

Document de Consultation A.M.I.

COMMUNE DE POUILLON

CLOTURE APPEL A MANIFESTATION D'INTERET le 01/10/2025 à 12 H

Introduction

Le présent appel à projet a pour objectif la sélection d'un prestataire pour conduire l'étude, la réalisation et l'exploitation de trois centrales solaires photovoltaïques sur le territoire de la commune de Pouillon.

Ces centrales solaires sont constituées par deux toitures à créer et d'une toiture existante :

- couverture de 2 terrains de tennis : hangar 42mx36m soit 1512 m² de surface au sol
- couverture du terrain de basket de 3x3 : hangar 18mx26m soit 468 m² de surface au sol
- toiture existante du local du service technique : 913 m² de surface au sol

La commune de Pouillon, dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, de la diversification nécessaire des sources d'énergie, et de la protection et de la préservation de l'environnement, souhaite participer à l'effort collectif national de la transition énergétique, et ainsi favoriser l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur sa commune.

I. Objet de l'appel à projet

A. Contexte

La commune de Pouillon a décidé de lancer un projet de centrale photovoltaïque Bld des Sports et Route de Misson.

L'objectif de ce projet est à la fois de produire de l'énergie « propre », mais également de mettre l'accent sur l'application à l'échelle locale d'un engagement international, se traduisant par des actions concrètes et immédiates. Ainsi cette démarche doit contribuer au-delà de l'aspect purement énergétique, à inscrire la commune ainsi que tous les administrés dans une dynamique de développement responsable et durable.

En outre, ce projet se veut être représentatif, à la fois sur le plan de la participation à la lutte contre le réchauffement climatique, mais il se veut également être exemplaire quant à la conception du projet en lui-même.

L'objet de la présente consultation est de permettre à la collectivité de retenir le candidat ayant la meilleure proposition technique et financière pour développer, construire et exploiter la centrale photovoltaïque, en

adoptant une démarche partenariale avec le territoire et en veillant à une intégration environnementale optimale du projet.

B. Cadre juridique du présent A.A.P.

La commune de Pouillon envisage de mettre à disposition la toiture du local du service technique, et les terrains de tennis et de basket dont elle est propriétaire afin de réaliser l'opération sous forme d'un bail emphytéotique.

Les différentes parties contractualiseront une promesse de bail emphytéotique. La signature de la promesse de bail interviendra au terme de la validation définitive du projet retenu par l'organe délibérant de la collectivité.

La procédure de sélection préalable à la conclusion du bail emphytéotique est organisée en application des dispositions des articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (C.G.P.P.P.)

C. Partie initiatrice au projet : la Commune de Pouillon

Pouillon est une commune française située dans le département des Landes (40350), au sein de la région Nouvelle Aquitaine et regroupe 3 151 habitants.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 49.74 km².

D. Renseignements complémentaires

Mairie de Pouillon
96, Place de la Mairie
40350 POUILLON
Mail : dgs@pouillon40.fr
Tel : 05.58.98.21.62

E. Le projet

La commune de Pouillon souhaite valoriser son foncier par la création d'un parc photovoltaïque sur la toiture existante du local technique de la Commune et sur des toitures à créer pour couvrir 2 terrains de tennis et un terrain de 3x3.

