au sein d'un bureau d'études en environnement</p>
--

Après une analyse de la diversité des espaces délaissés, une étude de marché est effectuée en Midi-Pyrénées associée à une réflexion sur les compétences internes. Ensuite, une méthodologie de la prestation adaptée à L'Artifex est proposée. Enfin, une dernière partie présente les perspectives de l'étude et les éventuelles adaptations.

I. LE CONTEXTE

Cette partie a pour objectif d'expliquer le contexte et l'émergence de ces espaces délaissés afin de clarifier ces nombreuses définitions de ce que Gilles Clément, précurseur à ce sujet, appelle le « Tiers-paysage ». En effet, les perceptions subjectives et la diversité des profils des espaces délaissés ne permettent pas de donner une définition unique.

1. Origine et réglementations

1.1. Emergence et définition des espaces délaissés

Il est important d'énoncer dans un premier temps, la problématique foncière : dans la société occidentale, chaque propriétaire d'un lopin de terre est maître de son espace. Un bon nombre d'espaces délaissés appartiennent ainsi au secteur privé qui les gère comme il l'entend.

Tous les terrains ne sont pas devenus délaissés par hasard. Leur émergence est dû à un grand nombre de raisons comme l'explique Andrès L. dans son écrit *Les usages temporaires de friches urbaines, enjeux pour l'aménagement* (2011) : « l'apparition de la friche est à relier à un contexte économique, social et urbain qui place cet espace disponible au cœur des préoccupations de deux acteurs centraux : la collectivité locale et les riverains. »

La croissance urbaine de la France s'est opérée par la périurbanisation plus que par la densification. « Au désordre évident des lotissements pavillonnaires de l'après Première guerre mondiale s'est substitué l'ordre apparemment rationnel de ceux des années 1950 » (Janin, 2008). Dans les deux cas, la faible densité implique l'émergence d'espaces intermédiaires flous, sans usage, ou d'espaces à usage unique, peu modulables. Le terrain vague de l'ère industrielle disparaît au profit du terrain délaissé se multipliant entre les espaces de la vie quotidienne.

« Les espaces délaissés ont également augmenté avec la crise de l'immobilier et de l'aménagement des [vingt] dernières années » (Paris, 2000). Elle a, d'un côté, maintenu en l'état un certain nombre de friches et empêché leur réemploi, et de l'autre, créé un nouveau type de terrains délaissés qui représentent aujourd'hui la grande majorité: **les terrains en attente de projet.**

Le nombre de **friches industrielles** s'est également intensifié durant ce dernier siècle suite à l'arrêt de beaucoup d'activités industrielles. La dépollution et la viabilisation de ce type de terrain ont souvent un coût important que les collectivités locales ont du mal à prendre en charge.

Aujourd'hui, « la friche désigne, dans les territoires urbains et ruraux, des tènements inutilisés, bâtis ou non bâtis. Son appellation se décline selon l'ancienne affectation de l'espace sur lequel elle se trouve », (Demailly, 2012). Il s'agit parfois de terrains vagues temporaires en attente d'un usage précis. Aussi, la nature de ces terrains peut les rendre peu viables, car mal situés ou pollués. Ces zones peuvent aussi être délaissées simplement à cause d'une absence d'idées d'orientation.

Qu'appelle-t-on aujourd'hui un espace délaissé ? Il existe de nombreuses entrées pour aborder les espaces délaissés (économique, urbanistique, paysagère, politique, poétique...). La réalité complexe et l'hétérogénéité de ces espaces sont soulignées par la multiplication de termes, notamment issus du monde de l'architecture et de l'urbanisme : terrains vagues, dents creuses, interstices, friches, verrues...

Gilles Clément dans son *Manifeste du Tiers paysage* (2004) propose une définition assez complète bien que subjective :

« Si l'on cesse de regarder le paysage comme une industrie, on découvre subitement une quantité d'espaces indécis, dépourvus de fonction, sur lesquels il est difficile de porter un nom. En ville, cet ensemble se situe aux marges, dans les espaces délaissés par l'aménagement. Entre ces fragments de paysage, le seul point commun est de constituer un refuge à la diversité. Cela justifie de les rassembler sous le terme unique de Tiers paysage. »

Le regard porté sur un espace délaissé est extrêmement subjectif et rentre dans la sphère des représentations. Point noir négligé pour certains, richesse naturelle pour d'autres, les perceptions varient en fonction des « filtres culturels » de chacun (Davodeau, 2001).

Les espaces délaissés présentent aussi une grande diversité par leur forme, leur taille, leur gestion et leur emplacement. Ces zones peuvent être implantées dans un tissu urbain très dense comme se situer en périphérie urbaine ou en milieu rural. Selon moi, un espace délaissé peut être géré (fauché, tondu...) mais rester sans fonction précise, mais cette définition est encore subjective. Suite à ce constat, nous avons tout intérêt à définir, le profil de délaissés à revaloriser par le bureau d'études. La partie 3 définira plus précisément le profil de ces espaces gérés par L'Artifex.

Autre précurseur de la notion d'espace délaissé, l'architecte Bouchain P., nous explique la diversité de ces espaces dans son article *La forêt des délaissés* en 2002 : « Ce sont les restes d'une division qui ne tombe pas juste, les chutes du découpage fonctionnel de l'espace. [...] Il y a des terrains vagues qui sont des îles désertes prises en archipel entre les banlieues en expansion. Il y a des parcelles découpées à l'équerre au cœur des nouveaux ensembles mais absentes de toute réalisation. Il y a des franges hybrides qui ouvrent des plages en lisière des sols colonisés par les grands projets urbains. Des revenants aussi, qui ont échappé à la réhabilitation. »

Pour la suite, nous adopterons le terme de délaissé, plus général et volontairement large ; qui dans un contexte urbain ne véhicule pas l'idée d'une surface minimale (interstice, dent creuse), ni d'un jugement de valeur (terrain vague, verrue).

Une approche écologique et scientifique est également importante pour définir la richesse de ces espaces. D'un point de vue écologique, ces espaces indéterminés hébergent de riches cortèges d'espèces. Ils ont une importance écologique surtout en milieu urbain où ces espaces sont perçus comme des noyaux de biodiversité à conserver ou à restaurer. La construction urbaine peut avoir des conséquences significatives sur les écosystèmes en occasionnant la destruction d'habitats écologiques, d'espèces faunistiques et floristiques ainsi qu'une rupture de la Trame Verte et Bleue (TVB)*. Ces espaces permettent ainsi de favoriser une continuité écologique au sein d'un tissu urbain toujours plus dense. Ces espaces connotés positifs d'un point de vue écologique peuvent être déclinés selon différents types de milieux, les habitats les plus récurrents sont les suivants d'après *le guide d'identification simplifiée des divers types d'habitats naturels* (Bardat 1993):

Les terrains en friche (Code CORINE* : 87.1) : Ces milieux caractérisent les secteurs récemment ou régulièrement perturbés en transition, aboutissant souvent à une dynamique spontanée, par l'installation d'une strate arbustive puis d'une strate arborée pour former à terme un taillis boisé. Cet habitat est dominé par des formations herbacées hautes de 1-2 mètres. On retrouve des espèces rudérales typiques et des espèces prairiales présentes dans les friches plus avancées.

L'intérêt de conservation de ces formations végétales est assez fort compte tenu de la grande amplitude d'espèces botaniques qu'elles représentent. Ces milieux ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier mais permettent le développement diversifié de la flore spontanée, phénomène rare en ville. Concernant la faune, les milieux de friches sont diversifiés en espèces végétales et donc en fleurs, et attirent ainsi l'entomofaune (lépidoptères, orthoptères, ...) et l'avifaune cisticole.

Les zones rudérales (*étymologiquement : en ruine*) (Code CORINE : 87.2) : Ces habitats sont des espaces marginaux caractérisés par des perturbations régulières ou récentes de l'homme où la réduction des interactions de compétition entre les espèces favorise une diversification temporaire des communautés.

Tout comme les friches, la flore inféodée à ces zones ne présente pas de caractère de rareté mais l'hétérogénéité des lieux permet un développement et une diversification de la flore spontanée. Ces espaces constituent des habitats idéaux pour l'entomofaune également.

Les pelouses (Code CORINE : 85.12) : Ces gazons sont perturbés par un entretien régulier (tonte), mais celui-ci laisse s'implanter un cortège prairial d'espèces rases. On retrouve ces petites surfaces en marge des routes ou aux entrées de villes. Parfois gérées par défaut, elles peuvent être considérées comme des espaces délaissés. Les agents techniques assurent une gestion minimale afin d'éviter le phénomène de friche vivace.

L'état de conservation de ces formations végétales est assez médiocre, compte tenu de la mauvaise structuration des habitats et des perturbations qu'ils subissent. Par ailleurs, l'entretien trop récurrent empêche le développement en hauteur des plantes. Seules les espèces adaptées à une tonte fréquente et un tassement du sol peuvent fleurir. Concernant la faune, l'intérêt est très limité et se limite principalement à la recherche de nourriture pour des espèces nichant à proximité.

Les fourrés mixtes (Code CORINE : 32.8) : Ce milieu est formé de stade de dynamique transitoire supplantant le stade de friches vue précédemment qui sera amené à évoluer vers un développement forestier. Il est marqué par la prédominance de jeunes individus d'espèces forestières.

Ces habitats présentent une valeur patrimoniale faible. Cependant ils constituent des milieux refuges pour la faune. Dans une approche locale, ces milieux peuvent participer à la mise en place de liaisons de biodiversité lors de la réalisation de TVB.

Les zones rudérales et autres friches peuvent présenter de façon générale des zones humides qui sont des habitats de substitution pour les amphibiens pionniers. L'ensemble de ces habitats forme des corridors écologiques locaux et constitue des noyaux de biodiversité commune de la faune et de la flore.

Ci-dessous (fig.1), quelques exemples d'espaces délaissés rencontrés lors de sorties de terrain :

Figure 1 : Diversité des espaces délaissés selon un gradient de gestion et d'urbanisation
Source : L. Pillot (2015)



1.2. Les codes juridiques et administratifs

Dans le droit français, le terme de friche n'est pas une notion existante, ce qui complique la mise en place d'instruments juridiques propres au traitement de cette question.

Le Code de l'urbanisme ne traite pas non plus de ces espaces délaissés. Dans les POS et PLU, ces espaces délaissés ne sont pas identifiés : Seuls sont indiqués les usages souhaités, autorisés ou interdits, sans relater la réalité du sol communal. De ce fait, les délaissés peuvent être classés dans toutes les catégories des utilisations de sol : urbain (UA, UB, UD, etc.) ou naturel (NA, ND, NC). **Le PLU** a pour mission, entre autres, d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et paysagers d'autre part. Cette notion d'écologie est arrivée bien après le texte réglementaire originel. Lors d'une mise en place ou d'une révision simplifiée de PLU, le rôle de l'urbaniste en charge de ce document peut être de déterminer un usage ou une valorisation de ces espaces délaissés.

En 2000, **La loi SRU** actualise les dispositions de la loi d'orientation foncière de décembre 1967 en y introduisant de nouveaux outils d'aménagement. Institué par l'article 1 de la loi SRU, le schéma de cohérence territoriale (SCOT)* est obligatoire dans les aires urbaines afin de moderniser la planification spatiale. L'ensemble de ces dispositifs vise à donner un cadre législatif favorisant le développement durable des villes et métropoles.

En revanche, **le Code rural et le Code forestier** contiennent deux notions proches des délaissés, mais qui concernent des territoires non urbains (Paris, 2000) :

- Les *zones dégradées* (art. 52-1) sont des zones rurales, "à faible taux de boisement (...) où, par décret, des plantations et semis d'essences forestières pourraient être rendus obligatoires dans le but de préserver les sols, les cultures et l'équilibre biologique." Par ailleurs, le décret du 5 juillet 1973 détermine les modalités d'exécution des plans de reboisement de ces zones.
- Les *terres incultes ou manifestation sous-exploitées* (art. 39 à 45). L'article 39 illustre une modalité de fixation de la sous-utilisation d'un sol : "Toute personne morale ou physique peut demander au représentant de l'Etat dans le département l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestation sous-exploitée depuis au moins trois ans."

Le Code de l'environnement évoque certaines friches industrielles au travers de la législation sur la *cessation d'activités dans les installations classées* (art. 34 du décret du 21 septembre 1977) qui ne soulève pas le problème de la détermination, puisque ces installations sont répertoriées : une cessation d'activité doit être déclarée, impliquant dès lors la création d'un délaissé.

Le Code des impôts identifie une catégorie "friche" pour le calcul de la base de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, qui n'est pas réductible aux délaissés. Cette catégorie regroupe plutôt des friches agricoles que des friches urbaines. L'observation des matrices cadastrales des terrains étudiés révèle la relative variété des classements effectifs des délaissés, en sol (terrain sans valeur locative), landes, terrains à bâtir, jardin...

Comme nous pouvons le constater, il n'existe aucune réglementation obligeant une commune ou une intercommunalité à requalifier ou convertir ces zones délaissées. Néanmoins, les réglementations sont de plus en plus exigeantes au sujet de la densité urbaine et restrictives vis-à-vis des espaces naturels, ce qui incite les collectivités à investir ces espaces délaissés. Les communes, par volonté politique et conscience écologique peuvent prendre l'initiative sur ces problématiques et peuvent imaginer de nouvelles formes d'intervention et de nouvelles vocations pour des sites qui ont longtemps façonné la vie de leurs quartiers. Par le biais des PLU et des SCOT, la collectivité peut décider des projets d'aménagement du territoire qu'elle veut mettre en place sur sa commune.

2. Exemples de requalification d'espaces délaissés

Deux exemples de réflexion engagée sur des territoires font des expériences novatrices conjuguant écologie, paysage et urbanisation.

