EUROCENTRE
Pôle logistique de l'Europe du sud

Syndicat Mixte

Eurocentre

Appel à Manifestation d'Intérêt

PROJET DE PRODUCTION PHOTOVOLTAIQUE EN OMBRIERES SUR LE PARKING POIDS LOURDS EUROCENTRE (31)

Date limite de dépôt des candidatures :

02 07 2025 à 17h00.

Table des matières

Préambule 3
Contexte 5
Reglement de la consultation 6
Partie 1 : Le projet 6
1. Le Syndicat Mixte Eurocentre 6
2. Objectif du projet : 7
3. Description du site 8
4. Contraintes et points de vigilances 11
5. Le montage du projet 15
Partie 2 : L'appel à manifestation d'intérêt 16
1. Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt 16
2. Les candidatures éligibles 18
3. Le déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt 18
4. La composition du dossier à remettre par les candidats 19
5. Négociation 20
6. Analyse des candidatures 20

Préambule

UNE ZONE D'ACTIVITES ET UN SERVICE PUBLIC

Eurocentre, plate-forme multimodale initiée en 1993, située au nord de Toulouse sur 300 hectares de terrains située les communes d'implantation de Castelnau d'Estrétefonds (31) et de Villeneuve-lès-Bouloc (31) rassemble aujourd'hui plus de 150 entreprises, essentiellement des activités liées au transport et à la logistique mais également des activités industrielles et de services.

La zone Eurocentre apporte tous les services nécessaires pour faciliter l'accueil et le confort des utilisateurs : centre routiers, une voie ferrée, un hôtel, des restaurants, un traiteur/ charcutier avec location de salle d'événements, ainsi que différents services aux salariés de la zone comme une salle de sport, une boulangerie, une crèche, ainsi que l'accueil des entreprises aux bureaux d'Eurocentre pour la gestion de la zone.

Eurocentre est devenu une zone d'activité de référence au plan national et européen, tant au niveau de son aménagement, de son positionnement stratégique, que de sa qualité environnementale.

Le site d'Eurocentre est géré par le « Syndicat Mixte d'Études et de réalisation de l'Eurocentre de marchandises Toulouse Midi-Pyrénées » qui associe le Conseil Régional d'Occitanie, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne et la Communauté de Communes du Frontonnais. Le Syndicat Mixte est chargé de l'aménagement, de la commercialisation et de la gestion de la ZAC Eurocentre.

ZONE CONCERNEE PAR LE PROJET

Au cœur de la zone Eurocentre se trouve un parking poids lourds d'environ 170 places. Le centre routier de 5 hectares regroupe un restaurant routier, une station-service PL automatique, un centre de lavage PL et citernes, une station-service VL et PL avec sandwicherie.

Contexte

LE PARKING

Le Syndicat Mixte Eurocentre, est actuellement propriétaire du foncier d'un parking d'environ 170 places sur la commune de Castelnau-d'Estrétefonds en Haute-Garonne (31), au centre routier de la ZAC Eurocentre, essentiellement destiné à du stationnement de poids lourds avec un ensemble de services proposés (contrôle technique, lavage, station-service, stationnement..).

Compte tenu de l'augmentation et de l'internationalisation du trafic poids-lourds, afin de répondre nouvelles exigences des professionnels en Europe en terme de sécurité et dans le but d'améliorer les services aux conducteurs, une partie du parking a été sécurisée, par délégation de service public confiée à la société Fal Distri..

Le parking nommé Truck Arena gardienné et sécurisé, avec ses 15 caméras de surveillance, permet une visibilité sur l'ensemble des 130 places. Les conducteurs peuvent bénéficier de prestations et services pendant leur pause (restauration, douches, machines à laver, TV et wifi gratuit).

Une quarantaine de places a été maintenue en parking public pour les usagers de la zone en attente de desserte.

UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Le Syndicat Mixte s'engage aujourd'hui sur le volet environnemental avec la mise en place de 3 ruches dans ses espaces verts ou la création d'un jardin nourricier cultivé suivant une gestion entièrement biologique. Attaché au respect de l'environnement et à la qualité du cadre de travail pour les entreprises, le Syndicat a mis en œuvre un programme d'aménagement paysager sur plus de 60 hectares avec la plantation de 2 000 arbres et 20 000 arbustes, complété par la réalisation de chemins piétonniers facilitant les déplacements doux. Le règlement d'urbanisme appliqué à la zone Eurocentre a également imposé un pourcentage d'espaces verts minimum à réaliser ainsi qu'un nombre d'arbres minimum à planter dans les parcelles privées.

