

Consultation de sociétés de promotion immobilière pour l'attribution des droits à construire de l'îlot A

Opération Renouvellement Urbain de la résidence LE BRIS à VANNES Affaire n°23S0236

**1/ Maître d'ouvrage : MORBIHAN HABITAT - 6 avenue Edgar Degas - CS 72055 – 56002
Vannes Cedex**

2/ Localisation et description du projet :

Ville de Vannes (56) Quartier Le Bris

Morbihan Habitat, Office Public de l'Habitat du Morbihan, a initié une phase de renouvellement urbain sur une partie de son patrimoine. La résidence « LE BRIS » à Vannes, située à l'Ouest du centre-ville entre la rue Sainte-Anne au Nord et l'avenue de la Marne au Sud.

Le programme de renouvellement urbain prévoit la déconstruction des 3 bâtiments existants constitués de 100 logements en voie d'obsolescence.

De nouveaux espaces publics seront créés notamment une nouvelle liaison paysagère et hydraulique centrale relie la rue Saint-Anne et l'avenue de la Marne et un parvis accueillant les activités et les mobilités alternatives à l'automobile.

Le secteur objet de la consultation concerne l'îlot A d'une surface de 4900 m².

Cet îlot doit accueillir un programme d'environ 70 à 85 logements collectifs et individuels dense en accession libre d'un gabarit maximum de R+3+C et de l'activité.

Ilot d'une opération de renouvellement urbain plus vaste, le programme immobilier de l'îlot A doit s'inscrire dans une forme urbaine dédiée au confort résidentiel assurant une bonne intégration urbaine et paysagère tout en proposant des logements exemplaires sur le plan environnemental en atteignant la labellisation NF Habitat Haute Qualité Environnementale profil « bas carbone » et biosourcé niveau 3.

L'architecte-conseil du projet est l'agence MAGNUM – 10, rue Marceau - 44000 NANTES.

**3/ Objet de la consultation : Cession des droits à bâtir sur l'îlot A – Renouvellement Urbain de
le Bris - VANNES :**

Surface de l'îlot A : 4900 m² au total

- **Environ 70 à 85 logements collectifs et individuels groupés en accession libre.**
Epannelage : RDC à R+3+C maximum
Environ 5000 m² de surface plancher.
- **Environ 430 m² de SDP d'activités**

Dates d'études et de réalisation :

Etudes : 1^{er} semestre 2024

PC : mi-2024

Réalisation : début 2025

4/ Contraintes réglementaires et administratives

Les acquéreurs auront pour obligation le respect :

- Des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de VANNES
- Du règlement du permis d'aménager du projet Le Bris
- Du cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
- Des prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau et de la notice de gestion des eaux pluviales
- De la fiche de lot

5/ Déroulement de la consultation :

1. Publication de l'avis : 5 juillet 2023
2. Date limite de réception des candidatures et offres : 13 octobre à 13h00
3. Commission d'examen des offres et audition : novembre 2023
4. Négociation et choix du lauréat : décembre 2023 / janvier 2024
5. Signature du compromis de vente : 1^{er} trimestre 2024

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 présentation du projet :

- 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 du promoteur et de l'architecte.
- La présentation de l'équipe dédiée au projet au sein de la société de promotion immobilière ainsi qu'à minima l'architecte.
- Une **note de synthèse** de compréhension du projet et de présentation du programme envisagé pour l'ilot. 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...) et des surfaces d'activités : réseau de commercialisation, proposition de destinations ...
 - Une notice démarche environnementale expliquant les moyens qui seront mis en place pour atteindre le label NF Habitat HQE Profil « bas carbone » et biosourcé niveau 3.

- Un bilan simplifié de l'opération, présentant l'offre financière de charge foncière, les prix de sortie des logements et de l'activités, les couts de construction et la marge de l'opération. Les modes de commercialisation seront précisés.
- Un dossier graphique comprenant :
 - Deux vues en perspectives (une vue depuis l'avenue de la Marne – angle de vue obligatoire indiquée en annexe 8 ; l'autre vue est laissée au libre choix de l'équipe mais devra permettre d'apprécier le traitement d'une volumétrie différente de la première perspective) ;
 - Plan masse intégré dans son environnement sur fond de photo aérienne, le plan des niveaux dont le sous-sol (schéma, croquis, images de références...)
- La proposition d'achat, comprenant le calendrier prévisionnel du projet, dûment complétée et signée du maitre 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 :

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

8/ Date limite de remise des candidatures et offres : le vendredi 13 octobre 2023 à 13h00

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.