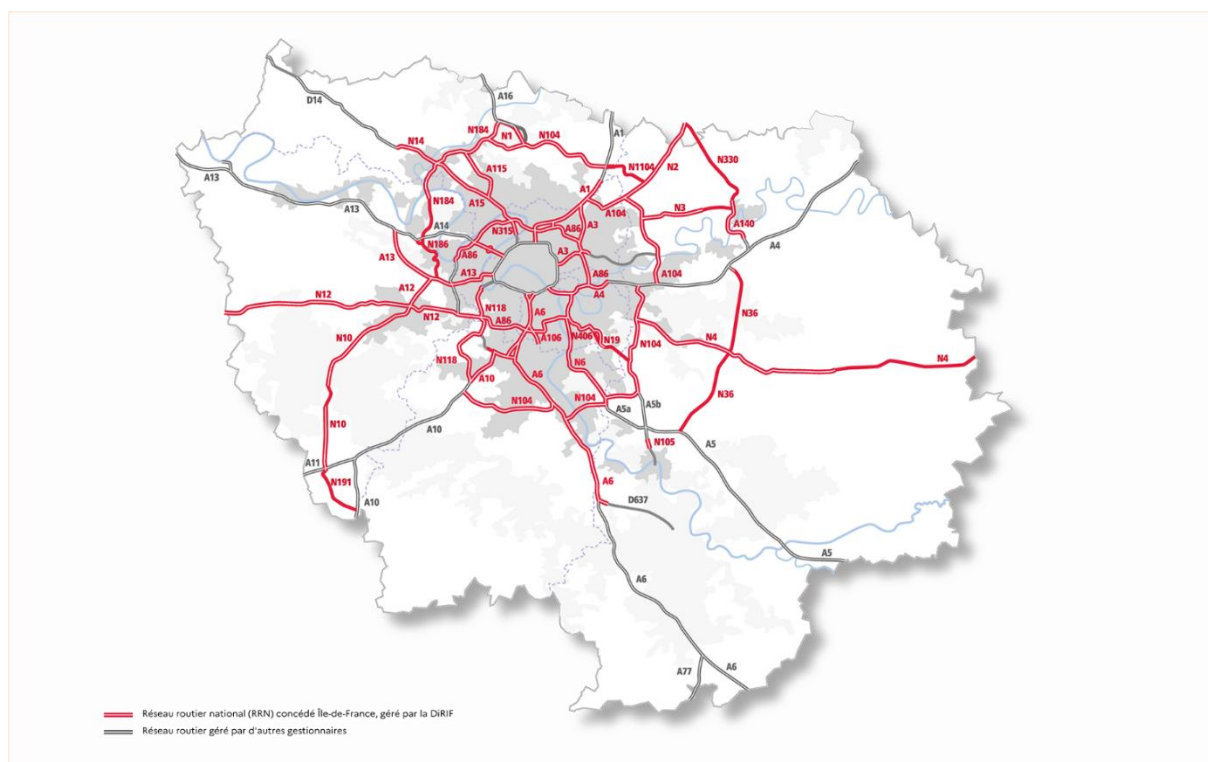


Mars 2025

Réseau Routier National (RRN) Non Concédé d'Île-de-France



A104 – Aire de Villevaudé (Sud)

Conception, construction et/ou rénovation, réaménagement, exploitation, entretien et maintenance d'installations annexes à caractère commercial