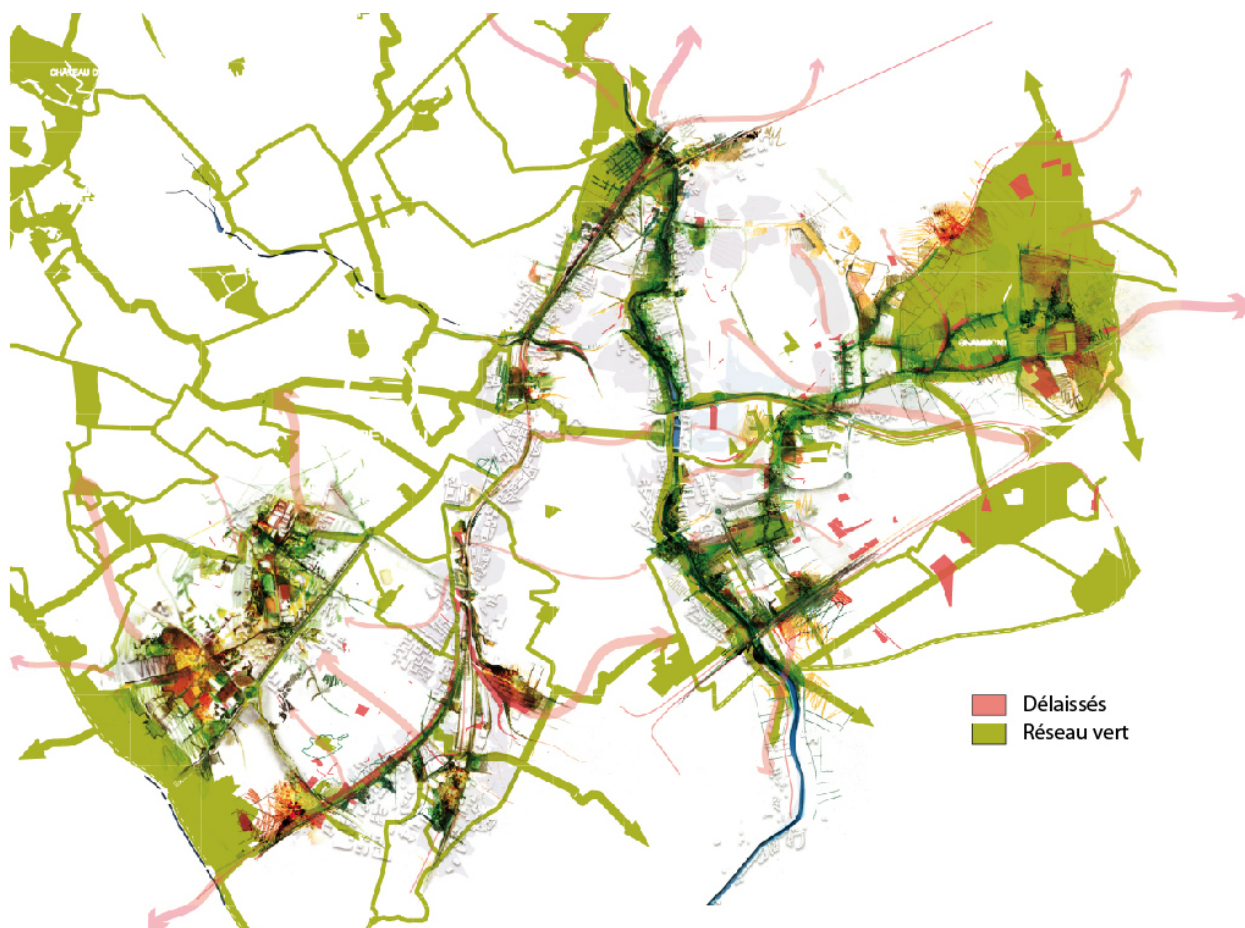
2.1. Cas de Montpellier

La ville de Montpellier lance en 2010 un grand projet de recensement et de valorisation de ses friches. Cette prospection a été confiée à Gilles Clément, paysagiste de référence dans ce domaine. Le développement de projet de gestion expérimentale a été réalisé en partenariat entre la ville de Montpellier, l'atelier de design Coloco et des associations écologistes locales. Cette étude découle sur des orientations sur la gestion des friches montpelliéraines afin de compléter la trame verte de la ville et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'association APIEU (association d'initiation à l'environnement) a été mandatée par la ville de Montpellier pour établir un inventaire des délaissés de trois quartiers en évolution : Le Millénaire, Les Aubes et Croix d'Argent. Ces relevés ont servi de base exploratoire pour la suite. A la suite de cet inventaire, un chapelet de fragments parcellaires libres a été recensé (fig.2). Leurs profils sont hétérogènes : ils sont parfois isolés, souvent ouverts, et leurs surfaces augmentent généralement en s'éloignant du centre-ville. Ils sont d'origines agricole ou ferroviaire pour la plupart, au vu de la faible occupation industrielle de Montpellier.

Figure 2 : Recensement des délaissés de Montpellier et intégration dans la TVB

Source : Coloco (2010)



A l'issue de ce recensement, des pistes de revalorisation ont été proposées. Les requalifications consistent à combiner des principes d'action pour une intervention minimale garante de l'enrichissement de la diversité et d'un cadre de vie agréable pour les montpelliérains. Ils ont tenté également de permettre des accès progressifs au public selon divers critères. Les expérimentations concluantes seront ensuite étendues à l'ensemble des sites sous gestion municipale. Elles sont, à ce jour, certainement en cours d'élaboration. En Annexe 1, un exemple d'action que la ville de Montpellier peut proposer.

2.2. Agence Ecce Terra

L'Agence Ecce Terra est un bureau d'études composé d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes, implanté dans le Maine-et-Loire (49). Cette agence propose dans le cadre de plans de gestion différenciée un recensement spatial et une requalification des espaces délaissés auprès des communes. Spécialisée dans les communes dites « rurales », l'agence propose de mettre en lumière ces espaces invisibles et d'établir une valorisation de ces zones sans fonction. Ecce Terra propose des prestations allant d'un simple recensement avec quelques préconisations jusqu'à un vrai projet de maîtrise d'œuvre. Leur objectif est de présenter des espaces valorisés avec une gestion minimale et durable tout en assurant un cadre de vie agréable pour les riverains.

La figure 3 ci-après présente quelques exemples de réhabilitations d'espaces délaissés effectuées pour une petite commune rurale : Missé (79).

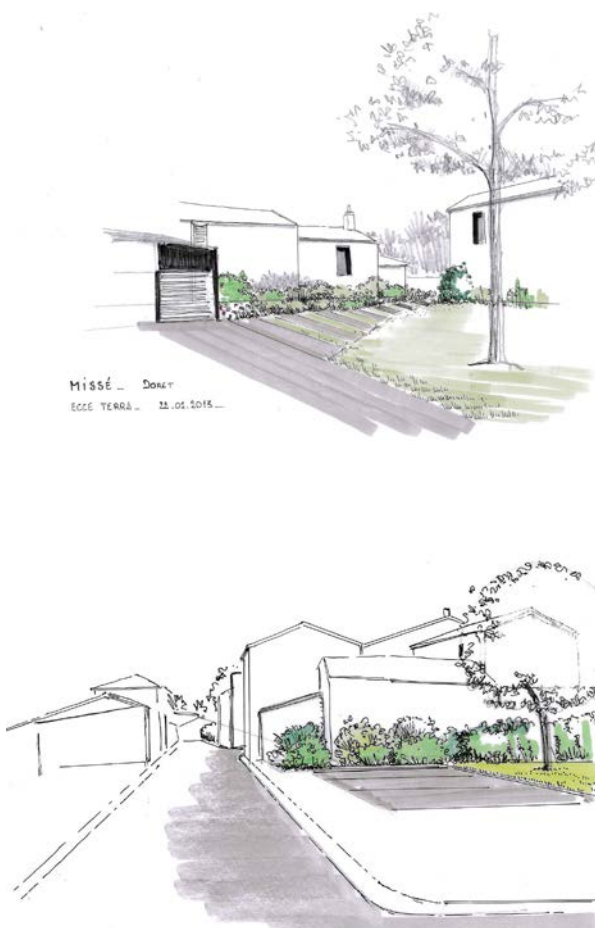
Figure 3 : Requalifications d'espaces délaissés proposées par Ecce Terra

Source : Agence Ecce Terra (2013)

Avant



Projet



3. Une réponse à ces problématiques par un service adapté

La réflexion menée par L'Artifex découle des exemples présentés ci-dessous.

3.1. Définition des espaces délaissés concernés

Avant de réaliser une analyse de l'offre et de la demande, il est important d'identifier précisément le profil des espaces concernés, d'autant que les espaces délaissés sont d'une grande hétérogénéité. En effet nous avons vu dans la partie précédente qu'un espace délaissé présente différents profils et sa reconversion et l'usage varie en fonction d'un grand nombre d'éléments : sa superficie, son profil écologique, son implantation, le profil de la commune dans lequel le site est inclus...

Les espaces qui nous intéressent sont dans un premier temps paysagers, et non architecturaux. Les anciens bâtiments et usines ne rentrent pas dans le facteur d'analyse.

Concernant la problématique foncière : Nous avons vu précédemment que les espaces privés ne peuvent pas être gérés sans l'accord en amont des principaux propriétaires. L'étude se concentre ainsi dans un premier temps sur les espaces publics. Mais, à terme, L'Artifex pourra aussi proposer une prestation à des bailleurs privés.

Plus un espace délaissé a une superficie importante, plus son potentiel d'accueillir un projet programmé et pratique est important. Pour cette étude nous nous concentrons sur les petits espaces oubliés gérés par défaut mais qui sont sans fonction.

La suite de ce rapport se concentre ainsi sur les espaces délaissés intégrés au tissu urbain ou en périphérie. Pour clarifier leur profil général, les espaces délaissés ont été classés en fonction de leur surface (tab.1).

Tableau 1 : Différenciation des espaces délaissés en fonction de leur superficie

Source : L. Pillot (2015)

Petite parcelle	Grande parcelle
<ul style="list-style-type: none">- Espace privé- Espace public urbain sans fonction- Espace délaissé temporaire en attente de projet	Espace délaissé temporaire en attente de projet

Les parcelles délaissées de grandes tailles (fig.4) : Il s'agit la plupart du temps d'anciennes zones industrielles (carrière, déchetterie...) ou d'anciennes plantations forestières. Elles sont pour la plupart en attente de reconversion car une requalification est systématiquement réalisée. Néanmoins, la notion de réhabilitation peut être très étalée dans le temps. Ces zones doivent avoir une réelle fonction et un usage bien déterminé. Les projets proposés sont souvent de grande ampleur et nécessitent une étude plus approfondie. Ces espaces peuvent être reconvertis en parcs, en ensemble de logements, en centre commercial ou en zone de production d'énergies renouvelables. Ces projets de requalification apparaissent sous forme d'appel d'offre proposés par des bailleurs privés ou des collectivités publiques.

Concernant les **espaces délaissés de plus petites tailles** (fig.5) : Ces espaces sont souvent mêlés au tissu urbain ou se présentent en périphérie. Ils peuvent appartenir à des propriétaires privés qui sont décisionnaires de la reconversion de leurs parcelles. Il existe aussi des espaces délaissés communaux. Ces espaces oubliés font désormais partie du paysage communal sans requalification prévue. **C'est sur ce type d'espace que L'Artifex souhaite travailler.**

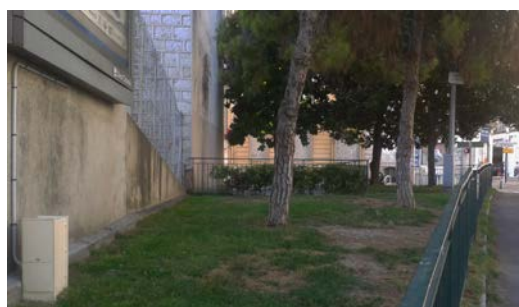
**Figure 4 : Grande friche industrielle
Ancienne mine d'or – Salsigne (11)**

Source : L'Artifex (2014)



**Figure 5 : Petit espace délaissé urbain
Nice (06)**

Source : L. Pillot (2015)



3.2. Activité proposée par l'Artifex

L'Artifex a déjà une place sur le marché des grandes friches industrielles. En effet, le bureau d'études répond régulièrement à un grand nombre de dossiers d'études d'impacts pour l'implantation d'énergies renouvelables (parcs photovoltaïques, usines de méthanisation ...) ou à des dossiers « Loi sur l'eau » pour l'implantation de zones bâties diverses.

Les gérants souhaitent aujourd'hui intervenir au sein du tissu urbain de communes rurales et proposer une requalification en accord avec sa philosophie d'entreprise et ses compétences mixtes en paysage et écologie. C'est ce que L'Artifex aime appeler « le Rurbanisme ».

L'Artifex souhaite aujourd'hui s'intéresser aux **petites parcelles délaissées présentes sur les communes**.

L'objectif est de définir une réhabilitation de chaque espace et d'assurer une continuité écologique et paysagère de l'ensemble de ces zones au sein de la commune.

Ces requalifications répondront à un certain nombre de contraintes : valoriser le territoire et agir pour la biodiversité tout en engendrant le moins d'entretien possible.

A retenir : Historiquement, l'espace délaissé est apparu en parallèle de la densification urbaine et de la périurbanisation. Ces zones sans fonction sont d'une grande hétérogénéité et le contexte actuel implique que les espaces délaissés ne sont pas réglementés spécifiquement en dehors du PLU. Selon le profil de la commune et sa sensibilité vis-à-vis de ces zones, une requalification peut être opérée ou non. Quelques propositions de requalification ont été proposées à titre expérimental dans certaines communes, mais ces espaces sont la plupart du temps laissés en l'état.

Face à ce marché, L'Artifex peut se placer dans un marché de niche* en proposant **une requalification de ces petits espaces délaissés urbains**.

II. ÉTUDE DE FAISABILITE

L'étude de faisabilité s'est basée sur des notions commerciales et marketing énoncées par l'Adepme dans *le guide de l'entrepreneur, marketing et études de marchés* (2009) et le cours de marketing stratégique de Béatrice Plottu (2014).

1. La demande

1.1. Méthodologie de recherche

L'équilibre du marché dépend généralement de la dualité entre l'offre et la demande. L'étude marketing permet de définir la clientèle potentielle existante sur le marché.

Dans ce cadre, l'étude de la demande s'est concentrée principalement sur la région Midi-Pyrénées. Il est en effet préférable de se positionner sur un nouveau marché à une échelle locale pour commencer une activité. Les gérants de l'Artifex ayant créé un réseau et un carnet d'adresse à échelle régionale, la diffusion de cette nouvelle activité et sa communication associée sera en effet plus efficace.

L'étude d'un projet dans son territoire est pertinente en paysage : Les frais de déplacements sont moindres et la connaissance de son territoire, du patrimoine emblématique et l'histoire de la région permet de proposer des études plus fournies.

Il s'agit ensuite de déterminer la clientèle potentielle à viser pour ce marché des délaissés urbains. Les délaissés sans fonction sont gérés par les collectivités urbaines. Les clients potentiels sont donc les décisionnaires communaux.

1.2. Les communes de Midi-Pyrénées

3020 communes sont présentes dans la région Midi-Pyrénées dont 323 dans le département du Tarn.

Il est néanmoins impossible de pouvoir s'adresser à toutes les communes de Midi-Pyrénées, car celles-ci sont trop nombreuses, dispersées et hétérogènes dans leurs attentes. Aussi, l'entreprise a intérêt à procéder à une segmentation du marché* et choisir les segments qu'elle peut satisfaire de façon efficace.

Le choix a été fait de fractionner les types de communes en fonction de leur population. La gestion politique d'une commune se différencie en fonction de la démographie. Plus une commune a d'habitants, plus elle a de budget pour la réalisation de projets. Une commune qui présente un grand nombre d'acteurs à sa tête aura plus de compétences pour gérer un ensemble de problématiques diverses.