CONTEXTE NATIONAL ET REGIONAL

Dans un contexte national visant la diminution de l'artificialisation des sols et le développement de la production des énergies renouvelables, les parcs de stationnement de grande taille représentent un gisement foncier particulièrement intéressant pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur ombrières. Dans cette perspective, la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite « APER») vise à mobiliser le gisement que représentent les parcs de stationnement extérieurs existants, en imposant à ceux d'une superficie de plus de 1500 m² d'être équipés d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Au niveau régional la région Occitanie porte aujourd'hui le scénario « REPOS Occitanie », « Région à Energie POSitive », la volonté sur une perspective à 2050 d'être la première région d'Europe à couvrir 100% de sa consommation d'énergie via l'augmentation de la production d'énergies renouvelables et la réduction de sa consommation.

LA VOLONTE DU SYNDICAT

Dans un contexte de transition énergétique fort, le Syndicat Mixte souhaite aujourd'hui profiter de son foncier et notamment du parking poids-lourds pour installer une centrale de production d'énergie renouvelable en ombrières photovoltaïques, tout en maintenant, voire en élevant, le niveau actuel de service et de confort des usagers du site.

Le présent appel à manifestation d'intérêt vise à identifier et sélectionner un opérateur désireux de développer et exploiter cette centrale. Le candidat est libre de s'associer avec une ou plusieurs sociétés pour constituer son dossier.

Dans la suite du document, sera appelé « lauréat » le candidat qui sera retenu par cet AMI afin de codévelopper ce projet.

Reglement de la consultation
Partie 1 : Le projet

1. Le Syndicat Mixte Eurocentre

Le Syndicat Mixte Eurocentre est un établissement public qui associe le Conseil Régional d'Occitanie, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne et la Communauté de Communes du Frontonnais. Le Syndicat Mixte est chargé de l'aménagement, de la commercialisation et de la gestion de la ZAC Eurocentre et s'appuie sur un large réseau de partenaires : chambres de commerce et d'industrie, comités de développement, SNCF, associations professionnelles.

Il est chargé de l'aménagement, de la commercialisation et de la gestion de la **ZAC Eurocentre**, une plate-forme multimodale étendue sur 300 hectares, située au nord de Toulouse sur les communes d'implantation de Castelnau d'Estrétefonds et de Villeneuvelès-Bouloc, véritable référence au plan national et européen, qui rassemble plus de 150 entreprises exerçant des activités principalement liées au **transport et à la logistique** mais également des activités industrielles et de services

Le Syndicat est aujourd'hui propriétaire du foncier d'un parking poids lourds d'environ 170 places.

Un partie du parking objet de la présente consultation est actuellement en partie concédé à la société FAL DISTRI, ici qualifié d'aménageur pour ce site. La présente démarche portée par le Syndicat Mixte Eurocentre a été élaborée en étroite collaboration avec son aménageur afin que les éléments techniques les plus précis soient pris en compte.

Il s'agira que l'ensemble des parties, de l'aménageur aux entités qui composent le syndicat, soit bien prises en compte notamment dans leurs intérêts et enjeux divers. Néanmoins, le Syndicat Mixte Eurocentre, représenté par son président, est l'interlocuteur unique du projet. **Le lauréat devra considérer ces entités dans sa réponse, et ce au travers des différentes phases développement, financement, réalisation ou exploitation.**

2. Objectif du projet :

L'objectif principal du projet est de voir émerger une installation de production d'électricité photovoltaïque en ombrières poids lourds sur le site, qui devra respecter l'usage du site, maintenir et conserver les services présents et devra répondre aux attentes de chacun dans la mesure du possible.

Pour procéder, le Syndicat mixte d'Eurocentre souhaite mettre à disposition du candidat le site dont elle possède la maîtrise foncière afin d'y étudier puis d'y construire une centrale solaire photovoltaïque en ombrière.

Le Syndicat mixte d'Eurocentre exprime un intérêt marqué à intégrer comme partie prenantes et à s'associer à des entités territoriales ayant pour but de développer ou investir dans projets EnR sur le territoire régional. Pour se faire, le syndicat souhaite qu'une part importante mais minoritaire (maximum 49%) soit réservée au "**Territoire**" et proposée par le candidat, intégrée dès le codéveloppement. A titre indicatif, une part minimale de 30 % est souhaitée.