Activités de distribution de carburants, IRVE, de boutique et de restauration

SOMMAIRE

PARTIE I : PRESENTATION DE L'AIRE	4
1. CHAPITRE 1 – CONTEXTE	4
1.1 POSITIONNEMENT DE L'AIRE.....	4
1.2. TRAFIC CONSTATE SUR LA SECTION DE L'AIRE	5
1.3. URBANISME, FONCIER ET ENVIRONNEMENT.....	6
Les risques sismiques	7
Le risque Radon	7
1.4. PROJETS / TRAVAUX SUR LA SECTION COURANTE.....	7
2. CHAPITRE 2 – PERFORMANCES COMMERCIALES ET DONNEES SOCIALES.....	8
2.1. RESULTATS COMMERCIAUX DE L'AIRE.....	8
2.2. DONNEES SOCIALES.....	9
3. CHAPITRE 3 - INFRASTRUCTURES ET BATIMENT	10
3.1 DISTRIBUTION DE CARBURANTS ET D'ENERGIES	10
3.2. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	10
3.3. RESEAUX	11
3.4. BATIMENT.....	13
4. CHAPITRE 4 – AUDITS ET ETAT DES LIEUX SORTANT.....	14
PARTIE II : ATTENDUS SPECIFIQUES RELATIFS A L'AIRE.....	15
1 – OFFRE COMMERCIALE	15
PRESENTATION GENERALE DE L'OFFRE COMMERCIALE	15
1.1. ACTIVITE CARBURANTS & ENERGIES	Erreur ! Signet non défini.
1.2. ACTIVITE IRVE	18
1.3. ACTIVITE BOUTIQUE	21
1.4 ACTIVITE RESTAURATION	23
1.5. SERVICES.....	24
2 – VOLET TECHNIQUE	27
ARCHITECTURE DU BÂTIMENT ET DES INSTALLATIONS	27
2.1. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	28
2.2. AMENAGEMENTS INTERIEURS	31

2.3. TRAVAUX	32
2.4. EXPLOITATION	33
3 – VOLET FINANCIER	36
3.1. POLITIQUE DE PRIX PAR ACTIVITE	36
3.2. MODERATION TARIFAIRE CARBURANT ET IRVE	37
3.3. INVESTISSEMENTS ET MAINTENANCE	39
3.4. REDEVANCE DOMANIALE	40
4 – VOLET ENVIRONNEMENTAL	43
4.1. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS	43
4.2. PRODUCTION D'ENERGIE SUR SITE	44
4.3 REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE ET D'EAU	44
4.4 SOLUTIONS INNOVANTES DURABLES.....	45
ANNEXES.....	46

