GOUESNAC'H

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIEN HOTEL-RESTAURANT « AUX RIVES DE L'ODET » A GOUESNAC'H

<u>Date limite de dépôt des candidatures</u> :

LUNDI 02 NOVEMBRE 2026 A 12h00



TABLE DES MATIERES

1 Objet de la consultation 3
2 Eléments de cadrage 3
2.1 Contexte de la commune 3
2.1.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE 3
2.1.2 CONTEXTE SOCIO DÉMOGRAPHIQUE 3
2.1.3 DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES ET PARC DE LOGEMENT 3
2.1.4 DOCUMENTS DE PLANIFICATION (SCOT, PLH) 4
2.2 Contexte du projet – Inscription du projet au sein de la stratégie communale 4
3 Présentation du site objet de la consultation 4
3.1 Périmètre de la consultation 4
3.2 Maîtrise foncière 6
3.3 Etat des servitudes d'ordre privé grevant les terrains 7
3.4 Etat des engagements à reprendre par l'opérateur 8
3.5 Etat d'occupation des biens 8
3.6 Etat des réseaux et dessertes 11
3.7 Règles d'urbanisme applicables 8
3.8 Etudes d'historique et état des milieux 8
3.9 Autres prescriptions particulières 9
3.9.1 BIODIVERSITE 9
3.9.2 PATRIMOINE 10
4 Objectifs de l'appel à projet 10
5 Cadre futur de la revente 14
6 Modalités détaillées de la consultation 14
6.1 Composition de l'équipe attendue 14
6.2 Documents mis à disposition et retrait des dossiers de consultation 14
6.3 Rémunération des candidats 15
6.4 Visite de site 15
6.5 Questions des candidats – Modification au dossier de consultation 15
6.6 Droits 16
6.7 Offres 16
6.8 Remise des offres 17
6.9 Critères de sélection du lauréat 17
7 Calendrier prévisionnel 18

1 Objet de la consultation

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est initié par la ville de Gouesnac'h, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne).

Il a pour objet de retenir un opérateur ou groupement d'opérateurs afin de lui céder des terrains en vue de la réalisation d'un projet de construction de logements, notamment de type PLUS-PLAI et accession abordable.

L'appel à manifestation d'intérêt sera suivi par la signature d'un acte de cession avec charges ou d'une promesse synallagmatique de vente. Le porteur de projet lauréat achètera le foncier à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'il y a un accord sur le prix, et dans les conditions et modalités stipulées dans le présent document et ses annexes.

Seul le présent document définit les modalités de la consultation tel que détaillées ci-dessous.

2 Eléments de cadrage

2.1 Contexte de la commune

2.1.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Bordant l'Odet et idéalement située à 12 kms de Quimper et à 6 kms de Bénodet, la commune de Gouesnac'h profite d'un cadre de vie très agréable qui attire de plus en plus d'habitants.

Souhaitant un développement raisonné et une redynamisation du centre bourg, la commune de Gouesnac'h met en œuvre une stratégie visant à améliorer la qualité des espaces publics, à renforcer la vitalité commerciale et à créer des logements adaptés à la demande, à la fois pour accueillir de nouveaux habitants et pour maintenir les résidents.

2.1.2 CONTEXTE SOCIO DÉMOGRAPHIQUE

La population de Gouesnac'h continue de croître, d'année en année, pour atteindre bientôt les 3 000 habitants. Les familles ont à disposition deux écoles, l'une publique, l'autre privée, de la maternelle au primaire.

Par ailleurs, la commune possède des installations de qualité pour les loisirs et la pratique du sport. Une salle Multifonctions construite en 2019 permet à de multiples associations de proposer de nombreuses activités.

La future salle Multisports de Kérincuff, actuellement en construction, permettra aux écoles et aux associations de profiter d'une salle couverte à proximité du terrain de football pour la pratique de nombreux sports (hand-ball, basket-ball, tennis de table, volley-ball...).

2.1.3 DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES ET PARC DE LOGEMENT

Au 1er janvier 2026, 17 demandes de logements sociaux ont été enregistrées comme premier choix pour Gouesnac'h et 196 sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

La commune dispose de 40 logements sociaux, dont 13 % en logements collectifs et 87 % en maisons répartis comme suit :

Collectifs	T2 : 2 T3 : 1 T4 : 2
Maisons	T2 : 9 T3 : 17 T4 : 8 T5 : 1

Désireuse de favoriser le développement de l'habitat en centre bourg, la commune a participé, en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à l'acquisition de l'ancien hôtel restaurant des Rives de l'Odet, aujourd'hui désaffecté et en état d'abandon, afin d'y construire de nouveaux logements.