La proposition est libre à la conception du candidat mais si besoin était de préciser, cela peut être possible en intégrant une SEM (ou plusieurs) capable de porter le projet aux côtés du candidat. Ainsi cette SEM, en quelque sorte garante des intérêts des territoires, serait en mesure de rétrocéder au besoin des parts à des acteurs du type syndicat ou collectivités locales (à court ou moyen terme : closing financier, phases exploitation);

Une lettre de soutien ou document de ce type par la SEM peut suffire à la considérer. Au candidat de préciser les conditions. Le lauréat devra donc intervenir en tant que codéveloppeur et futur co-exploitant de la centrale. Le Territoire aura accès à la gouvernance du projet et ses composantes clés, afin d'être garant de son bon déploiement. Le lauréat, qui détiendra donc à minima 51% du Projet, conservera la maitrise du développement technique du projet, les grandes lignes devant être décidées par l'ensemble des parties.

Le candidat devra détailler ici les objectifs, les enjeux et les contraintes de la partie technique et devra apporter à chacune des idées, des solutions, voir des références lorsque cela est possible et de la même manière, tant dans le montage structurel du projet que dans sa proposition financière (investissement, rémunérations de l'investisseur, « fees développement », loyer et équivalent au propriétaire, lecture fiscale).

Le Syndicat sera très attentif à la préservation des activités existantes sur le site. Il est rappelé que le parking a vocation à accueillir des véhicules poids lourds. Le projet devra donc s'adapter à la vocation première de ce site, et non l'inverse. Le lauréat, au-delà de l'exigence en matière d'adaptation à l'activité existante, pourra également proposer des mesures permettant de faciliter/améliorer l'usage du site pour les usagers.

Toute analyse poussée et REX (retours d'expériences) sur les enjeux et la compatibilité entre les ombrières solaires et les poids lourds pourra être un élément déterminant dans le choix du lauréat.

3. Description du site

Le site se situe dans le département de la Haute-Garonne, sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds, à une vingtaine de kilomètres de Toulouse.

- Adresse : rue de L'Ourmède, 31620 Castelnau-d'Estrétefonds
- Parcelle concernée : AH 54
- Superficie de la parcelle : ~ 63 000 m²
- Surface maximale d'emprise du projet : surface du parking poids-lourds (env 37 000m²)
  NB : Ce projet doit être adapté à l'utilisation du site
- Surface minimale d'emprise du projet : idem
- Co-visibilités depuis/vers les Monuments Historiques (env 1 km d'une zone ABF);

Vues du Parking :

Entrée du parkings poids-lourds, à droite le parking « payant » et à gauche le parking gratuit

Parking gratuit en fond

Fond du parking payant en limite avec le parking gratuit

Fin du parking payant et clôture avec la fin du parking gratuit

Parking payant : accès WC et laverie ; accès piétons également vers restaurant/douches.

4. Contraintes et points de vigilances

« Liste non exhaustive »

L'accès au chantier se fera par une entrée indépendante du parking FAL. Cet aménagement sera fait par et à la charge du prestataire.

Il est rappelé que le parking est ouvert 365 j par an, 24h/24.

Horaires des travaux : 8h-17h du lundi au samedi. Pas de possibilité de travaux le dimanche et les jours fériés.

CONTINUITE DE SERVICE

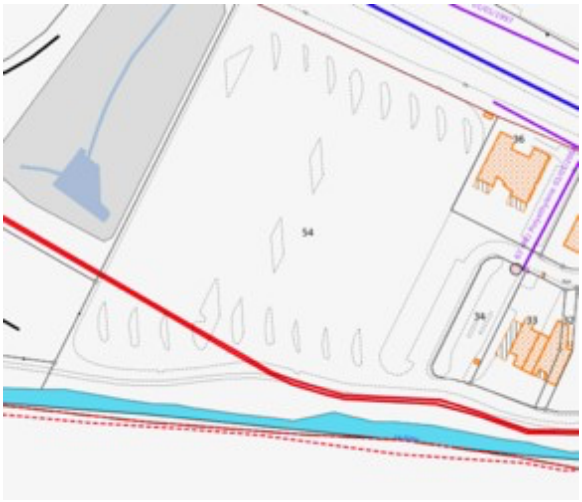
La continuité de services devra intégrer :