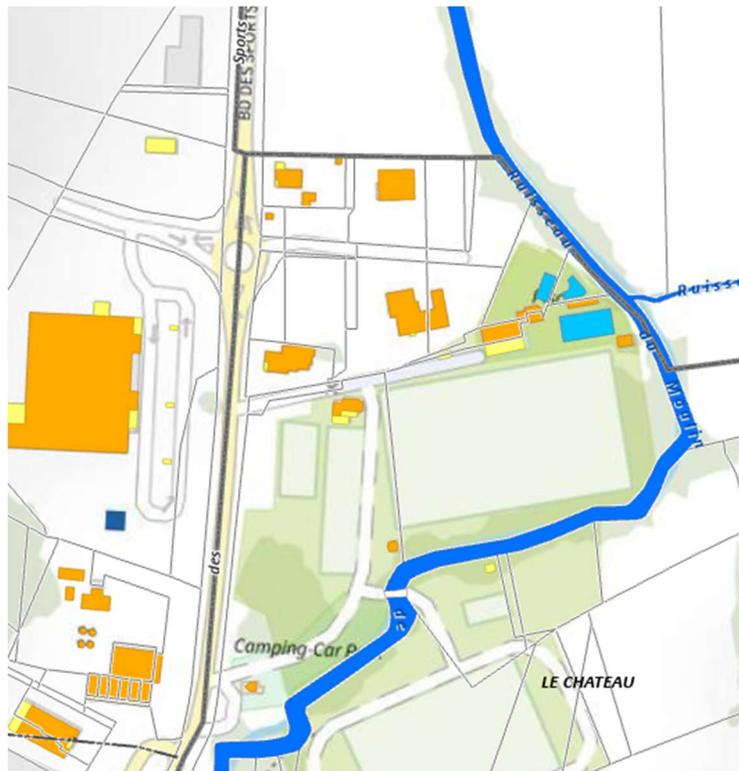
Le candidat à l'A.A.P. devra garantir à la Commune qu'il dispose de toutes les compétences nécessaires et de tous les moyens requis pour réaliser le projet et, le cas échéant, de toutes les solutions de financement et d'optimisation financière.

La Collectivité souhaite que l'opérateur prenne en charge l'exploitation et l'entretien de l'ensemble du périmètre photovoltaïque durant toute la période du bail.

Le candidat présentera à la Collectivité les options possibles permettant de valoriser au mieux le projet via la conclusion d'un bail emphytéotique.

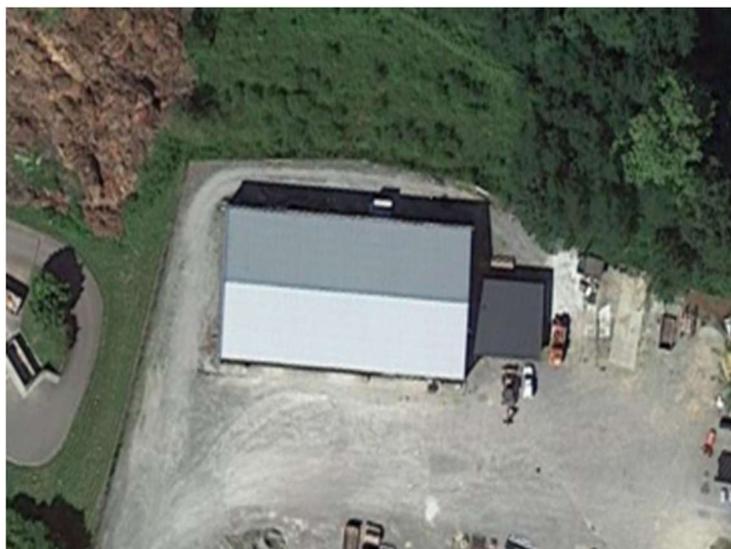
Terrains de tennis et de basket 3x3 : Boulevard des Sports

Zone UE du PLUi



Local du service technique : 716 Route de Misson

Zone UZa du PLUi



II. PHASE DE DEVELOPPEMENT DU PROJET

Le lauréat de l'appel à projet sera chargé de la réalisation de l'ensemble des études préalables et procédures administratives nécessaires jusqu'à l'obtention des différentes autorisations. Il sera également chargé de définir le montage juridique et financier du projet, d'identifier les éventuels mécanismes de soutien et de monter la société de projet qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération : investissement, développement, construction, exploitation et maintenance de la centrale solaire.

Le candidat devra garantir qu'il dispose de toutes les compétences et moyens requis pour réaliser le projet. La phase de développement du projet démarre à la notification de la désignation du lauréat de l'Appel à projet.

A. Tour de table financier

Les coûts de développement seront à la charge du SEUL lauréat. Le candidat précisera dans sa proposition, la nature et les coûts des différents postes nécessaires pour la phase développement du projet. Ces coûts constitueront un engagement ferme de la part du candidat.

