

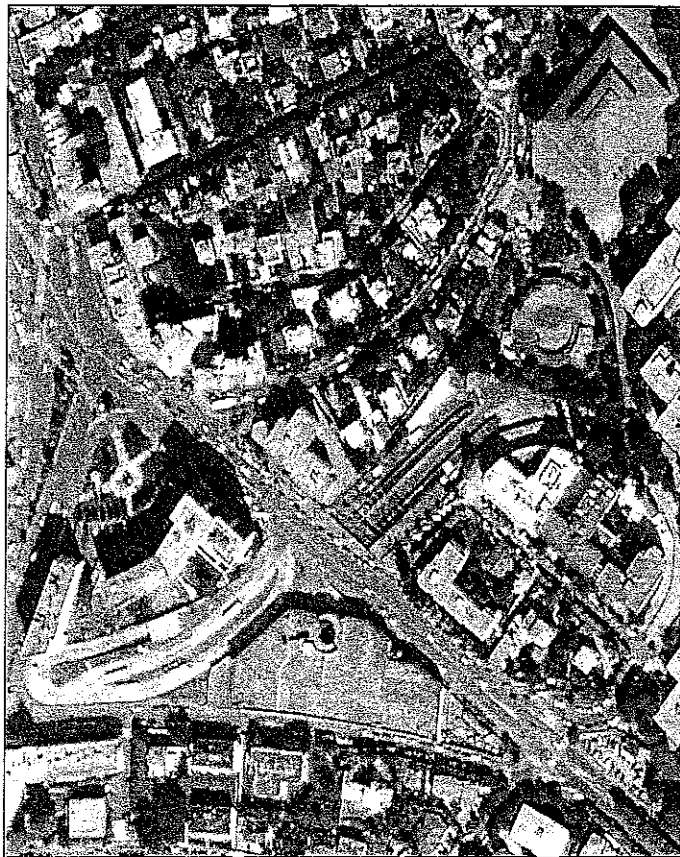
## II.

## Éléments de contexte

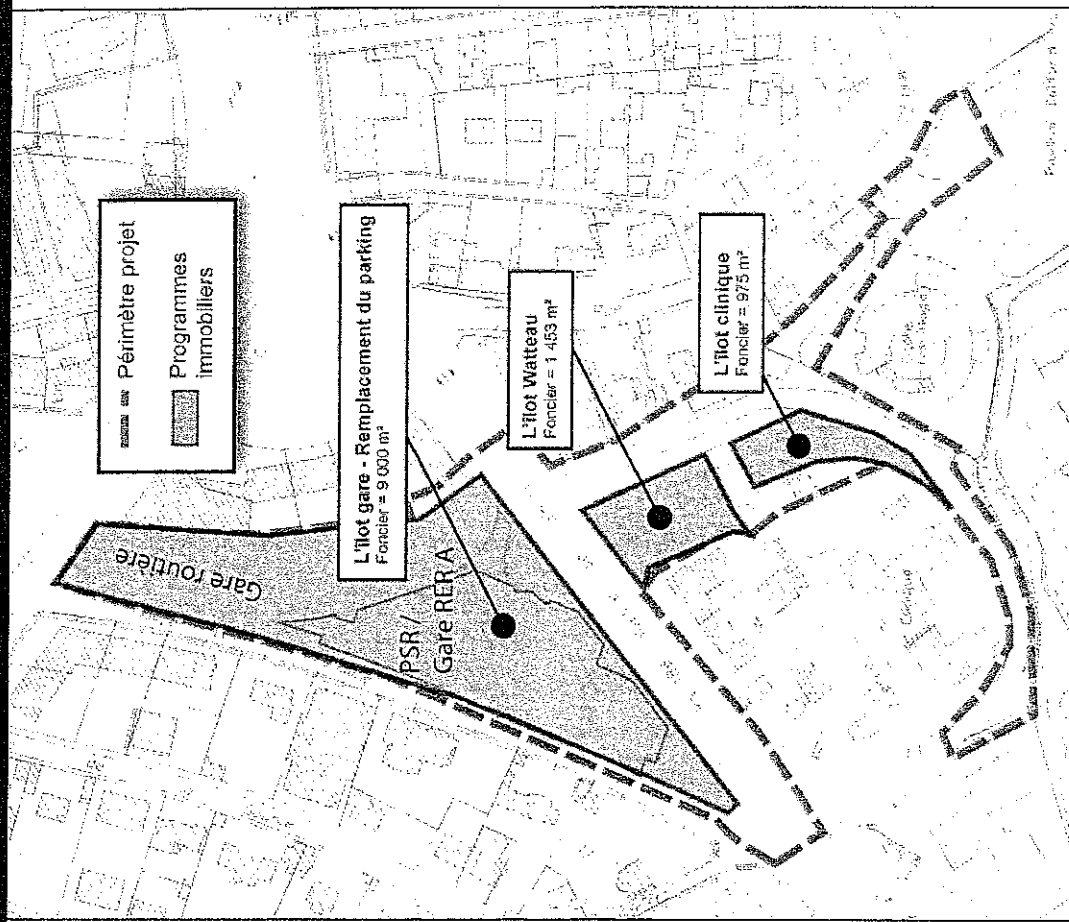
### 6/ L'ÉTAT FONCIER ACTUEL

L'assiette du projet urbain, objet de la présente consultation, représente une surface d'environ 11 000 m<sup>2</sup> répartis sur trois îlots :