2.1.4 DOCUMENTS DE PLANIFICATION (SCOT, PLH)

Cette opération, soumise à un taux minimal de logements sociaux, pourra bénéficier des aides du Programme Local de l'Habitat mis en œuvre récemment par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, selon les conditions d'éligibilité du programme (Cf. site www.cc-paysfouesnantais.fr).

2.2 Contexte du projet – Inscription du projet au sein de la stratégie communale

L'hôtel restaurant des Rives de l'Odet étant désaffecté depuis 2003 et se situant en plein centre bourg, la commune de Gouesnac'h a réfléchi, dès 2021, à une redynamisation du centre bourg autour de nouveaux logements et commerces.

Cette réflexion a conduit la commune à se rapprocher de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et à signer une convention opérationnelle d'actions foncières sur le secteur de l'hôtel des Rives de l'Odet. Cette convention a abouti à l'achat par l'EPF de cet hôtel ainsi que d'un terrain contigu d'environ 1 500 m² en 2023, suite à un avenant.

3 Présentation du site objet de la consultation

3.1 Périmètre de la consultation

Le secteur de projet est situé Place de l'Odet à Gouesnac'h.
Il comprend deux parcelles bâties, avec deux bâtiments situés en front de rue qui constituaient l'ancien hôtel « Aux Rives de l'Odet » et deux parcelles nues avec la présence de végétation ligneuse.

Il se compose des parcelles cadastrées suivantes :

Références cadastrales	**Contenances cadastrales**
AA0542	973 m²
AA0543	204 m²
AA0544	687 m²
AA0545	1 280 m²
Contenance cadastrale totale	**3 144 m²**