- L'accès au parking 24h/24 par les piétons et les poids lourds, et les véhicules de secours
- Une séparation physique entre les zones de travaux et les zones du parking restant en exploitation
- Le phasage proposé devra permettre de ne pas monopoliser plus de 2 travées de stationnement en simultanée.
- L'aménagement d'un accès piéton sécurisé réalisé en périmètre du parking le long du grillage, séparé physiquement des voies de circulation, afin de protéger les chauffeurs dans leur circulation. Ils devront pouvoir accéder jusqu'à l'entrée / sortie piéton (tourniquet) mais également jusqu'à la caisse de paiement, aux sanitaires et à la buanderie.
- Si besoin, des aménagements provisoires devront être réalisés : ils seront à la charge des prestataires (travaux, vidéosurveillance, éclairage, wifi, contrôle d'accès…)
- Une entrée sortie / piétonne par tourniquet sécurisé doit être maintenue en service tout au long des travaux. Si l'entrée/sortie piétonne actuelle doit être inutilisable durant une période des travaux, le prestataire prendra à sa charge la création d'une entrée /sortie temporaire ayant les mêmes caractéristiques que celles immobilisées (type de matériel, géométrie, contrôle d'accès, vidéosurveillance…).
- Le maintien durant toute la durée des travaux :
  - ✓ Du réseau WIFI
  - ✓ De l'éclairage conforme aux préconisations ESPORG OR ✓ De la vidéosurveillance
  - ✓ Du contrôle d'accès piéton comme véhicule ✓ De la cloture périphérique du parking ✓ De l'accès à la gare de péage ✓ L'électricité et le réseau informatique sur le parking ✓ De l'accès aux bornes de recharge électrique pour camion frigorifique.

Le planning et phasage final devra donc être validé avec Eurocentre et le délégataire.

CANALISATION DE GAZ

Une canalisation de gaz passe sur le site, cela devra donc être pris en compte lors du calepinage de la centrale photovoltaïque et un intérêt particulier devra être apporté à l'emplacement des fondations et poteaux des futures structures.



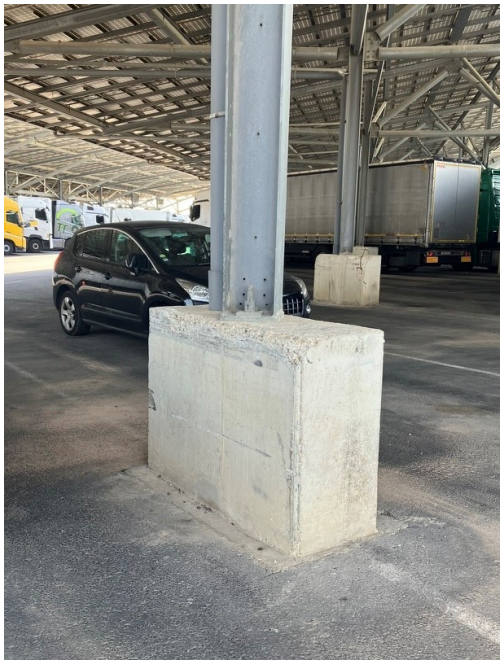
GABARITS, GIRATIONS, CIRCULATION POIDS-LOURDS

Afin de maintenir une bonne circulation des poids-lourds sur le site il faudra tenir compte de la **giration** des camions en prenant en considération des camions imposants et des longueurs allant jusqu'à 21m. En effet, la zone accueille régulièrement des camions plus longs transportant des voitures. Ponctuellement, une zone facilement devra facilement identifiable et accessible pour convoi exceptionnel.

Il sera important de conserver dans la mesure du possible le même nombre de places une fois les travaux terminés.

L'implantation des poteaux devra donc être prévue afin de ne pas impacter le nombre et la dimension des places existantes, tout en integrant les descentes d'eau pluviale.

Les places devront faire 4 m de large.



Exemple de poteaux implantés et protégés avec du béton en forme rectangulaire. La descente d'eau pluviale pourra se faire également via ce dispositif.

Toute implantation en milieu de place est à proscrire

Les poteaux devront être également préservés de tout impact de camions. La hauteur des structures devra également suffisante pour accueillir les poids-lourds sans risque d'accrochage : **Hauteur minimale de 4,5m**.

Outre leur localisation sur un plan, le candidat devra préciser au moment de la remise de son offre, la forme et l'encombrement des poteaux et de leurs protections (en x, y et z). Une vue de détail précisant les encombrements et la largeur de place disponible serait appréciée.

PROTECTION ET AIDE AU STATIONNEMENT

Le Syndicat sera sensible aux procédés mis en place permettant d'aider les véhicules à circuler, se stationner, et tout dispositif pour éviter les accrochages avec les structures ou les autres véhicules.

