

Consultation de sociétés de promotion immobilière pour l'attribution des droits à construire des ilots A1-A2 et A3

Opération Renouvellement Urbain de la résidence BOIS PIN 1 à PLOEMEUR Affaire n°24S0051

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

2/ Localisation et description du projet :

Ville de Ploemeur (56) Quartier Bois Pin 1, rue Duguesclin

Morbihan Habitat, Office Public de l'Habitat du Morbihan, a initié une phase de renouvellement urbain sur une partie de son patrimoine. La résidence « Bois Pin 1 » à PLOEMEUR est située en partie ouest de Ploemeur à quelques centaines de mètres du centre-ville, mais également très proche d'équipements structurants : école élémentaire Marcel Pagnol, collège Charles de Gaulle, stade, salles de sport, skate-park...

L'îlot Bois Pin 1 est desservi par un axe structurant (rue du Fort Bloqué / RD 162), depuis lequel exprime un « repère » identifiable dans la progression vers le centre, représenté par un caractère atypique d'échelle avec ses cinq « plots » construits dans ce tissu urbain pavillonnaire. Le site dispose d'un patrimoine arboré d'une grande qualité avec ses majestueux bosquets de pins.

Le programme de renouvellement urbain prévoit la déconstruction des 5 bâtiments existants constitués de 100 logements en voie d'obsolescence.

La reconstruction et la requalification de cet ensemble urbain doit réunir tous les atouts pour créer des usages et des connexions fortes avec son quartier, le centre et les équipements tout en garantissant un cadre de vie des futurs habitants aimable et partagé. Par une approche globale, l'objectif est d'opérer une mutation complète de l'îlot et de ses accroches avec son environnement immédiat. Les enjeux sont principalement un retour d'attractivité, une offre de logements favorisant plus de mixité sociale, et des aménagements d'espaces communs/publics faisant écho aux objectifs environnementaux actuels.

Le secteur objet de la consultation concerne les ilots A1-A2 et A3 pour la construction de 37 logements collectifs en accession libre sur le lot A1-A2 et 5 maisons individuelles groupées en accession libre sur le lot A3.

L'architecte-conseil du projet est l'agence DDL Architectes – 16 Av. de la Perrière, LORIENT.

3/ Objet de la consultation : Cession des droits à bâtir sur ilots A1-A2 et A3 – Renouvellement Urbain de Bois Pin 1 - PLOEMEUR :

Surface de l'îlot A1 : 1360 m² au total

- **Environ 22 logements collectifs en accession libre.**
Épannelage : R+1 à R+3 au sud et de R+2 à R+3 au nord
Environ 1603 m² de surface plancher.

Surface de l'îlot A2 : 1613 m² au total

- **Environ 15 logements collectifs en accession libre.**
Épannelage : R+1 à R+2 avec application de prescriptions décrites dans la fiche de lot.
Environ 980 m² de surface plancher.

Surface de l'îlot A3 : 724 m² au total

- **5 logements individuels en accession libre.**
Épannelage : R+1.
Environ 504 m² de surface plancher.

Dates d'études et de réalisation :

Etudes : 1^{er} semestre 2025

PC : mi-2025

Réalisation : début 2026

4/ Contraintes réglementaires et administratives

Les acquéreurs auront pour obligation le respect :

- Des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de PLOEMEUR
- Du règlement du permis d'aménager du projet Bois Pin 1
- Du cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales
- Des prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau
- De la fiche de lot

5/ Déroulement de la consultation :

1. Publication de l'avis : 3 juillet 2024
2. Date limite de réception des candidatures et offres : 23 octobre 2024 à 12h00
3. Examen des projets (possibilité d'un oral) et choix du lauréat : courant novembre 2024
4. Signature de la promesse synallagmatique de vente : décembre 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 :

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 respectivement pour le candidat promoteur et pour son maître d'œuvre (format A3 paysage obligatoire avec noms, localisation des opérations, montants des travaux, typologies).
- **Une note de compréhension du projet de renouvellement urbain du quartier Bois Pin 1 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 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, 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, 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.
- 1 élévation de façade significative, au 1/200e
- 2 coupes significatives, au 1/200e (niveau 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 **intention environnementale** : 40%
- **Qualité du Programme envisagé** et délais de réalisation : 30%

8/ Date limite de remise des candidatures et offres : le jeudi 10 octobre 2024 à 12h00

Les offres devront être déposées sur la plateforme de dématérialisation

- Marchés sécurisés : <https://www.marches-securises.fr/entreprise>