

Consultation de sociétés de promotion immobilière pour l'attribution des droits à construire sur l'ilot E pour environ 12 logements collectifs et 4 maisons accolées

Affaire 25S0146

Opération ZAC Parc Nevez à Plescop

1/ Maitre d'ouvrage : MORBIHAN HABITAT - 6 avenue Edgar Degas - CS 72055 – 56000
Vannes Cedex

2/ Localisation et description du projet :

Ville de Plescop (56) Zone d'Aménagement Concerté de Park Nevez, 1^{ère} tranche – Ilet du verger.

Cette opération globale d'environ de 17,6 ha prévoit la construction d'environ 630 logements réalisés en 4 tranches respectivement 145, 246, 54 et 183 logements et prévoit deux polarités de services de proximité (une infrastructure de loisirs et plein air et un programme à destination de services).

Le secteur objet de la consultation, situé au Nord-Est du quartier, concerne l'ilot E de la première tranche – Ilet du verger.

Cet ilot doit accueillir un programme d'environ 12 logements collectifs et d'environ 4 maisons accolées.

L'architecte et paysagiste conseil du projet est l'agence Super 8 – 1 place de l'Edit de Nantes - 44100 Nantes

3/ Objet de la consultation : Cession des droits à construire sur l'ilot E dans le cadre de
l'aménagement de la ZAC Park Nevez - Plescop :

Surface de l'ilot E : 2 317 m² au total

Surface plancher totale : 1 140 m²

- **Environ 12 logements collectifs**
Epannelage : R+2+A max
Environ 780 m² de surface plancher.
- **Environ 4 maisons accolées.**
Epannelage : R+1 max
Environ 360 m² de surface plancher.

Dates d'études et de réalisation : Etudes 2^{ème} trimestre 2026 – PC 3^{ème} trimestre 2026 – Réalisation :
mi 2027

4/ Contraintes réglementaires et administratives

Les acquéreurs auront pour obligation le respect :

- Des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de PLESCOP en vigueur
- Des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques pour les logements collectifs et maisons accolées
- Du Cahier des charges de Cession des Terrains

- De la fiche de lot
- Du plan de vente

5/ Déroulement de la consultation :

1. Publication de l'avis : 28 août 2025
2. Date limite de réception des candidatures et offres : 13 novembre 2025 à 12h00
3. Commission d'examen des offres et présentation à la Ville : décembre 2025
4. Phase d'échanges et de dialogue du projet présenté (possibilité d'un oral) : janvier 2026
5. Choix du lauréat : janvier / février 2026
6. Signature de la promesse synallagmatique de vente : mars 2026

6/ Retrait du dossier de consultation :

Le dossier est dématérialisé et est disponible sur le profil acheteur de Morbihan Habitat sur la plateforme de dématérialisation Marchés sécurisés : <https://www.marches-securises.fr/entreprise>

7/ Candidatures et offres :

L'équipe candidate sera une société de promotion immobilière (construction / vente de logements).

Les candidatures et offres doivent être envoyées sous format numérique (.pdf). Elles comprendront les documents suivants dont le contenu est développé dans le document de consultation :

- 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.
- Une note de synthèse de compréhension du projet et de présentation du programme envisagé pour l'îlot. Ce document, sur un maximum de 10 feuilles A4 recto verso (soit 20 pages) explicitera :
 - La compréhension et l'appréciation par le candidat des intentions urbaines, architecturales (parti urbain, architectural et paysager) proposées notamment au regard du contexte environnant ; Une attention particulière devra être portée à l'intégration urbaine et architecturale du programme vis-à-vis des constructions environnantes (futures et actuelles).
 - La présentation des ambitions environnementales pour le projet (performance énergétique, objectif de labellisation, utilisation d'Energies Renouvelables, choix des matériaux...)
 - La présentation du programme prévisionnel détaillé de logements (plan masse, plan des stationnements, plans des étages courants, SHAB, surface de plancher, nombre de logements, typologie,)
 - Une perspective architecturale présentant la façade de l'immeuble à intégrer (angle laissé au choix de l'équipe) ;
 - Toutes pièces graphiques jugées nécessaires à la bonne compréhension de l'offre pourra être jointe au dossier (schéma, croquis, images de références...)
 - L'équipe dédiée au projet au sein de l'opérateur ainsi que les compétences qu'il souhaite mobiliser en externe.
- Un bilan simplifié de l'opération, présentant l'offre financière de charge foncière, les prix de sortie des logements, les coûts de construction et la marge de l'opération.

- La proposition d'achat, comprenant le calendrier prévisionnel du projet, dûment complétée et signée du maître d'ouvrage par sa Direction et/ou Comité d'Engagement selon le modèle joint en annexe.

Si le candidat envisageait la modification de certains termes de ce document, ces demandes de modifications devraient IMPÉRATIVEMENT être transmises avec le dossier d'offre.

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

- **Ambition environnementale** retenue pour le projet : 30 %
- **Parti urbain et architectural** proposé par rapport aux intentions urbaines et compréhension des enjeux du site et du contexte environnant : 30%
- **Proposition financière pour l'acquisition du terrain, indication du prix de vente avec estimation du coût de construction** au regard des objectifs et exigences du maître d'ouvrage et notamment la maîtrise du coût de sortie du programme : 20%
- **Qualité du Programme envisagé** (nombre et typologie de logements, qualité de vie pour les résidents, places de stationnement) et délais de réalisation : 20%

8/ Date limite de remise des candidatures et offres : le 13 novembre 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.