Ainsi, l'intégration de solutions telles que

-les protections de poteaux,

-les chasse-roues

- un façonnage du béton en arrondi,

Enfin, une peinture réfléchissante serra appliquée sur les parties basses des ouvrages.

Les références du candidat seront attendues ainsi qu'une justification de leur « efficacité ».

ECLAIRAGE ET SECURITE DU SITE

Le lauréat devra prendra à sa charge la dépose et l'évacuation des 4 mâts de l'éclairage existant.
La centrale devra permettre de maintenir une luminosité suffisante en journée et sa structure devra intégrer un système d'éclairage suffisant (25 lux en périphérie et 20 lux sur les stationnements).

La centrale doit prendre en considération et intégrer le système de vidéosurveillance existant sur la partie du parking en concession et permettre le déploiement sur la partie non concédée.

Les futures structures devront être suffisamment espacées du grillage de délimitation du parking concédé afin d'éviter de servir d'appui pour le franchissement de la clôture et pour éviter toute intrusion à l'intérieur du site. Un détail des solutions constructives à ce sujet est attendu.

Il est également attendu toute suggestion pour sécuriser la partie publique par la mise en place de barrière à l'entrée et sortie du site.

SERVICES ET CERTIFICATIONS

Au-delà du fait que le projet doit s'adapter à la destination du site, qui est la circulation et surtout le stationnement de poids-lourds, il doit également permettre de maintenir le niveau de l'ensemble de services proposés et qui permettent notamment à l'aménageur de disposer d'une certification ESPORG (voir document en annexe).

La WIFI est présente sur le site via des bornes relais, le lauréat devra prendre en considération l'architecture réseau en place sur le site (voir document en annexe).

Des places munies de prises pour camions frigorifiques sont présentes et à conserver. 4 bornes sur les 16 initialement « pré équipées » sont actuellement en service sur le parking concédé. Deux bornes de recharges électriques seront prochainement mis en service par l'aménageur.

Le Syndicat souhaite également pousser la réflexion sur le pré équipement en vue d'installation à moyen terme de bornes de recharges lentes pour poids-lourds électriques. Le lauréat devra donc être force de proposition quant à l'adéquation entre ce pré équipement pour permettre ultérieurement l'installation sans modification de ces bornes.

Il s'agira notamment de prévoir un pré équipement et une prédisposition et de toute suggestion permettant d'équiper facilement un maximum de place avec à minima 40 places. Il s'agira

aussi d'anticiper cette évolution en prévoyant d'ores et déjà l'espace necessaire pour les équipements afin qu'ils ne réduisent pas la largeur des places, et ne nuisent pas à la circulation des poids lourds.

Le lauréat fera part également de son expérience quant à l'effarouchement des oiseaux afin d'éviter de les voir nicher sous les ombrières.

5. Le montage du projet

Le lauréat devra être **force de proposition concernant le montage juridique, la gouvernance associée au projet, la proposition économique** (apport en affaire, loyer…). Une possibilité serait d'associer les parties à travers une convention de partenariat, le temps de créer en parallèle une structure, type société, qui relie les acteurs.

Le lauréat devra supporter les frais internes et les frais externes du projet pendant la durée de développement et d'exploitation. La SEM ou équivalente associée en codéveloppement pourra également faire valoir son droit de rémunérer son temps interne.

Le Territoire serait partie prenante du projet et ce jusqu'à 49 %. Le Syndicat Mixte Eurocentre devra avoir la possibilité d'intégrer cette part tout au long du projet sous différentes conditions convenues au préalable. Le lauréat devra donc prendre en compte l'apport en nature que constitue le foncier du parking qui sera dédié au projet.

Le Syndicat exprime également un intérêt marqué à intégrer comme partie prenante des entités/SEM territoriales, ayant pour but de développer, investir dans projets EnR sur le territoire régional et garante des intérêts des territoires.

Le Syndicat, avec les entités territoriales intégrées, devront être associées dès le départ en tant que partenaires de développement afin de s'assurer du bon déroulement du projet.

La gouvernance du projet sera régie par un comité stratégique dans lequel chacune des parties aura un siège avec un nombre de voix à définir. Une liste de décisions type à soumettre à ce comité stratégique pourra être proposée par le candidat.

