



Affaire 26S0081

**Consultation de sociétés de promotion immobilière pour l'attribution des droits
à construire
sur l'îlot A de Charcot à Vannes**

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
Vendredi 17 juillet 2026 à 12h00**

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

2/ Préambule

Morbihan Habitat, propriétaire des parcelles cadastrées n° CY 960, 233 et 1076p à Vannes, souhaite céder une charge foncière destinée à la promotion privée du site rue Commandant Charcot.

La présente consultation vise à sélectionner un opérateur susceptible de réaliser un programme immobilier d'une surface de plancher d'environ 4 650m².

3/ Objet de la consultation :

La présente consultation propose deux modalités de réponse, correspondant à des programmations distinctes :

Offre 1 : Maîtrise d'ouvrage dissociée

L'opérateur réalise un programme de logements en accession libre. Il prévoit également une emprise foncière suffisante pour permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux par Morbihan Habitat.

Offre 2 : Réalisation en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

L'opérateur assure la réalisation de l'ensemble du projet. Il cède ensuite à Morbihan Habitat le programme de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une VEFA.

Les opérateurs peuvent candidater à l'une ou l'autre des offres, ou présenter une réponse pour chaque offre.

Surface de l'îlot A : 5 800m² au total

- **Environ 77 logements collectifs en accession libre.**
Épannelage : R+2 à R+3+attique.
Environ 4 650m² de surface plancher

Dates d'études et de réalisation :

Etudes : 2^{ème} semestre 2026

PC : fin 2026

Réalisation : 4^{ème} trimestre 2027

4/ Contraintes réglementaires et administratives

Les acquéreurs auront pour obligation le respect :

- Des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de VANNES,
- De la fiche de lot et ses prescriptions architecturales et paysagères,
- Du règlement intérieur des eaux pluviales de GMVA applicable depuis le 1^{er} janvier 2026.

5/ Déroulement de la consultation :

1. Publication de l'avis : jeudi 30 avril 2026
2. Date limite de réception des candidatures et offres : vendredi 17 juillet 2026 à 12h00
3. Commission d'examen des offres et présentation à la Ville (possibilité d'un oral) : 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 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.

■ **Offre :**

Sous-dossier offre I (documents écrits)

Une note de synthèse de compréhension du projet et de présentation du programme immobilier 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, environnemental), technique et économique proposées notamment au regard du contexte environnant ; Une attention particulière devra être portée à l'intégration urbaine et architecturale du programme et la préservation du patrimoine arboré existant ainsi que du traitement avec les quartiers résidentiels voisins ;
- La présentation du programme prévisionnel détaillé de logements libres et LLS (plan masse, plan des stationnements, plan de sous-sols, plans d'un étage courant, SHAB, surface de plancher, nombre de logements, typologie, prix de sortie envisagé du programme en accession sous réserve des coûts de construction du moment) ;
- Une à deux perspectives architecturales de l'ensemble de l'îlot présentant la façade de l'immeuble (angle laissé au choix de l'équipe) ;
- L'équipe dédiée au projet au sein de la société de promotion immobilière ainsi qu'à minima l'architecte envisagé.

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.

Le projet de l'offre comprenant :

- **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.
- **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.**

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** par bâtiment significative, au 1/200e
- **2 coupes significatives**, au 1/200e ; 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.
- **2 perspectives extérieures** montrant l'entrée principale du/des bâtiments ainsi que la partie arrière du bâtiment,

Il n'est pas prévu d'indemnisation.

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire au cours de leur étude, les candidats pourront formuler leurs questions par la plateforme Marchés Sécurisés.

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 17 juillet 2026 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.

Listes des annexes :

- Annexe 1 : Fiche de lot
- Annexe 2 : Règlement de gestion des eaux pluviales urbaines sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération
- Annexe 3 : Périmètre de l'ilot
- Annexe 4 : Plan topographique
- Annexe 5 : Etude géotechnique G1
- Annexe 6 : Détection des réseaux
- Annexe 7 : Proposition d'achat
- Annexe 8 : Promesse synallagmatique