

APPEL A PROJET

**Projet de cession foncière rue d'Iéna
pour la réalisation d'un projet à dominante
d'habitat en centre-ville**



Cahier de consultation

Date limite de réception des offres

Le vendredi 26 septembre 2025 à 12h00

Sommaire

I.	Contexte et objet de l'appel à projets	3
	Pontivy, une ville dynamique qui allie modernité et qualité de vie	3
	La reconversion du secteur de la gare.....	4
	Objet de l'appel à projet	5
II.	Orientations et objectifs poursuivis	7
	Références parcellaires.....	7
	Orientations communales	7
	Nature et contraintes particulières du site	8
III.	Organisation de l'appel à projet	9
	Modalités et calendrier indicatif de la consultation.....	9
	Indemnisation	10
	Sélection des propositions	10
	Critères d'analyse des propositions.....	12
IV.	Les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet	13
V.	Informations relatives aux conditions de cession	13
VI.	Documents fournis par la maîtrise d'ouvrage	14



I. Contexte et objet de l'appel à projets

1. Pontivy, une ville dynamique qui allie modernité et qualité de vie

La ville de Pontivy (près de 15 000 habitants) est le premier pôle urbain du Centre Bretagne. Organisée par Napoléon pour structurer les réseaux internes bretons, elle joue encore un rôle de centralité régionale pour de nombreuses institutions publiques, organisations professionnelles et fédérations sportives. Ville principale de Pontivy Communauté (intercommunalité de 47 250 habitants) et pôle majeur du SCOT du Pays de Pontivy (pôle économique, commercial, de services, de santé, formations et de loisirs). Pontivy est également une ville jeune et étudiante avec 7 500 élèves scolarisés dont près de 1 000 étudiants dans le supérieur.

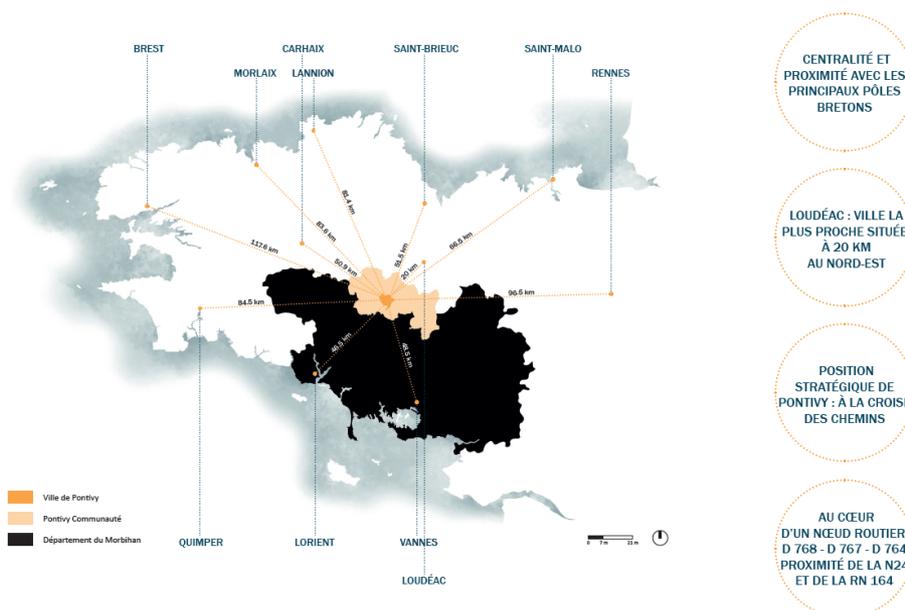


Les 4 fonctions principales du centre-ville de Pontivy

Pontivy s'inscrit au cœur d'une zone de chalandise de plus de 90 000 habitants, ce qui explique la forte vitalité économique de son centre-ville, véritable pôle d'offre commerciale et de services. L'offre de services non-marchands et d'équipements culturels est également très développée. L'accès automobile au centre-ville est simple et facilité par une offre importante de stationnement gratuit.

