

# **RAPPORT D'ANALYSE**

## **Concession de service public relative à la rénovation, l'entretien et l'exploitation de l'aire de services de BATTENHEIM**

Procédure n° DSP22000002

## I. Objet de la délégation de service public

La présente délégation de service public a pour objet la rénovation, l'entretien et l'exploitation de l'aire de services de BATTENHEIM sur l'autoroute A35.

## II. Mode de passation adoptée

La présente consultation est lancée en application de la troisième partie du Code de la commande publique relative aux contrats de concession et des articles L.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, avec publicité et mise en concurrence préalables et suivants la procédure « ouverte » avec remise simultanée des candidatures et des offres sur la plateforme de dématérialisation conformément aux modalités fixées dans le règlement de la consultation

La consultation a fait l'objet d'un avis d'appel public à la concurrence adressé au :

Support	Date d'envoi	Référence
BOAMP	08/03/2023	N° 23-20953
JOUE	08/03/2023	2023/S 051-150788
Alsacemarchespublics	08/03/2023	DSP22000002
Bulletin de l'industrie Pétrolière	Date de publication : 20/03/2023	BIP n°14807

Date et heure limites de réception des plis : le 4 août 2023 à 16h00

Les candidats avaient l'obligation de transmettre leur offre par voie électronique sur le profil acheteur, à l'adresse suivante : <https://alsacemarchespublics.eu>. Aucun autre mode de transmission n'est autorisé.

## III. Réception de la candidature et de l'offre

Le registre des dépôts mentionne un pli arrivé dans les délais : la candidature et l'offre de la « TOTALENERGIES MARKETING France ».

## IV. Critères de jugement de l'offre

Les critères de jugement des offres, par ordre décroissant d'importance (article R.3124-5 du Code de la commande publique) sont les suivants :

Critère	Pondération	Éléments d'appréciation
<b>Qualité technique et environnementale des travaux de rénovation et d'aménagement des ouvrages et qualité des équipements proposés</b>	40%	<b>Cohérence générale de l'aménagement</b> : implantation zone de distribution de carburants, optimisation des espaces (notamment de la zone boisée au Nord de l'aire), séparation des flux VL et PL, cheminements piétons, zones de stationnement, transports de fonds, livraisons...
		<b>Qualité des travaux de rénovation</b> : qualité de l'aménagement paysager et qualité architecturale du bâtiment, pertinence des matériaux et garanties sur la performance environnementale...
		<b>Qualité des équipements proposés</b> : mobilier extérieur, sanitaires, aires de pique-nique, aires de jeux, éclairage...
		<b>Réalisation des travaux</b> : date de mise en service (éventuellement partielle de l'aire), planning et phasage détaillé des travaux, mesures de protection des personnes durant le chantier
<b>Modalités d'exploitation des ouvrages : qualité de service à l'utilisateur et modalités d'entretien/maintenance</b>	30%	<b>Qualité de service à l'utilisateur</b> : variété et qualité des sources d'énergie distribuées, engagements en matière de surveillance, intervention et présence humaine, actions de communication avec les usagers...
		<b>Modalités d'entretien/maintenance</b> : engagements en matière de gros entretien/renouvellement, engagements en termes de maintenance préventive et curative : fréquences d'entretien et de nettoyage des installations (y compris signalisation horizontale et verticale) et espaces verts, délais d'intervention, prise en compte de l'impact environnemental (choix des produits d'entretien, mesures de traitement des déchets, procédure d'alerte environnementale...) et de sa politique sociale de recrutement, activation des ressources humaines et matérielles de proximité
<b>Conditions financières du contrat : cohérence des hypothèses financières présentées, robustesse du plan d'affaires et montant de la redevance au concédant</b>	30%	<b>Cohérence des hypothèses financières proposées et robustesse du plan d'affaires qui en découle</b> : clarté et justification des éléments financiers présentés, hypothèses d'évolution de la fréquentation et des recettes retenues sur la durée du contrat, pertinence et cohérence des charges d'exploitation directes et des charges calculées...
		<b>Modalités d'encadrement du prix des énergies distribuées et modalités d'évolution</b>
		<b>Redevance proposée au concédant</b> : Pour la redevance R1 : montant proposé Pour les redevances R2 et R3 : pourcentage de CA et seuil de déclenchement