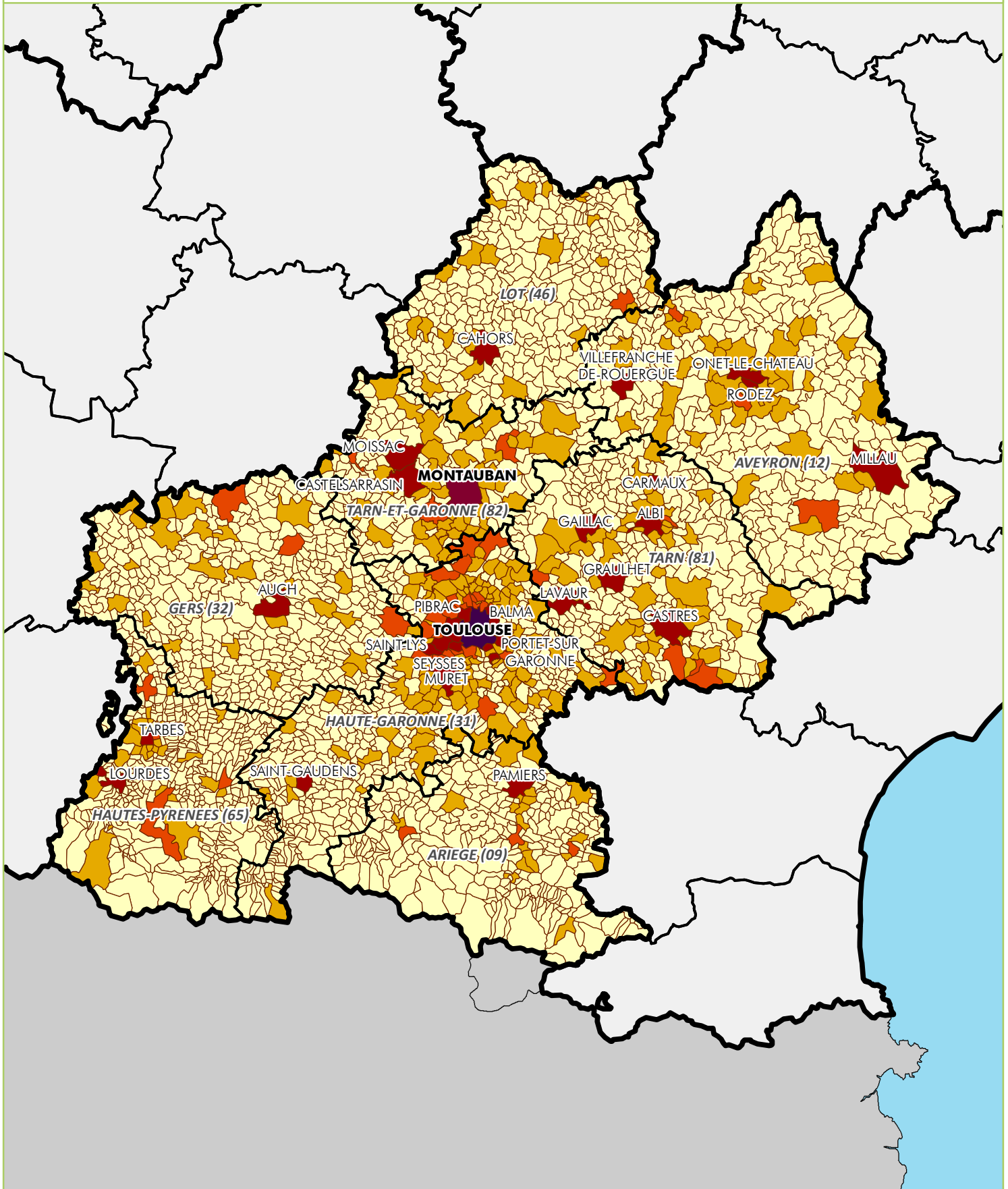
Après une analyse des chiffres de l'INSEE de 2012 présentée dans le tableau 2, j'ai choisi de répartir les profils de communes en trois catégories : commune rurale, moyenne commune et métropole*. La figure 6 présentée en page suivante démontre que la région de Midi-Pyrénées est une région principalement rurale.

Tableau 2 : Segmentation des communes en fonction de la population







Source : L. Pillot (2015)

Population	Profil de la commune	Nombre de commune en Midi-Pyrénées
0 – 1 000	Commune rurale	2596
1 001 – 5 000	Moyenne commune	346
5 001 – 10 000		46
10 001 – 50 000		30
50 001 – 100 000		1 (<i>Montauban</i>)
100 001 – 500 000	Métropole	1 (<i>Toulouse</i>)

Figure 6 : Démographie de la population par commune en Midi-Pyrénées



Légende

 0 - 1000 habitants	 5000 - 10 000 habitants	 50 000 - 100 000 habitants
 1000 - 5000 habitants	 10 000 - 50 000 habitants	 100 000 - 500 000 habitants

Les communes rurales représentent plus de $\frac{3}{4}$ des communes en Midi-Pyrénées. Ces petites communes possèdent dans un premier temps des espaces délaissés plus agricoles appartenant à des propriétaires privés. La commune peut difficilement intervenir sur ces zones. Concernant les espaces communaux, les agents du service technique peu nombreux et parfois peu spécialistes relèguent l'entretien de ces espaces à la communauté de communes ou à une entreprise privée. Ces communes ne seront généralement pas dans une démarche active d'amélioration et ont peu de budget, mais il est néanmoins possible de démarcher ces communes pour de petites missions d'accompagnement. Les axes principaux à aborder pour conduire les décideurs locaux à requalifier leurs espaces seront l'amélioration du cadre de vie et les économies en interne. Les collectivités et acteurs locaux n'ont pas toujours conscience de l'existence de ces espaces délaissés. Il s'agit d'un marché encore méconnu et les collectivités ne se rendent pas encore compte qu'une valorisation communale peut être réalisée.

Les Métropoles : En Midi-Pyrénées, elles sont au nombre de 2 : Toulouse et Montauban. Ces grandes villes possèdent des services techniques (SEV...) avec des compétences internes les rendant autonomes et capables de gérer tous les types d'espaces sur leur commune. L'attractivité de ces villes est telle que la valorisation de la commune et l'amélioration du cadre de vie des riverains sont indispensables et sont des sujets traités au sein des différents services. La plupart du temps, les décideurs communaux sont dans une démarche active de demande de projet. Les projets émergent ainsi sous forme de marché public et d'appel d'offre. Il sera plus difficile de démarcher ces communes, qui sont plus concentrées sur des projets de grande envergure et ont un suivi et une gestion de la totalité de leurs espaces, délaissés ou non. L'Artifex peut néanmoins faire de la prospection et consulter régulièrement les marchés publics qui émergent de ces communes.

Les moyennes communes : Il s'agit la plupart du temps de préfectures, sous-préfecture de départements ou des communes de l'aire urbaine des villes plus importantes. Au niveau de la gestion politique et territoriale, elles se positionnent entre les communes rurales et les métropoles en percevant les caractéristiques de ces deux profils. Elles ont un budget plus élevé mais pas toujours de projets de valorisation à proposer.

Les moyennes communes ont un profil plus adéquat pour la nouvelle prestation que L'Artifex souhaite proposer. L'Artifex pourrait accompagner ces communes dans la gestion de leurs espaces délaissés.

En se concentrant sur ces petits espaces, L'Artifex peut intégrer un marché de niche que peu de concurrents exploitent pour le moment et ainsi être en adéquation avec ses valeurs d'entreprise à taille humaine. De plus, L'Artifex est plus coutumier d'échanger avec des décideurs de ce type de commune.

1.3. Le contexte politique et économique

Actuellement, le contexte économique est peu favorable aux investissements, ce qui n'encourage pas les innovations de ce type. En effet, la baisse généralisée des dotations forfaitaires du financement public de l'état à destination des communes « a baissé d'environ 30 % en 2015 » (Servat, 2015). A ceci s'ajoute une baisse générale des subventions provenant de l'état par le biais du conseil général ou régional. Ce contexte de crise ne favorise pas la mise en place d'un marché d'innovation. Les collectivités ont tendance à axer leurs dépenses sur l'éducation ou autres projets prioritaires et fondamentaux avant d'axer leurs dépenses sur des axes dits « secondaires » (culture, valorisation touristique...) (Servat, 2015). Il est néanmoins difficile de généraliser car chaque décideur possède des priorités différentes.

Néanmoins, la prise de conscience environnementale générale est avérée et les notions de « cadre de vie » et « environnements » sont intégrées dans un grand nombre de programmes électoraux. De plus, la demande citoyenne concernant un cadre de vie sain augmente et les décideurs sont de plus en plus à l'écoute de ces problèmes environnementaux.

2. L'offre

2.1. Méthodologie de recherche

En étudiant les offres des concurrents (directs ou indirects) présents sur le marché, l'entreprise peut acquérir toutes les données nécessaires et utiles sur tous les services proposés. Avant de lancer un nouveau projet, une veille concurrentielle* doit être effectuée. Celle-ci débute par une recherche d'informations sur internet (sites officiels, sites d'information sur les entreprises...) et dans la presse spécialisée, c'est ce qui a été fait dans le cadre de l'étude. Cette première démarche peut être complétée par une étude sur le terrain directement auprès des autres entreprises, qui consiste à appeler les concurrents pour connaître leur offre en se faisant passer pour un client par exemple. Cette phase pourra être réalisée par la suite pour affiner la stratégie de l'entreprise.

2.2. Concurrence indirecte : Acteurs du territoire

Un concurrent indirect est une structure différente proposant un produit ou service différent, mais répondant à un besoin similaire que celui à laquelle l'entreprise cherche à répondre par son offre commerciale. Pour ce type de service, aucune structure ne propose de concurrence indirecte totale, la plupart des services publics proposent des services proches. Pour la plupart, elles ne proposent pas directement de requalifier les espaces délaissés mais elles accompagnent les communes dans la prise de décision vis-à-vis de leur gestion territoriale sans intervenir sur les phases opérationnelles. La liste énoncée ci-dessous n'est pas exhaustive, seules les structures les plus connues ont été recensées.

DREAL : La DREAL est un service de l'état qui veille à l'intégration des objectifs du développement durable, en assistant notamment les autorités administratives en matière d'environnement sur les plans, programmes et projets qu'ils envisagent. Le rayon de projet est large et approche notamment la préservation et la gestion des ressources, le patrimoine naturel, les sites et les paysages, la biodiversité, la construction, l'urbanisme, l'aménagement durable des territoires.

Conseil Régional de Midi-Pyrénées: La Région Midi-Pyrénées est composée de plusieurs territoires de projets (Agglomération, pôle touristique, PNR...) sur lesquels ont été mis en place différents programmes de soutien. Le pôle d'appui aux territoires diffuse l'information sur l'actualité locale en matière de développement territorial. Son rôle est de mutualiser les ressources et outils disponibles à l'attention des acteurs territoriaux. Le pôle d'appui aux territoires favorise également l'échange d'informations et d'expériences entre territoires de Midi-Pyrénées, notamment au travers de journées d'informations et d'échanges sur les politiques régionales et les thématiques d'actualité. Entre ses nombreuses missions, le CR conseille les communes en amont sur des thématiques de développement durable et de valorisation territoriale. Il accompagne financièrement certains projets communaux.

Le Conseil Général du Tarn: Tout comme le CR, le CG propose de nombreux services sur un ensemble de thématiques. Entre autres, le conseil général porte à connaissance toute information concernant la biodiversité. Il propose une enveloppe annuelle allouée à la biodiversité et l'environnement pour valoriser, restaurer ou conserver des espaces naturels ayant un potentiel. Un inventaire des sites est initié, le CG sélectionne des espaces ayant un potentiel patrimonial et finance la requalification des milieux. Le CG apporte une aide financière aux porteurs de projet innovants proposés par les collectivités. Le conseil général réalise également des actions associant préservation et expérimentation de modes de gestion adaptés.

Les CAUE de Midi-Pyrénées: L'union régionale des CAUE de Midi-Pyrénées (URCAUE Midi-Pyrénées) est à la disposition des communes, groupements de communes et des administrations publiques pour accompagner en amont tout projet d'urbanisme, d'architecture ou lié à l'environnement et au paysage. Ils proposent une analyse avant toute décision d'aménagement dans une optique de développement durable. Leur rôle est d'accompagner et conseiller les communes dans leurs choix sans proposer de prestation d'action.

Chambre d'Agriculture 81 : Elle apporte un appui aux projets locaux et aux collectivités sous forme de préconisations et pistes d'actions. Elle peut proposer de déterminer des espaces à enjeux pour l'agriculture et pour la biodiversité ou encore de requalifier les cheminements au sein de la commune.

L'Association Nature Midi-Pyrénées a pour but de promouvoir toute action et de s'associer à toute initiative tendant à assurer la conservation du milieu naturel. Elle propose des interventions techniques et du conseil auprès des collectivités locales, des administrations et des particuliers dans les domaines de la gestion des espaces naturels.

Conservatoire des espaces naturels de Midi-Pyrénées : Cette association mène diverses missions d'appui technique et d'accompagnement auprès des collectivités, établissements publics et services de l'Etat. Elles peuvent varier du simple conseil à de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, que ce soit sur des aspects techniques et scientifiques comme sur des aspects administratifs liés au financement d'opérations. Le conservatoire répond aux demandes des porteurs de projet impliqués dans une démarche de prise en compte de l'environnement, concernant la connaissance, la prise en compte et la préservation de la biodiversité sur leur territoire.

Ainsi le mode d'intervention et les prestations proposées par ces concurrents indirectes sont très différent des bureaux d'études privés : Ils ont un rôle d'accompagnement auprès des communes et interviennent essentiellement en amont des projets. Néanmoins, les communes apprécient ces conseils avant de réaliser eux-mêmes un projet.

2.3. Concurrence directe : Bureaux d'études privés

Leur localisation, les services proposés et leur communication ont été analysés. Pour une étude de marché complète un comparatif des prix doit être affiné, mais cette information s'est avérée périlleuse et difficile à obtenir pour tous les concurrents, elle ne sera donc pas citée ici.

Les concurrents directs (bureau d'études proposant le même type de prestation) ont été essentiellement étudiés en Midi-Pyrénées. Après des recherches préliminaires et des échanges avec les acteurs du territoire en contact avec les bureaux d'études, il existe peu de structures proposant ce type de prestation directe car il s'agit ici d'un marché encore méconnu. La plupart des bureaux d'études de Midi-Pyrénées sont **spécialistes** en un seul domaine d'intervention : Ils sont spécialisés par exemple uniquement en écologie (*Biotopie ou Ecotone*) en aménagement du paysage (*Agence Valérie Labarthe*) ou en études environnementales (*Abiès ou SOE*). Au contraire, certaines grosses structures interviennent à l'échelle nationale et sont **généralistes** dans un grand nombre de domaines (*SCE*). L'ensemble de leurs compétences leur permet d'intervenir sur de nombreux projets.

L'Artifex présente l'avantage d'être une des rares petites structures à être généraliste et pourra à terme, être concurrentielle avec les autres grosses structures.

Les bureaux d'études intervenant dans le domaine des espaces délaissés répondent principalement à des marchés publics de requalification de grosses friches urbaines et les plus petits espaces sont peu traités car peut-être moins rentable.

Une liste non exhaustive des principaux concurrents de L'Artifex en Midi-Pyrénées est présentée en Annexe 2.