PARTIE I : PRESENTATION DE L'AIRe

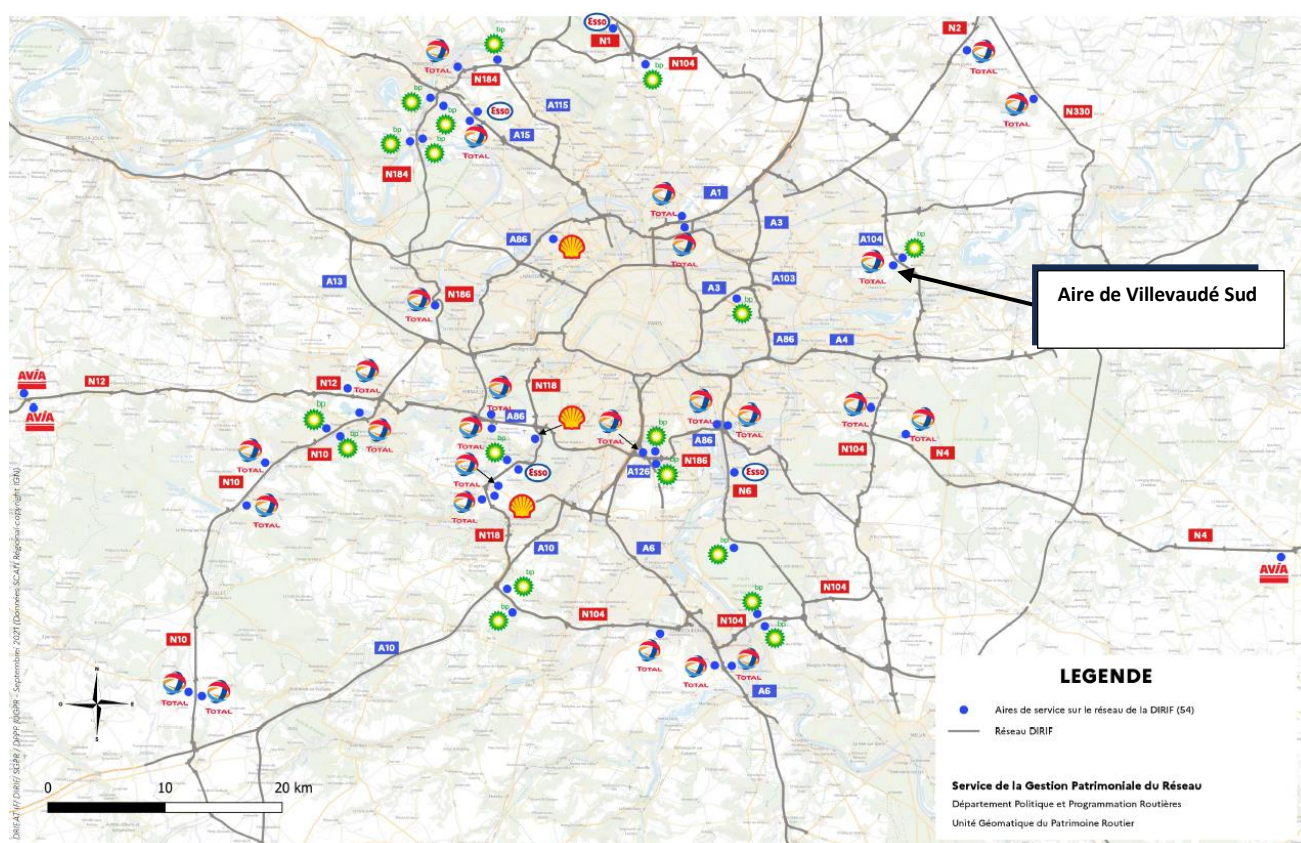
1. CHAPITRE 1 – CONTEXTE

1.1 POSITIONNEMENT DE L'AIRe

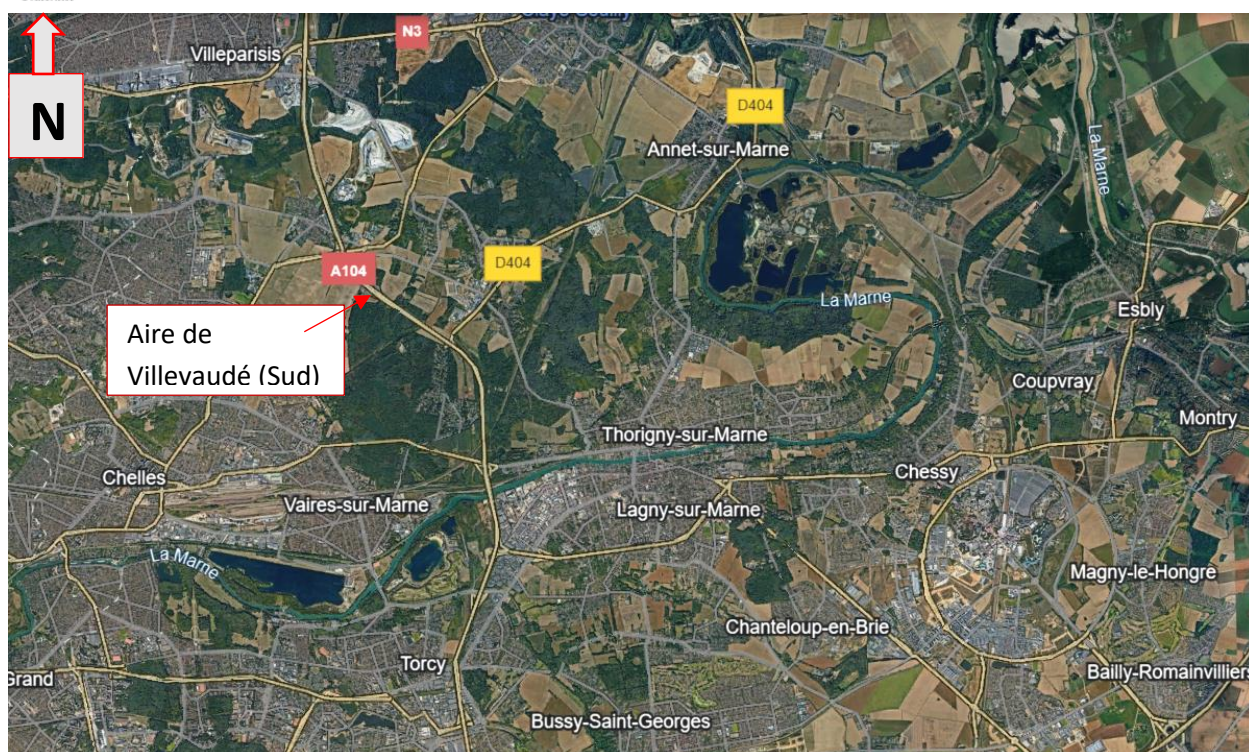
L'autoroute A104 est l'un des tronçons de la francilienne, il s'agit d'une succession de voies rapides contournant Paris sur une longueur d'environ trente kilomètres. Elle relie son extrémité Nord de Epiais-lès-Louvres à Compans (Val d'Oise) et de Mitry-Mory jusqu'à Collégien (Seine et Marne). L'aire de Villevaudé Sud est située après la sortie 7 – Chelles – Le Pin au PR 18+400 (sens intérieur).