## V. Analyse de l'offre avant négociation

**Analyse du critère : Qualité technique et environnementale des travaux de rénovation et d'aménagement des ouvrages et qualité des équipements proposés**

*Cohérence générale de l'aménagement :*

Réaménagement complet de l'aire répondant aux besoins exprimés par le concédant (séparation des flux, augmentation du nombre de places de stationnement, répartition équilibrée des différents espaces). Le nombre de places VL indiqué n'est pas le même entre le mémoire technique (79 places VL) et les plans (96 places VL).

*Qualité des travaux de rénovation :*

Les travaux de rénovation ne sont pas suffisamment adaptés au contexte de l'aire sur les thématiques voirie, sécurité et énergies renouvelables (la nouvelle réglementation qui imposera des ombrières photovoltaïques sur la moitié de la superficie de la surface de stationnement n'est pas prise en compte).

*Qualité des équipements proposés :*

Les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs sont de qualité et répondent aux besoins exprimés par le concédant.

*Réalisation des travaux :*

L'organisation des travaux convient en termes de mise en service de l'aire (ouverture en continu sauf de septembre à décembre 2025), les temps pour les phases administratives sont intégrés dans le planning, les travaux sont détaillés par phase, les procédures et moyens pour les mesures de protection de l'environnement et des personnes sont explicités.

Candidat	Note 40 points	Observations
TMF	<b>35</b>	La qualité technique et environnementale du projet est de bonne qualité. Des échanges sur les thématiques voirie, sécurité et énergies renouvelables sont toutefois indispensables.

**Analyse du critère : Modalités d'exploitation des ouvrages : qualité de service à l'utilisateur et modalités d'entretien/maintenance**

*Qualité de service à l'utilisateur :*

Si la communication est bien détaillée, le temps de présence humaine n'est pas clairement explicité. De plus, le nombre de bornes est incohérent entre le mémoire technique et les plans et est à justifier au vu de la taille de la station.

*Modalités d'entretien/maintenance :*

Le curatif n'est pas provisionné en GER (Gros Entretien et Renouvellement). Cependant la maintenance est détaillée aussi bien en préventif/curatif qu'en terme de moyens humains et matériels.

Candidat	Note 30 points	Observations
TMF	<b>24</b>	L'exploitation des ouvrages est bien détaillée. Toutefois, l'offre à l'utilisateur en termes de bornes de recharge nécessite d'être clarifiée.

**Analyse du critère : Conditions financières du contrat : cohérence des hypothèses financières présentées, robustesse du plan d'affaires et montant de la redevance au**

## concedant

### *Cohérence des hypothèses financières proposées et robustesse du plan d'affaires qui en découle :*

Le plan d'affaires prévisionnel de l'exploitation présenté dans le cadre de l'offre initiale du candidat apparaît comme robuste et cohérent. Cependant, la qualité financière de l'offre est altérée par les insuffisances relevées en termes de niveau de détail des informations communiquées (calcul du TRI, nature du financement interne et modalités de rémunération des fonds apportés)

### *Modalités d'encadrement du prix des énergies distribuées et modalités d'évolution :*

Les modalités d'encadrement des prix des carburants doivent faire l'objet d'une analyse critique au regard des prix historiques pratiqués dans le cadre du contrat de concession actuellement en vigueur. Concernant la modération des tarifs de vente de recharge électrique, le candidat doit être interrogé sur la méthode de calcul de la formule proposée.

### *Redevance proposée au concedant :*

La proposition du candidat permettrait à la Collectivité de percevoir une redevance annuelle moyenne de 270 K€, soit un montant de redevance près de 3 fois supérieur au niveau perçu en moyenne sur les années 2019, 2020 et 2021. Ces montants présentent néanmoins un déséquilibre apparent (au vu des informations disponibles) avec les flux d'exploitation captés par le concessionnaire. Il s'agira, par la suite de la procédure, de clarifier les hypothèses financières prises par le candidat afin d'évaluer ses marges de manœuvre en termes de versement de la redevance.