3. Les facteurs internes

3.1. Infrastructure

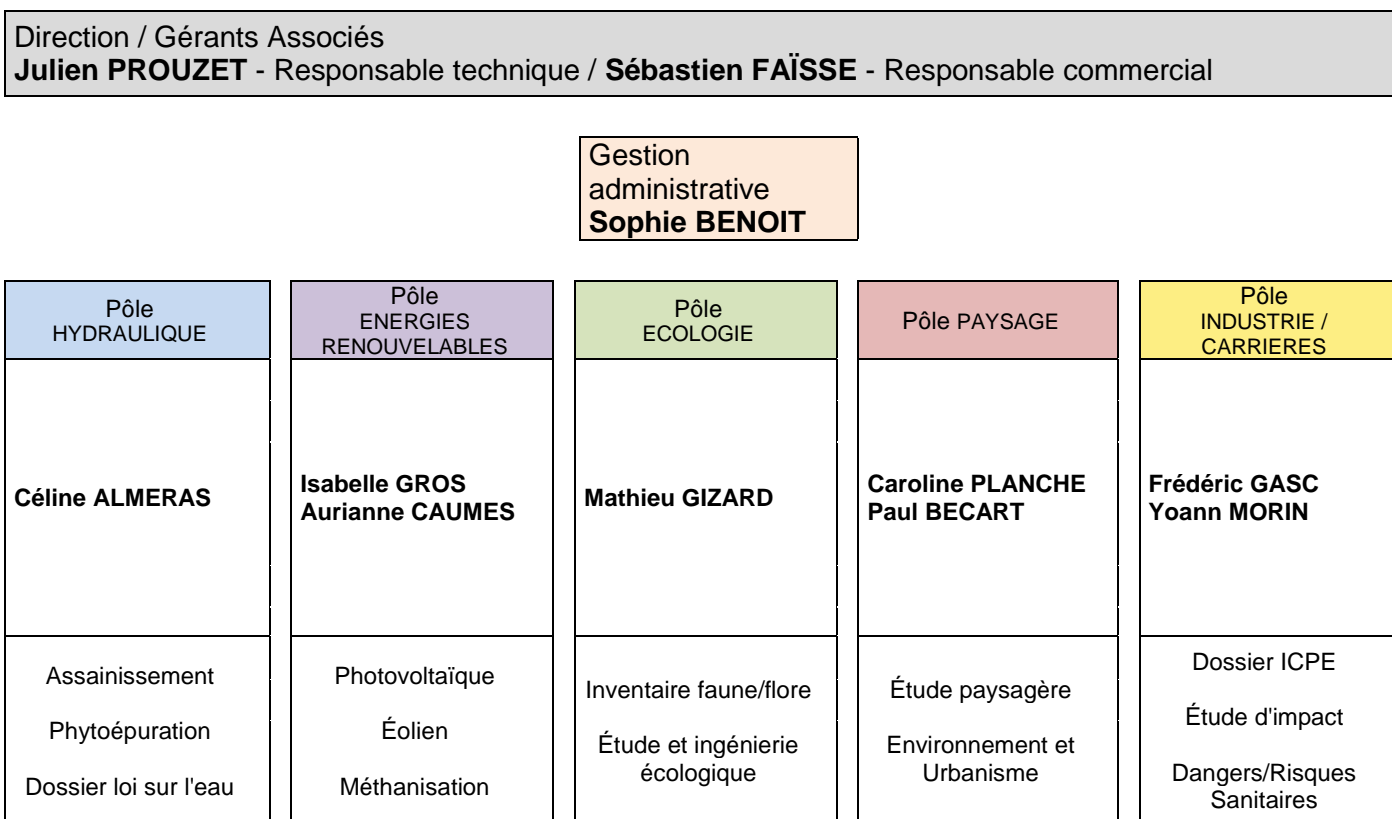
L'Artifex se compose aujourd'hui de deux co-gérants et d'une équipe de chargés de projets (fig.7).

Cet ensemble pluridisciplinaire regroupe des compétences complémentaires en environnement industriel, écologie, hydrogéologie, paysage, traitement des eaux et agriculture. L'Artifex accompagne dans leurs démarches officielles de nombreuses activités soumises à la réglementation ICPE (carrière, éolien, photovoltaïque, méthanisation...). Elle réalise également des diagnostics environnementaux pour des documents d'urbanisme. Selon les compétences requises pour chaque projet, les intervenants se complètent, permettant de construire des équipes adaptées, sur un projet transversal.

Dans sa démarche de développement, le bureau d'étude l'Artifex a récemment ouvert une agence à Rodez, préfecture de l'Aveyron pour élargir son rayon d'action vers le Nord de la région Midi-Pyrénées.

Figure 7 : Organigramme de l'Artifex

Source : L'Artifex (2014)



3.2. Compétences internes

Les compétences techniques s'organisent autour de 5 pôles d'activités vus précédemment. Chaque membre de l'équipe possède des compétences différentes qui se complètent et permettent de répondre de façon transversale à des études d'une grande diversité.

C'est donc grâce à la diversité de connaissances au sein de l'équipe et à l'expérience emmagasinée que L'Artifex a pu se faire une place dans le marché des bureaux d'études techniques, maître d'œuvre et assistant de maîtrise d'ouvrage. Ces multiples compétences lui confèrent un profil généraliste pouvant répondre à des problématiques à la fois paysagères et écologiques.

Ci-après sont présentés les membres de l'équipe selon leurs pôles et leurs compétences associées.

Gestion et commerce :

Sébastien FAÏSSE, Co-gérant, responsable développement commercial

Sébastien FAÏSSE, co-gérant de L'Artifex depuis 2008, est en charge du développement commercial du bureau d'études sur le volet énergies renouvelables et aménagements paysagers. De formation de base en agriculture, il dispose d'un Master 2 pro « Droit et Gestion de l'Environnement », de l'université de Montpellier 1. Il gère les équipes d'ingénieurs et fait le lien avec les administrations et les collectivités territoriales, en France et à l'international. Il participe aussi à la gestion comptable et administrative. Il présente une vision transversale sur les énergies renouvelables et les thématiques relatives au climat.

Julien PROUZET, Co-gérant, responsable technique

Julien Prouzet, co-gérant de L'Artifex depuis 2008, est en charge de la production du bureau d'études. De formation de base en Géologie, il dispose d'un IUP (titre d'Ingénieur Maitre) et d'un Master « Géoingénierie de l'Environnement », de l'université Paul Sabatier Toulouse III. Depuis 10 ans, il conseille les porteurs de projet industriels, et plus spécifiquement les carriers, sur les choix stratégiques à opérer concernant l'acquisition foncière, leur ouverture ou extension de site, la prise en compte de la législation et de la réglementation (code de l'environnement et autres), les relations à nouer avec les services administratifs.

Benoit VINEL, Responsable de l'agence Aveyron

En charge du pôle « Elevages/Industries/Agroalimentaires/Climat », Benoit VINEL est responsable de l'agence Aveyron du bureau d'études L'Artifex installée depuis octobre 2013. Il développe et supervise des études à caractère réglementaire et environnemental portant essentiellement sur des projets agricoles et agroalimentaires. Il est également en charge du développement de la thématique « Climat » au travers de laquelle il réalise les Bilans Carbone®, Bilan GES réglementaires et Bilans GES de type FEDER.

Sophie BENOIT, Assistante Administrative

Sophie BENOIT est titulaire d'un « BTS Assistante de Gestion ». En charge de l'accueil, de la comptabilité, de l'organisation des travaux de terrains, de la logistique au sein du bureau d'études L'ARTIFEX, elle participe activement aux études dans le domaine de l'assainissement non collectif.

Pôle Paysage:

Caroline PLANCHE, Chef de projet Paysagiste

Caroline PLANCHE est paysagiste DPLG de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux. Elle est en charge du pôle Aménagement au sein du bureau d'études L'Artifex et réalise des études paysagères et territoriales visant à une intégration de tout projet dans son environnement. Elle est en étroite relation avec les membres de l'équipe et ses nombreuses expériences professionnelles apportent une pédagogie et une sensibilisation supplémentaire à la conception des études. Elle développe aujourd'hui ses compétences dans le domaine de l'urbanisme et accompagne les communes dans tous leurs projets d'aménagements.

Paul BECART, Chef de projet Paysagiste-Urbaniste

Paul BECART est ingénieur paysagiste diplômé d'Agrocampus Ouest centre d'Angers – Institut National d'Horticulture et de Paysage d'Angers, après avoir effectué un Brevet de Technicien Supérieur en Productions Horticoles, ainsi qu'un master Urbanisme et Aménagement suivi à l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles-Marseille. Il réalise des études paysagères et territoriales pour intégrer les projets dans leur environnement. Il met à profit et développe aujourd'hui ses compétences transversales dans le domaine de l'urbanisme et accompagne les communes dans leur stratégie de développement et d'amélioration du cadre de vie.

Pôle Ecologie:

Mathieu GIZARD, Chef de projet Écologue

Mathieu GIZARD est diplômé d'un Master 2 Ecologie, spécialité Aménagement du territoire et télédétection, à l'université Paul Sabatier de Toulouse. En charge du pôle Biodiversité au sein du bureau d'études L'Artifex, il se spécialise sur les relevés faunistiques et floristiques. Il a réalisé de nombreuses études écologiques liées à divers projets d'aménagement (carrière, parc éolien, centrale photovoltaïque, aménagement et gestion de rivière ...) pour lesquels il a pu réaliser l'ensemble des volets (inventaires botaniques, cartographie des habitats, inventaires ornithologiques et chiroptérologiques, reptiles, amphibiens, mammifères terrestres, entomofaune).

Pôle Hydraulique:

Céline ALMERAS, Chargée d'étude Eau / Assainissement

Céline ALMERAS est diplômée d'un Master 2, spécialité géoingénierie de l'environnement, option « eau », à l'université de Paul Sabatier à Toulouse. En charge du pôle Eau au sein du bureau d'études L'Artifex, elle se spécialise depuis quelques années dans le domaine de l'assainissement non collectif et plus particulièrement dans les filières de phytoépuration. Aujourd'hui membre active du réseau AQUATIRIS (concepteur de filières d'assainissement par filtres plantés), elle développe cette activité dans l'ensemble de la région Midi-Pyrénées. Elle propose également une assistance à maîtrise d'ouvrage pour les auto-constructeurs désirant réaliser eux-mêmes leur installation.

Pôle Energies renouvelables :

Aurianne CAUMES, Chargée d'études - Technicienne Cartographe

Aurianne CAUMES est diplômée d'un Master 2 Pro Surveillance et Gestion de l'Environnement. Elle s'est spécialisée dans le domaine de la cartographie en suivant une formation professionnelle « Méthodes et Techniques des SIG », au centre des Services Géographiques de Toulouse. Elle a ensuite connu diverses expériences professionnelles en tant que Technicienne SIG avant d'intégrer le bureau d'études L'Artifex et d'être en charge de tout le secteur « base de données/cartographie/SIG ». De par sa première formation, Aurianne participe aussi aux études d'impacts environnementales de tout projet.

Isabelle GROS, Chef de Projet Energies Renouvelables

Isabelle GROS a obtenu un diplôme d'ingénieur INSA (Institut national des Sciences appliquées) en orientation ingénierie Chimique, biologique et environnementale puis en spécialisation Génie biochimique et alimentaire (option Bioprocédés). En charge du pôle Energies Renouvelables au sein du bureau d'études L'Artifex, elle supervise et réalise des études portant sur des projets photovoltaïques, éoliens ou bien encore de méthanisation. Elle a aussi suivi une formation au logiciel DIA'TERRE pour la réalisation de diagnostics énergie et gaz à effet de serre d'exploitations agricoles.

Pôle Industrie :

Frédéric GASC, Chargé d'étude Sol/Eau

Frédéric GASC est diplômé d'un Master 2 Professionnel en géoingénierie de l'environnement après l'obtention du titre d'ingénieur maître à l'université Paul Sabatier de Toulouse. Il rejoint L'Artifex en 2012, pour être en charge du pôle Industrie/Carrière. Formé spécialement sur des thématiques techniques, il supervise et participe au montage de dossiers techniques et réglementaires en particulier pour l'industrie extractive. Parmi ses compétences, il intervient aussi au sein du pôle eau dans la réalisation de dossier « loi sur l'eau » pour divers aménagements.

Yoann MORIN, Chargé d'étude Sol/Eau

Yoann MORIN est diplômé de l'Institut Polytechnique LaSalle Beauvais en tant qu'ingénieur géologue. Il rejoint L'Artifex en février 2015 pour accompagner Frédéric Gasc dans tous les projets d'industries/carrières et dossiers Loi sur l'eau.

Acteur ponctuel de l'entreprise :

Guy Mercadier, Géographe/antrhopologue

Guy MERCADIER s'est associé au bureau d'études L'Artifex en décembre 2013. Il participe à la réalisation d'études au niveau des éléments patrimoniaux, naturels et culturels. Afin de pouvoir intégrer au mieux les différents projets dans leur environnement, il apporte une vision patrimoniale et aide à la mise en avant et l'intégration des ressources territoriales lors de la conception de projet.

Dans le cadre de ce type de prestation, il manque les compétences d'un urbaniste afin d'apporter une cohérence entre les espaces délaissés et le maillage urbain.

3.3. Logistique

Les moyens mis à disposition de l'équipe sont présentés Annexe 3 et ont été divisés en différentes catégories :

- Véhicules
- Equipements de terrain
- Logiciels métiers
- Matériel informatique
- Matériel d'impression
- Bibliothèque spécialisée

Cet équipement complet permet d'appréhender l'ensemble des problématiques d'études et d'être autonome pour l'ensemble d'une mission.

Le seul moyen logistique manquant serait éventuellement un traceur ; les impressions au-delà du format A3 sont sous-traitées à des entreprises spécialisées. Pour les projets d'aménagements paysagers et notamment la requalification des espaces délaissés, les impressions en grand format sont indispensables. Il faudrait néanmoins analyser la pertinence de cet investissement par rapport aux impressions régulières nécessaires.

4. Bilan

L'étude de faisabilité a permis de mettre en lumière un ensemble d'éléments pour mettre en place la nouvelle prestation. L'analyse SWOT* résume les conclusions essentielles de l'analyse de l'environnement et de la capacité stratégique d'une organisation. Son but est de prendre en compte dans la stratégie, à la fois les facteurs internes et externes. Cette analyse permet d'identifier les axes stratégiques à développer. Elle peut servir à vérifier la pertinence du marché avant de mettre en place la méthodologie du plan d'action.

N.B. : Pour faciliter la lisibilité, le bilan est présenté sous forme de tableaux.

4.1. Analyse externe de l'environnement

Le tableau 3 ci-dessous, résume les opportunités et les menaces externes à l'entreprise vis-à-vis de cette nouvelle prestation.

Tableau 3 : Tableau bilan de l'analyse externe de l'environnement

Source : L. Pillot (2015)

	Opportunités	Menaces
Contexte	<ul style="list-style-type: none">- Volonté politique globale d'une gestion écologique et durable du territoire.- Réglementations restrictives concernant les espaces agricoles et naturels qui suggèrent une densification urbaine et donc un investissement des espaces délaissés urbains.	<ul style="list-style-type: none">- Pas de réglementation directe en faveur des espaces délaissés.- Contexte économique de crise peu favorable à des démarches novatrices.
La demande	<ul style="list-style-type: none">- Marché de niche à exploiter.- Espaces délaissés présents dans toutes les communes.- Nombre important de commune moyennes.	<ul style="list-style-type: none">- Peu de démarches novatrices de la part des communes.- Restriction budgétaire.- Pas de volonté directe.- Contexte de crise ayant engendré une diminution de la demande publique.
L'offre	<ul style="list-style-type: none">- Une activité pas encore proposée par les concurrents.	<ul style="list-style-type: none">- Peu de visibilité sur les concurrents.- Gros bureaux d'études ayant une visibilité à l'échelle nationale et généralistes dans leur domaine d'activité.- Un grand nombre de structures publiques ayant un rôle de conseil (concurrence indirecte).

4.2. Analyse interne de l'organisation

Le tableau 4 ci-dessous, expose les forces et faiblesses de L'Artifex vis-à-vis de la nouvelle prestation.