Un emplacement stratégique qui a permis de développer un tissu économique riche et varié

Fort de sa position géographique unique aux carrefours des principaux axes bretons, à 1h30 de Rennes et de Brest, et moins d'1h de Vannes, Saint-Brieuc et Lorient, la ville de Pontivy a su développer ses atouts économiques à travers ses zones d'activité et commerciales et devenir un pôle économique dynamique de plus de 1 200 entreprises. La commune compte plus de 9 000 emplois.



Un pôle de services structurant pour le Centre Bretagne

La ville représente un pôle de services structurant avec la présence de la sous-préfecture, d'établissements d'enseignements supérieurs, de salles de réunions et coworkings permettant le développement d'un tourisme d'affaires. Le territoire est maillé d'équipements culturels (Palais des expositions, Palais des Congrès, Théâtre des Halles), scolaires et d'infrastructures sportives, pour certaines d'envergure régionale. Ils contribuent à créer une ville à taille humaine qui répond aux besoins de ses habitants et rayonne bien au-delà de son territoire. Les formations supérieures couvrent différents cursus (IFSI, centre de formation du gros chêne, IUT, BTS) et seront amenés à se développer à court terme. Pontivy est également doté d'un réseau associatif dynamique.

Un cadre de vie exceptionnel

Pontivy est une ville qui allie harmonieusement un riche patrimoine historique et un cadre naturel exceptionnel, offrant à ses habitants un environnement de vie agréable et équilibré. Le centre-ville, avec ses rues pittoresques, ses maisons à colombages et son Château, témoigne de son passé médiéval. L'héritage napoléonien de la ville est également perceptible à travers la place Aristide Briand et les édifices impériaux qui marquent son aménagement, offrant un caractère unique à l'urbanisme local.

À quelques pas du cœur de la ville, le poumon vert, parc urbain de 12 hectares ouvert en 2023, constitue un espace de détente et de loisirs particulièrement apprécié des habitants. Cet environnement naturel, combiné à la proximité des bords du Blavet et des chemins de halage, permet de bénéficier à la fois des avantages d'une ville dynamique et de la tranquillité d'un cadre naturel préservé.

Une politique ambitieuse pour la revitalisation de son territoire

La municipalité s'est engagée en 2019 dans le programme national Action Cœur de Ville afin de participer activement à la revitalisation de son centre-ville. De nombreux projets ont vu le jour comme la création du Poumon Vert, le réaménagement de l'artère commerçante du centre-ville ou la livraison récente du nouveau pôle d'échanges multimodal. La Ville est également engagée avec l'intercommunalité dans une OPAH-RU pour aider à la requalification de son parc de logements. De nouveaux projets sont en cours, comme la rénovation du château de Pontivy. De nombreux secteurs ont d'ores et déjà été entièrement rénovés et les mutations se poursuivent. L'attractivité du territoire n'est plus à démontrer au regard des nombreux projets en cours de réalisation.

Annexe 1 – Plan de la Ville

2. La reconversion du secteur de la gare

Le pôle d'échanges multimodal

En 2024, la Ville a engagé le réaménagement du secteur de la gare de Pontivy afin de créer un pôle d'échanges multimodal et de renforcer la desserte de transports en commun. Le projet a permis la création de 7 quais pour la desserte régionale et le réseau interurbain (Pondibus). Un quai supplémentaire a été aménagé rue d'Éléna, au niveau de la parcelle BD 385. Il n'existe plus à ce jour de liaison ferroviaire voyageurs mais ce sujet reste à l'étude.

Outre les aménagements spécifiquement dédiés aux transports en commun, les travaux ont consisté en :

- La création d'un parking d'une quarantaine de places dédié prioritairement aux usagers de la gare,
- La piétonnisation du parvis de la gare,

- Le prolongement de la rue d'Iéna jusqu'à la rue Albert de Mun, côté Blavet afin de créer une voie d'accès à la gare,
- L'organisation des circulations douces (voies cyclables et piétonnes, stationnements vélos, etc.),
- L'aménagement paysager de l'ensemble de la zone.

