

# **Consultation d'opérateurs pour l'attribution des droits à construire relatifs à l'ilot C18 de la ZAC de Beau Soleil Affaire n° 25S0049**

**1/ Maître d'ouvrage** : MORBIHAN HABITAT - 6 avenue Edgar Degas - CS 62291 – 56008 Vannes Cedex

**2/ Localisation et description du projet** :

Ville de Saint Avé (56), ZAC de Beau Soleil.

L'ilot C18 sera composé d'environ 43 logements collectifs.

La Maîtrise d'Ouvrage attend exclusivement une programmation en accession libre. Toutefois, dans une proportion très minoritaire, une part de LLI pourrait être intégrée.

La faisabilité établie par la Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'œuvre de la ZAC fixe une SDP d'environ 2 800 m<sup>2</sup>.

**3/ Objet de la consultation** : Cession des droits à construire relatifs à l'ilot C18 de la ZAC de Beau Soleil afin d'y réaliser un programme d'environ 43 logements collectifs libres

Études : 2T 2025 – 3T 2026

PC : 3T 2026

Réalisation : 2026/2027

**4/ Contraintes réglementaires et administratives**

Les acquéreurs auront pour obligation le respect :

- Des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (consultable sur le site de la commune : <https://www.saint-ave.bzh/le-plan-local-durbanisme/>),
- Des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC,
- Du programme spécifique défini sur cet ilot
- Du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC,
- Du plan de vente.

**5/ Déroulement de la consultation** :

- Publication de l'avis : 27 février 2025
- Date limite de réception des candidatures et offres : 19 mai 2025 à 12h00
- Commission d'examen des offres pour la sélection de 3 candidats : semaine 26
- Commission de sélection pour la sélection d'un lauréat : semaine 28
- Signature de la promesse synallagmatique de vente : août 2025

**6/ Retrait du dossier de consultation** :

Le dossier est dématérialisé et est disponible sur le profil acheteur de Morbihan Habitat à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/entreprise>

**7/ Candidatures et offres** :

L'équipe candidate devra être composée a minima d'une société de promotion immobilière (construction / vente des logements), mandataire et d'une équipe de maîtrise d'œuvre architecture.

Les candidatures et offres doivent être envoyées sous format numérique (.PDF).

Elles comprendront en 3 sous-dossiers distincts les documents suivants :

**Candidature :**

Un dossier de candidature permettant de justifier des capacités juridiques, techniques, opérationnelles et financières ainsi que 3 références récentes de réalisations présentant des équivalences de contexte respectivement pour le candidat promoteur et pour son maître d'œuvre (format A3 paysage obligatoire avec noms, localisation des opérations, montants des travaux, typologies).

**Offre :**Sous-dossier offre I (documents écrits)

- Une note de compréhension du contexte (Territoire, ZAC, etc.) et de présentation du programme immobilier envisagé pour le/les lots objet(s) de sa candidature.

Sur un maximum de 10 feuilles A4 recto-verso (soit 20 pages), ce document, explicitera :

La compréhension et l'analyse par le candidat des intentions urbaines, architecturales et techniques de la Maitrise d'Ouvrage de Morbihan Habitat (parti urbain, architectural et paysager, environnemental) et de l'opération de renouvellement urbain et la manière dont le candidat y répond ;

La présentation du/des programme(s) prévisionnel(s) détaillé(s) des opérations proposées (tableau détaillé des typologies et surfaces, SHAB et SP développées, coût de revient, prix de sortie envisagé(s)) ;

- Une notice Démarche Environnementale de 3 pages maximum A4 recto-verso.
- La proposition d'achat, comprenant le calendrier prévisionnel du projet, dûment complétée et signée des maîtres d'ouvrages par leur Direction et/ou Comité d'Engagement selon le modèle joint en annexe.

Sous-dossier offre II (documents graphiques)

- Un plan masse au 1/500e (niveau esquisse), comportant l'indication des principes de desserte, des espaces publics, cheminements, aménagements extérieurs, plantations, stationnements, en l'inscrivant dans un plan des abords au 1/500e (Relevés fond topographique au format informatique fourni par le maître d'ouvrage).
- Les plans schématiques de niveaux au 1/200e, faisant apparaître la trame de la structure, les circulations horizontales, les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle et les espaces majeurs pour chaque projet d'équipement.
- 1 élévation de façade significative, au 1/200<sup>e</sup>.
- 2 coupes significatives, au 1/200<sup>e</sup> ; Bien que peu habituelle pour une esquisse, ces échelles sont justifiées par la taille du projet et sa nécessaire lisibilité. Toutefois les détails figurant sur ces plans resteront du niveau d'une esquisse.
- 1 perspective extérieure montrant l'entrée principale du/des bâtiments.

**Après approbation des dossiers de candidatures, les offres seront jugées de la manière suivante :**

- Proposition financière pour l'acquisition du terrain au regard des objectifs et exigences du maître d'ouvrage : 30%
- Parti urbain et architectural proposé par rapport aux intentions urbaines et compréhension des enjeux du site et du contexte environnant et intentions environnementales : 40%
- Qualité du Programme envisagé et délais de réalisation : 30%

**8/ Date limite de remise des candidatures et offres** : le 19 mai 2025 à 12h00

Les offres devront être déposées sur la plateforme de dématérialisation Marchés sécurisés : <https://www.marches-securises.fr/entreprise> avant la date limite de remise des offres.