Tableau 4 : Tableau bilan de l'analyse interne de l'organisation

Source : L. Pillot (2015)

	Forces	Faiblesses
Infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> - Structure adaptée. - Bon réseau en Midi-Pyrénées. - Moyens logistiques. - Bureau d'études compétent sur plusieurs domaines : spécialiste en environnement et paysage. - Prestations différentes des structures publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de temps pour innover dans un nouveau pôle. - Infrastructure en cours de remaniement. - Communication peu visible hors Midi-Pyrénées.
Ressources humaines	<ul style="list-style-type: none"> - Compétences pluridisciplinaires et transversales au sein du bureau d'études. - Volonté d'innover. - Des compétences acquises dans le domaine de la réhabilitation de friches industrielles en industries d'énergies renouvelables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Difficultés commerciales pour faire connaître cette nouvelle activité. - Pas d'urbaniste dans l'équipe.

A retenir : *Il est difficile de dire aujourd'hui si cette prestation a de l'avenir, mais chaque commune présente des espaces en marge des habitations. Ces espaces parfois gérés n'ont pas de fonction identifiée, il y a donc un besoin que les communes n'exploitent pas encore. Il faut ainsi s'inscrire dans une démarche active de prospection afin que les communes identifient ce besoin. Il s'agit d'un marché de niche peu exploité par les bureaux d'études de Midi-Pyrénées. De plus, les facteurs internes montrent que L'Artifex est compétitif sur le marché. Les compétences de l'équipe concordent avec les compétences nécessaires pour la mise en place du nouveau service et l'entreprise présente la logistique nécessaire pour appréhender cette nouvelle prestation.*

III. PLAN D'ACTION

Les informations récoltées dans la partie précédente ont permis d'élaborer un plan d'action.

Le plan d'action est un document interne à l'entreprise qui vise à constituer une feuille de route pour ses dirigeants et les employés. Il permet de mettre en place la prestation en interne (plan d'action opérationnel) et la vente (plan d'action marketing). C'est un document de travail adapté à l'entreprise et uniquement utilisable en interne.

Cette troisième partie définit le plan d'action à partir d'une méthode de marketing fréquemment utilisée. Elle consiste en une approche commerciale et marketing du produit à travers l'analyse de 4 points : le prix, le produit, la distribution et la communication, aussi nommés les « 4 P du marketing mix : price, product, promotion, place » (Plottu, 2014).

1. Plan d'action opérationnel

1.1. Définition du service

L'Artifex propose de réaliser un inventaire puis une requalification écologique et paysagère de l'ensemble des espaces délaissés du tissu urbain, dans le but d'apporter une continuité et une valorisation de l'ensemble communal.

Le service se compose d'une prestation de base. En fonction de la demande des élus et des acteurs locaux, L'Artifex propose d'ajouter des options pour accompagner plus loin les communes dans leur valorisation. La prestation peut également être proposée en parallèle des diagnostics pour les documents d'urbanisme car la réflexion méthodologique est similaire.

L'objectif dans cette partie est de mettre en place une méthodologie adaptée et singulière à l'Artifex pour réaliser les études de requalification des espaces délaissés.

La structure générale du plan d'action opérationnel est présentée sous la forme d'une méthodologie technique « clé en main » générale mais qui devra être adaptée en fonction du profil de la demande.

La méthodologie proposée s'est basée sur les méthodologies d'études de l'Artifex présentant une réflexion semblable :

- diagnostics environnementaux pour des documents d'urbanisme ;
- diagnostic biodiversité en vue de certifier des projets immobiliers en référentiel HQE ;
- Projets d'aménagements.

Dans un premier temps, il a fallu établir une trame de fonctionnement pour ce type d'études basée sur la méthode de travail de L'Artifex:

L'arborescence informatique du dossier d'études propre au fonctionnement de l'Artifex est présentée en Annexe 3.

Ensuite, afin d'assurer une homogénéité dans tous les types d'études, un plan d'études est présenté en page suivante (fig.8). Il est adaptable pour toutes les futures études concernant la revalorisation des espaces délaissés communaux. Chaque sous-partie est modulable en fonction du profil de la commune.

Figure 8 : Plan d'études de requalification des espaces délaissés

Source : L'Artifex / L. Pillot (2015)

PARTIE 1 : METHODOLOGIE

I. Recherche et analyse documentaire

1. Concernant les zonages écologiques officiels
2. Concernant l'étude écologique sur site

II. Relevés de terrain

1. Les périmètres d'étude
2. Cartographie des espaces délaissés

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC GENERAL DE LA COMMUNE

I. Aspect général

1. Climatologie
2. Géologie
3. Hydrologie

II. Milieu Naturel

1. Zonages écologiques
 - a) *Zonages réglementaires et gérés*
 - b) *Zonages d'inventaires*
 - c) *Trame verte et bleue*
2. Fonctionnement écologique de la commune
 - a) *Corridors écologiques*
 - b) *Noyaux de biodiversité*

III. Paysage

1. Structures paysagères et éléments patrimoniaux
 - a) *Entités et unités paysagères*
 - b) *Les particularités de la commune*
 - c) *Le patrimoine recensé et emblématique*
2. Usages et perceptions
3. Gestion des espaces verts de la commune

PARTIE 3 : DIAGNOSTIC DES ESPACES DELAISSES

I. Recensement des espaces délaissés

1. Carte
2. Nominations

II. Evaluation écologique des sites (pour chaque espace)

1. Evaluation écologique des habitats
2. Evaluation écologique de la faune et de la flore

III. Bilan paysager (pour chaque espace)

1. Evaluation des profils
2. Evaluation des perceptions
3. Evaluation des usages

IV. Bilan forces & faiblesses

PARTIE 4 : REQUALIFICATION

I. Aménagement (pour chaque espace)

1. Intégration à la TVB locale
2. Uniformité d'aménagement

II. Gestion

III. Préconisations et perspectives

1.2. Prestation de base

Cette partie décrit les étapes de l'étude de façon chronologique et permet de construire le dossier d'études présenté en figure 8.

Ces étapes se décomposent en 3 types de tâches :

- réunion
- terrain
- recherche et rédaction

Les moyens humains et logistiques sont estimés pour chaque étape. Ils permettront de calculer le coût moyen de la prestation. L'équipe présente une expérience en termes de gestion du temps pour chaque étude, ce qui a permis d'évaluer le temps de travail pour cette prestation.

A. Réunion de cadrage avec les élus

Lors de la réunion de lancement, un chargé d'étude responsable identifie les attentes de la commune :

- définition de la zone d'étude.
- identification du niveau d'intervention et d'implication de L'Artifex. Choix de la prestation de base ou d'une prestation avec options.
- détermination des souhaits de la commune par rapport aux premières orientations pour la requalification de ces espaces.
- délais.

Cette étape permet d'échanger avec les élus sur les propositions de requalification et de prendre connaissance de leurs attentes. Cette réunion permettra ainsi de déboucher sur des intentions d'aménagements qui seront conçues par la suite au bureau.

Tableau 5 : moyens nécessaires à la réunion de cadrage

Source : L.Pillot (2015)

Temps	½ journée
Pôle concerné	- Pôle paysage (1 personne) - Pôle écologie (1 personne)
Logistique	- Véhicule - Equipements terrains (Appareil photo)

B. Recherche bibliographique et analyse documentaire

Une fois les attentes identifiées, un travail de bibliographie est réalisé. Les informations générales concernant l'écologie et le paysage au sein de la commune sont récupérées auprès de différents services publics.

Partie générale :

Cette partie permet d'établir un portrait de la commune sur tous les aspects :

- Climatologie
- Géologie
- Démographie
- Hydrologie (identification des cours d'eau)
- Lecture des documents d'urbanisme de la commune (PLU/SCOT...)

Tableau 6 : moyens nécessaires à la recherche bibliographique de la partie générale

Source : L.Pillot (2015)

Temps	½ journée
Pôle concerné	Pôles énergies renouvelables / écologie / paysage (1 personne)
Logistique	- logiciels métier (ArcGis, suite Office) - bibliothèque spécialisée

En écologie :

L'analyse en amont des données concernant les zonages officiels permet de cadrer préalablement l'étude sur le terrain, en identifiant les habitats ou espèces à caractère patrimonial susceptibles d'y être rencontrés. Cette première étape permet également d'identifier la TVB régionale ainsi que la TVB locale propre à la commune. A l'issue de cette recherche bibliographique une TVB générale est mise en lumière et sera intégrée à la réflexion d'une continuité dans la requalification des espaces délaissés.

Recherche bibliographique :

- Identification des zonages réglementaires (Site Natura 2000, APPB, Parc Naturel National, Parc Naturel Régional, Réserve Naturelle Nationale, Réserve Naturelle Régionale, ENS) ainsi que les zonages d'inventaires (ZNIEFF, ZICO...) présents sur la commune et dans un rayon de 10 km autour de la commune.
- Si des zonages sont présents sur la commune : Lecture des DOCOB et autres documents permettant d'identifier les habitats et espèces patrimoniales susceptibles d'être présents sur la commune.
- Identification la TVB sur les documents de SCOT et de la TVB locale sur une photo aérienne de la commune.

Les organismes suivants sont consultés :

- DREAL de la région : Recueil des zonages réglementaires gérés et d'inventaires ;
- Conservatoire botanique du département ou de la région: Recueil des espèces végétales patrimoniales susceptibles d'être présentes sur le périmètre d'étude et dans ses environs ;
- Les associations naturalistes locales éventuelles.

A l'issue de cette synthèse des données, une cartographie synthétique des zonages officiels est créée.

Tableau 7 : moyens nécessaires à la recherche bibliographique de la partie écologie

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1/2 journée
Pôle concerné	Pôle écologie (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- logiciels métier (ArcGis, suite Office)- bibliothèque spécialisée

En Paysage :

Cette partie bibliographique permet d'identifier le profil paysager de la commune, en mettant en avant les perceptions et les usages de la commune. Elle découle sur des points forts et des points faibles qui seront intégrés à la requalification.

- Identifier les entités et unités paysagères dans le grand paysage communal ;
- Le contexte historique de la commune ;
- Identifier le patrimoine historique ;
- Identifier en amont à partir d'une carte IGN, le découpage urbanistique de la commune ;
- Analyse de la gestion des espaces verts.

Les organismes suivants sont consultés :

- DREAL : Recueil des entités paysagères dans l'Atlas des Paysages ;
- CAUE ;
- Ministère de la culture pour le recensement du patrimoine réglementé (monuments historiques, sites inscrits et classés, ZPPAUP).

Tableau 8 : moyens nécessaires à la recherche bibliographique de la partie paysage

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1/2 journée
Pôle concerné	Pôle paysage (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- logiciels métier (Suite Adobe, suite Office)- bibliothèque spécialisée

C. Inventaire et travaux de terrain

Les travaux de terrain permettent dans un premier temps de compléter les informations manquantes pour la *partie 2 : diagnostic général de la commune*. Dans un second temps, un inventaire de l'ensemble des espaces délaissés est réalisé par les chargés de missions du pôle paysage et du pôle écologie pour établir une cartographie. L'objectif est de récupérer un maximum d'informations concernant ces espaces afin de proposer par la suite un aménagement écologique.

Attention : Il est important de différencier au préalable sur le cadastre, les parcelles privées des parcelles publiques. En effet, la commune ne peut pas intervenir sur des parcelles privées, elles ne devront donc pas être intégrées à la cartographie.

En Ecologie :

- Tour de la commune pour identification du fonctionnement écologique de la zone d'étude (noyau de biodiversité et corridor) ;
- Identification des espaces délaissés avec le pôle paysage ;
- Pour chaque espace délaissé : identification des habitats naturels, de la faune et de la flore caractéristiques, et l'intégration de l'espace dans la TVB locale ;
- Prise de photographies.

Tableau 9 : moyens nécessaires aux travaux de terrains en écologie

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1 jour minimum (dépend de la taille de la commune)
Pôle concerné	Pôle écologie (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- Un véhicule- Equipements de terrain (Appareils photo, GPS, Jumelles, Filets et autres matériel d'écologie).

En Paysage :

- Tour de la commune pour identification du patrimoine emblématique, des circulations ...
- Identification des espaces délaissés avec le pôle écologie ;
- Pour chaque espace délaissé : identification des usages, des perceptions générales, de l'intégration dans le tissu urbain, du besoin potentiel d'un usage, de la position de l'espace dans le cadre de cheminements doux (piétons, vélos...) ;
- Prise de photographies.

Tableau 10 : moyens nécessaires aux travaux de terrains en paysage

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1 jour minimum (dépend de la taille de la commune)
Pôle concerné	Pôle paysage (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- Un véhicule- Equipements de terrain (Appareils photo, GPS,).

D. Rédaction

- Rédaction de la *Partie 2 : Diagnostic général*, de la *Partie 3: diagnostic des espaces délaissés* et de la *partie 4: Requalification*.

Pour chaque espace identifié sur la commune, une fiche sera proposée mettant en avant l'objectif d'aménagement (avec plan, coupe, croquis d'ambiance...) Une partie conseil abordant les préconisations et la gestion des espaces verts sera également intégrée. Lors de la réalisation des esquisses, les espaces à requalifier sont réfléchis dans leur ensemble afin d'assurer une continuité au sein de la commune.

Une fois, la rédaction terminée, une présentation orale sera conçue pour la réunion de restitution.

En Ecologie :

- Rédaction de la *partie 2. II : Milieu Naturel*
- Rédaction de la *partie 3. III: Evaluation écologique des sites*
- Réalisation d'une cartographie de l'ensemble des habitats présents sur la commune
- Réflexion sur la *partie 4 : Requalification* avec le pôle paysage
 - o Gestion
 - o Préconisations

Tableau 11 : moyens nécessaires à la rédaction en écologie

Source : L.Pillot (2015)

Temps	2 jours
Pôle concerné	Pôle écologie (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- Logiciels métiers (ArcGis, suite Office)- Bibliothèque spécialisée.

En Paysage :

- Rédaction de la *partie 2. III : Paysage* (1 journée)
- Rédaction de la *partie 3. III: Bilan paysager* (1,5 jours)
- Réalisation d'une cartographie de l'ensemble des profils présents sur la commune
- Réalisation de la *partie 4 : Requalification* (3 jours minimum)
 - o Intentions d'aménagements (croquis, coupes ...)
 - o Gestion
 - o Préconisations
- Préparation de la réunion de restitution (1/2 journée)

Tableau 12 : moyens nécessaires à la rédaction en paysage

Source : L.Pillot (2015)

Temps	6 jours minimum selon le nombre d'espace délaissés
Pôle concerné	<ul style="list-style-type: none">- Pôle paysage (1 personne)- (Pôle écologie : appui technique si besoin)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- Logiciels métiers (Suite Adobe, suite office)- Bibliothèque spécialisée- Equipements de dessin

E. Réunion de restitution

Le pôle paysage organise une restitution devant les élus et les agents techniques sur les orientations d'aménagement et sur la gestion proposée par le bureau. Cette étape permet d'échanger au sujet des propositions et L'Artifex conseille les décideurs locaux sur les perspectives à venir.

Tableau 13 : moyens nécessaires pour la réunion de restitution

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1/2 journée
Pôle concerné	Pôle paysage (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- Véhicule- Matériel de projection (ordinateur / retroprojecteur)

L'offre de base se clôture ici. La commune peut également désirer un accompagnement pour les étapes suivantes.

1.3. Prestations optionnelles

Si les élus désirent être accompagnés pour les phases suivantes, L'Artifex peut ainsi proposer une série de services optionnels à ajouter à la prestation de base.

