Mairie de Sainte-Eulalie

Appel à Manifestation d'Intérêt

Mise à disposition d'un terrain communal en vue de l'installation et de l'exploitation d'ombrières photovoltaïques, de bornes de recharge pour véhicules électriques et d'un aménagement paysager

Date limite de remise des offres : jeudi 31 décembre 2026, 17h00

Document unique de consultation valant cahier des charges (article L 2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

1. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt pour sur la sélection d'un ou plusieurs opérateurs économiques pour la conception, le financement, la réalisation, l'exploitation et la maintenance d'installations photovoltaïques et/ou d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques sur un terrain communal dédié notamment au covoiturage, ainsi que son aménagement paysager.

1.1 Contexte

La Commune de Sainte-Eulalie est située en Gironde (Région nouvelle-Aquitaine), en bordure de la Métropole de Bordeaux et le long de l'autoroute A10 dont le trafic est proche de 120 000 véhicules par jour.

Les enjeux énergétiques et climatiques sont devenus une préoccupation de premier ordre à toute échelle : internationale, nationale et locale. Les collectivités françaises, par leurs compétences dans le domaine de l'aménagement, du développement économique, par leur Plan Climat Air Energie Territorial et par les liens locaux qu'elles tissent avec les acteurs du territoire, doivent être des acteurs majeurs des politiques climatiques.

A Sainte-Eulalie, les politiques municipale et intercommunale de déploiement d'une production électrique à partir d'installations photovoltaïques s'inscrivent dans le mouvement ambitieux de la transition énergétique, en ce qu'il favorise la **décarbonation de la production d'énergie et l'autonomie énergétique.**

Elle s'appuie de surcroît sur deux politiques publiques :

- La **loi du 10 mars 2023 dite « Accélération de la production d'Energies Renouvelables »**[1], qui prévoit notamment des **Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR)** que les Communes définissent sur leur territoire au regard des potentialités identifiées au préalable.

Par délibération du 22 juillet 2024 le Conseil Municipal de Sainte-Eulalie a défini les Zones d'accélération des énergies renouvelables sur la zone de Grand Tour en UY au PLU et déjà minéralisée.

- Le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) élaboré au niveau de la Communauté de Commune Les Rives de la Laurence**[2], dont l'axe n°6 porte sur le développement des capacités du solaire des espaces artificialisés ou dégradés, en s'appuyant notamment sur le **cadastre solaire**[3] développé par la même communauté de communes. Ce dernier permet de détecter le potentiel solaire de toutes les toitures de la commune et de certains de ses parkings.

1.2 Objectifs du projet

Dans cette perspective, la commune envisage de permettre la réalisation d'un projet d'équipements énergétiques sur son terrain communal situé sur la parcelle cadastrée BB0051 d'une superficie de 5 796 m², dit rond-point de Terrasson à l'entrée / sortie de l'A10,

[1] https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047294244/

[2] https://www.rivesdelalaurence.fr/le-plan-climat-air-energie-territorial/

[3] https://cdcrivesdelalaurence.cadastre-solaire.fr/

destiné notamment au stationnement des véhicules des usagers du covoiturage proposé par MODALIS (Nouvelle Aquitaine).

La commune souhaite étudier les possibilités de valorisation de ce site au travers de deux types d'équipements principaux :

- La réalisation d'ombrières photovoltaïques permettant de produire de l'électricité renouvelable tout en protégeant les véhicules stationnés des intempéries et de l'ensoleillement ;
- L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques accessibles au public ;
- La réalisation d'un parking de covoiturage et l'aménagement paysager pour le développement de l'offre de covoiturage MODALIS (Nouvelle Aquitaine) – ligne Covoit MODALIS A10.

Ces équipements pourront être réalisés séparément ou dans le cadre d'un projet global combinant production photovoltaïque et mobilité électrique.

La commune entend privilégier une opération reposant sur un financement intégral ou majoritaire par un opérateur privé, lequel assurerait la conception, les études, les autorisations administratives, le financement, la construction, l'exploitation et la maintenance des installations.

L'occupation du domaine public sera soumise à la délivrance préalable d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)constitutive de droits réels.

1.3 Soumissionnaires

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet la sélection de candidats qui présentent les meilleures garanties pour la réalisation du projet.

Le candidat à l'AMI doit garantir à la collectivité qu'il dispose de toutes les compétences nécessaires et de tous les moyens requis pour réaliser les projets et le cas échéant, de toutes les solutions de financement et d'optimisation financière.