La gare de Pontivy

L'ancienne gare, repérée à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comme un bâtiment remarquable, a été rachetée par un particulier qui a créé des logements à l'étage et a rénové le rez-de-chaussée pour créer une boutique de trains miniatures et un local mis à disposition de Pontivy Communauté pour créer un guichet pour les transports en commun.

La gare a été retenue par la mission Stéphane Bern pour le ravalement de sa façade. L'activité ferroviaire est réduite à la circulation de trois trains de marchandises par semaine et quelques trains touristiques en période estivale (Napoléon Express).



Un foncier désormais disponible dans le prolongement du pôle d'échanges multimodal

L'aménagement du pôle gare a permis de valoriser un foncier qui appartient à la Ville de Pontivy. Une partie a été viabilisée dans le cadre des travaux d'aménagement du secteur. Le prolongement de la rue d'Iéna permet une voie d'accès à ce site. Le foncier aménageable présente une surface de près de 4500m².

Le foncier est nu et à proximité immédiate du pôle gare, du centre-ville avec toutes les commodités, du Blavet avec le chemin de halage qui rejoint Hennebont au sud et le Canal de Nantes à Brest au nord, et de la zone commerciale sud.



Les anciennes utilisations étaient une plateforme ferroviaire avec des hangars de dépôt, puis des entrepôts pour la poste. Actuellement, il s'agit de terrains en friche avec un parking et un dépôt de matériaux.

Annexe 2 et 2 bis – Plan d'aménagement de la gare (formats pdf et dwg avec le prolongement de la rue d'Iéna)

3. Objet de l'appel à projet

Le présent document « cahier de consultation » et ses annexes constituent le cahier des charges et le règlement de consultation de l'appel à projets en vue de la cession d'une emprise foncière non bâtie, propriété de la Mairie de Pontivy, dans le but de créer un projet à dominante résidentielle. Cet appel à projets permettra à l'issue de la consultation de désigner l'opérateur ou le groupement d'opérateurs à qui seront cédées les parcelles en vue de la réalisation d'un programme immobilier dans un délai court (1 ou 2 ans). Ce programme comprendra notamment

la construction de logements, dans le respect des conditions émises, par la collectivité, dans le présent cahier de consultation.

La présente consultation est hors champ du code de la commande publique.

Localisation du projet

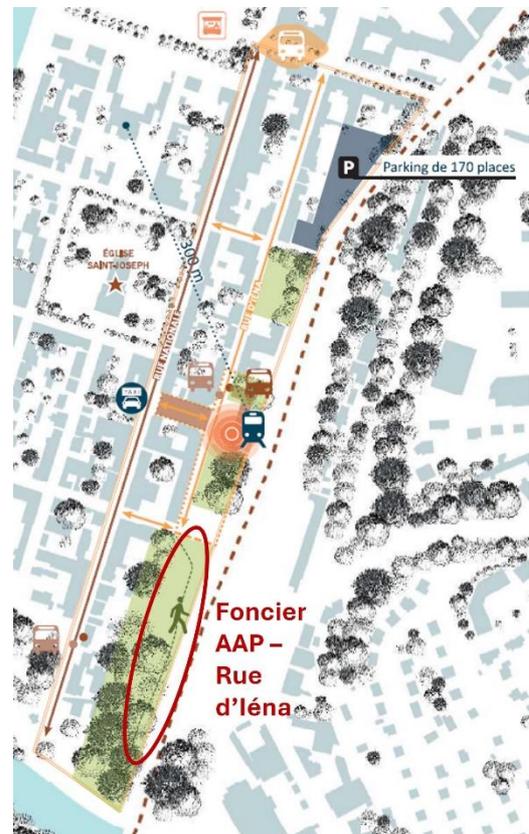
Le site est situé en périmètre ORT, en centre-ville, à quelques centaines de mètres de l'hôtel de ville et de la place Aristide Briand.

Il est par ailleurs situé en site patrimonial remarquable. Le permis de construire fera l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Il se situe le long du nouveau tronçon de la rue d'Iéna, créé dans le cadre du réaménagement de la gare routière et de ses abords.