A. Option 1 : Réunion publique de concertation et sensibilisation sur les espaces délaissés

Une réunion publique de concertation peut être organisée comme réunion intermédiaire pour échanger avec riverains. Cette réunion permet d'entendre les volontés des riverains et d'adapter la requalification des espaces en fonction de leurs attentes. Cette réunion publique a aussi pour but de sensibiliser les habitants sur les aménagements en faveur de la biodiversité.

Tableau 14 : moyens nécessaires pour la réunion publique

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1 jour (½ journée de préparation et ½ journée de réunion)
Pôle concerné	- Pôle paysage (1 personne) - Pôle écologie (1 personne)
Logistique	- Véhicule - Matériel de projection (ordinateur / retroprojecteur)

B. Option 2 : Regualification en concertation avec les locaux via des ateliers

Une concertation avec les habitants de la commune peut-être initiée. Cette phase de concertation a pour ambition de valoriser l'étude et d'impliquer les habitants de la commune à travers le dialogue, les échanges, les expertises et les expériences de terrain. Une série de 1 à 5 ateliers d'une demi-journée est proposé et sera axée sur des croquis d'aménagement et de sensibilisation des locaux à l'écologie.

Tableau 15 : moyens nécessaires pour la concertation

Source : L.Pillot (2015)

Temps	1,5 à 4,5 jours
Pôle concerné	Pôle paysage (1 personne)
Logistique	- Véhicule - Matériel de projection (ordinateur / retroprojecteur) - Equipement de dessin

C. Option 3 : Accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO) et maîtrise d'œuvre

Pour des projets de plus grande envergure, L'Artifex peut jouer le rôle d'AMO et accompagner les communes dans les différentes phases de maîtrise d'œuvre concernant la requalification des espaces délaissés.

- L'Artifex peut guider les élus et les agents techniques en tant qu'AMO pour les aménagements prévus qui seront réalisés en interne ou par une entreprise locale. Cette étape concerne principalement les petits aménagements simples.
Exemple : installation d'un banc et d'un massif fleuri sur une ancienne zone délaissée.
- L'Artifex peut se charger des différentes phases de maîtrise d'œuvre (AVP et PRO), en produisant un dossier précis et chiffré composés d'un ensemble de détails techniques.
Exemple : Carnet de détails et plans techniques pour la réalisation d'un parc paysager.

Tableau 16 : moyens nécessaires à l'AMO et la maîtrise d'œuvre*Source : L.Pillot (2015)*

Temps	Dépend du suivi
Pôle concerné	Pôle paysage (1 personne)
Logistique	<ul style="list-style-type: none">- Véhicule- Logiciels métier (suite Office, suite Adobe, Autocad)

1.4. Coût

Le coût de revient d'une étude dépend d'un ensemble de données :

- **Les charges fixes** sont constantes chaque mois quel que soit le niveau d'activité. Elles incluent le salaire mensuel de chaque employé, les charges structurelles et administratives (loyer, assurance ...)
- **Les charges variables** évoluent de façon proportionnelle en fonction de l'activité et du chiffre d'affaire. Elles comprennent l'achat de matière première par exemple (papier, encre d'impression ...). Pour le calcul du coût moyen journalier, une valeur moyenne est estimée car l'activité reste relativement constante.

A cette somme s'ajoute **une marge** pour l'entreprise (ici confidentielle). Ce total donne **un coût moyen journalier** (fig.9).

Le coût moyen journalier a déjà été calculé par L'Artifex pour l'ensemble des études en fonction des profils des employés (tab.17).

Tableau 17 : Coût total journalier selon le profil des employés à L'Artifex

Source : L. Pillot

Membre de l'équipe	Salaire mensuel brut (€)	Coût moyen journalier (€)
CP : chargé d'étude projet	2100	600€
TP : Technicien projet	1700	450€

Pour chaque étude, **des frais de missions** (frais de déplacement, hôtel, restauration ...) s'ajoutent au coût moyen journalier.

Figure 9 : Calcul du coût d'une étude

Source : L. Pillot (2015)

+	Charges fixes (salaire CP/TP + charges structurelles et administratives) Charges variables
= Coût de revient	
+	Coût de revient Marge
= Coût moyen journalier	
+	Coût moyen journalier Frais de mission
= PRIX	

La prestation de base est calculée en fonction des étapes à effectuer vues précédemment. Ces étapes se regroupent en 3 tâches :

- Travaux de terrains
- Travaux de réunion
- Travaux de rédaction

Les travaux de méthodologie et analyse documentaire sont réalisés par des techniciens de projet. Le coût moyen journalier est donc facturé à 450€ la journée. Les autres tâches et travaux sont entrepris par le chargé de projet et sont donc facturés à 600€ la journée.

Pour la prestation de base, le cout total moyen TTC est de 10 410€, le détail est présenté dans le Tableau 18 ci-après. Pour l'estimation des frais de mission, le tableau se base sur une valeur moyenne calculée en interne.

Tableau 18 : Devis pour la prestation de base

Source : L'Artifex / L. Pillot (2015)

Client	Commune A
Projet	Requalification des espaces délaissés urbains
Date	août-15
Version	V1

Tâche	Intervenant et Temps (jour)		Montant	
	CP	TP		
T1 Travaux de terrain	Frais de mission		200,00 €	
	Relevés aspect général	0	0,00 €	
	Relevés écologie	1	600,00 €	
	Relevés paysage	1	600,00 €	
			1 400,00 €	
T2 Travaux de réunion	Frais de mission		300,00 €	
	Réunion de cadrage	1	600,00 €	
	Réunion de restitution	0,5	300,00 €	
			1 200,00 €	
T3 Travaux de rédaction des dossiers	Méthodologie et bibliographie		1,5	675,00 €
	Rédaction	8		4 800,00 €
	Préparation réunions	1		600,00 €
				6 075,00 €
T1+T2+T3 = TOTAL HT			8 675,00 €	
TVA 20 %			1 735,00 €	
TOTAL TTC			10 410,00 €	

2. Etude de cas : Simulation appliquée à la commune de Montesquieu-Lauragais

A titre d'exemple, la méthodologie présentée précédemment a été simulée sur une petite commune de Haute-Garonne (31) : Montesquieu-Lauragais. Montesquieu-Lauragais a fait l'objet d'un diagnostic environnemental réalisé par L'Artifex pour un document d'urbanisme, certaines informations étaient donc en notre possession et c'est dans ce cadre-là que la commune a été choisie. La complexité de réaliser une étude pilote est telle qu'il n'a pas été possible de tester la prestation gratuitement sur une commune volontaire. L'étude présentée est donc fictive et n'a pas pu être réalisée dans son intégralité.

2.1. Profil sommaire de la commune

Montesquieu-Lauragais est une petite commune de 950 habitants située à une trentaine de kilomètres au Sud de Toulouse. Le bourg ancien de Montesquieu-Lauragais domine le sommet d'une colline au Nord des limites communales. Le village s'est agrandi autour du bourg historique puis beaucoup plus récemment le long des routes départementales et communales. Ainsi les habitations se concentrent autour de la place du village et des grands axes. En dehors du centre bourg, les zones d'urbanisation construites le long des voies sont peu densifiées et sont construites en linéaire. On retrouve de beaux corps de ferme rénovés répartis et isolés sur l'ensemble du territoire communal, au sein des parcelles agricoles.

2.2. Commande

La mairie de Montesquieu souhaite que l'Artifex réalise un inventaire des espaces délaissés et propose des préconisations d'aménagements (prestation de base). Elle souhaite également en supplément organiser une réunion publique de concertation (option 1).

2.3. Devis

Le bon de commande pour la prestation est présenté ci-après (tab.19). Le détail du calcul est présenté en Annexe 5.

Tableau 19 : Bon de commande pour la prestation

Source : L'Artifex / L. Pilot (2015)

Client et adresse de facturation	Prestation	Facturation	
		Etapas	Montant HT
Commune de Montesquieu-Lauragais	Requalification des espaces délaissés de la commune	30 % à la signature du devis	2 907,30 €
		30 % à la réunion de concertation	2 907,30 €
		40 % à la remise des dossiers finalisés	3 876,40 €
		TOTAL HT	9 691,00 €
		TVA 20 %	1 938,20 €
		TOTAL TTC	11 629,20 €

3. Plan d'action marketing : distribution et communication

Un plan d'action marketing reprend l'ensemble des actions de distribution, de communication et de publicité afin d'être visible sur le marché et d'avoir une stratégie marketing maîtrisée.

3.1. Démarchage et prospection

Avant tout démarchage marketing, L'Artifex doit mettre en place un discours commercial solide mettant en avant les compétences de son équipe ainsi que les avantages à accepter ce service. En effet, on se place dans le cas d'une commune qui ne ressent pas la nécessité d'une requalification de ces espaces délaissés communaux, et qu'il faut convaincre. Lors du démarchage une proposition ne doit pas être standard mais bien appliquée au cas du client.

L'Artifex doit présenter les avantages d'une requalification au sein de la commune. Les avantages cités auprès des décideurs locaux peuvent être d'ordre:

- **Economique** : Economie financière dû à un changement des pratiques d'entretien des espaces délaissés. Une gestion différenciée des espaces délaissés permet d'optimiser la gestion des espaces verts en adaptant l'entretien à chaque site. Cette optimisation entraîne une baisse du temps de travail des agents techniques et une baisse d'utilisation des consommables (produits phytosanitaires, carburant...).
- **Ecologique** : Une requalification permet une gestion plus respectueuse de l'environnement. L'objectif est de proposer une valorisation de la biodiversité en réintégrant la nature en ville et en tolérant la flore spontanée en milieu urbain.
- **Touristique** : la valorisation de l'espace communal par une requalification de l'ensemble des points noirs présents sur la commune permet ainsi d'augmenter l'attractivité de la commune.
- **Social** : Amélioration du cadre de vie suite à l'aménagement des espaces délaissés qui intègre les volontés et les besoins des riverains. La réalisation d'espaces récréatifs et naturels à proximité des zones urbanisées permet également de rassembler les habitants.
- **Novatrice** : Proposer une démarche innovante et communicante qui valorise la commune.

Dans le souci de répondre le mieux possible au marché actuel sur le territoire qu'il définira, L'Artifex doit dans un premier temps s'informer auprès de ses clients potentiels des attentes de ceux-ci en matière de requalification.

Cette étape peut s'opérer par des entretiens afin de leur présenter la prestation. La proposition peut se faire dans un premier temps par le biais de démarchage téléphonique et ainsi proposer aux agglomérations de les rencontrer pour leur présenter l'activité.

Le démarchage fonctionne davantage avec un réseau déjà acquis. Un premier contact peut-être établi avec les communes qui sont déjà en relation avec L'Artifex par le biais d'anciennes études.

En parallèle, pour les gros projets de requalification lancés par un appel d'offre, L'Artifex peut être attentif aux appels d'offre qui apparaissent sur le marché sur les sites internet et dans la presse spécialisée. Un fichier type de prospection a été créé pour L'Artifex en Annexe 4 afin de recenser les contacts qui ont déjà été établis. Pour pouvoir répondre à un ensemble de projets, L'Artifex doit présenter un ensemble de références similaires à l'appel d'offre.

3.2. Marketing direct et indirect

Le marketing direct regroupe l'ensemble des actions de communication personnalisées pour adresser une proposition commerciale afin d'obtenir une réponse de la part des communes contactées. Dans le cas de la prestation proposée, le marketing direct peut se faire dans un premier temps par le biais d'échanges téléphoniques ou d'entretiens individuels comme cela a été présenté plus haut.

En parallèle, le marketing indirect permet d'être visible et attractif sur le marché de façon globale sans s'adresser à un client particulier. A titre informatif, quelques outils sont proposés afin d'optimiser la communication de l'Artifex:

Actualiser le site internet afin de présenter la nouvelle prestation. Un bon site doit présenter de façon claire les différents domaines d'intervention ainsi que les références de L'Artifex au cours de leur progression. Le site actuel est peu lisible et certaines informations sont difficiles à trouver.

Des mises à jour régulières avec des mots clés précis permettent d'obtenir **un bon référencement sur Google**. Des mots clés tels que « *requalification* », « *délaissés* », « *accompagnement* » et « *commune* » présents sur le site internet permettent d'être lisible sur le marché. L'Artifex est déjà bien visible sur Google et référencé dans l'ensemble du Midi-Pyrénées.

La création de plaquettes et flyers spécifiques à la requalification d'espaces délaissés peuvent être un support supplémentaire pour le marketing du bureau d'études. La réalisation de plaquettes exposant les compétences de L'Artifex serait utile pour présenter le travail et les forces du bureau d'études lors d'entretiens, de salons, ou au sein des mairies. La réalisation de plaquettes peut servir la promotion de L'Artifex en expliquant les avantages de la requalification des espaces délaissés. Elles permettent d'expliquer les bases de son fonctionnement, ainsi que les intérêts socio-économiques et environnementaux. L'Artifex possède déjà des plaquettes spécifiques à chaque domaine d'intervention et une plaquette propre à la nouvelle prestation pourrait ainsi être conçue.

La création d'objets publicitaires : Comme des stylos ou des clefs USB publicitaires marqués du logo « L'Artifex » à distribuer aux clients et sur les salons dans lesquels L'Artifex intervient. Cet outil marketing attractif permettrait la promotion de l'ensemble des prestations du bureau d'études.

S'inscrire au sein de réseaux : Il existe de nombreux acteurs qui mettent en place des annuaires de réseau spécialisés dans un domaine. Appartenir à un réseau spécialisé peut permettre d'augmenter la clientèle de L'Artifex. De plus, les réseaux sociaux professionnels comme Viadeo ou LinkedIn sont des sites qui permettent d'être visible auprès de différents professionnels.

Entretien du réseau : L'Artifex doit renforcer son réseau quotidiennement et présenter l'ensemble de son domaine de compétences lors de ces différentes sorties (conférence, salons, réunions informelles...). Lors de réunions pilotes pour des diagnostics environnementaux pour documents d'urbanisme le sujet peut être abordé car les communes sont les premiers clients concernés.

A retenir : *Un discours commercial solide et une stratégie marketing bien maîtrisée concernant le savoir-faire de l'entreprise, doit être dirigé vers les acteurs concernés et vont permettre à L'Artifex d'obtenir des marchés.*

En parallèle, un plan d'action opérationnel instaure une méthodologie et une organisation au sein de l'équipe pour proposer une étude de qualité.

La mise en place de ce plan d'action opérationnel a permis de montrer la faisabilité de ce service et de calculer une estimation du coût moyen de la prestation.

IV. PERSPECTIVES ET ANALYSE CRITIQUE

1. Perspectives

Ce mémoire a pour objectif de proposer une ébauche d'étude de marché et d'élaborer une méthodologie technique, afin de mettre en place cette nouvelle prestation au sein du bureau d'études. J'ai choisi volontairement d'orienter le mémoire sur la faisabilité et la phase opérationnelle de la prestation afin de montrer que L'Artifex était capable de mettre en place ce nouveau service. Si le projet semble cohérent après lecture du mémoire, les gérants peuvent dans un premier temps adapter une stratégie marketing. Ils peuvent proposer la prestation auprès des communes avec lesquelles ils sont en contact et se lancer dans un travail de réactualisation du site internet. Les gérants peuvent tester la pertinence de la prestation en communiquant dessus sans que cela ne soit chronophage et coûteux et ainsi constater la popularité de cette offre auprès des communes.