Il est attendu que le lauréat soit force de proposition sur le déploiement d'un tel projet, sur ses composantes financières, techniques, environnementales et sociétales en respectant les contraintes et enjeux du site, et en exposant leurs justifications et références

Partie 2 : L'appel à manifestation d'intérêt

1. Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour ambition de mobiliser la filière et d'optimiser la sélection des candidats à même de proposer et de porter le projet le plus prometteur, pour les parties prenantes comme pour les citoyens, sur la base de critères techniques, économiques et environnementaux.

Il visera donc à sélectionner un candidat (libre de s'associer à une ou plusieurs sociétés pour monter son dossier) parmi ceux ayant manifesté leur intérêt pour valoriser les fonciers proposés pour y développer un projet solaire photovoltaïque flottant.

Les propositions de projets des candidats seront considérées comme répondant aux objectifs du projet si elles démontrent :

La fiabilité de la solution proposée dans les dimensions technique, économique, organisationnelle, juridique et sociétale. Des justifications et références devront être fournis démontrant la compatibilité des solutions avec les problématiques du site.

- l'exemplarité sociale dans la qualité de la relation avec les acteurs du projet et la préservation des activités existantes et de la qualité des services existants,
- l'exemplarité en matière environnementale notamment dans le choix des matériaux utilisés et plus généralement dans la réduction des impacts environnementaux du projet,
- l'exemplarité partenariale dans la sélection et les relations avec les entreprises partenaires,
- l'exemplarité en matière de communication et transparence avec les acteurs du site
- L'exemplarité en matière de sécurité.

Il est rappelé que le candidat devra s'engager à prendre en charge tous ses coûts internes liés aux projets et tout ou partie des coûts externes répartis entre les futurs codéveloppeurs à savoir :

- Les frais de dossiers
- Les frais d'études d'impact, de dangers et les travaux liés directement ou indirectement à l'implantation de la centrale photovoltaïque
- Toutes les études liées de façons directe ou indirecte au projet, déjà engagée ou à venir
- Tous les travaux rendus nécessaires par la réalisation du projet
- Toutes études ou travaux rendus obligatoires par une évolution de la règlementation
- Les frais de maitrise d'œuvre externe
- Démontage et recyclage de l'installation en fin d'exploitation, et remise en état du site.

Le dossier technique devra intégrer les éléments suivants :

- Description de la solution technique
- Description des études nécessaires au projet
- Dimensionnement du champ solaire (puissance, taille (en ha), etc.)
- Calepinage des ombrières
- Business plan prévisionnel sur toute la durée du projet
- Détails des coûts d'investissements, des coûts d'exploitation et des coûts de démantèlement
- Il est attendu une justification sur les scénarios et tailles du projet. Le Syndicat est attentif à la prise en compte de l'usage du site et la proposition de solutions de guidages, d'amélioration de circulation, de facilitation du stationnement des poids lourds, d'éclairage ou même d'implantation de bornes de recharges électriques.

La proposition juridique devra intégrer et proposer :

- Le ou les acteurs identifiés pour s'engager dans cette part Territoire (type SEM)

- Soit : Un portage à 100% par le candidat

- Soit : Une participation au capital et en apport des fonds propres (maximale de 49% pour le Territoire

Pour le syndicat, les scénarii possibles comme la valorisation de l'apport en nature du foncier

- Les modes de gouvernance prévus (comité stratégique, etc.)
- Toutes clauses spécifiques

La proposition financière devra intégrer les éléments suivants :

- Tout indemnité (si prévue) : indemnité de réservation du terrain lors de la phase d'étude et de construction

- Location lors de la phase d'exploitation : une partie devra être fixe quelle que soit la surface de panneau implantée et une partie variable en fonction de la surface implantée.

- Retombées économiques et fiscales pour le territoire ;

- Retombées financières pour les entreprises locales participant aux projets.

- Toutes autres retombées prévues

La transmission d'un plan d'affaire détaillé sera considérée.

Le montage structurel du dossier devra prendre en compte les éléments suivants :

- La possibilité d'intégrer le Territoire à la co-gouvernance du projet.

- Le candidat lauréat sera le développeur technique du projet

- Les choix stratégiques qui seront discutés par l'ensemble des parties lors des Comités Stratégiques
- Définir le type de contrat ou sociétés à mettre en place pour le développement, pour le projet. Idem pour les phases Instruction, Investissement et Exploitation.

2. Les candidatures éligibles

Le présent appel à manifestation d'intérêt doit permettre de sélectionner un candidat mais n'a pas pour vocation à figer l'ensemble des aspects juridiques et techniques du projet. Ceux-ci seront définis et validés par toutes les parties lors d'une seconde étape. Etape qui suivra l'appel à manifestation d'intérêt.