Figure 1 *: Périmètre de la consultation*

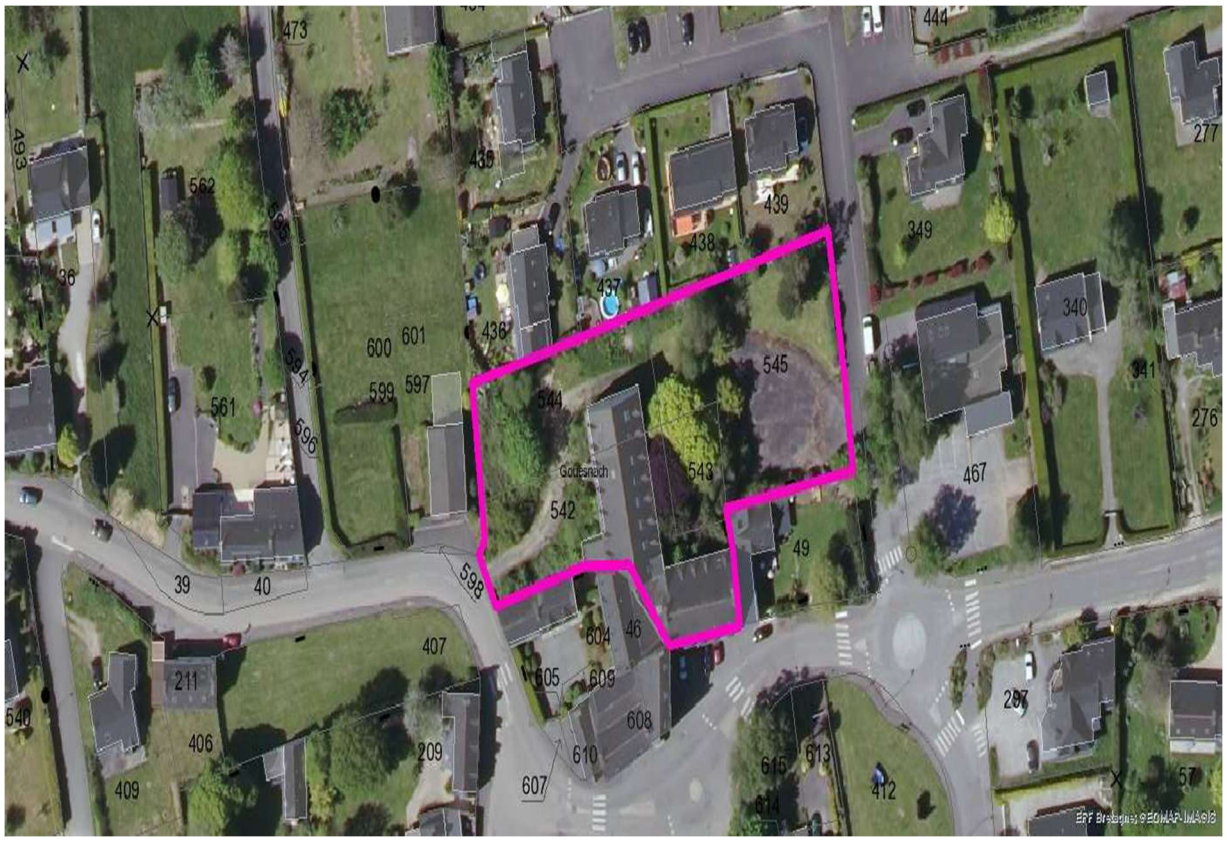


Figure 2 : *Vue aérienne du site*

3.2 Maîtrise foncière

La commune a fait appel à l'EPF Bretagne afin que ce dernier l'accompagne dans la définition d'un projet et dans la maîtrise foncière du secteur. Cet accompagnement s'est traduit par la signature d'une convention opérationnelle le 15 juin 2021 par laquelle la commune mandate officiellement l'EPF pour procéder aux acquisitions foncières des parcelles AA0542 et AA0544.

Par voie d'avenant, signé le 28 aout 2023, le périmètre de la convention opérationnelle a été étendu aux parcelles AA0543 et AA0545.

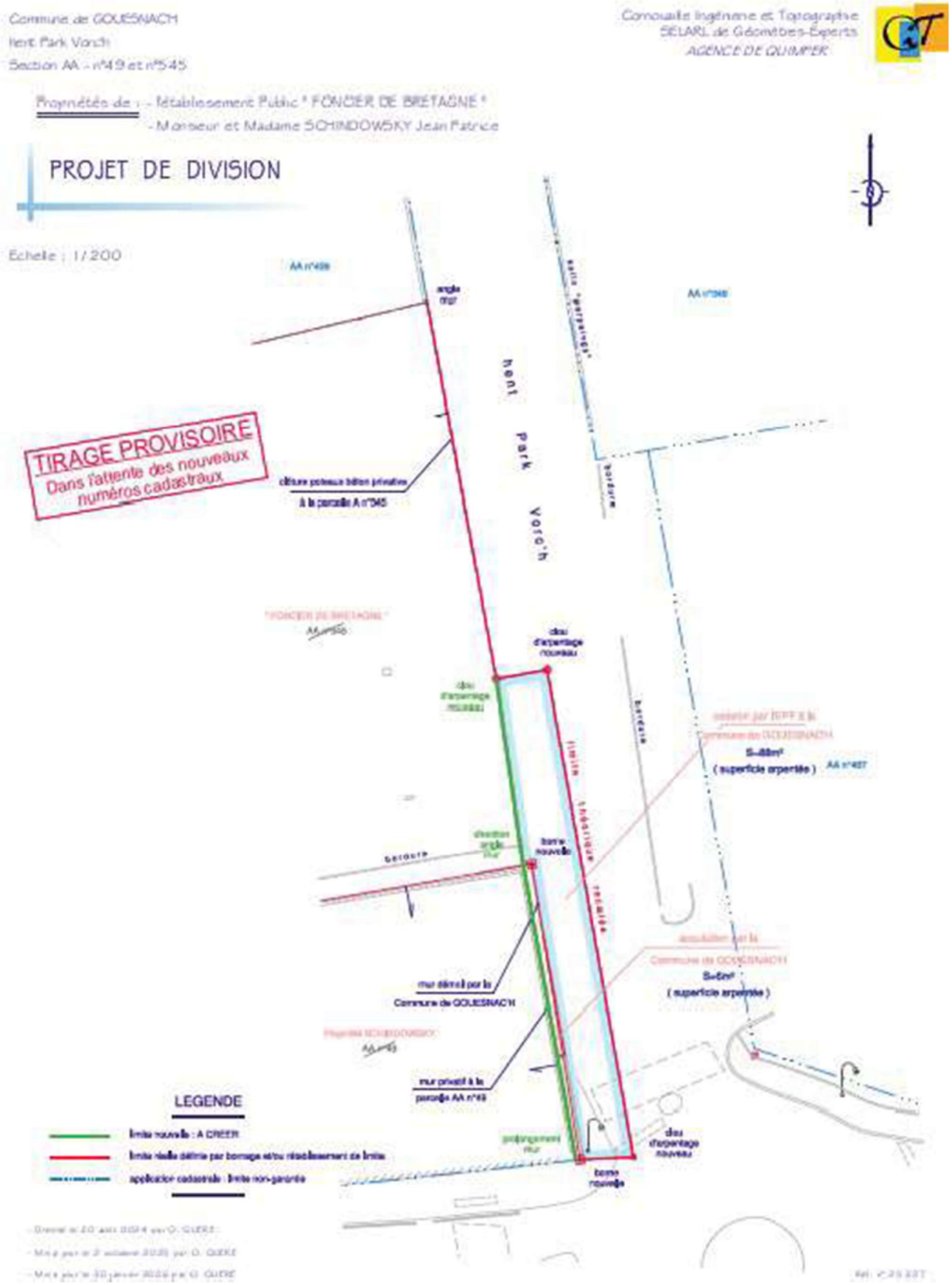
La convention opérationnelle signée engage la commune, sur les fonciers acquis et portés par l'EPF, à mettre en œuvre, à terme, un projet respectant les critères suivants :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