Objectifs de l'appel à projet

La Ville de Pontivy s'est engagée en 2018 dans un programme de revitalisation de son territoire à travers la signature d'une convention Action Cœur de Ville. Le foncier concerné par le présent appel à projet a depuis le départ été identifié comme présentant un potentiel unique de développer une offre nouvelle et qualitative d'habitat en centre-ville pour accueillir des familles et contribuer au dynamisme de son territoire. La concrétisation du projet de Pôle d'Echange Multimodal permet désormais de lancer la commercialisation de ce site et de résorber une friche située en cœur de ville.



Objet de l'appel à projet

Le présent appel à projet vise à sélectionner un promoteur ou un groupement de promoteurs en vue de la cession par la ville de Pontivy d'une emprise foncière constructible de 4 535 m². Cette emprise doit permettre de développer un programme de logements comprenant éventuellement des petites activités de services diversifiées en RDC.

Il est demandé que le candidat présente une équipe de concepteurs comprenant au minimum un architecte et un paysagiste ayant des références sur ce type de projet en secteur ABF.

Le projet proposé s'inscrit dans la poursuite du réaménagement du secteur de la gare et dans le prolongement de la création du pôle d'échanges multimodal. Il respectera les gabarits voisins. Le candidat portera une attention particulière à l'insertion urbaine du projet dans le respect des prescriptions de l'annexe du PLUI portant sur ce secteur et le zonage limitrophe. Ce secteur fait partie de la zone protégée d'architecture (AVAP) et se trouve en secteur UA (urbain mixte) et à l'intérieur du périmètre de centralité de Pontivy.

Le terrain sera cédé en l'état. Le candidat fera son affaire de son raccordement et branchement aux réseaux. Il financera l'ensemble des travaux concessionnaires nécessaires au développement de son programme.

La réponse doit porter sur l'ensemble du terrain, sous peine d'être inéligible. Il est possible de prévoir plusieurs lots ou phase dans la réponse.

II. Orientations et objectifs poursuivis

1. Références parcellaires

Le périmètre de l'appel à projet comprend des parties de deux parcelles cadastrales, en retranchant la surface de la rue d'Iéna, nouvellement créée et le secteur situé en zone inondable, soit :

- Partie de BD 385 pour environ 3 016 m²
- Partie de BD 384 pour environ 1 519m²

Soit un total de 4 535 m². Le terrain a été borné et a fait l'objet d'un document d'arpentage (à la charge financière de la commune) pour la signature de l'acte authentique. La nouvelle unité foncière est en attente de numérotage – cf. annexe 4.

Ces parcelles sont accessibles depuis la rue d'Iéna.

Les réseaux sont à la charge de l'opérateur.

La Ville conserve une partie de la parcelle BD 385, située en zone inondable au PPRI actuel, à vocation d'espaces verts, afin de structurer le talus et de proposer un sanctuaire pour la biodiversité.

Annexe 3 – Extrait cadastral

Annexe 4 – Projet de division parcellaire – plan de géomètre

2. Orientations communales

La municipalité souhaite conforter la vocation d'habitat du secteur tout en veillant à l'intégration des aménagements à l'environnement résidentiel existant et au pôle d'échanges multimodal. Ces orientations projet n'excluent pas la présence de petites activités (par exemple : activités de services recevant du publics) susceptibles de contribuer à la mixité fonctionnelle des lieux.

Le programme devra répondre aux ambitions suivantes :

- Une densité suffisante mais maîtrisée pour répondre aux enjeux de création de logements en cœur de ville. La densité pourra être plus importante au niveau de la gare et moins importante côté rue Albert de Mun. L'objectif est de s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant.
- Des logements qualitatifs (logements traversant, espaces extérieurs, ventilation naturelle, logements familiaux, pas de cuisine en fond de séjour...) conçus pour contribuer à la qualité du cadre de vie (habitat de type intermédiaire, maisons de ville, petits collectifs, ...). Il est à noter que la réalisation de potagers est impossible en l'état, des pollutions ayant été identifiées sur le site, à moins d'extraire les terres polluées ou d'un apport conséquent de terre végétale.
- Il est souhaité des logements de taille variée de manière à répondre à la demande de familles actives, participer au renouvellement de la population dans le centre de Pontivy et accueillir de jeunes actifs et des primo-accédants.