Sont éligibles toutes candidatures proposant un projet répondant aux objectifs fixés par le présent document. La candidature devra répondre aux exigences du code des marchés publics.

En cas de refus d'une candidature ou dans l'hypothèse où le présent appel à manifestation d'intérêt ne serait pas conduit à son terme, les candidats ne pourront en aucun cas demander une indemnisation de quelque sorte que ce soit.

Le Syndicat se réserve le droit d'être accompagné pour étudier, auditionner et sélectionner le lauréat.

3. Le déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt

Le déroulement de l'AMI devrait être basé sur les temps décrits ci-dessous :

02 Mai 2025 : Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt

02 Juillet 2025 : Date limite de remise des dossiers par les candidats

Aout- Novembre 2025 : Demandes de compléments et audition d'une liste restreinte de candidats

Décembre 2025 : choix du porteur du projet

Tous les éléments à la connaissance du territoire sont décrits et transmis dans ce document.

4. La composition du dossier à remettre par les candidats

La manifestation d'intérêt devra se traduire par un document PDF présentant les éléments suivants :

Une présentation du candidat : celle-ci visera à démontrer la capacité technique et financière du candidat, ses actifs, ses réalisations les plus remarquables, et ses ressources.

Une attestation de visite de site tamponnée, remise sur présentation au bureau d'Eurocentre.

Une restitution des enjeux et objectifs du projet : présentation du projet, adéquation avec les attendus de l'appel à manifestation d'intérêt, enjeux économiques, sociaux et sociétaux, technologiques ou environnementaux,

Une présentation de la prise en compte des documents d'urbanismes communaux et intercommunaux, de leur zonage, de la possibilité actuelle ou à venir (évolution du document d'urbanisme) d'implanter ce type d'installation, la prise en compte des différentes règlementations annexes à l'urbanisme.

Une présentation de la proposition de projet : Les grands principes, le périmètre physique, les orientations technologiques, les incertitudes techniques et les actions pour les lever, le rendement global estimé, le volet autoconsommation collective, la puissance de l'installation envisagée et le productible annuel estimé.

Une présentation de la compatibilité du projet avec les usages et proposition de services : girations poids lourds et chasse-roues, dimensions règlementaires, prise en compte des éléments existants (ex : portique d'entrée), possibilité d'intégrer des caméras de surveillance, proposition d'installation de bornes de recharges pour poids lourds électriques, maintien de la certification ESPORG (document en annexe) obtenue par FAL Distri.

L'orientation quant au financement du projet : les modalités de financement du projet, les partenaires financiers envisagés, les contraintes associées.

Le calendrier de réalisation : les étapes clés et le phasage mis en évidence dans un planning général

Il est demandé aux candidats de se limiter à 20 pages au maximum (hors annexes).

5. La Modalités de transmission des candidatures et des offres

Transmission des offres :

La date limite de réception des offres est fixée au 11/7/2025 à 17h00.

Les plis qui seraient remis après la date et l'heure limites précitées ne seront pas retenus.

La transmission des plis par voie électronique est imposée pour cette consultation. Par conséquent, la transmission par voie papier n'est pas autorisée.

Transmission électronique :

La transmission des documents par voie électronique est effectuée à l'adresse courriel suivante :

eurocentre@eurocentre.fr

6. Négociation

L'ensemble des sujets mentionnés dans le présent cahier des charges est ouvert à la concertation avec les candidats. Certaines orientations initiales pourront être ainsi discutées sur la base d'un argumentaire construit par le prestataire (choix des technologies, délais de faisabilité et d'exploitation, etc.).

A l'issue de l'examen de l'ensemble des candidatures, des questions écrites seront éventuellement posées aux candidats, dans le cas où des précisions seraient nécessaires sur l'un ou les deux projets.

Le Syndicat Mixte d'Eurocentre se réserve la possibilité de négocier avec les candidats en tête du classement de l'analyse des candidatures (trois au maximum).

A l'issue de cette possible négociation, le Syndicat Mixte d'Eurocentre précisera sa décision, ferme et définitive, d'attribution de l'AMI, pour le projet.

Une lettre d'engagement sera adressée au candidat retenu dans les meilleurs délais. Les autres candidats seront informés par voie électronique.