Candidat	Note 30 points	Observations
TMF	<b>16</b>	Les insuffisances en termes de niveau de détail des informations communiquées et le raisonnement en euros constants au lieu d'euros courants ne permettent pas au concedant de juger la pertinence des conditions financières du contrat

La société « TOTALENERGIES Marketing France » totalise 75 points sur 100 et se classe 1<sup>ère</sup>.

## **VI. Points Abordés lors de la négociation**

Deux séances de négociations en présentiel ont été initialement organisées les 9 novembre et 5 et 19 décembre 2023. Pour chacune de ces séances, les thématiques que la CeA souhaitait aborder étaient communiquées à l'occasion de l'envoi de l'ordre du jour précis de cette séance et donc en amont de celle-ci. A l'issue, un compte-rendu des échanges était dressé par la CeA.

Dans le cadre de la négociation, il a notamment été demandé au candidat :

- de corriger les incohérences entre son mémoire technique et ses plans,
- d'approfondir son offre sur les thématiques voirie, sécurité et énergies renouvelables ou de justifier ses choix techniques,
- de communiquer les informations financières manquantes et d'approfondir son offre en raisonnant en euros courants,
- d'échanger sur sa version du projet de contrat notamment sur:
  - o l'article 38 : la notion de location-gérance,
  - o l'article 46 : les obligations réglementaires en terme d'énergies renouvelables,
  - o l'article 71 : « recours contre les autorisations administratives ».

Le 18 décembre 2023 est paru le décret n°2023-1208 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme, fixant aux gestionnaires de nouveaux parcs de stationnement de grande superficie, des obligations d'ombrage (notamment par ombrières) et de productions d'énergies renouvelables (par panneaux photovoltaïques fixées sur les ombrières).

Cette parution a nécessité une évolution du projet du candidat et de nouvelles séances de négociation (le 23 janvier, le 8 mars, le 7 mai 2024) organisées de manière dématérialisée, afin d'avoir une présentation du nouveau projet et de modifier certaines dispositions du projet de contrat.

Ainsi, l'offre de TotalEnergies Marketing France a été modifiée pour :

- augmenter la surface d'ombrières photovoltaïques et du nombre d'arbres afin que le projet respecte la nouvelle réglementation,
- augmenter le nombre de places de poids lourds, de 30 à 47 places en exploitant le délaissé autour du bassin de rétention,
- caractériser, dans le périmètre de la concession, une partie appelée à accueillir le parking pour poids lourds, qualifiée de surface d'entretien, sur laquelle le concessionnaire sera en charge des travaux d'aménagements initiaux, de son entretien et de sa maintenance, et permettant à la Collectivité de conserver les décisions d'aménagement de cette surface sans changer sa destination d'accueil des poids lourds.

## VII. Analyse de l'offre après négociation

### Analyse du critère : **Qualité technique et environnementale des travaux de rénovation et d'aménagement des ouvrages et qualité des équipements proposés**

#### *Cohérence générale de l'aménagement :*

Le réaménagement complet de l'aire répond aux besoins exprimés par le concédant (séparation des flux, augmentation du nombre de places de stationnement, répartition équilibrée des différents espaces). Le candidat propose une artificialisation de la zone boisée au Nord pour y implanter des places poids-lourds, ce qui permet une augmentation conséquente du nombre de places PL.

#### *Qualité des travaux de rénovation :*

Les travaux de rénovation sont adaptés au contexte de l'aire sur les thématiques voirie, sécurité et énergies renouvelables. En particulier, le décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme est respecté.

#### *Qualité des équipements proposés :*

Les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs sont de qualité et répondent aux besoins exprimés par le concédant.

#### *Réalisation des travaux :*

L'organisation des travaux convient en termes de mise en service de l'aire (ouverture en continu sauf d'avril à juin 2026), les temps pour les phases administratives sont intégrés dans le planning, les travaux sont détaillés par phase, les procédures et moyens pour les mesures de protection de l'environnement et des personnes sont explicités.

Candidat	Note 40 points	Observations
TMF	<b>40</b>	La qualité technique et environnementale du projet est de bonne qualité.