- Une intégration paysagère et architecturale forte dans l'environnement urbain existant, prenant en compte les objectifs du développement durable et de transition écologique contribuant à une reconquête valorisante du secteur.
- Une conception répondant aux enjeux énergétiques actuels ;
- Une trame viaire paysagée intégrant des circulations douces et des objectifs d'espaces non imperméabilisés et végétalisés.

Les futurs logements doivent participer à l'objectif général d'attractivité du secteur de la gare vis-à-vis de la clientèle locale, dans une perspective de mixité sociale effective. La Ville de Pontivy est ouverte à l'expérimentation du bail réel solidaire sur ce secteur ou à l'intégration de logements en accession à prix maîtrisés. **Dans un souci de mixité sociale, la Ville souhaite au maximum 30% de logements sociaux, accession sociale et bail réel solidaire compris.**

La Ville de Pontivy et Pontivy Communauté ont identifié un manque de cellules de 150 à 250m² pour des activités de services recevant de la clientèle, prioritairement en accession. Ce type de cellules pourrait être créé en rez-de-chaussée par exemple.

Il reviendra aux candidats de justifier et de vérifier, dans leurs propositions, les choix programmatiques en présentant leur appréciation des marchés immobiliers locaux et des besoins des habitants.

3. Nature et contraintes particulières du site

Plan Local d'Urbanisme : Les parcelles sont situées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en périmètre de centralité et dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Annexe 5 – Extrait du PLUi - Zone UA

Qualité géotechnique des terrains : Les candidats sont informés que les terrains n'ont pas fait l'objet d'une étude géotechnique.

VRD : La desserte routière se fera à partir de la rue d'Iéna.

Les parcelles BD 384 et BD 385 sont raccordables en électricité, réseaux eaux usées, réseau eau potable, réseau télécommunication (viabilisation dans le cadre des travaux d'aménagement de la gare routière).

La parcelle BD 384 devra être raccordée aux réseaux côté gare (haut de la rue Joséphine).

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle conformément au PLUi.

Archéologie : La Ville n'a pas réalisé et ne réalisera pas de diagnostic archéologique.

Plan de prévention des risques inondations (PPRI) : Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation. Seule une petite portion de la parcelle BD 384 est concernée par cet aléa, au sud, d'après la nouvelle cartographie du PPRI, avant la création du talus de la nouvelle rue d'Iéna. Ce secteur n'est toutefois pas compris dans le projet de cession foncière.

SPR : Le site est intégré au périmètre du Site Patrimonial Remarquable – secteur urbain (cf. annexe 6).

Servitudes SNCF : Le site est situé en bordure des voies SNCF. L'opération devra donc respecter les servitudes SNCF. La limite de propriété étant éloignée de la voie, le site n'est a priori pas concerné par la servitude relative à l'éloignement par rapport à la voie ferrée (Servitude T1). Ce point sera à vérifier par le candidat.

La SNCF demande également l'installation de clôtures de 2 mètres de haut le long de la limite de propriété, à la charge de l'acquéreur. (Cf. Annexe 7)

Pollution : Un rapport réalisé en 2012 par la société Burgeap indique la présence de polluants issus de l'histoire du site, anciennement utilisé par les PTT puis La Poste pour des entrepôts, des magasins, garage et ateliers mécaniques (cf. Annexe 8)

Annexe 6 – Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Pontivy

Annexe 7 – Servitudes SNCF

Annexes 8 – Examen du rapport de pollution des sols

III. Organisation de l'appel à projet

1. Modalités et calendrier indicatif de la consultation

Modalités de remise des dossiers de candidature et d'offre

Une visite collective sera organisée le mercredi 16 juillet à 10h afin de présenter les enjeux urbains architecturaux et paysagers.