Les candidats sont informés que le Syndicat Mixte d'Eurocentre se réserve également la possibilité de ne pas donner suite à l'AMI, notamment si les propositions des candidats ne présentent pas les capacités techniques, économiques ou financières suffisantes.

7. Analyse des candidatures

5.1. Généralités
Les critères d'analyse ci-après sont communiqués aux candidats afin de leur donner une vision transparente des domaines d'analyse de leur proposition.
Les candidatures seront jugées sur les valeurs suivantes :
Critères de sélection
Importance relative des critères

Critères	***Pondération***
Technique *- solutions* *- optimisations et justifications* *- calendrier de construction, phasage et immobilisation du site*	*30%*

Capacité du candidat *- références et expérience du candidat*	*10%*
Proposition financière et juridique : *- montage juridique,* *- rentabilité et modèle économique du projet,* *- retombées pour le propriétaire*	*30%*
Intégration du territoire : *- modèle,* *- intégration d'entités territoriales,* *- emploi local, usagers et services.*	*20%*
Critère développement durable : *- l'évaluation des impacts environnementaux,* *- gestion de la fin de vie des équipements,*	*10%*

5.2. Précision sur les critères de sélection
Critère 1 – Analyse de la « performance technique du projet » :
La performance technique sera jugée au regard des caractéristiques des installations proposées, de la puissance installée, du productible envisagé, des hypothèses retenues et réalistes, des études prévues, de la prise en compte des contraintes techniques, réglementaires ou liées à l'usage des sites proposés, des dispositions pour le suivi de l'exploitation et l'entretien des installations (plan de maintenance préventive).

- Prise en compte des contraintes techniques, et règlementaires de l'opération
- Respect des préconisations et souhaits présentés dans ce document
- Qualité méthodologique et clarté de la proposition du candidat
- Respect des préconisations et souhaits présentés dans ce document
- Qualité des travaux proposés (panneaux, système de pose, ouvrages annexes...)
- Détail sur les conditions et solutions de raccordement électrique
- Calendrier de construction : le candidat devra proposer un phasage tenant compte du réalisme de faisabilité du planning, en fonction des moyens mis en œuvre, de l'organisation proposée et des contraintes des deux parties de parking.

Critère 2 – Analyse de la « capacité du candidat » :
La proposition de l'entreprise candidate se verra valorisée par

- Les garanties proposées par le porteur du projet
- La garantie pour le syndicat mixte d'Eurocentre, en tant que propriétaire, du bon usage par l'opérateur des installations pendant la phase d'exploitation
- Des références précises du candidat sur des opérations de même type déjà réalisées

Critère 3 – Proposition financière et juridique :
Le réalisme et la solidité du montage économique et financier seront jugés au regard des caractéristiques de l'entreprise ou du groupement, des références présentées de tous les partenaires, de la solidité financière du candidat, des modalités et prix de valorisation de l'électricité proposés, des montants d'investissements…

- Proposition du montage (développement et exploitation)
- Proposition financière générale lié au montage
- Accès à la gouvernance
- Détails au niveau bancaire et assurances
- Transparence du projet vis-à-vis des parties prenantes
- Le montant des loyers et des indemnités proposés. Le montant du loyer sera ainsi calculé : partie forfaitaire + partie proportionnelle à la surface de panneau implantée
- Un engagement sur l'honneur des éléments financiers proposés (afin d'éviter des loyers disproportionnés qui ne seraient pas respectés par la suite)
- Le prix de vente de l'électricité attendu et l'argumentation associé pour être lauréat CRE,

Critère 4 – Intégration du territoire
La proposition de l'entreprise candidate se verra valorisée par

- la participation à l'économie locale, intégrations des entreprises à proximité pour les études et la construction
- la proposition d'opération en autoconsommation collective avec les opérateurs présents dans la zone d'activité ou une fourniture d'énergie sur tout ou partie de la production.
- toutes indications sur les modalités d'organisation et de communication (choix des intervenants favorisant l'activité locale, accompagnement informatif auprès de la population…).

Critère 5 – Analyse de la valeur « développement durable » :
La politique sociale et environnementale de l'entreprise candidate se verra valorisée par:

- les conditions de remise en état du site et conditions de recyclage des matériaux à l'expiration de l'exploitation
- la minimalisation des impacts négatifs des installations photovoltaïques (bilan carbone, intégration environnementale, origine de fabrication).

5.3. Coordonnées du représentant du Maître d'Ouvrage :

Eurocentre, Miguel Dancourt, eurocentre@eurocentre.fr &. 05 62 22 09 09