

# RECONVERSION DU SITE DE LA MEDOQUINE DÉFINIR ENSEMBLE UN CAHIER DES CHARGES POUR UN PROJET URBAIN ÉQUILIBRÉ



# POURQUOI VENDRE LES TERRAINS DE LA MEDOQUINE ?



→ Parce que sinon il faudrait réhabiliter et moderniser la salle.  
**Coût plus de 4 000 000 €.**

→ Parce que le contexte de nouvelles salles dans la métropole (ARENA, le Rocher de Palmer) rend sa rentabilité plus difficile.

→ Parce que nous avons à financer la construction du nouvel équipement du centre-ville qui regroupera les écoles de musique et de danse mais aussi une salle de 400 places pour des spectacles.

**Investissement 10 000 000 €**

# COMMENT CE CAHIER DES CHARGES A-T-IL ÉTÉ CONÇU ? ET PAR QUI ?

- ➔ Nous avons choisi d'**associer** des **élus** du Conseil Municipal de toutes tendances et des **habitants** issus du conseil de quartier, pour réfléchir aux règles à imposer aux opérateurs.
- ➔ **18 personnes – 4 réunions de travail de février à avril** entre lesquelles des échanges par mails pour parvenir à un « cahier des charges » qui définit les règles que nous envisageons d'imposer aux opérateurs qui vont candidater.
- ➔ Aujourd'hui **une première réunion** publique de présentation et d'échanges avec les voisins et les riverains.
- ➔ **1 registre** sera ouvert en Mairie et sur le site internet de la Ville pendant 1 mois **pour recueillir les avis et propositions** (du 3 mai au 2 juin).
- ➔ 1 **seconde réunion de restitution** est prévue en juin avec présentation des éventuelles modifications prises en compte.



# CE QU'ENCADRE LE CAHIER DES CHARGES

- Les **prescriptions** urbanistiques, architecturales, techniques, environnementales et sociales
- Le **déroulement de la consultation**
- Les **conditions** de la vente

**Il sera proposé au Conseil  
Municipal en juillet**



# LE PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT



# CE QUE CELA REPRESENTE AU TOTAL

Sur le terrain **A** d'une superficie de 6360 m<sup>2</sup>:

- 11 800m<sup>2</sup> de surface de plancher environ
- 600m<sup>2</sup> de surface commerciale environ
- 170 logements environ (+- 50 sociaux et 120 en accession)

Sur le terrain **B** d'une superficie de 3419 m<sup>2</sup>:

- 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ
- 30 logements environ en accession
- Un parc public de 2387 m<sup>2</sup>

# LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES POUR LES LOGEMENTS

Certification NF Habitat HQE, performance « **excellente** ».



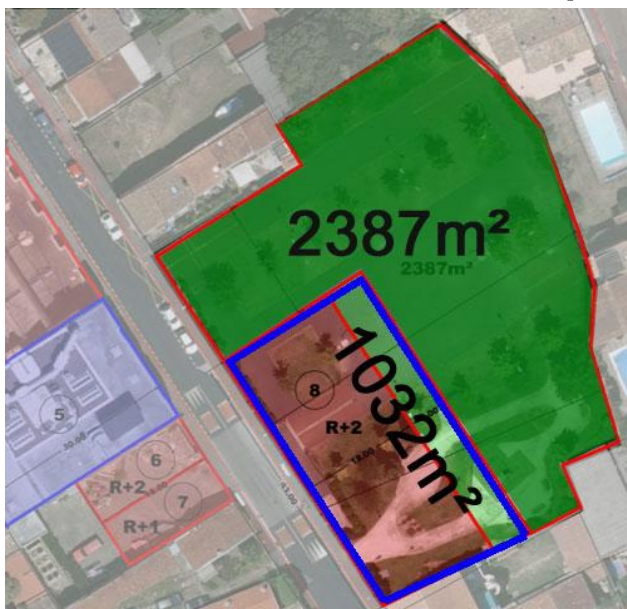
Avec une attente forte sur la **maîtrise de l'énergie**, voire l'utilisation d'**énergies renouvelables**, la réutilisation des **eaux pluviales**, la **gestion des déchets**, comme l'utilisation de **matériaux de construction durables** issus de **filières locales**.

Contribuer à **l'insertion professionnelle** des personnes en situation de difficulté d'accès à l'emploi, en liaison avec **le service municipal de l'emploi**.



# CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ POUR LA PARCELLE DU PARKING ET DU SQUARE

- La possibilité de construire un bâtiment en rez-de-chaussée plus 2 étages (**R+2**) avec parking en sous-sol à l'alignement de la rue Redeuilh.
- L'aménagement d'un **parc de 2 387 m<sup>2</sup>** donnant sur la rue Redeuilh par une ouverture de 18 mètres (plus large que le cours Gambetta par exemple).





# CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ SUR LA RUE REDEUILH



- Le bloc scénique est **conservé** et réhabilité, aménagé en logements
- Dans son prolongement un immeuble de la même hauteur (**R+3**) avec parking en sous-sol
- Dans la cour arrière un petit immeuble qui descend de **R+2 à R+1**



exemple bat R+3

# CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ LA MAISON EN PIERRE (Conciergerie)

→ Elle sera **conservée en tout ou partie** et intégrée dans le programme selon l'imagination des architectes





# CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ SUR LE COURS DU MARECHAL GALLIENI

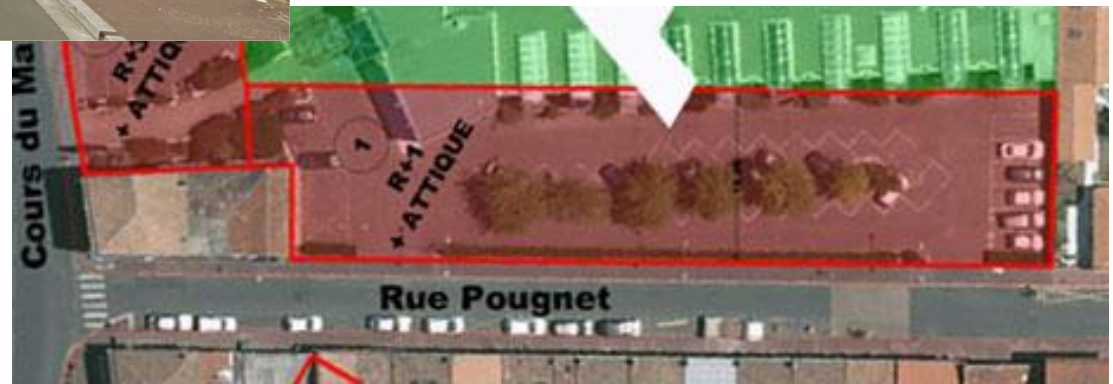
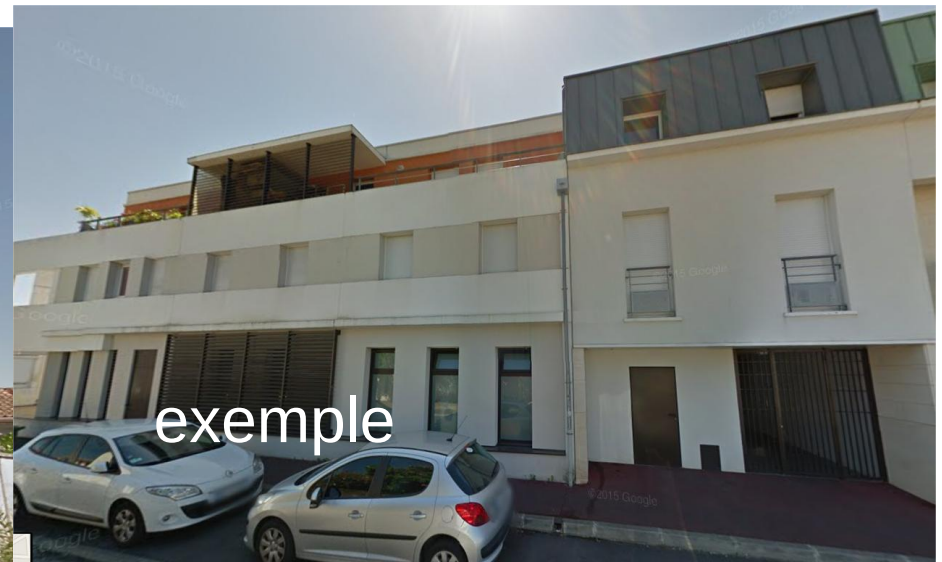
→ Un immeuble en **R+3+Attique** avec des commerces en rez-de-chaussée et le parking en sous-sol





# CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ SUR LA RUE PUGNET

→ Un alignement en **R+1+attique** avec les places de parking en sous-sol.



# LE DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

Chaque opérateur

remet une offre par terrain



Une commission  
spécifique

examine chaque  
projet puis chaque  
offre



**40 % projet  
architectural**



**Évaluation**

**2 notes /20**



**60 % prix**



**= NOTE FINALE ET CLASSEMENT**

Discussion ou  
négociation possible

avec les 5 meilleures offres par terrain



# LES CONDITIONS DE LA VENTE

## Si l'opérateur retenu :

→ Réalise un projet différent de celui choisi

 Pénalité financière de 10% du prix

→ Cède le terrain

 L'acquéreur est tenu par le même projet sous peine de pénalité financière de 10% du prix

→ Revend le terrain avec une plus value

 Il la reverse intégralement à la Ville

→ Ne respecte pas les délais

 Pénalité financière de 10% du prix



# LE CALENDRIER

## SEPTEMBRE 2016 :

→ Lancement de la consultation

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017 :

→ Choix de l'opérateur

## JANVIER 2018 :

→ Dépôt du permis de construire

## JUILLET 2018 :

→ Fin d'activité de la Médoquine

→ Délivrance du permis de construire

## Début 2019 :

→ Démarrage des travaux