Le candidat peut être un groupement associant par exemple un opérateur technique et un opérateur financier ou une société réunissant l'ensemble de ces compétences.

2. Présentation des attendus

2.1 Allotissements

Lot n° 1 – Ombrières photovoltaïques :

- Conception et dimensionnement des ombrières ;
- Installation de panneaux photovoltaïques ;
- Raccordement électrique ;
- Exploitation et commercialisation de l'électricité produite (en autoconsommation ou revente) ;
- Maintenance et entretien des équipements ;
- 12 places de parking dédiées au covoiturage ;
- Aménagements paysagers de l'ensemble du site.

Lot n° 2 – Bornes de recharge électrique :

- Installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ;
- Raccordement au réseau électrique ;

- Exploitation commerciale du service de recharge ;
- Maintenance, supervision et entretien des installations ;
- 8 bornes de recharge minimum (soit 16 points de charge).

Lot n° 3 – Projet global :
Réalisation simultanée des deux équipements, avec possibilité de valorisation directe ou indirecte de l'électricité photovoltaïque pour alimenter en autoconsommation entre autres les infrastructures de recharge ou autre.

La commune se réserve la possibilité de retenir :
- Un opérateur pour l'ensemble du projet ;
- Un opérateur pour chacun des lots ;
- Une proposition portant uniquement sur les ombrières et aménagement parking covoiturage ;
- Une proposition portant uniquement sur les bornes de recharge.

Le projet ne se réalisera que si la Commune valide un attributaire pour le lot n°01 et lot n°02. Elle ne pourra procéder à la réalisation seulement de l'un ou l'autre projet.

2.2 Conditions de mise à disposition du site

L'occupation titulaire de l'AOT, doit respecter les conditions suivantes :

-obtenir les autorisations administratives nécessaires à la construction des équipements (autorisations d'urbanisme…),

-obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des équipements (contrat de raccordement, éventuel contrat d'achat, etc.),

-disposer des assurances civiles et professionnelles inhérentes aux technologies posées, de façon à couvrir les risques en matière de vol, catastrophes naturelles, défaut d'étanchéité, dommages aux tiers, etc,

-respecter les préconisations techniques et réglementaires (normes, codes, DTU, etc.) relatives à la technologie mise en œuvre et à son intégration paysagère,

-prévoir et appliquer les procédures de maintenance et d'entretien requises des installations,

-maintenir les équipements en bon état de fonctionnement, en assurer l'entretien et la sûreté.

3. Procédure de sélection

3.1 Présentation de la procédure

L'Appel à Manifestation d'Intérêt est régi par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

3.2 Etude préalable

Tout audit ou étude nécessaire à la réalisation des projets proposés par le candidat dont la collectivité ne dispose pas devra être réalisé ou fourni par le titulaire : leur coût sera alors à la charge du candidat.

3.3 Forme des offres

Les offres remises doivent respecter les dispositions de présent AMI. Toutes les informations, documentations et pièces requises doivent être fournies en français.

L'unité monétaire est l'Euro. Le candidat précise chaque fois que cela sera nécessaire si les prix sont exprimés hors taxe ou toute taxe comprise.

À compter de la date limite des offres, la collectivité peut exiger la production des pièces manquantes ou jugées imprécises.

Toutes les pièces du dossier sont signées par le représentant légal du candidat.

3.4 Remise des offres

La remise des projets doit être réalisé uniquement par voie dématérialisée, via le site DEMAT-AMPA : https://demat-ampa.fr/entreprise

Date limite de remise des offres : jeudi 31 décembre 2026, 17h00.

Le délai de validité des offres est fixé à 120 jours à compter de la date de limite de remise des offres.

4. Présentation et composition des offres

4.1 Présentation du candidat et de ses partenaires

Le candidat peut se présenter seul ou en groupement.

Dans son document de présentation, le candidat doit fournir tous les documents permettant d'apprécier, pour chacun des partenaires :

-la solidité financière de l'entreprise (liasse fiscale des 3 derniers exercices avec détail du chiffre d'affaires) ;

-la régularité au regard des obligations sociales et fiscales de l'entreprise ;

-les rôles de chaque partenaire ou cotraitant le cas échéant ;

-les références et expériences du candidat dans l'activité proposée, pour des projets similaires déjà réalisés ;

-les moyens techniques et humains du candidat, en particulier ceux affectés à l'activité photovoltaïque.