- ✓ L'ÎLOT GARE constitue l'assise principale du projet
- ✓ L'ÎLOT WATTEAU se situe au croisement de l'avenue de Joinville et de la nouvelle perspective Baltard. Il jouxte un immeuble R+4.
- ✓ L'ÎLOT CLINIQUE accolé à la parcelle de l'Hôpital Privé Armand Brillard.



### LOCALISATION DES PROGRAMMES IMMOBILIERS



### III.

## Ambitions du programme

### 1/ LES OBJECTIFS

Les candidats devront répondre aux contraintes suivantes :



- **Création d'un pôle multi activités attractif et convivial.**

Ce pôle intégrera la multiplicité des usages et des fonctions de la Ville (logement, commerce, activité tertiaire) au sein d'un espace chaleureux, porteur de centralité.



- **Intégration des infrastructures de transport :**

Le projet organisera la jonction entre la gare routière, le RER et le pôle multi-activités.



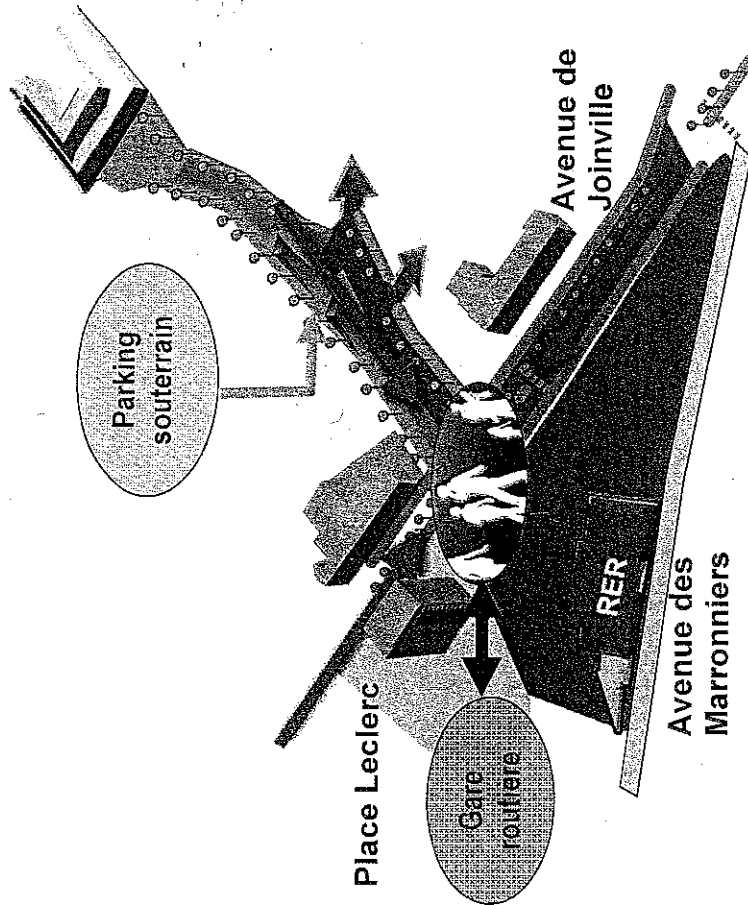
- **Conception d'un espace architectural créatif.**

Le nouveau complexe s'ouvre à la perspective de Baltard. Il constituera un événement architectural.



### Qualité(s) attendue(s) du candidat

- Le gabarit enveloppe du projet devrait permettre la construction d'un programme immobilier estimé à 14 000 m<sup>2</sup> de SHON.
- L'expérience des candidats en matière de réalisation de projets complexes devra être précisée.



## 5/ LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

### LES SERVICES

La ville souhaite se doter d'un véritable **pôle multi-activités** pour créer des emplois et offrir de nouveaux services à la population.

- ✓ Complémentaire de l'activité existante
- ✓ Destiné à un large public
- ✓ Mixte : bureaux, hôtels, commerces, restauration, ...

### LE LOGEMENT

Les réponses pourront porter sur du logement mais aussi sur des offres en résidence gérée ou résidence hôtelière.

### NOUVEAU PARKING PUBLIC

Pour compenser la démolition du parking de soutien régional, un **parking en sous-sol d'une capacité de 300 places environ est envisagé** sous la nouvelle « perspective Baltard » et à l'emplacement de l'ancienne gare routière. Son dimensionnement correspond à la fois aux besoins des usagers du futur pôle multi activités, des voyageurs ainsi que des visiteurs.