L'appel à projets sera obligatoirement rendu sous pli cacheté contenant 3 exemplaires papier et en version dématérialisée adressé à :

Ville de Pontivy - Action Cœur de Ville
Appel à projets « Projet de cession foncière rue d'Iéna »
NE PAS OUVRIR
8 rue François Mitterrand
56 300 Pontivy

secretariat.general@ville-pontivy.bzh

La date limite de réception des dossiers de candidatures et d'offre (une seule phase) est fixée au vendredi 26 septembre 2025 à 12 heures. Le pli cacheté sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé en Mairie (8 avenue François Mitterrand) contre récépissé, le cachet de la poste ou le récépissé faisant foi.

Analyse des offres et auditions

Un jury est composé pour la sélection des candidats amenés à présenter leur projet en audition. Il est composé d'élus de la Ville de Pontivy, de techniciens, de l'Architecte Conseil d'Etat.

A l'issue l'analyse des offres, la maîtrise d'ouvrage se réserve le droit de sélectionner une partie des candidats pour une audition. Les équipes retenues en seront informées individuellement de manière à pouvoir préparer ces entretiens. Ces auditions se tiendront en Mairie, salle du Conseil, 8 avenue François Mitterrand, dans la première quinzaine de novembre (calendrier indicatif qui sera confirmé aux candidats). Les frais découlant des visites et auditions seront à la charge exclusive des candidats.

La collectivité entrera librement en négociations avec les candidats.

A l'issue de ces négociations les candidats concernés déposeront une offre finale. Le jury se réunira à nouveau pour sélectionner le lauréat de l'appel à projet.

La Ville se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projets à l'issue de la phase analyse des offres ou à la suite des auditions si les candidats ne répondent pas à ses enjeux. En tout état de cause, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation, notamment en cas d'abandon de l'appel à projet par la Ville, d'appel à projet infructueux, ou si leur candidature n'était pas retenue.

Questions éventuelles

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'appel à projet, les candidats transmettront leurs demandes par écrit avant le 3 septembre 2025, par mail en indiquant clairement dans l'objet dudit mail la mention « Appel à projets – Projet de cession foncière rue d'Iéna » à l'adresse : secretariat.general@ville-pontivy.bzh

Calendrier indicatif

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projet : mardi 8 juillet 2025
- Visite de site collective : le mercredi 16 juillet 2025
- Remise des propositions : vendredi 26 septembre 2025 à 12h
- Jury : octobre 2025
- Audition des trois candidats retenus en novembre 2025.
- Jury / Décision d'attribution : décembre 2025
- Mise au point du projet de vente et des engagements de l'acquéreur : début 2026

La Ville alerte les candidats que l'acte de cession sera soumis au respect de clauses résolutoires, comprenant le dépôt d'un permis de construire cohérent avec l'offre présentée et une date de démarrage des travaux.

2. Indemnisation

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'étude et de toutes autres natures engagées par les candidats demeurent à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

3. Sélection des propositions

Equipe candidate

La présente consultation est destinée à un promoteur immobilier ou un groupement de promoteurs qui devra démontrer ses capacités techniques et financières et proposer un projet et un programme répondants aux enjeux du site et aux objectifs du PLUI.

Ce candidat présentera l'équipe de maîtrise d'œuvre qu'il aura choisi pour concevoir le projet. Cette équipe comprenant au minimum un architecte et un paysagiste.