Cette aire de service est située sur la commune de Villevaudé dans le département de Seine et Marne (77). Elle dépend de la Région Ile-de-France et plus précisément de l'AGER Est de la DiRIF.

Aires de service situées sur le réseau DiRIF (par type de pétrolier)



Source : DRIEAT IF/ DiRIF/ SGPR/ DPPR/ UGPR – Septembre 2021



Plan de situation (Google Earth, Département 77)

1.2. TRAFIC CONSTATE SUR LA SECTION DE L'AIRE

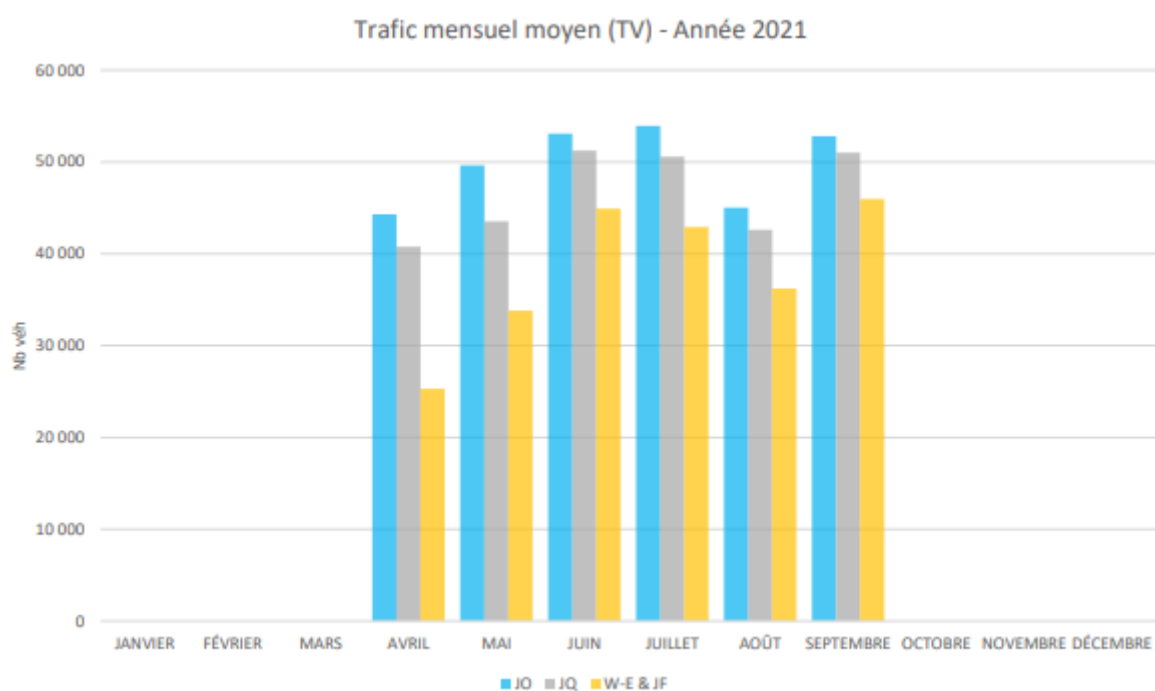
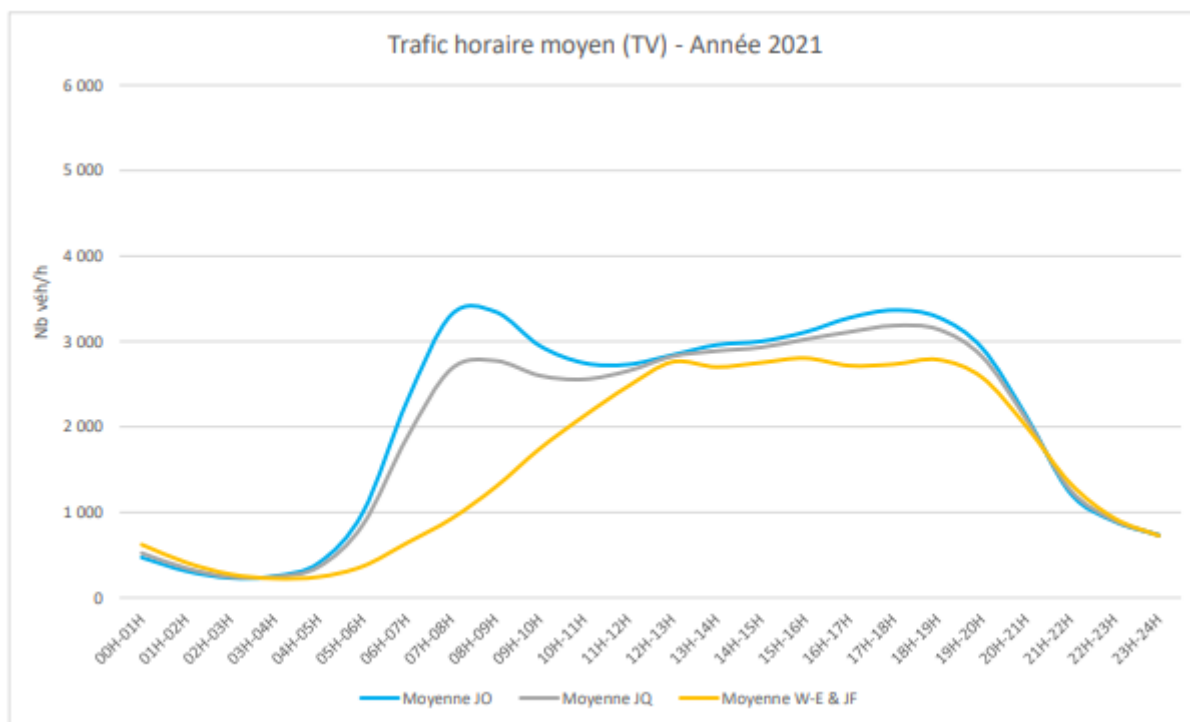
Le tableau suivant synthétise les niveaux et évolutions des **trafics moyens journaliers annuels** véhicules légers, poids lourds et tous véhicules sur la section au droit de l'aire de Villevaudé Sud en 2021 :

TMJA: A104 (sens intérieur)	
PR+18/0400P / Aire de Villevaudé (Sud)	2021
VL	43 125
PL	8214
TV (tous véhicules)	51 339

Source: DiRIF, 2023

Le tableau suivant présente les moyennes **mensuelles** des trafics journaliers constatés, véhicules légers et poids lourds, au droit de l'aire de Villevaudé (Sud) en 2021 :

Les données de trafic présentées sont fournies à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de l'auteur en cas d'erreur ou d'omission.