A ce jour l'ensemble des acquisitions foncières est terminé et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est propriétaire des parcelles situées Place de l'Odet, cadastrées section AA numéros 542, 543, 544 et 545.

3.3 Etat des servitudes d'ordre privé grevant les terrains

Projet de division parcellaire et de transfert au domaine public d'une fraction de la propriété susmentionnée :



Les délibérations 36-A/2026 et 36-B/2026 du Conseil Municipal du 3 juillet 2026 ont permis de régulariser l'affectation de ces parcelles au domaine public.

3.4 Etat des engagements à reprendre par l'opérateur

Sans objet.

3.5 Etat d'occupation des biens

Les biens sont revendus libres de toute occupation.

3.6 Etat des réseaux et dessertes

Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectifs sont présents sur le site.
La fibre et la collecte d'ordures ménagères (colonnes enterrées) seront à prévoir par l'opérateur.

3.7 Règles d'urbanisme applicables

L'ensemble des parcelles est classé en zone Uha « secteur urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu » et est soumis à une servitude relative aux monuments historiques (AC1).

3.8 Etudes d'historique et état des milieux



Figure 3 : *Le site dans les années 1950, 2000 et 2010*

Une prestation INFOS a été diligentée par l'EPF Bretagne auprès de la société GINGER BURGEAP, selon la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.
La prestation INFOS comprend les prestations élémentaires :

- AI00 « Visite de site »,
- AII0 « Etude documentaire et mémorielle »,
- A120 « Etude de vulnérabilité des milieux »,
- et le cas échéant A130 « Elaboration d'un programme prévisionnel d'investigations ».

Les rapports sont annexés au dossier de consultation. Il en résulte les informations suivantes :

- Le site est un ancien hôtel/restaurant (enseigne : Aux Rives de l'Odet), de 1949 à 2003 ; il n'a connu aucun usage depuis 2003. Le site n'est pas référencé dans les bases de données BASIAS, BASOL et SIS, aucune ICPE recensée ;
- Deux cuves enterrées d'une contenance d'environ 3 000 litres chacune sont présentes sur le site, probablement à des fins d'alimentation en fuel d'une ancienne chaufferie et seront enlevées lors de la démolition par l'EPF Bretagne.

- La présence de ladite chaufferie au rez-de-chaussée du bâtiment B n'a pas été confirmée le jour de la visite (plans fournis par la Mairie et compte-rendu de la commission départementale de sécurité) ;
- La présence d'éventuels déblais au droit d'un bâtiment démolis au nord de la parcelle AA0544) ;
- La présence d'éventuels remblais présents sous l'enrobé au droit des parcelles AA0543 et AA0545 ;
- Les éventuelles fuites d'huile et de carburant des véhicules stationnés sur ledit enrobé observé sur les photographies aériennes datant de 1976.