4.2 Proposition d'organisation pour la mise en œuvre des projets

Le candidat précise l'organisation qu'il mettra en place pour mener à bien l'ensembles des projets, en particulier le planning de développement des projets et de mise en service des installations, en précisant les grandes et différentes étapes techniques, juridiques et financières.

Le candidat présente une organisation et un planning permettant de mutualiser de manière adéquate les études et réunions, et précisant le délai de déploiement de l'ensemble des installations.

4.3 Présentation technique des projets

Le dossier technique du candidat doit présenter tous les éléments listés ci-dessous :

-les hypothèses techniques retenus ;

-les plans d'implantation d'avant-projet des panneaux et IRVE envisagés : une vue sommaire d'ensemble de l'installation en plan et en coupe permettant d'apprécier l'impact de l'installation, ses qualités esthétiques, le maintien des servitudes d'accès au Data Center

et à l'antenne relais ainsi que plus généralement par rapport aux usages existants (parking, espace public…) ;

-le lieu d'implantation du local technique envisagé (armoires, transformateurs) ;

-les caractéristiques des installations (puissance électrique nominale, productible annuel, nombre de panneaux) ;

-les caractéristiques principales des matériels envisagés (panneaux photovoltaïques, bornes IRVE, supports, onduleurs, etc.) ;

-les aménagements paysagers réalisés et les modalités de leur entretien ;

-les modalités de raccordement aux réseaux électriques et l'impact sur l'ouverture des chaussées sur le domaine public ;

-les modalités de cession à la Commune en fin d'exploitation ou le coût de son démantèlement pour le lauréat ;

-le délai de réalisation du projet.

Il est précisé que le seul accès au site, à ce jour autorisé, se situe au nord de la parcelle par l'Avenue d'Aquitaine.
Le projet devra donc proposer un cheminement cohérent et sécurisé pour les utilisateurs.

4.3 Présentation financière

Le candidat devra préciser :

-le montant prévisionnel de l'investissement en prenant compte l'ensemble des coûts des matériels et de leur installation, du raccordement, des aménagements à prévoir ;

-les prix de valorisation de l'électricité envisagés ;

-les rémunérations éventuelles proposées de la collectivité ;

-les éventuelles contreparties matérielles proposées à la collectivité.

5. Analyse des offres

Les critères d'analyse sont communiqués aux candidats afin de leur donner une vision transparente des domaines d'analyse de leur proposition.

Les dossiers sont jugés selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat.

Les propositions présentées par des candidats n'ayant pas les capacités techniques, économiques ou financières suffisantes pourront être écartées.

5.1 Critères de jugement et de sélection des dossiers

Critères	Pondération
1. Performance technique du projet, apprécié sur la base du projet en lui-même.	5
2. Qualité des aménagements paysagers, d'intégration des panneaux / bornes IRVE dans le paysage et dans son environnement, apprécié sur la base de la capacité à fournir des plans, coupes et des simulations d'intégration paysagère montrant la continuité des activités publics après la construction.	20

3. Impact environnemental du projet, apprécié sur la base de l'impact carbone, de la qualité de la structure et du maintien (voir amélioration) de la perméabilisation des sols	5
4. Rendement financier qualitatif et des redevances et / ou avantages éventuels pour la Mairie de Sainte-Eulalie, apprécié sur la base des contre parties proposées.	50
5. La durée d'occupation du domaine public, appréciée aussi sur la base de la cession des équipements à la commune ou son démantèlement.	20
TOTAL	100

5.2 Négociation

À l'issue de l'examen de l'ensemble des offres, des questions écrites peuvent éventuellement être posées aux candidats dans le cas où des précisions seraient nécessaires.

La collectivité peut mener des négociations avec la ou les candidats les mieux classés, en vue d'optimiser la ou les propositions jugées les plus intéressantes.

La négociation peut concerner tous les aspects de l'offre, notamment techniques et financiers.

La négociation peut également comprendre une audition.

La collectivité se réserve la possibilité d'écarter de la négociation les candidats ayant remis une offre manifestement insuffisante ou inadaptée.

5.3 Voies et délai de recours

En cas de litige, une phase amiable est menée entre la collectivité et le candidat lauréat.

À défaut de règlement amiable des litiges, l'instance chargée des procédures de recours est le Tribunal administratif de Bordeaux (greffe.ta-bordeaux@Juradm.fr).