Livrables

Le candidat remettra un dossier complet comportant :

- Une lettre de motivation comprenant une offre d'acquisition et indiquant :

- Son intérêt pour le projet, la compréhension du contexte, des enjeux, etc. (2 pages maximum A4 recto/verso)
- Le prix d'acquisition proposé pour le foncier de la ville et la surface de plancher totale projetée
- Les conditions suspensives demandées pour l'acquisition du terrain
- Le Kbis du candidat promoteur et l'ensemble des Kbis des sociétés membres du groupement de promoteurs (le cas échéant)
- Les liasses fiscales sur **les cinq dernières années** du candidat promoteur ou de l'ensemble des sociétés membres du groupement de promoteurs (le cas échéant)
- Une note de présentation du candidat et des membres de son équipe de concepteurs (4 pages maximum A4 recto/verso) qui permettra au candidat d'apporter les justificatifs et références nécessaires attestant notamment de :
 - L'expérience du candidat en matière de réalisation de programmes similaires
 - La capacité du candidat à garantir la réalisation et la commercialisation du programme proposé
 - **Le nombre de logement réalisé sur les 5 dernières années** par le candidat ou l'ensemble des sociétés membres du groupement de promoteurs (le cas échéant)
 - Les compétences et références de l'équipe de concepteur

La note intégrera un organigramme présentant en particulier le chef de projet identifié, la maîtrise d'œuvre proposée et toute autre information permettant de connaître le candidat.

- Des références du candidat d'opérations de nature et de taille similaires (3 maximum), comprenant une illustration, le site de la réalisation, des données chiffrées de programme (nombre de logements, typologie, etc.), le coût des travaux, le calendrier de l'opération (6 pages maximum A4 recto/verso)
- Une proposition de programme (2 pages A4 recto/verso maximum) mentionnant :
 - Les surfaces bâties avec la répartition des programmes
 - La Surface de Plancher prévisionnelle globale de l'opération projetée
 - Le nombre et la typologie des logements / les besoins en places de stationnement / les contraintes spécifiques
 - La justification de cette programmation au regard des marchés immobiliers locaux et des besoins des habitants
 - Les prix de vente en fonction du type de produit
- Une note d'objectifs et de méthode : Cette note décrira les objectifs et ambitions de l'équipe, ainsi que les moyens et actions qu'elle compte mettre en œuvre pour les atteindre. Elle abordera en particulier les thématiques suivantes (5 pages A4 recto/verso maximum) :
 - La qualité architecturale et paysagère proposée
 - Le confort d'usage
 - La démarche environnementale / la performance thermique et écologique des bâtiments
 - La stratégie et les moyens commerciaux
 - Une analyse des besoins permettant de justifier la proposition
 - Les conditions de réalisation du programme visant à assurer le respect du programme et du calendrier proposé
 - Les moyens de communication proposés pour assurer une commercialisation rapide du programme
 - Tous les éléments qualitatifs permettant d'apprécier la faisabilité concrète de sa proposition

- Tous les éléments qualitatifs permettant d’apprécier les ambitions du candidat et la plus-value de sa proposition pour le territoire pontivyen.
- Un dossier graphique comprenant :
 - Un plan masse incluant l’environnement immédiat, avec les aménagements paysagers et les réseaux VRD
 - 1 perspective pour des vues d’ambiance urbaine et architecturale depuis le croisement entre la rue Joséphine et la rue d’Iéna
 - Une axonométrie d’ensemble sur les volumétries et les constructions limitrophes
 - 2 coupes significatives sur le site
 - Une élévation sur la nouvelle rue et une élévation sur la rue d’Iéna.
 - Un bilan des surfaces du programme (SDP et SHAB/SU)
- L’annexe n°9 (Bilan financier) complétée, faisant apparaître en particulier :
 - La proposition du prix d’acquisition auprès de la Collectivité
 - Les dépenses et recettes de l’opération
 - Les prix de vente ou loyers moyens envisagés par typologie de programme
 - Les modes de financements.
- Un calendrier prévisionnel détaillant l’ensemble des études, procédures administratives, commercialisation, acquisition du foncier, travaux et autres (A3 recto maximum)
- L’attestation de visite de site (facultatif) : cette attestation sera délivrée à l’issue de la visite de site