Par la suite, l'EPF Bretagne a fait procéder par la société GINGER BURGEAP, à un diagnostic environnemental des sols (13/04/2021) suivi d'un diagnostic environnemental des sols complémentaires (24/03/2023), annexés au dossier de consultation. Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

- l'absence d'impacts significatifs relevés dans les sols et la compatibilité de l'usage futur sans mesure de gestion (usage projeté d'habitat collectif avec espaces verts non-privatifs) ;
- l'absence d'impact en polluant organique (hydrocarbures ou PCB) ;
- des dépassements ponctuels de la valeur de bruit de fond de l'INRA en cadmium (sondage SS) et en zinc (sondages 54 à 56) ;
- des dépassements généralisés des valeurs de bruit de fond de l'INRA en cuivre sur la totalité des sondages (idem en 2021). Néanmoins, les teneurs relevées sont du même ordre de grandeur que ceux du bruit de fond retenu. D'après le retour d'expérience de GINGER BURGEAP, les concentrations mesurées sont considérées compatibles avec l'usage projeté (logements collectifs et espaces verts non privatifs sans fruitiers ni potagers). Dans le cas où l'aménagement nécessiterait d'évacuer des sols, ces matériaux sont considérés comme compatibles avec leur évacuation en installation de stockage des déchets inertes (ISO-Inertes), sous réserve d'acceptation des filières pressenties ;
- La présence de 2 cuves enterrées ayant contenu du fioul (3 à 4 m^3) au droit du site étudié.

L'EPF Bretagne procédera aux opérations de démolition/curage des bâtiments existants et le traitement des cuves enterrées. **La réalisation de ces travaux de proto-aménagement est prévue en 2027, pour une cession des terrains nus. La cession à l'opérateur identifié ne pourra pas intervenir avant.**
La gestion des terrassements et terres inertes dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement et de construction sera prise en charge par le lauréat, ne relevant pas de la réhabilitation du site pour l'usage futur menée par l'EPF Bretagne.
Toute découverte ultérieure de pollution non identifiée ne sera pas prise en charge par l'EPF, ainsi que toute pollution identifiée pour lesquels il a été décidé que l'EPF Bretagne n'interviendrait pas ou de façon limitée.
Il appartiendra au porteur de projet de procéder à la mise en compatibilité complète du site avec son projet.

3.9 Autres prescriptions particulières

3.9.1 BIODIVERSITE

L'EPF a fait procéder par la société TMB Environnement à une étude environnementale au droit des parcelles objet de la consultation.
Ces inventaires réalisés en 2025 ont mis en évidence la présence de plusieurs espèces animales utilisant l'ancien hôtel des Rives de l'Odet, notamment les espèces protégées suivantes :

- Le moineau domestique ;
- Le grand rhinolophe ;
- Le lézard des murailles.

Pour ces espèces, une demande de dérogation au titre de la destruction ou de la dégradation d'espèces protégées dans le cadre des travaux réalisés sous la maitrise d'ouvrage de l'EPF Bretagne est en cours. Les conclusions ne sont pas encore connues.

Dans l'attente, l'intégration au projet du Lauréat de mesures spécifiques visant à éviter tout risque de destruction d'individus est à prévoir, notamment l'ajout de nichoirs destinés au Moineau domestique (codification CEREMA: C1.1A) et de gîtes à chiroptères sur la façade des bâtiments. Is seront construits par le lauréat.

3.9.2 PATRIMOINE

Le bien étant soumis à une servitude relative à la protection du patrimoine (AC1), le projet du Lauréat devra obtenir l'agrément de !'Architecte des Bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

4 Objectifs de l'appel à projet

Les ambitions/intentions de la collectivité sur ce projet sont les suivantes :

Ambitions urbaines et architecturales :

- Deux immeubles collectifs de type R+1+combles sur l'emprise actuelle de l'hôtel restaurant des Rives de l'Odet et de hauteur maximale de 10,50 mètres.
- Petites maisons en R+1 sur la partie Nord Est du site (parcelles 543 et 545).

Afin d'obtenir l'agrément des architectes des bâtiments de France (ABF), le projet devra impérativement respecter les points suivants :

- Maintenir un front bâti sur la place de l'Odet dans les volumes existants ;
- Aborder le traitement de l'îlot entre la route de Bénodet et la place de l'Odet ;
- Hauteur du bâti maximale : R+1+combles ;
- Volumes avec deux pentes symétriques d'ardoise à 45° environ (pour les bâtis principaux) ;
- Stationnement limité sur l'espace public du fait de la présence suffisante de l'offre à proximité du site ;
- Eviter une circulation traversante du site par les voitures et privilégier deux cheminements indépendants côtés Ouest et Est.

Ambitions programmatiques :

- A minima, 50% de la surface de plancher dédiée au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare, et un maximum de 24 logements ;
- Au minimum 20 % et au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI ;
- Intégrer une part de logements en dispositif location/accession abordable de type **PSLA ;**
- Par ailleurs, d'autres typologies de logement locatifs sociaux (PLS) ou en accession libre à la propriété pourront être intégrés au programme.