B. Etudes et démarches administratives

Le lauréat de l'Appel à projet durant cette phase de développement assurera :

- L'ensemble des études préalables et les démarches d'obtentions des autorisations administratives préalablement au lancement du projet (permis de construire, raccordement auprès d'ENEDIS, etc.).
- L'étude détaillée du projet, des matériels et des technologies utilisés.
- La constitution des dossiers nécessaires à la candidature à l'appel d'offres de la CRE et/ou la sécurisation d'un contrat de vente d'énergie.
- Tout autre mission qu'il jugera nécessaire et qu'il aura précisée préalablement dans sa proposition technique et administrative en réponse à l'Appel à projet.

C. Accès au site

Un Procès-Verbal d'état des lieux d'entrée sera réalisé par un huissier, au frais du candidat, à la signature de la promesse de bail.

D. Renonciation au projet en phase de développement

Dans le cas où les conditions financières, économiques ou techniques ne pourraient pas être assurées selon le plan d'affaire proposé par le candidat, pour des raisons indépendantes de la volonté des parties, chacune d'entre elles aura la possibilité de renoncer. En cas d'abandon du projet par le lauréat, celui-ci s'engage à faire son affaire des factures et pénalités éventuelles à payer auprès de tiers.

III. PHASE DE REALISATION

A. Travaux

A l'issue de la phase de développement aboutissant à l'obtention du permis de construire, la phase de réalisation du projet peut être engagée.

La Collectivité met alors à disposition, de la société de projet, le site identifié suivant les dispositions prévues dans la promesse de bail.

Le lauréat assure la maîtrise d'œuvre et le suivi de la réalisation de l'installation.

Il s'assure de(u) :

- la mise en sécurité de la zone travaux, en coordination avec la Mairie
- respect des délais impartis pour la réalisation des projets P.V.
- l'obtention des contrats pour la distribution auprès d'ENEDIS
- la bonne implantation des panneaux et l'exécution des raccordements
- la mise en service de la centrale P.V.

Le candidat précisera les travaux qu'il envisage pouvoir attribuer à des entreprises locales.

IV. PHASE D'EXPLOITATION

Le candidat détaillera dans sa proposition les conditions d'exploitation.

A- Démontage

En fin de bail, le prestataire aura à sa charge le démontage éventuel des installations PV en toiture et la mise en état/conformité des bâtiments restants ainsi que la modification des documents administratifs (arrêté préfectoral d'exploitation, documents d'urbanisme, ...).

La société de projet s'engage à provisionner les coûts de démontage P.V. Un Procès-Verbal de sortie sera réalisé par un huissier. Son coût sera laissé à la charge de l'exploitant.

B- Conservation de l'installation P.V.

Néanmoins, un an avant le terme du bail, La Collectivité pourra informer (par recommandé) la Société de Projet de son éventuel intérêt pour conserver l'installation en l'état.

La Collectivité récupèrera alors l'ensemble de l'installation gratuitement à la fin du bail.

Dans ce cas, la société de projet pourra exploiter l'installation jusqu'à la fin du bail (et non réduit de la durée du démontage).

Le Procès-verbal d'état des lieux de sortie sera réalisé à la fin du bail, quelque-soit l'option choisie par la Collectivité (démantèlement ou conservation de la centrale).

La Société de Projet s'engage à fournir deux ans avant la fin du bail l'ensemble des données de production du site (depuis le début de l'exploitation).

V. CONCERTATION ET COMMUNICATION PENDANT LE PROJET

Le lauréat tiendra à disposition de la commune toutes les informations utiles à la valorisation du projet, y compris les données d'exploitation lorsque l'installation sera en fonctionnement et produira de l'électricité.

VI. PLANNING

- Lancement de la consultation : le 05/08/2025
- Date limite de dépôt des dossiers : le 01/10/2025 à 12h
- Présélection des deux candidats principaux : octobre 2025
- Audit des deux projets présélectionnés : octobre / novembre 2025
- Sélection finale du projet : novembre / décembre 2025

La promesse de bail sera signée au maximum 3 mois après l'attribution de l'A.A.P.

Les autorisations d'urbanisme devront être obtenues au plus tard 10 mois après la signature de la promesse de bail.

Le bail sera signé 1 mois avant le démarrage des travaux.

Les travaux devront être terminés au maximum **12** mois après la signature de la promesse de bail (demande préalable de travaux).