La méthodologie opérationnelle peut aussi être testée gratuitement sur une commune pilote que L'Artifex côtoie régulièrement (Le Séquestre, Puygouzon ou Sainte-Croix par exemple). Cet essai permettrait d'évaluer la pertinence de la prestation et de la méthodologie. Cette démarche reste plus coûteuse mais peut néanmoins être mise en place lors d'un prochain stage.

Une étude de marché plus approfondie peut également être mise en place par des professionnels sur le long terme. Cette analyse plus poussée de l'offre et de la demande a un coût, mais peut permettre de déboucher sur une stratégie d'entreprise adaptée au service et à l'entreprise. L'Artifex peut choisir de faire appel à des experts en communication-marketing pour améliorer sa lisibilité à plus grande échelle et faire progresser le marketing direct et indirect de l'entreprise.

De façon générale, L'Artifex a tout intérêt à continuer de rechercher de nouvelles prestations afin de se diversifier et accueillir de nouveaux profils de clients. L'entreprise n'a pas peur de se renouveler ce qui aboutit sur des expériences concluantes (lancement de l'activité de méthanisation il y a quelques années par exemple). L'aménagement écologique est une valeur qui a tendance à se développer car la société d'aujourd'hui tend à vouloir s'épanouir dans un environnement sain.

2. Adaptation de la prestation

La problématique des espaces délaissés peut être intégrée lors de la réalisation de PLU. En effet, les diagnostics environnementaux réalisés pour ces documents d'urbanisme permettent d'obtenir une première lisibilité de la commune. L'Artifex réalise un bon nombre de ces diagnostics en cotraitance avec un bureau d'études d'urbanisme. L'Artifex peut ainsi proposer en prestation optionnelle quelques préconisations et conseils concernant les points noirs et espaces délaissés sur la commune. Cette prestation proposée moins chère que la prestation initiale décrite dans la partie III est un bon compromis pour les élus ayant l'obligation d'avoir un PLU et qui souhaitent en parallèle valoriser leur commune.

Sur la même base de gestion écologique, L'Artifex peut réaliser des plans de gestion différenciée pour les communes. Certaines villes, soucieuses de leur environnement ont la volonté mettre en place une gestion écologique des espaces verts. Cette gestion différenciée répond à des objectifs d'optimisation technique et financière mais également de protection environnementale. D'un point de vue réglementaire, la prévention des pollutions est un enjeu majeur en matière de santé publique et de protection de l'environnement. L'Artifex peut ainsi réaliser un recensement des espaces verts d'une commune et adapter la gestion en fonction du profil.

De la même manière, Il est possible de proposer une requalification de l'ensemble des espaces verts de la commune afin de créer des liens entre ces espaces, de densifier le maillage vert de la commune et d'assurer une gestion durable.

L'Artifex peut également répondre à des appels à projet ouverts par les communes importantes lors de marchés publics pour des espaces délaissés de grande taille (reconversion de friche industrielle par exemple). Il est surement préférable de « s'initier » sur des communes de plus petite envergure avant de viser ce type de clients. Néanmoins L'Artifex doit être visible auprès de ces grandes communes et être en mesure de répondre à ces appels d'offre.

L'étude de marché s'est concentrée sur les commanditaires publics mais la prestation est adaptable pour des projets privés. L'Artifex peut ainsi présenter à des bailleurs privés ou des particuliers des projets d'aménagements conciliant paysage et écologie. La double compétence du bureau d'études permet de proposer un aménagement écologique singulier à L'Artifex. Le bureau d'études vient d'ailleurs d'obtenir le marché d'une entreprise construisant son nouveau siège social et qui souhaite réaliser des aménagements extérieurs écologiques et durables. Ce type de projet est à exploiter auprès des entreprises privées et L'Artifex doit être attentive à ce type de marché.

L'Artifex commence à répondre à des projets de constructions d'immeubles pour des référentiels HQE pour la réalisation de diagnostics écologiques principalement. L'objectif serait, à terme, de proposer un diagnostic écologique et de gérer l'aménagement paysager ensuite en tant que maître d'œuvre ou assistant à maîtrise d'ouvrage. Ces projets de grande envergure apparaissent essentiellement sur le marché sous forme d'appel d'offre auxquels L'Artifex peut également répondre.

3. Analyse critique

3.1. Analyse critique sur la définition d'un espace délaissé et l'aménagement écologique

Lors de l'inventaire des espaces délaissés sur une commune, l'identification des espaces délaissés n'est pas forcément simple. Nous sommes partis du fondement qu'un espace délaissé est un espace sans fonction. Mais comment définir une fonction ? Par exemple, une friche vivace entre deux bâtiments ne présente a priori pas de fonction, pourtant elle a une fonction de réservoir de biodiversité. Autre exemple : un fossé tondu régulièrement en bord de route est géré de façon intensive. Est-il considéré comme délaissé ? Si oui quel aménagement écologique peut-on proposer pour cet espace qui a pour fonction de récolter l'eau ? La gestion de cet espace n'est pas toujours consciemment élaborée. Ce rapport ne prétend pas à pouvoir répondre à cette question. Néanmoins, cette complexité doit être prise en compte et le bureau d'études fixera lui-même son champs d'intervention et posera ses propres limites.

L'échelle d'un espace délaissé est également complexe. Jusqu'à quelle petitesse pouvons-nous dire qu'un espace est délaissé ? Un petit carré d'herbes en bordure de trottoir est-il recensable ? Si oui, quelle fonction lui donner ?

De façon générale il est difficile de concilier un projet paysager et un projet écologique. Les perceptions subjectives de chacun amènent à des conclusions multiples. Un aménagement considéré comme « beau » n'est pas toujours écologique et au contraire les espaces en friche essentiels pour la biodiversité sont parfois mal acceptés par les riverains qui trouvent l'espace négligé et mal entretenu. Le travail d'un chargé d'études et de réussir à concilier les deux aspects et de sensibiliser les locaux sur les bienfaits d'un espace écologique sur l'environnement.

3.2. Analyse critique de l'étude de marché

La complexité de réaliser une étude de marché en un temps limité est telle qu'elle devra être complétée si les gérants souhaitent aller plus loin dans cette nouvelle prestation. En effet, les gérants de L'Artifex possèdent les compétences et une vision commerciale plus large que moi-même. Ils ont une plus grande connaissance de leur territoire et de l'état actuel du marché. Ils seront donc plus aptes à déterminer si la prestation présentée est pertinente sur leur territoire.

Comme il a été dit au début de ce mémoire, le contexte de crise économique actuel ne favorise pas le marché de l'innovation. Il n'est pas garanti qu'une commune soit prête à investir environ 11 000€ dans une étude de ses espaces délaissés. Les gérants devront faire preuve d'un discours commercial solide destiné à convaincre les communes sur la pertinence du service. Les communes risquent également de faire appel à des structures publiques qui accompagnent les communes dans leur projet en amont et choisir ensuite de réaliser leurs projets eux-mêmes.

La région Midi-Pyrénées est une région rurale et peu urbanisée. Les espaces délaissés sont donc moins nombreux que dans des régions urbanisées et anciennement industrielles comme le Nord-Pas-de-Calais ou l'Ile-de-France par exemple. De plus, les espaces délaissés publics sont moins abondants et les friches agricoles privées regorgent dans la région. Cette prestation risque ainsi d'être moins pertinente dans une région rurale telle que Midi-Pyrénées.

Lors de mes recherches préliminaires à l'échelle nationale, je me suis aperçue que la région Midi-Pyrénées avait un peu de retard en termes d'innovations. En effet des régions comme Pays-de-la-Loire et l'Alsace-Lorraine mettent en place des actions et des démarches environnementales novatrices depuis de nombreuses années (plan de gestion différenciée, charte environnementale communale ...) qui sont peu existantes en Midi-Pyrénées. De plus, dans certains départements, les espaces délaissés sont déjà gérés par des bureaux d'études depuis plusieurs années (Cf. Agence Ecce Terra dans le Maine-et-Loire (49) citée en début de rapport).

3.3. Analyse critique du plan d'action

La méthodologie proposée dans le plan d'action est théorique et devra être ajustée lors de la première étude. Il est possible d'adapter la méthodologie à des prestations similaires proposées plus haut dans la partie « 2. Adaptations ».

Avec le recul, il serait plus pertinent de proposer cette prestation dans le cadre des diagnostics environnementaux pour les PLU. La réflexion et la méthodologie sont identiques et la prestation sera plus facilement acceptée par les décideurs communaux.

La difficulté sera de trouver le bon équilibre entre une prestation très opérationnelle classique d'un bureau d'études et une prestation de conseil plus proche des structures publiques.

De façon plus technique, les prix proposés dans le plan d'action opérationnel sont approximatifs et ne pourront être validés seulement lors de la première étude de requalification. De la même manière, la méthodologie d'organisation de L'Artifex pour la prestation de base devra être adaptée en fonction du client.

A retenir : *L'Artifex doit poursuivre sa démarche d'innovation et de diversification au sein de l'entreprise. Ce mémoire a eu pour objectif d'ouvrir les perspectives et d'avoir une réflexion sur les prestations réalisables au sein d'un bureau d'études en environnement tel que L'Artifex. Intégrer la biodiversité dans la conception est une démarche en pleine expansion qui doit être développé au sein du bureau d'études.*

Néanmoins, il ne faut pas ignorer l'incertitude et les difficultés commerciales, les prestations se doivent d'être modulables et L'Artifex doit savoir s'adapter rapidement en fonction de l'évolution rapide du marché.

CONCLUSION

La rencontre du paysage et de l'écologie permet de proposer de beaux projets liant cadre de vie et préservation de la biodiversité. Cette double thématique est d'ailleurs un sujet d'actualité : « Un glissement progressif vers la nature, non homogène dans le corps social, mais qui devient majoritaire, se produit dans la société française. » (Luginbühl 2001).

La requalification des espaces délaissés est une problématique complexe. Nous savons qu'ils ne sont pas là sans raison, mais le hasard du quotidien les ont rendu flous et sans usage. Leurs profils sont d'une grande hétérogénéité et le regard porté sur ces espaces est multiple, ce qui complexifie leur gestion. De plus, la création d'une continuité écologique au sein du tissu urbain permet de former un lien entre les différentes échelles de la TVB et cette problématique d'intégrer la nature en ville peut passer par une requalification de l'ensemble des délaissés urbains. C'est un objectif risqué lancé par l'Artifex de s'intéresser à ces espaces délaissés. Nous pensons qu'il est possible de proposer une requalification à la fois écologique et paysagère et que la perception de ces espaces soit la plus unanime possible. C'est vers cette philosophie d'aménagement écologique que L'Artifex a voulu s'engager.

Les résultats de l'étude de marché exposés dans ce mémoire ont révélé que la requalification de ces espaces n'est pas une approche répandue. Peu de structures en Midi-Pyrénées proposent ce type de prestation et L'Artifex présente l'avantage d'être une petite structure abordant des problématiques à la fois environnementales et d'aménagement paysager. Cet aspect généraliste la rend compétitive face aux grosses structures performantes dans de nombreux domaines. De plus, L'Artifex possède toutes les qualités (réseau, formation, expérience de l'environnement) favorables à la diversification de ses études. Elle peut ainsi espérer devenir très vite une référence dans ce domaine. Le processus sera donc basé sur une solide stratégie de promotion des savoir-faire de l'entreprise, dirigée essentiellement vers les acteurs concernés.

En parallèle, la réalisation d'un plan d'action opérationnel confère une organisation et une rentabilité au sein de l'entreprise. Les propositions de méthodologie de travail exposées dans ce mémoire résultent de l'analyse de l'organisation des chargés d'études. La méthodologie a été adaptée pour la prestation concernée et a permis d'évaluer la faisabilité de ce service.

L'Artifex a tout intérêt à vouloir se développer dans différents domaines d'activités afin d'assurer sa pérennité. Ce mémoire suggère également un ensemble de prestations sur la même problématique de paysage écologique.

Conclusion personnelle :

Le contexte global de L'Artifex, m'a poussée à consacrer une grande partie de mon emploi du temps dans la composition de dossiers pour l'entreprise et le temps gardé pour le mémoire a donc conditionné l'état d'avancement de mes recherches. J'ai en effet participé à la rédaction du volet paysager pour des études d'impacts environnementales (carrières et photovoltaïques) et rédigé les parties paysages et milieu naturel de diagnostics environnementaux pour des documents d'urbanisme. Ce stage m'a beaucoup appris, je me destine désormais à continuer sur cette voie environnementale tout en ayant comme objectif l'intégration de la biodiversité dans les projets d'aménagement paysagers.

*« Le long de certaines routes, on rencontre des jardins involontaires. La nature les a faits. »
(Clément, 2009).*

SOURCES

Bibliographie

ADEF, (1993) - Ile-de-France, le blocage des opérations d'aménagement. Quelles mesures adopter ? Paris, Ministère de l'Equipeement, 27 p.

ADEPME, (2009) - Guide de l'entrepreneur, marketing et études de marché, 31 p.

ANDRES L. (2011) - les usages temporaires de friches urbaines, enjeux pour l'aménagement 50 p.

BARDAT J. (1993) - Guide d'identification simplifiée des divers types d'habitats naturels d'intérêt communautaire présents en France métropolitaine, Museum national d'histoire naturelle, INIST Diffusion, 56 p.

BOUCHAIN P., DEGEORGES P., NOCHY A. (2002) - La forêt des délaissés, pp19-29.

CHALANDRE P. (2009) - Etude de marché pour le bureau d'études en environnement « l'Artifex », en accord avec la politique de développement durable, 110 p.

CHOAY F. (1994) - Le règne de l'urbain et la mort de la ville. La ville : Art et architecture en Europe. Catalogue de l'exposition. Centre Georges Pompidou, Paris, pp.26-38.

CHOAY F., MERLIN P. (2010) - Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 880 p.

CLEMENT G. (2004) – Manifeste du Tiers Paysage, pp.1-25.

CLEMENT G. (2009) – Le Jardin en mouvement, de la vallée au jardin planétaire, 295 p.

CLEMENT G., COLOCO (2010) – Montpellier, Elaboration d'une stratégie de gestion des délaissés. 13 p.

COLLECTIF, (2002) - Connaissance et gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. T1 - Habitats forestiers, vol.1&2. « Cahiers d'habitats » Natura 2000. La Documentation Française.

COLLECTIF, (2002) - Connaissance et gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. T2 - Espèces, vol.2 - Faune. « Cahiers d'habitats » Natura 2000. La Documentation Française : 402 p.

COLLECTIF, (2002) Connaissance et gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. T3 - Habitats humides. « Cahiers d'habitats » Natura 2000. La Documentation Française : 457p.

COLLECTIF, (2002) - Connaissance et gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. T4 - Habitats agropastoraux, vol.1. « Cahiers d'habitats » Natura 2000. La Documentation Française : 524 p.

COLLECTIF, (2002) - Connaissance et gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. T4 -Habitats agropastoraux, vol.2. « Cahiers d'habitats » Natura 2000. La Documentation Française : 470 p.

Communautés urbaines de France, (2010) - Les friches, cœur du renouveau urbain. Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir, 211p.

DELARZE R., GONSETH Y. (2008) - Guide des milieux naturels de Suisse, Ed. Rossolis, 424 p.

DEMAILLY K-E. (2012) - Les délaissés urbains : supports d'une participation citoyenne constitutive de nouveaux territoires ? Le cas des jardins partagés de l'est parisien.