### Analyse du critère : **Modalités d'exploitation des ouvrages : qualité de service à l'utilisateur et modalités d'entretien/maintenance**

#### *Qualité de service à l'utilisateur :*

La communication est bien détaillée dans le mémoire technique. Le temps de présence humaine (24/24h et 7/7j) est clairement explicité dans le contrat. De plus, le nombre de bornes est cohérent au vu de la taille de la station.

#### *Modalités d'entretien/maintenance :*

Le curatif n'est pas provisionné en GER (Gros Entretien et Renouvellement) car le candidat fait partie d'une organisation qui pourra financer le GER. La maintenance est détaillée aussi bien en préventif/curatif qu'en terme de moyens humains et matériels.

Candidat	Note 30 points	Observations
TMF	<b>30</b>	L'exploitation des ouvrages est bien détaillée.

**Analyse du critère : Conditions financières du contrat : cohérence des hypothèses financières présentées, robustesse du plan d'affaires et montant de la redevance au concédant**

*Cohérence des hypothèses financières proposées et robustesse du plan d'affaires qui en découle :*  
Le plan d'affaires prévisionnel de l'exploitation présenté dans le cadre de l'offre finale du candidat apparaît comme robuste et cohérent. Cependant, la qualité financière de l'offre est altérée par les insuffisances relevées en termes de niveau de détail des informations communiquées, malgré les interrogations de la collectivité au cours de la procédure (calcul du TRI, nature du financement interne et modalités de rémunération des fonds apportés). Pour autant, le TRI projet de l'ordre de 7% apparaît dans les standards habituels. Le plan d'affaires est donc susceptible d'encaisser des aléas négatifs (surcoûts, recettes moindres) dans des proportions satisfaisantes.

*Modalités d'encadrement du prix des énergies distribuées et modalités d'évolution :*  
A la lumière de l'historique des prix pratiqués par le candidat sur l'aire de Battenheim durant les trois dernières années, le risque de non-respect des modalités de modération des prix des carburants proposées par le candidat apparaît mesuré.  
Concernant la modération des tarifs de vente de recharge électrique, le dossier du candidat ne contient aucun élément permettant d'expliquer les écarts constatés entre le poids relatif des investissements initiaux et des achats d'électricité dans la formule d'indexation d'une part, et le poids relatif de ces mêmes éléments dans le coût de revient recalculé de l'exploitant. Par ailleurs, la formule de modération tarifaire apparaît de ce fait avantageuse pour les clients du service de recharge électrique.

*Redevance proposée au concédant :*  
La proposition du candidat permettrait à la Collectivité de percevoir une redevance annuelle moyenne de 261 K€, soit un montant de redevance près de 3 fois supérieur au niveau perçu en moyenne sur les années 2019, 2020 et 2021. Le candidat propose ainsi le reversement à la collectivité de 16% des flux de trésorerie disponibles.

Candidat	Note 30 points	Observations
TMF	<b>20</b>	La pertinence des conditions financières du contrat est jugée satisfaisante malgré un niveau de détail des informations communiquées à la limite du suffisant.

La société « TOTALENERGIES Marketing France » totalise 90 points sur 100 et se classe 1<sup>ère</sup>.

**VIII. Synthèse de l'analyse par critères de jugement des offres**

Candidat	Qualité technique et environnementale des travaux de rénovation et d'aménagement des ouvrages et qualité des équipements proposés	Modalités d'exploitation des ouvrages : qualité de service à l'utilisateur et modalités d'entretien/maintenance	Conditions financières du contrat : cohérence des hypothèses financières présentées, robustesse du plan d'affaires et montant de la redevance au	Note globale
----------	---	---	--	--------------

			<b>concédant</b>	
TMF	40	30	20	90

## **IX. Conclusion :**

**Le réaménagement proposé par le candidat répond à l'ensemble des besoins du Concédant. Cependant, les informations financières manquent de détails.**

## **X. Décision**

Conformément à l'analyse ci-dessus, il est proposé à la Commission permanente d'attribuer la convention de délégation de service public à TOTALENERGIES Marketing France.