Cette programmation reste **des intentions et des hypothèses.** Ainsi, les opérateurs pourront émettre **des propositions de programme différentes** de celle évoquée précédemment tout en tenant compte de **l'intégration du projet dans son environnement immédiat, du potentiel du marché immobilier et foncier, du respect des dispositions réglementaires du PLU en cours et des dispositions de la convention opérationnelle** signée entre la commune et l'EPF Bretagne pour l'acquisition du périmètre de projet.

5 Cadre futur de la revente

Les biens objets du présent appel à candidature font l'objet d'un portage par l'EPF Bretagne.
L'EPF Bretagne, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession. Le taux dépendra du projet réalisé.
A l'issue du processus de sélection, si ce dernier s'avère fructueux, un acte de cession avec charges ou une promesse synallagmatique de vente devra être signée et comportera la description du programme immobilier porté par l'opérateur, le calendrier de l'opération, et les clauses de revente (Cf. annexes).
Aucune rétrocession des espaces verts ni de la voirie n'est à prévoir par le Lauréat à la commune.
La promesse comprendra une indemnité d'immobilisation à la charge du lauréat de 10 % du prix d'achat (Cf. - clauses cession en annexes).

6 Modalités détaillées de la consultation

6.1 Composition de l'équipe attendue

La présente consultation est ouverte à tout groupement comprenant à minima un opérateur de logements privés et un bailleur social. Ils doivent :

- posséder une expérience reconnue sur ce type d'opération,
- être en mesure de faire une offre pour le programme ouvert à la consultation,
- de s'engager à acheter le foncier,
- de s'engager à devenir maître d'ouvrage de la réalisation du programme.

La composition des groupements devra être détaillée dans sa globalité en précisant le rôle et les responsabilités envisagés par chacun de ses membres. Un mandataire devra être identifié dans le dossier de candidature comme interlocuteur privilégié de la commune et de ses partenaires.
Concernant les bailleurs sociaux, un même bailleur social pourra être candidat au sein de plusieurs groupements s'il le souhaite.
L'opérateur devra indiquer, dès la phase de consultation, l'équipe de maîtrise d'œuvre (composée d'au moins un architecte avec lequelle il concevra le projet).
La composition des groupements étant un critère essentiel de sélection, toute modification de la composition durant le déroulement de la consultation devra être justifiée et signalée à la collectivité.

6.2 Documents mis à disposition et retrait des dossiers de consultation

La consultation fait l'objet d'une publicité préalable sur le profil acheteur de la maîtrise d'ouvrage : https://marches.megalis.bretagne.bzh/.

Cette plateforme de dématérialisation permet de :

- Télécharger le dossier de consultation en acceptant les conditions d'accès et d'utilisation de la plateforme ;
- Répondre par voie électronique à la consultation.

Le dossier de la consultation est téléchargeable via cette plateforme.
Le dossier de consultation est disponible sur support électronique uniquement. Aucune copie papier ne sera transmise.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Le présent document, valant également règlement de consultation,
- Convention opérationnelle EPF / commune et son avenant,
- Projet de clauses de cession *A noter que les clauses seront mises à jour au moment de la cession)*,
- Etude environnementale,
- Diagnostic environnemental des sols (Hôtel),
- Diagnostic environnemental complémentaire des sols (hôtel),
- Diagnostic environnemental des sols (parking),
- Etude Historique Documentaire et de Vulnérabilité et estimation des coûts de déconstruction (hôtel + parking),
- Rapport sites et sols pollués,
- Bilan-type,
- Le SCOT en vigueur, accessible en ligne : Vue détaillée du document 252902622_SCOT_20260224 - Géoportail de l'Urbanisme,
- Le PLU (document graphique, règlement, etc.), accessible en ligne : Vue détaillée du document 29060_PLU_20171214 - Géoportail de l'Urbanisme,

6.3 Rémunération des candidats

En aucun cas les candidats ne pourront solliciter de la part des partenaires à l'initiative de la présente consultation, une rétribution sous quelque forme que ce soit pour la réponse à cette consultation **et ce, même si la consultation devait être déclarée sans suite en cours de procédure.** Il est rappelé que les études effectuées par les candidats pour répondre à la présente consultation revêtent un caractère gracieux et ne peuvent donner droit à rémunération.
Les partenaires à l'initiative du présent appel à projet se réservent la possibilité de mettre fin à la consultation si les conditions proposées par les candidats apparaissaient incompatibles avec les conditions financières de cession.