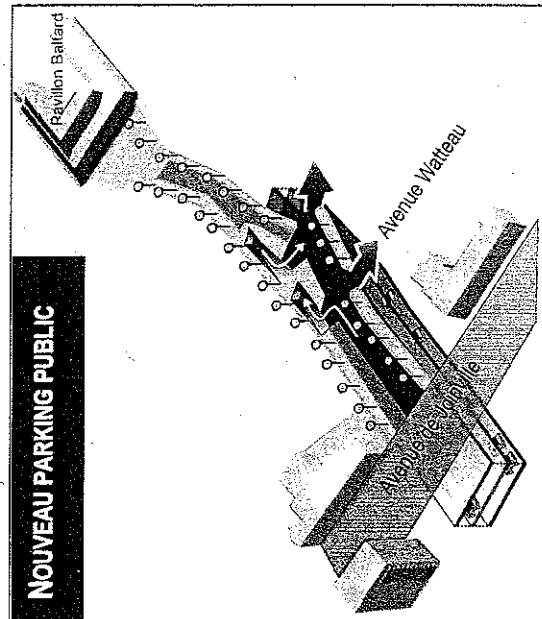
## Qualité(s) attendue(s) du candidat



▪ L'expérience des candidats en matière de conception et de gestion de pôle multi-activités devra être précisée.

▪ Il sera jugé de l'aptitude de l'opérateur à générer une offre immobilière originale (conception des logements et modalités de gestion).

▪ Les candidats devront exposer les modalités de financement et de gestion qu'ils proposent pour la création de ce nouveau parking public.



## LE DEUXIEME TOUR : SELECTION SUR DOSSIER DE PROJET

### Déroulement du deuxième tour

Les investisseurs - constructeurs ou groupements retenus sur la base de leur dossier de candidature se verront notifier leur sélection et recevront gratuitement les documents nécessaires pour la formulation d'une proposition d'avant projet. Les modalités plus précises de cette phase de la consultation seront alors communiquées.

Les éléments qui suivent permettent toutefois aux investisseurs - constructeurs d'évaluer l'investissement nécessaire pour y participer.

### Composition du dossier de projet

Les investisseurs - constructeurs sélectionnés remettront leur offre sous la forme d'un dossier de projet pour l'ensemble du site (l'emprise actuelle du PSR ainsi que les îlots Gate, Watteau et Clinique (Cf. page 8).

Il comprendra :

1/ Présentation détaillée de l'opérateur et du groupement

2/ Moyens généraux du groupement : moyens financiers engagés, capacité à réaliser, garanties financières, nature de la garantie de bonne fin apportée au projet, assurances et cautions financières éventuelles

3/ Composition de l'équipe d'opérateurs

4/ Stratégie et approche générale du projet (références, projets similaires...)

5/ Contenu détaillé du programme commercial, logements, services (Enseignes, services, localisation des surfaces supérieures à 300 m<sup>2</sup> selon les créneaux d'activité et l'enseigne, traitement des boutiques)

6/ Montage juridique, patrimonial et financier

7/ Modalité d'exploitation (gestion des baux et du parking)

8/ Le projet architectural et urbain avec un ensemble de pièces graphiques :

- Un plan de masse au 1/500 orienté NORD/SUD
- Une représentation graphique de tous les niveaux au 1/500 incluant les activités proposées par locaux
- 3 élévations : avenue de Joinville, avenue des Marronniers et perspective Baltard
- Coupes de principe
- Quatre perspectives à hauteur d'homme : avenue de Joinville, avenue Clemenceau, place Leclerc et depuis la perspective Baltard.
- Croquis d'ambiance et des entrées et sorties, des aménagements intérieurs et de proximité

L'ensemble de ces éléments seront présentés sur 5 panneaux format A0 + 2 exemplaires A3 en format papier :

- ◆ Panneau 1 : Plan masse et intégration urbaine
- ◆ Panneau 2 : Plan de l'ensemble des niveaux
- ◆ Panneau 3 : Plan des façades et coupes
- ◆ Panneau 4 : Perspectives et croquis d'ambiance
- ◆ Panneau 5 : Description projet H.Q.E
- ◆ Une maquette virtuelle

**LE TROISIEME TOUR : NEGOCIATION FINALE**

**Les projets remis par les candidats seront examinés sous les angles suivants:**

- ✓ Qualité de la programmation
- ✓ Qualité architecturale par rapport aux objectifs d'innovation et de créativité
- ✓ Qualité HQE : autosuffisance énergétique et utilisation des technologies bioclimatiques
- ✓ Solidité des engagements et des garanties
- ✓ Prix de la charge foncière proposée

A l'issue d'une première analyse, la Ville pourra discuter certains aspects de l'offre de chacun ou de certains des investisseurs - constructeurs engagés dans la compétition. La conclusion de ces négociations et le choix final des investisseurs - constructeurs attributaires des droits à construire devrait intervenir dans le courant du deuxième trimestre 2008.