6. Durée

Conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la durée de l'occupation est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi.

La mise en place du présent AMI prend la forme d'une AOT du domaine public de la commune pour une durés de 12 ans en base. Une variante peut-être proposer sans excéder 20 ans.

Cette durée s'entend à compter de la signature du bail.

À l'issue de cette période, l'autorisation ou le bail peuvent être renouvelés pour une durée maximale de 9 ans supplémentaires, renouvelable une fois 9 ans. Un tel renouvellement prend la forme d'une décision expresse par période de 9 ans. Il peut concerner tout ou partie des sites objets de la convention initiale.

Il est précisé que ces clauses relatives à la durée sont elles aussi ouvertes à la négociation dans les conditions définies par le présent document de consultation.

7. Conditions financières

L'occupation donne lieu au versement d'une redevance d'occupation, d'un loyer, dont le montant sera fixé dans la convention ou le bail.

8. Déploiement et exploitation des installations

Le candidat présente dans son offre les solutions et options envisagées permettant de valoriser au mieux le patrimoine de la commune, en préservant les intérêts de chacune des parties, tant en termes de retombées économiques que de production durable d'énergie.

À l'issue de la consultation, la proposition du ou des candidats, déclarée conforme au présent cahier des charges, sert de base pour finaliser la convention de partenariat en vue de développer les projets retenus.

La convention est proposée par le candidat et fait l'objet d'échanges avec les services de la collectivité et les éventuels cabinets de conseil qu'elle pourrait solliciter.

Le candidat adresse son projet de convention de partenariat dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date à laquelle il aura été désigné lauréat du présent AMI.

La signature de cette convention doit être autorisée par vote du Conseil Municipal.

Le lauréat est maître d'ouvrage de l'installation. Il prend en charge l'ensemble des études et tâches nécessaires au développement de chaque projet, notamment :

-réaliser les audits du site ;

-connaître les contraintes urbanistiques et les réglementations locales (PLU, …) du site ;

-obtenir toutes les autorisations administratives préalables ;

-réaliser les études techniques (design de la centrale photovoltaïque, quantification de l'énergie productible, etc.), environnementales ou paysagères nécessaires ;

-plus généralement répondre à toute demande administrative nécessaire à la réalisation du projet.

Le lauréat prend en compte dans ces études l'ensemble des sujétions nécessaires à l'aboutissement du projet et étudie toutes les options permettant d'aboutir à une solution technique et architecturale qualitative et globale.

La phase d'exploitation débute à la mise en service de l'installation et s'étend sur la durée définie dans la convention de mise à disposition de la toiture ou du terrain, jusqu'au démantèlement ou à la cession de l'installation photovoltaïque.

Le lauréat est responsable vis-à-vis de la collectivité, qui est propriétaire du site, de tout dommage qui pourrait être causé par les installations photovoltaïques, ombrières ou IRVE. Il s'engage à prévoir toutes les dispositions nécessaires pour prévenir les risques encourus et à contracter les polices d'assurance nécessaires.

Le lauréat s'engage à assurer la maintenance des installations en vue de garantir leur sûreté et la pérennité de leur exploitation.

Il doit notamment pendant toute la durée de l'exploitation des installations :

-coordonner son action avec la commune pour toute intervention concomitante avec la présence d'usagers sur le site ;

-assurer le suivi technique, administratif et financier de l'ensemble des installations ;

-réaliser le petit, le moyen et le gros entretien des installations.

À la fin de la mise à disposition du terrain, le lauréat a normalement la charge du démantèlement des installations, la remise en état/conformité du site et la modification des documents administratifs (arrêté préfectoral d'exploitation, documents d'urbanisme, …).

Un état des lieux d'entrée est établi pour attester la remise à l'état initial à la fin de la période d'exploitation.

L'ensemble des équipements, supports, ouvrages annexes constituant l'installation sont normalement démantelés et dirigés vers des filières de recyclage adaptés.

La convention doit prévoir la possibilité d'activer la reprise des installations par la Commune, permettant d'éviter le démantèlement. La convention doit alors prévoir le coût éventuel de cette reprise pour la Commune, pour le lauréat et une annexe précise les éléments techniques à même d'apprécier la pertinence de cette reprise, notamment : coûts de maintenance, durée de vie restante, rendements envisagés et coût de démantèlement.