6.4 Visite de site

Une visite de site peut être organisée par la collectivité à la demande des opérateurs.
Rendez-vous à prendre auprès de la mairie : 02.98.51.74.75.

6.5 Questions des candidats – Modification au dossier de consultation

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire du profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, dont l'adresse URL est la suivante : https://marches.megalis.bretagne.bzh
Cette demande doit intervenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres.
Une réponse sera alors adressée, à toutes les entreprises ayant téléchargé le DCE après identification, six jours au plus tard avant la date limite de réception des offres.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation au plus tard six jours avant la date limite de réception des offres. Ce délai est décompté à partir de la date d'envoi par le pouvoir adjudicateur des modifications aux candidats ayant retiré le dossier initial. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de réception des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

6.6 Droits

Les candidats conserveront la pleine propriété de leurs projets au regard des dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété artistique.

6.7 Offres

La phase dite « offres » consiste en la sélection du lauréat sur le projet et le programme au stade esquisse et sur l'offre d'achat.
Les candidats devront remettre un dossier comprenant :

Une note de présentation de chacun des membres du groupement :

- Présentation de l'identité de chaque membre partenaire du groupement et de l'équipe de maîtrise d'œuvre pressentie / désignée par le groupement.
- Habilitation professionnelle d'exercice et attestation d'assurance en cours de validité ; En cas de groupement, les lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement.
- Moyens financiers et techniques : raison sociale ; capital, capacités financières, chiffre d'affaires de chacune des sociétés candidates ainsi que tout élément de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière du candidat, sa capacité d'endettement et d'autofinancement, éventuellement la composition de leur actionnariat ...

Une note de présentation qui détaillera :

- **le programme** : dimensionnement des programmes et ventilation, à l'échelle de l'îlot et par bâtiment, entre les différentes typologies, tailles de logement et type de public cible, surface de plancher prévisionnelle, nombre de places de stationnement, surface des espaces communs ;
- les **ambitions en matière de diversification de l'offre de logement** : prix de sortie des logements, diversité des formes et typologie de logements, adéquation aux besoins ;
- les **ambitions architecturales du projet** : coût envisagé de la construction, la nature des produits, leur niveau de gamme et de finition, leur divisibilité et flexibilité ;
- **les ambitions urbaines du projet** (mobilité douce, gestion des stationnements, eaux pluviales, traitement paysager des espaces extérieurs, des limites de parcelles, intégration urbaine, de gestion de l'intimité...) que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer ;
- **les intentions en termes de développement durable et innovation** que la maîtrise d'ouvrage souhaite développer (matériaux de construction, réduction des consommations énergétiques, production ECS, mutualisation des espaces et des usages, etc...).

Une esquisse du projet comprenant :

- un plan de masse de principe (Format A3, échelle 1/500ème souhaitée),
- une perspective facultative (Format A3, 1/500ème souhaitée) d'insertion du projet dans son environnement depuis la place de l'Odet et la rue Hent Park Voc'h,
- une coupe au 200ème indiquant l'implantation des bâtiments dans la topographie du site,
- une volumétrie facultative en 3D.

Des images de références pour les espaces publics et les opérations de construction immobilière envisagées

Une offre de charge foncière :

- Les offres devront détailler les modalités de calcul de la charge foncière. Il s'agira d'une offre nette vendeur.
- Les modalités et conditions de vente devront prendre en compte les clauses de revente figurant en annexe dans le dossier fourni aux candidats.
- Les **conditions suspensives** auxquelles l'acquisition du foncier est soumise seront précisées.

Un bilan financier prévisionnel de l'opération (comprenant à *minima* les postes études, aménagement, viabilisation du terrain, travaux de construction, divers et aléas en dépenses et les recettes attendues ventilées par produits en recettes).

Une matrice de bilan financier est transmise en annexe

Un calendrier prévisionnel de l'opération comprenant les conditions de lancement de l'opération et de sa commercialisation.

Une lettre d'engagement :

- d'offre de charge foncière,
- d'offre conforme aux différentes pièces du dossier de consultation,
- de respect des clauses pour la cession des terrains.
- Garantissant la proposition formulée pendant 12 mois à compter de la date de remise des offres.

Des documents libres et complémentaires pouvant aider à la compréhension du projet seront autorisés.
Les engagements du candidat en termes de qualité du projet et de charge foncière seront repris dans l'acte de cession et feront à ce titre l'objet d'une clause pénale.
Le dossier devra être rédigé en français et signé par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement, représentante de l'opérateur ou du groupement d'opérateurs.