Source – Observatoire Dirif 2023

1.3. URBANISME, FONCIER ET ENVIRONNEMENT

La DiRIF attire l'attention des candidats sur le caractère purement indicatif des informations ci-dessous. Dès lors, il appartiendra aux candidats de contacter les services administratifs compétents pour vérifier l'exactitude de ces informations et obtenir toutes précisions supplémentaires utiles.

1.3.1. URBANISME

L'aire de Villevaudé (Sud) se situe sur la commune de Villevaudé (77410), dans le Département de la Seine et Marne (77).

La commune est rattachée à l'arrondissement de Meaux et au canton de Villeparisis.

La commune fait partie de la Communauté de communes Plaines et Monts de France composée de 20 communes (intercommunalité d'environ 24 000 habitants). Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris qui regroupe 1 929 communes.

- [Intercommunalités et rattachement administratif | Mairie de Villevaudé](#)

Il appartiendra au candidat de contacter les services administratifs compétents pour obtenir de plus amples précisions.

1.3.2. FONCIER

La surface de l'aire est de l'ordre de 31948 m².

Le plan Masse figure dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

1.3.3. ENVIRONNEMENT

Les données concernant les risques sont issues de :

- [RAPPORT DE PRESENTATION](#) (PLU 2023 de la commune -)

Les risques sismiques

1

La commune de Villevaudé se trouve dans une zone sismique de **niveau 1, risque sismique très faible**.

Le risque Radon

1

La commune de Villevaudé se trouve dans une zone de **concentration de radon de 1** (potentiel de catégorie 1)

Il appartiendra au Concessionnaire de contacter les services administratifs compétents pour obtenir de plus amples précisions.

1.4. PROJETS / TRAVAUX SUR LA SECTION COURANTE

La DiRIF entretient et maintient les ouvrages dont elle a la charge, de façon à toujours convenir parfaitement à l'utilisateur auquel ils sont destinés. Aussi, des travaux sont susceptibles d'être réalisés au cours de la durée du contrat. Aucun projet visant à modifier les caractéristiques de la Francilienne au droit de l'aire n'est contractualisé à date.

11.CHAPITRE 2 – PERFORMANCES COMMERCIALES ET DONNEES SOCIALES

2.1. RESULTATS COMMERCIAUX DE L'AIRE

La distribution de carburants, la restauration, la boutique et distribution automatique sont aujourd'hui exploitées sur l'aire de Villevaudé (Sud) par Total Energies.

L'activité de distribution de carburant est opérée sous l'enseigne Total Energies Access.

L'activité de restauration rapide est réalisée sous l'enseigne « La Croissanterie ».

L'activité boutique est sous enseigne « Bonjour ».

Le tableau suivant synthétise les volumes de carburants vendus et les chiffres d'affaires annuels de la boutique et de l'offre de restauration en 2022 et 2023 :

Chiffre d'affaires total en k€ HT	2022	2023
Boutique	942	997
Restauration	299	332
Lavage	29	27
TOTAL CA général en € HT (hors carburant)	1270	1356

Le détail des volumes par carburant (hors AdBlue) est donné dans le tableau ci-dessous :

Volume en m ³	Gas-Oil	GO Ultimate	S98 Ultimate	SP95-E10	GPL	Total
2022	19 249	1642	1190	2930	173	25 497
2023	16 172	1585	1354	3339	210	22 743

Source : Bilan d'activité – TOTAL Villevaudé Sud 2024

2.2. DONNEES SOCIALES

Les données relatives à l'exploitation actuelle et sociales ont été communiquées par les exploitants en place à la date de remise du présent document. De ce fait, ces éléments ne constituent en aucun cas un engagement contractuel de la part de la DiRIF, la responsabilité de la DiRIF ne saurait donc être engagée en cas de différence constatée entre les éléments ci-dessous et l'état réel des contrats du personnel en place.