VII. FORME DU CONTRAT

Pour permettre au lauréat d'engager la phase de développement, la Collectivité mettra les sites à disposition sous forme d'une promesse de bail emphytéotique d'une durée maximale de **2 ans** (durée moyenne de développement).

Si dans ce délai, les autorisations d'urbanisme ne sont pas obtenues, la Collectivité se réserve le droit de mettre un terme unilatéral aux accords signés, sans que le Développeur ne puisse s'y opposer de quelque manière.

Dès la levée des clauses, un bail emphytéotique d'une durée maximale de **25 ans** sera proposé à compter de l'exploitation de la centrale solaire.

Le candidat précisera la durée souhaitée, étant précisé que la Collectivité n'envisage pas la cession du bâtiment.

Le bail ne pourra se prolonger par tacite reconduction et il n'y a aucun droit à renouvellement.

Sauf agrément préalable de la commune, le candidat retenu ne pourra en aucun cas et sous quelque forme que ce soit accorder ou céder un droit quelconque à un tiers sur les emplacements mis à disposition.

REMISE DES CANDIDATURES

A. Echange avec les candidats

Pour toute demande de renseignements techniques ou administratifs, les candidats pourront faire leur demande uniquement par mail à l'adresse suivante : dgs@pouillon40.fr jusqu'à 5 jours avant la date de remise de l'offre.

B. Visite sur site

La visite du site est obligatoire. Trois dates sont proposées aux candidats :

- Le mardi 26 août 2025 entre 9h et 11h sur RDV
- Le mardi 2 septembre 2025 entre 9h et 11h sur RDV
- Le jeudi 4 septembre 2025 entre 9h et 11h sur RDV

La visite est limitée à 2 personnes par Candidat. La demande de R.D.V. se fera par téléphone auprès du DGS de la Commune, au plus tard 3 jours ouvrés avant, pour informer de la présence du candidat.

Tout empêchement à ces dates peut, par exception, faire l'objet d'une prise de R.D.V. ultérieure.

C. Contenu de la candidature

Le dossier remis à la commune devra être constitué d'une présentation du candidat et d'une note de présentation du projet.

Les candidats sont informés que leurs offres devront être entièrement rédigées en langue française et que l'unité monétaire est l'Euro (€).

La présentation du candidat devra démontrer sa capacité à développer le projet, puis à le réaliser et à l'exploiter. Pour cela, il explicitera dans son dossier les compétences et les références sur lesquelles il compte s'appuyer.

Dans la note de présentation du projet, il proposera une analyse critique du site vis-à-vis d'un projet photovoltaïque en toiture existante, et présentera un plan d'affaires ainsi qu'un planning de réalisation détaillé allant jusqu'à la mise en service.

1- Dossier de Présentation du candidat

- Une lettre de manifestation d'intérêt signée du représentant du candidat dûment habilité à signer le partenariat, accompagnée du ou des justificatifs permettant de le vérifier (Kbis, pouvoir...)
- Une déclaration sur l'honneur dument datée et signée que le candidat n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité.
- Une déclaration sur l'honneur dument datée et signée ou justificatif par le candidat, en vue de justifier qu'il a satisfait aux obligations sociales et fiscales au 31 décembre de l'exercice fiscal précédent.
- Les attestations d'assurance responsabilité civile et d'assurance civile décennale si la société est également le constructeur.
- La présentation détaillée du candidat: domaine d'activité, références en matière de projets photovoltaïques, capacités techniques et professionnelles...)
- Les justificatifs de certifications si existants.
- Le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices avec part concernant l'activité photovoltaïque.
- La structure juridique et financière envisagée pour la société de projet.
- Les lettres d'engagement des partenaires financiers le cas échéant.
- Organisation de l'équipe et répartition des missions.