IAURIF (1993) - Les friches industrielles en Ile-de-France. Définition et inventaire. Paris, 60 p.

JANIN C., (2008) - Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ?, 138 p.

JANIN L. (2011) - Environnement et tourisme : Etude de marché pour le bureau d'études l'Artifex, 40p

L'ARTIFEX (2014) - Projet de construction d'un immeuble tertiaire Référentiel HQE, Diagnostic écologique, 102 p.

LÜGINBUHL Y. (2001) – La demande sociale de paysage, 17 p.

Observatoire régional du foncier, (1995) - Les moyens techniques et économiques de reconversion des Z.A.C. en Ile-de-France. Paris, 62 p.

Poitou-Charentes Nature ; TERRISSE J. (coord. éd) (2012) - Guide des habitats naturels du Poitou-Charentes. Poitou-Charentes Nature, Fontaine-le-Compte. 476p.

PLOTTU B. (2014) - Marketing Stratégique, Agrocampus-ouest

Sites web

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/geoconfluences/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/de-villes-en-metropoles/vocabulaire-et-notions-generales>, consulté le 25/07/2015

<http://www.e-marketing.fr/>, consulté le 2/07/2015, le 30/08/2015 et le 18/08/2015

<http://romain-paris.chez-alice.fr/>, consulté le 2/07/2015

<http://www.jeunes-urbanistes.fr/>, consulté le 25/07/2015

<http://www.ecce-terra49.fr/>, consulté le 15/08/2015

https://fr.wikipedia.org/wiki/Communes_de_Midi-Pyr%C3%A9n%C3%A9es, consulté le 28/07/2015

<http://www.lartifex.fr/>, consulté le 30/07/2015

<http://www.petite-entreprise.net/P-3312-88-G1-l-etude-de-marche-etude-de-l-offre-et-la-demande.html>, consulté le 30/07/2015

<http://ec.europa.eu/>, consulté le 30/07/2015

<http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/>, consulté le 02/07/2015

<http://www.midipyrenees.fr/>, consulté le 02/07/2015

<http://www.tarn.fr/Fr/Pages/default.aspx>, consulté le 02/08/2015

<http://www.caue-mp.fr/>, consulté le 02/07/2015

www.tarn.chambagri.fr/, consulté le 02/07/2015

<http://www.naturemp.org/>, consulté le 02/07/2015

<http://www.cen-mp.org/>, consulté le 02/07/2015

<http://www.plante-et-cite.fr/>, consulté le 02/08/2015

<http://www.leportagesalarial.com/>, consulté le 05/08/2015

Personnes ressources

Frédéric Puech

Conseil général du Tarn
Service environnement espace et biodiversité
Frederic.puech@tarn.fr
05 63 48 68 61
Contacté le 24/06

Adeline Servat

Urbaniste, agence Paysages
paysages@orange.fr
05 34 27 62 28
www.urbanismesetpaysages.fr
Contactée le 25/06

Jean-François DREVIN

Chargé de mission Crepepp Ecophyto ZNA
FREDON Pays de la Loire
jean-francois.drevin@fredonpdl.fr
02 41 48 75 70
www.fredonpdl.fr
Contacté le 26/06

Paul Moreau

Paysagiste, Ecce Terra
02 41 42 84 08
Contacté le 29/07 et le 28/08


Guy Mercadier

GM entreprise
06 87 72 78 52
Contacté le 18/08

ANNEXES

Annexe 1 : Exemple d'action de requalification d'espaces délaissés à Montpellier

Source : Coloco (2010)




LOCALISATION
La voie provence

SUPERFICIE
5km de long

CONTEXTE / PROXIMITÉ
traversante de la partie nord de la ville

Utilisations et potentiels
Une liaison directe avec le centre ville.

ACTIONS !



Pour la ville :

- Mettre en valeur le patrimoine
- Expérimenter
- Augmenter la qualité du site
- Insertion dans le réseau vert

OBJECTIFS


Pour les habitants :

- liaison piétonne ou cyclable
- Proximité des habitations
- Ambiance d'un ailleurs en centre ville

Pour la biodiversité :

- Protections
- Gestion et préservation d'espaces perméables

EXISTANT



UN VECTEUR DE CONNEXION ENTRE LE CENTRE ET CROIX D'ARGENT

- Un aménagement simple
- Une liaison déjà en place


PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT
Mise en place d'un chemin sur l'emprise de la voie


MOYENS MIS EN PLACE
Accord avec RFF et SNCF

TEMPS CONSACRÉ
Création de chemins et allées sur les rails en place

PERSONNES CONCERNÉES
DIPAN, les agents et les riverains. Associations

EVOLUTIONS
Raccordements avec les espaces avoisinants, possibilité de création de nouveaux parcs attenants





| Organiser des Actions |

Les objectifs de la Ville de Montpellier doivent se concrétiser dans les actions des agents techniques dans leur gestion au quotidien. Des fiches décrivant des actions possibles servent de cadre pour développer des initiatives de gestion écologique dans les espaces verts actuels et dans les aménagements futurs. Ces fiches ont été établies avec une participation active des agents et des visites sur le terrain. Un inventaire de ce type d'actions a été réalisé sur les quartiers d'étude et doit être étendu à tout le territoire municipal.

Exemple d'une fiche sur les terrains de la voie SNCF désaffectée de Provence, quartier de Croix d'Argent. Une requalification progressive de la voie comme lien vers le centre ville et la gare. Une continuité biologique d'importance à partir d'un potentiel existant, comme vecteur et supports de nouvelles liaisons douces.

Annexe 2 : Liste des concurrents directs dans le Tarn et en Midi-Pyrénées

Source : L.Pillot (2015)

Structure	Domaine d'activité	Positionnement	Domaine d'intervention direct	Exemple de projets similaire
Dans le Tarn (81)				
1% Paysages	- Aménagement - Urbanisme	Albi (31)	- Aménagement urbain	/
Agence Valérie Labarthe	- Aménagement - Urbanisme	Albi (31)	- Aménagement urbain	Recomposition des espaces publics de Puygouzon (81)
en Midi-Pyrénées				
Agence Turbines	- Urbanisme - Aménagement du territoire - Paysage - Programmation	Toulouse (31)	- Etudes paysagères et urbaines - PLU - Aménagement d'espaces publics - Etudes urbaines été paysagères globales	étude d'aménagement des entrées de ville de Lannemezan - 65
SCE	- Urbanisme - Paysage - Ingénierie des infrastructures - Environnement	Toulouse (31)	- Reconversion de sites - Etudes et projets urbains - Espaces publics et paysages - Environnement des aménagements	Aménagement de la friche du centre à Decazeville (12)
Cabinet Ectare	- Aménagement - Environnement - Energies renouvelables	Toulouse (31)	- Evaluation environnementale de projet d'aménagement - Evaluation environnementale d'activités industrielles	/
Ecotone	- Environnement - Développement du territoire - écologie	Ramonville-Saint-Agne (31)	- Requalification environnementale	/
CERA Environnement	- Environnement	VieilleVigne (31)	- Réhabilitation et aménagement écologique de sites dégradés	Projet de réaménagement d'une friche militaire (64)
Biotope	- Environnement - Ecologie	Villefranche-de-Lauragais (31)	- Diagnostics écologiques	/
Abiès	- Energies renouvelables - Environnement	Villefranche-de-Lauragais (31)	- Evaluation environnementale de projet d'aménagement - Evaluation environnementale d'activités industrielles	/
Asphodel Environnement	- Environnement - Développement du Territoire - Formation	St Jean de Verges (09)	- Proposition de mesures de préservation des espaces naturels et des paysages - Etat des lieux du patrimoine naturel et paysager	Création d'un jardin écologique sur la commune de Cherrueix (35), étude de faisabilité
SOE Environnement	- Assistance - Environnement - Conseil	Castelsarrasin (82)	- Biodiversité et paysage - Aménagement et énergies renouvelables	/

Annexe 3 : Moyens logistiques de l'Artifex

Source : L'Artifex (2014)

Véhicules	<ul style="list-style-type: none">- 2 utilitaires- 2 véhicules de sociétés
Equipements de terrain	<ul style="list-style-type: none">- 3 Appareils photo- GPS- Tablette graphique- Tarières- Sonde de niveau piézométrique- Pelles, barres à mines, pioches, gants- Tests d'infiltration- Niveau Topographique à bulle- Jumelles- Matériel d'enregistrement et de détection des chiroptères- Pièges Photographiques infrarouges- Filets et autres matériel d'écologie- Matériel de piégeage entomologique- Matériel de sécurité (casques, gilets, chaussures...)
Matériel informatique	<ul style="list-style-type: none">- Ordinateurs avec Window 7 (13)- 2 ordinateurs portables avec Windows 7- Un rétroprojecteur
Logiciels métier	<ul style="list-style-type: none">- suite ADOBE (InDesign, Illustrator, Photoshop)- suite OFFICE (Word, Excel, Powerpoint)- COREL DESIGNER- MAP INFO / ARCGis- SURFER- TURBOCAD- BATSOUND- dBTRAIT 32 et dBLexd
Matériel d'impression	Photocopieur Laser
Bibliothèque spécialisée	<ul style="list-style-type: none">- hydrogéologie- pédologie- écologie- eaux souterraines et superficielles- changement climatique- assainissement- risque industriel- paysage- Veille réglementaire des Editions Legislatives

Annexe 4 : Arborescence des dossiers informatiques applicable au fonctionnement de l'Artifex

Source : L'Artifex (2015)

Dans le serveur, le fichier dossier s'organise de la manière suivante :

- Dossiers
 - o Urbanisme
 - Requalification
 - ✓ Commune (n° dpt)
 - Dossier : AnnéeDuDevis_TypeDossier

Ensuite à l'intérieur du Dossier (Ex : 2015_Montesquieu-Lauragais):

- Courrier
- Devis
- Reunion_Entretien
- Base de données
 - o bd_carto
 - i. rasters
 - ii. shape
 - iii. terrain
 - o Docs_Mairie
 - o Photos
 - Générales
 - Écologie
 - Paysage
 - o Archives = données obsolètes que l'on n'ose pas jeter
 - o Etc.
- Dossier
 - o Illustrations
 - o Etudes (ce dossier est l'espace de travail pour les études spécifiques)
 - Écologie
 - Paysage
 - o Annexes
 - o Rendu PDF

Annexe 5 : Détail de calcul de prix pour la prestation 'requalification des espaces délaissés de Montesquieu-Lauragais'

Source : L'Artifex / L.Pilot (2015)

Prestation :

Client	Montesquieu-Lauragais (31)
Projet	Requalification des espaces délaissés de Montesquieu-Lauragais
Date	août-15
Version	V1

Tâche	Intervenant et Temps (jour)		Montant	
	CP	TP		
	FG	AC		
T1 Travaux de terrain	Frais de mission		236,00 €	
	Relevés aspect général	0	0,00 €	
	Relevés écologie	1	600,00 €	
	Relevés paysage	1	600,00 €	
			1 436,00 €	
T2 Travaux de réunion	Frais de mission		380,00 €	
	Réunion de cadrage	1	600,00 €	
	Réunion de concertation	1	600,00 €	
			1 580,00 €	
T3 Travaux de rédaction des dossiers	Méthodologie et bibliographie		1,5	675,00 €
	Rédaction	9		5 400,00 €
	Préparation réunions	1		600,00 €
			6 675,00 €	
T1+T2+T3 = TOTAL HT			9 691,00 €	
TVA 20 %			1 938,20 €	
TOTAL TTC			11 629,20 €	

Calcul des frais de missions :

	Terrain	Réunion
Nbre de déplacements réalisés =	1	2
Nbre de kilomètres aller =	100	100
Coût frais kilométriques =	1,30 €	1,30 €
Frais de péages aller =	3,00 €	3,00 €
Nbre de repas sur terrain =	2	4
Coût unitaire repas =	15,00 €	15,00 €
Nbre de soirs d'hôtel =	0	0
Coût unitaire hôtel =	60,00 €	60,00 €
Achat Matériel et autre =	0,00 €	0,00 €
Nombre de jours de déplacement =	1	1
	Terrain	Réunion
Hôtel	0,00 €	0,00 €
Repas	30,00 €	60,00 €
Gasoil	200,00 €	300,00 €
Péage	6,00 €	12,00 €
Matériel et autre	0,00 €	0,00 €
Temps déplac.	0,00 €	0,00 €
Sous Total	236,00 €	380,00 €
Total	616,00 €	

Annexe 6 : Fichier type de prospection

Source : L'Artifex (2015)

ETAT PROSPECT	Nom du projet	Intitulé	Adresse	CP	Ville	Nom Interlocuteur	Date 1er Contact	TEL	Typologie Marché	RDV	Commentaires
ATD											
REPONSE											
ATD											
REPONSE											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
ATD											
REPONSE											
PERDUE / PI											
A RELANCER											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
A RELANCER											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
A RELANCER											
PERDUE / PI											
PERDUE / PI											
ATD											
REPONSE											
ATD											
REPONSE											



**Centre d'Angers
Institut national d'horticulture et du paysage**

Spécialité : Paysage
Spécialisation / option : Maîtrise d'œuvre et ingénierie
Enseignant référent : Nathalie CARCAUD

Auteur(s) : Laurène PILLOT

Date de naissance : 05/03/1991

Nb pages : 55 **Annexe(s) :** 6

Année de soutenance : 2015

Organisme d'accueil : L'Artifex

Adresse : Bâtiment 5 - 1er étage
4, Rue Jean Le Rond d'Alembert
81 000 ALBI

Maître de stage: Caroline PLANCHE

Requalification des espaces délaissés : mise en place d'une nouvelle prestation au sein d'un bureau d'études en environnement.

Rehabilitation of abandoned areas: implementation of a new service within environmental engineering consultants.

Résumé:

L'espace délaissé est apparu en parallèle de l'urbanisation et de l'abandon des activités industrielles. Ces espaces délaissés sont d'une grande diversité par leur taille, leur histoire et leur profil. De plus, le regard porté sur un espace délaissé est extrêmement subjectif. La requalification de ces espaces doit tenir compte de l'ensemble de ces facteurs.

Dans le but de se diversifier, le bureau d'études en environnement L'Artifex souhaite proposer une nouvelle prestation au croisement du paysage et de l'écologie. Ce service consiste à proposer aux communes une requalification d'un certain profil d'espaces délaissés : les petits espaces délaissés urbains.

Une étude de marché en Midi-Pyrénées suivi un plan d'action méthodologique et opérationnel propre à L'Artifex va permettre au bureau d'études d'évaluer la faisabilité de ce nouveau marché de prestation.

Abstract :

Abandoned areas appeared concurrently with the increasing urbanization and the end of industrial activities. A rehabilitation of these areas needs to consider different variables: first, there are many different kinds of abandoned spaces, considering their size, their history or their characteristics; secondly, the perception of these abandoned areas is extremely subjective.

In order to diversify its range of activities, environmental engineering consulting firm L'Artifex wants to offer a new service at the crossroads of landscape architecture and ecology. This service consists in the rehabilitation of a certain kind of abandoned spaces: tiny abandoned areas integrated to the urban fabric.

A market study in Midi-Pyrenees region and an action plan designed by L'Artifex will enable the office to establish the feasibility of this new service.

Mots-clés : Biodiversité, paysage, aménagement du territoire, requalification, valorisation, gestion, espaces délaissés, étude de marché

Key Words: Biodiversity, landscape architecture, land settlement, Rehabilitation, enhancement, management, abandoned areas, marketing study