Les données sociales relatives à l'exploitation actuelle sont présentées dans le tableau suivant :

Liste du personnel employé à fin 2024 au sein de la Société Total Energie :

EMPLOI	CONTRAT DE TRAVAIL	ETP
DIRECTEUR SITE	CDI	1,0
ASSISTANT DIRECTEUR	CDI	1,0
ASSISTANT DIRECTEUR	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	0,7
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	0,7
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDI	1,0
HOTE DE VENTE	CDD LONG	0,7
HOTE DE VENTE	INTERIM REMPLACEMENT CP	0,3
HOTE DE VENTE	INTERIM REMPLACEMENT CP	0,3

3. CHAPITRE 3 - INFRASTRUCTURES ET BATIMENT

L'aire de Villevaudé (Sud) est actuellement dotée de :

- Une station-service de distribution de carburants, sous enseigne Total Access et un bâtiment associé comprenant une boutique sous enseigne « Bonjour », une zone de distribution automatique de boissons et une zone restauration rapide composée de l'enseigne « La Croissanterie ».
- Des aménagements extérieurs comprenant des espaces de stationnements et de services.

La DiRIF attire l'attention des candidats sur le caractère purement indicatif des informations ci-dessous.

3.1 DISTRIBUTION DE CARBURANTS ET D'ÉNERGIES

Le détail des installations de distribution de carburants de l'aire de Villevaudé (Sud) se trouve dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

Les installations de distribution de carburants ont été mise en service en janvier 1990 et sont actuellement exploitées par Total.

L'installation comprend :

- 2 cuves simples de 60m3 mono GO
- 1 cuve de 60m3 (2 compartiments)
 - 30 m3 GO cuve 1
 - 30 m3 GO cuve 2
- 1 cuve de 60m3 (2 compartiments)
 - 40 m3 GO+
 - 20 m3 E10
- 1 cuve de 60m3 (2 compartiments)
 - 40 m3 E10
 - 20 m3 GO cuve 2
- 1 cuve de 15m3 ADBLUE
- 1 cuve de 12m3 GPL
- 1 cuve de 7,5m3 Fioul
- 13 volucompteurs

Désignation	Capacité en m3
SP 98	20
SP 95	60
Gazole	180
Gazole exellium	40
ADblue	15
Total	315 m3

3.2. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

3.2.1. STATIONNEMENTS

La capacité actuelle en stationnement destinée aux usagers de l'aire de Villevaudé (Sud) est donnée à titre indicatif :

Aire de Villevaudé Sud	VL	Dont VL PMR	PL
Places	19	2	27

Source : Visite du site le 27 novembre 2024

L'identification des places de stationnement est donnée à titre indicatif dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

Aucune place de stationnement n'est réservée au personnel.

3.2.2. SERVICES

Les principaux services extérieurs actuellement présents sur l'aire :

- Une station de gonflage/ aspirateur
- Une zone de dépotage pour la cuve FOD
- Une zone de dépotage pour les pistes de distribution

3.3. RESEAUX

Les plans de réseaux sont fournis dans le **Dossier Technique – DOC 4**. Ils sont communiqués à titre d'information et ne dispensent pas le Concessionnaire de réaliser toutes recherches de réseaux et sondages.

Les plans de réseaux ne sont pas des plans de recollement des réseaux, mais des plans des connaissances actuelles de ceux-ci. Le futur Concessionnaire devra effectuer les Demandes de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T) auprès des gestionnaires de réseaux ainsi que tous sondages nécessaires avant travaux pour rechercher et définir la position des réseaux existants afin de ne pas les endommager.