Cf. Annexe 9 – Bilan financier à compléter

4. Critères indicatifs d’analyse des propositions et du choix de l’équipe

Critères référentiels de l’équipe	10%
Références de l’équipe de maîtrise d’œuvre et de conception et références de l’équipe en rapport avec la programmation et le volume de l’opération, examinées à partir des principales références réalisées au cours des trois dernières années	5%
Garanties et capacités financières examinées à partir des chiffres d’affaires concernant l’objet du marché, réalisés au cours des 5 derniers exercices disponibles et des capacités financières globales	5%
Critères d’analyse technique	30%
Adéquation de la programmation aux besoins des usagers et cohérence avec le présent appel à manifestation d’intérêt, complémentarité avec l’offre existante	20%
Qualité architecturale, environnementale et paysagère du projet	10%
Solidité du montage juridico-financier	30%
Cohérence et solidité de la proposition financière	20%
Adéquation de la démarche commerciale aux marchés immobiliers locaux	10%
Offre financière d’acquisition foncière	30%

IV. Les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet

A l'issue du travail avec les partenaires publics, le groupement retenu s'engagera à respecter les garanties essentielles relatives à la réalisation du projet (calendrier, programmation, qualité environnementale et sociale). Il devra également reconnaître qu'il a pu :

- prendre connaissance des informations mises à sa disposition,
- analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations,
- apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet,
- formuler son offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec les partenaires publics.

Les partenaires publics et les porteurs de projets s'engagent à assurer la stricte confidentialité de leurs propositions, offres, informations, portant sur le projet et les conditions de sa mise en œuvre.

Les modalités de cession et les engagements respectifs seront plus amplement définis par une convention et/ou une promesse vente élaborée avec la collectivité. En cas de non-respect des conditions, la collectivité se réserve la possibilité de dénoncer l'accord avec le groupement initialement retenu, et d'engager un travail avec un autre porteur de projet.

V. Informations relatives aux conditions de cession

L'opérateur s'engage à respecter l'ensemble des conditions suivantes.

Le respect des délais

La promesse de vente devra être signée au plus tard deux mois après la notification par la commune à l'opérateur retenu de l'acceptation de son offre, à savoir la notification de la délibération, par lettre recommandée avec accusé de réception. Lors de cette signature, le candidat devra verser une indemnité d'immobilisation correspondant à 10% du prix de vente.

Le permis de construire devra être déposé au plus tard quatre mois après la signature de la promesse de vente. Le permis de construire devra être conforme au projet présenté et retenu lors de la consultation. La déclaration d'ouverture de chantier devra être déposée dans un délai de huit mois après dépôt du permis de construire.

L'acte de vente définitif est conditionné par l'obtention du permis de construire et du financement mais devra être signé au plus tard un mois après la purge du permis de construire. Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de vente, notamment ceux relatifs au programme.

En cas de non-respect des délais ou du projet retenu, la collectivité se réserve la possibilité de contractualiser avec le candidat ayant été classé en position suivante dans la consultation.

Les conditions suspensives

La promesse de vente intègrera les conditions suspensives principales suivantes :

- En faveur du VENDEUR (Mairie de Pontivy) :
 - o Dépôt par l'ACQUEREUR d'une demande d'autorisation d'urbanisme visant la réalisation de l'opération dans le délai maximum de 4 mois après signature de la promesse de vente.
- En faveur de l'ACQUEREUR (candidat retenu) :
 - o Obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours.

- Obtention des financements nécessaires à la réalisation de l'opération le cas échéant.
- Autres conditions suspensives à préciser par le candidat dans son dossier de candidature.

Les effets de la défaillance de la condition sont les suivantes :

- Caducité du contrat à défaut de renonciation expresse

Le présent cahier des charges sera annexé à la promesse et à l'acte de vente et engage l'acquéreur sur le respect de l'ensemble des conditions. En complément, seront également annexés l'offre du candidat et le bilan financier (dont plan et coupe).

VI. Documents fournis par la maîtrise d'ouvrage

1. Plan de la Ville et localisation
2. Plan d'aménagement de la gare format pdf et dwg
3. Extrait cadastral
4. Projet de division parcellaire – plan de géomètre
5. Extrait du Plan Local d'Urbanisme : réglementation UA
6. Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Pontivy
7. Servitudes SNCF
8. Examen du rapport de pollution des sols
9. Trame de bilan financier à compléter