



Affaire 26S0073

Consultation de sociétés de promotion immobilière pour l'attribution des droits à construire sur les îlots 1 et 2 du quartier « Gumenen A » à Auray

Maitre d'ouvrage : MORBIHAN HABITAT - 6 avenue Edgar Degas - CS 62291 –
56008 Vannes Cedex

**Les candidatures et offres devront nous parvenir au plus tard le
jeudi 2 juillet 2026 à 12h**

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

2/ Localisation et description du projet : Ville de Auray (56), quartier du Gumenen

Morbihan Habitat, Office Public de l'Habitat du Morbihan, a initié une phase de renouvellement urbain sur une partie de son patrimoine. L'assiette A rue Général Auguste la Houlle, est ainsi concernée.

Le programme de renouvellement urbain prévoit la construction d'environ 52 logements et d'un tiers lieu, dont l'exécution doit être confirmée, le tout répartis sur trois îlots.

L'emprise qui fait l'objet de la consultation concerne les îlots 1 et 2.

Ces îlots doivent accueillir un programme d'environ 52 logements collectifs en accession libre, ou pour partie en accession sociale (BRS), d'un gabarit maximum de R+3.

Ce programme immobilier doit s'inscrire dans une forme urbaine contemporaine dédiée au confort résidentiel assurant une bonne intégration urbaine et paysagère tout en proposant des logements de qualité.

3/ Objet de la consultation : Cession des droits à bâtir sur l'îlot 1 et 2 –
Renouvellement Urbain du Gumenen A à Auray :

La consultation est constituée d'une offre de base (offre pour l'îlot 1 seul) et de 2 variantes auxquelles les candidats doivent répondre :

- Variante 1 : îlot 1 en accession libre + îlot 2 accession libre
- Variante 2 : îlot 1 en accession libre + îlot 2 en Bail Réel Solidaire

■ **Offre de base : Ilot 1– Environ 27 logements collectifs en accession libre**

Surface au sol de l'îlot : 1 952 m²

Épannelage : R+1 à R+2

Environ 2 700 m² de surface de plancher de logements

- **Variante 1 : Ilot 1+ ilot 2 en accession libre, soit environ 52 logements collectifs en accession libre**
- **Variante 2 : ilot 1 : 27 logements en accession libre + ilot 2 : 25 logements en bail réel solidaire**

Caractéristiques de l'îlot 2

Surface au sol de l'îlot : 1 144m²

Épannelage : R+2 à R+3

Environ 2 300 m² de surface de plancher de logements

Il est précisé que, dans les offres variantes, les candidats ont la possibilité de modifier leur offre pour l'îlot 1 inscrite en offre de base, par exemple en minorant ou en majorant le prix d'acquisition de cet îlot.

Date d'études et de réalisation

Etudes des îlots 1 et 2 : 2^e semestre 2026

PC : 1^{er} trimestre 2027

Réalisation : 1^{er} trimestre 2028

Le candidat précisera dans son offre, les modalités d'exécution **de l'îlot 2**, selon qu'il est en accession libre ou sociale :

- Date de PC.
- PC commun ou distinct de l'îlot 1.
- Date de réalisation de l'îlot.

4/ Contraintes réglementaires et administratives

Les acquéreurs auront pour obligation le respect :

- des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du permis d'aménager
- des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du CRAUPES
- des prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau et de la notice de gestion des eaux pluviales

5/ Déroulement de la consultation :

1. Publication de l'avis : 17 avril 2026
2. Date limite de réception des candidatures et offres : jeudi 2 juillet 2026 à 12h00
3. Commission d'examen des offres : septembre 2026
4. Choix du lauréat : octobre 2026
5. Signature du compromis de vente : octobre 2026

6/ Retrait du dossier de consultation :

Le dossier est dématérialisé et est disponible sur le profil acheteur de Morbihan Habitat : à l'adresse suivante :

- 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 des logements).

Les candidatures et offres doivent être envoyées sous format numérique (.pdf). Elles comprendront les documents suivants :

1/ Un dossier candidature permettant de justifier des capacités juridiques, techniques, opérationnelles et financières (CA, moyens humains et matériels) du promoteur et de l'architecte mandataire du groupement de BET.

- La présentation de l'équipe dédiée au projet au sein de la société de promotion immobilière ainsi qu'à minima l'architecte mandataire du groupement de BET.
- **3 références les plus représentatives en rapport avec le projet de la présente consultation** réalisés **par le promoteur et par la maîtrise d'œuvre (architecte)**. Les représentations graphiques seront légendées en mentionnant de manière succincte la nature de l'ouvrage, son prix, son année de livraison et le nom du maître d'ouvrage.

2/ Un dossier offre

- 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, environnementale), technique et économique proposées notamment au regard du contexte environnant ; Une attention particulière devra être portée à l'intégration urbaine et architecturale du programme.
 - La présentation du programme prévisionnel détaillé de logements libres (plan masse, plan des stationnements, plan de sous-sols, plans des étages courants, SHAB, surface de plancher, nombre de logements, typologie, cible clientèle...)
- 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. Les modes de commercialisation seront précisés.
- Un **dossier graphique** comprenant :

- Plan masse intégré dans son environnement sur fond de photo aérienne, les plans des niveaux dont le sous-sol (schéma, croquis, images de références...);
- Une perspective laissée au libre choix de l'équipe
- Un plan de façade pour chaque ilot (sur l'axe nord-sud);

■ **Le projet de l'offre comprenant :**

- **Les propositions d'achat** comprenant le calendrier prévisionnel du projet, dûment complétées et signées des maîtres d'ouvrages par leur Direction et/ou Comité d'Engagement selon le modèle joint en annexe.
- **Promesse synallagmatique** : un document indiquant soit l'accord de l'opérateur sur les conditions contractuelles inscrites dans le projet de promesse, soit les conditions complémentaires ou modificatives que l'opérateur souhaite apporter. **Les demandes de complément ou de modifications de la PSV devront IMPÉRATIVEMENT être transmises avec le dossier d'offre.**

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

- **Parti urbain, architectural, programmatique et environnemental** proposé par rapport aux intentions urbaines et compréhension des enjeux urbains, du site, de son contexte environnant et ambition environnementale : **40%**
- **Proposition financière** pour l'acquisition du terrain au regard des objectifs et exigences du maître d'ouvrage : **60%**

8/ Date limite de remise des candidatures et offres : le jeudi 2 juillet 2026 à 12h

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.

Listes des annexes :

- Annexe 1 : Permis d'aménager et PLU
- Annexe 2 : CRAUPES compris fiche de lot
- Annexe 3 : Dossier Loi sur l'Eau
- Annexe 4 : Plans
- Annexe 5 : Etude géotechnique G1
- Annexe 6 : Détection des réseaux
- Annexe 7 : Propositions d'achat
- Annexe 8 : Promesse synallagmatique
- Annexe 9 : Dossier d'agrément pour les logements en BRS