2- Dossier de présentation technique du projet :

– Caractéristiques techniques de l'installation :

- Les hypothèses techniques retenues (puissance radiative retenue, ensoleillement, ombrages, etc.) ainsi qu'un plan d'implantation d'avant-projet avec calepinage des panneaux envisagés,
- Les caractéristiques de l'installation (puissance électrique nominale, productible annuel, nombre de panneaux, surface de panneaux, hauteur, orientation, inclinaison, surface utilisée, etc.).
- Les caractéristiques principales des matériels envisagés (panneaux photovoltaïques, origine de fabrication, supports, onduleurs, matériels électriques, origine des structures de supportage, etc.)
- Le raccordement envisagé.
- La description des aménagements nécessaires en toiture.
- La description exhaustive des études nécessaires pour mener à bien le projet et les montants révisionnels correspondants:
 - Organisation des travaux
 - Gestion de l'exploitation et de la maintenance.
 - Prise en compte des contraintes d'exploitation
 - Planning détaillé
- Le candidat détaillera les études et procédures inhérentes à un tel projet de centrale solaire, ainsi que sa méthodologie d'intervention aux différentes phases du projet, précisant clairement le déroulé, le calendrier et le détail du niveau d'action des intervenants impliqués.
- La proposition fera apparaître le détail des études préalables, des procédures administratives, des études techniques nécessaires ainsi que leur échéancier.

3- Dossier Volet économique :

- Détails des coûts: le candidat détaillera les coûts CAPEX et OPEX, ainsi que les coûts de développement.
- Le candidat précisera également les coûts de démontage des panneaux P.V. et de remise en état des toitures.
- Business Plan et plan de financement : le candidat présentera le business plan prévisionnel du projet ainsi que son plan de financement, sur la base du détail des coûts prévisionnels de l'installation, intégrant

l'ensemble des coûts aménagements compris, le détail des coûts de fonctionnement, des frais de maintenance, des frais de remplacement de matériels, des charges d'entretien du site...

Le business plan intégrera également le détail d'une analyse de la rentabilité basée sur un tarif de vente de l'électricité avec une évaluation moyenne du revenu annuel, taux de rémunération, taux d'emprunt...

Redevance et formule d'indexation proposée afin de permettre la rénovation complète de la couverture bac acier du bâtiment principal.

La projection sur les fiscalités et les retombées économiques locales.

Durée du bail.

Conditions de renonciation au projet.

D. Mode de transmission

Le candidat devra faire parvenir son dossier de candidature UNIQUEMENT par le dépôt des dossiers dématérialisés sur la plateforme suivante : www.demat-ampa.fr, avant le 01 octobre 2025 à 12h.

VIII. JUGEMENT DES OFFRES

A. Critère de recevabilité des candidatures

Les offres seront jugées selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat.

Aucun autre document ne sera accepté une fois la date limite de dépôt échu.

Les dossiers de candidatures seront analysés pour vérifier l'adéquation des capacités financières, des capacités techniques et des moyens humains, avec le projet proposé. Les candidats ne présentant pas les garanties nécessaires ne seront pas retenus. A l'issue de l'examen de l'ensemble des offres, des questions écrites seront posées aux candidats lauréats.

Il est recommandé aux candidats de produire des propositions réalistes, car ces offres les engageront dès lors qu'elles auront été acceptées.

B. Critères de jugement des offres

La commission finances examinera les offres selon les critères de pondération suivants :

Capacités et références du porteur de projet : **20**

Dossier présentation technique du projet : **35**

Dossier volet économique : **45**

En cas d'égalité de notation, le critère performance financière sera prépondérant.

C. Négociations et offre finale

L'attention des candidats est attirée sur le fait que la présente consultation donnera lieu à une audition de maximum 2 candidats qui auront obtenu les meilleures notes à l'issue de l'analyse des propositions.

Ils viendront exposer leur projet à la Collectivité qui se réserve la possibilité de négocier lesdits projets.

Les candidats retenus pour la phase de négociation seront convoqués pour un audit, avec un délai de prévenance d'au minimum 7 jours calendaires. Les horaires seront précisés à chaque candidat, ultérieurement, par convocation.

Suite à la phase de négociation, la commission finance déterminera le choix du lauréat et le Conseil Municipal délibérera pour décider de l'attribution de l'AAP.

Le candidat retenu sera prévenu de son succès dans la semaine qui suit la décision du Conseil Municipal. Dès lors, il remettra la synthèse de son offre dans un délai de 15 jours calendaires à compter du jour de confirmation de sa sélection.

La Collectivité se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucune offre ne répondait aux attentes ou si les pré-requis du présent A.A.P. n'étaient respectées par aucun candidat.