6.8 Remise des offres

Les dossiers devront être transmis avant le délai indiqué à la première page du présent document, de manière dématérialisée via le profil acheteur sur la plateforme Megalis Bretagne. Les candidats qui souhaitent soumissionner doivent se rendre sur le profil acheteur de la maîtrise d'ouvrage https://marches.megalis.bretagne.bzh

6.9 Critères de sélection du lauréat

Le choix du lauréat se fera sur la base des critères et de la pondération suivante :

- **Qualité du projet : 30 points**

Une note sur 30 points sera attribuée à chaque candidat par décomposition selon les deux sous-critères suivants :

- Qualité de la programmation (nombre, typologie, diversité des logements, adéquation des prix de sortie avec le marché local et les capacités des ménages) : note sur 15 points
- Qualité de la composition urbaine du projet (plan de composition et de l'organisation fonctionnelle, insertion architecturale), qualité architecturale et qualité des logements (orientations, surfaces, organisation des espaces, rapport à l'extérieur) et image du projet : note sur 15 points.

- **Prix d'achat proposé du terrain : 40 points**

Le projet des Rives de l'Odet est un projet très structurant pour la commune de Gouesnac'h, en particulier pour son centre-bourg. L'enjeu financier d'une telle opération est très important et une pondération conséquente est attribuée au prix d'achat du terrain proposé par l'opérateur immobilier.

La notation s'effectuera suivant la règle arithmétique suivante, selon les montants indiqués dans la proposition du candidat.
Une note de 40 points sera affectée au prix le plus élevé. La note pour les autres offres sera attribuée selon le rapport ci-après :

$$\text{Note attribuée} = \frac{\text{Prix offre considérée}}{\text{Prix le plus élevé}} \times 40$$

- **Le calendrier opérationnel : 10 points**

Une note sur 10 points sera attribuée à l'analyse du calendrier prévisionnel proposé par l'opérateur pour le dépôt du permis de construire et la planification des travaux.

La notation s'effectuera suivant la règle arithmétique suivante, selon la durée indiquée dans la proposition du candidat.
Une note de 10 points sera affectée au délai le moins élevé. La note pour les autres offres sera attribuée selon le rapport ci-après :

$$\text{Note attribuée} = \frac{\text{Délai le moins élevé}}{\text{Délai offre considérée}} \times 10$$

- **Critère environnemental : 10 points**

  - Gestion des déchets de chantier : Valorisation des déblais, taux de recyclage des matériaux et traçabilité de la filière d'élimination : note sur 5 points
  - Préservation de la biodiversité : mesures de limitation des nuisances au cours des travaux et prise en compte de la faune/flore (notamment, espèces protégées) dans le futur projet d'aménagement, qualité des espaces verts et insertion paysagère » : note sur 5 points.

- **La capacité technique et financière de l'entreprise et ses références : 10 points**

Cette note sera attribuée à l'entreprise en fonction de la solidité de son bilan, des garanties financières apportées à l'opération et des références de réalisations similaires au projet immobilier des Rives de l'Odet.

L'addition des cinq critères détermine une note sur 100 points.

Les 3 équipes disposant de la meilleure notation à la suite de l'analyse des offres seront invitées à présenter leur proposition en auditions (en présentiel ou en distanciel).
Les candidats retenus aux auditions seront informés environ 15 jours avant.

Ces auditions se dérouleront en présence d'élus et de techniciens et de membre(s) de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

S'il y a une ou plusieurs séries de négociation, elle se fera par tout moyen (écrit ou oral lors des auditions) et pourra porter sur tous les éléments de l'offre (technique, prix) avec le ou les meilleurs candidats au vu d'une première analyse des offres.
A la suite des auditions, et de l'offre définitive remise par les candidats, une nouvelle notation sur 100 points sera établie.

7 Calendrier prévisionnel

- Publication du dossier d'appel à manifestation d'intérêt : septembre 2026
- Date limite de remise des offres : 02 novembre 2026 à 12h00
- Analyse des offres, audition et négociation : Novembre – décembre 2026
- Choix du lauréat : Janvier 2027
- Période de signature de la promesse avec l'EPF : 1er semestre 2027
- Signature de l'acte authentique : 30 juin 2028 au plus tard
- Démarrage du projet à compter de la signature de l'acte authentique : maximum 2 ans (Cf. clauses cession)

Ce calendrier ne présente pas un caractère réglementaire mais seulement informatif. Les dates pourront être modifiées au cours de la consultation.