3.3.1. ALIMENTATION EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par un raccordement sur le réseau de la SMAEP.

- <https://www.services.eaufrance.fr/commune/77517/2023>

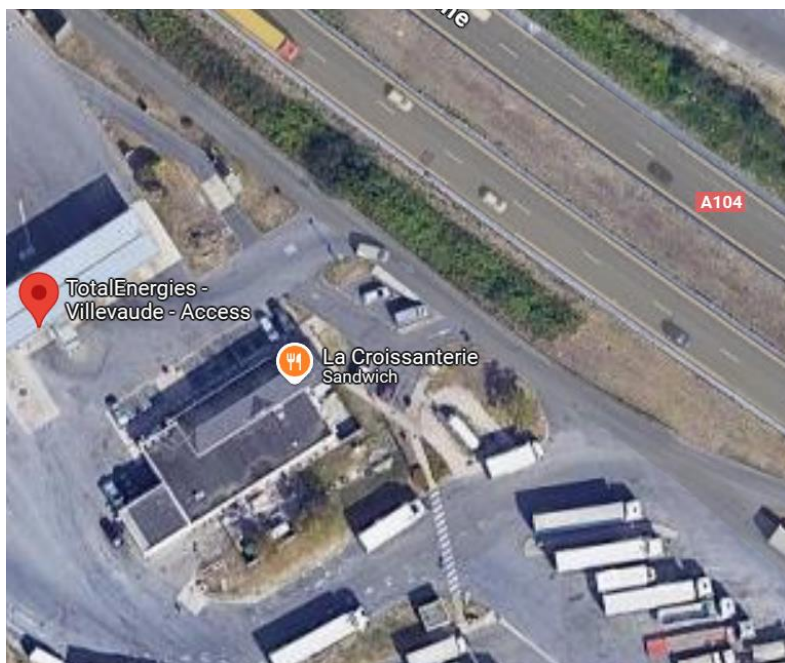
Les factures d'eau des 3 dernières années se trouvent dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

L'aire de Villevaudé Sud dispose d'une arrivée d'eau potable avec des compteurs séparés.

¹ Consommation d'eau annuelle de référence en m ³
1893 m ³

¹ Consommations liées aux activités BP Total 2023

3.3.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES



Le système d'épuration des eaux usées de l'aire de service de Villevaudé Sud est situé derrière le bâtiment, dans l'enclos. Celui-ci est un système d'assainissement sous la forme d'une STEP (boues activées avec Silo.) comportant les équipements suivants :

- Bassin d'aération
- Regard de dégazage
- Clarificateur
- Silo à boues
- Canal de mesure

Cette filière est prévue pour répondre aux exigences de traitement d'une population pouvant, en régime de pointe, atteindre environ 240 Equivalents habitants ou en capacité nominale 36 m³/j.

3.3.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

L'aire de Villevaudé Sud dispose d'un réseau d'assainissement pluvial. Les eaux sont acheminées vers les fossés de la A104.

3.3.4. ALIMENTATION ELECTRIQUE COURANTS FORTS

L'aire est alimentée en énergie par TotalEnergies.

Caractéristiques générales des installations :

- ALIMENTATION – SOURCES D'ENERGIE
 - Réseau public de distribution B.T.
 - Puissance 250A
 - Courant Triphasé + Neutre 50 Hertz
- INSTALLATIONS DE SECURITE
 - L'éclairage de sécurité existant est un éclairage d'évacuation assuré par blocs autonomes dans les issues et dégagements

² Consommation d'énergie annuelle de référence en kWh
263 224 kWh

- Pas de groupe électrogène

3.4. BATIMENT

La capacité actuelle des sanitaires, douches et nurserie est donnée à titre indicatif :

Nombre de sanitaires :

	Femmes	Hommes	Total
Sanitaires	4	4	8
<i>Dont PMR</i>	0	0	0
Urinoirs	N/A	2	2

Nombre de douches :

	Mixte
Douches	1
<i>Dont PMR</i>	0

² Consommations 2023 selon relevé Enedis

L'aire de service est équipée d'une nurserie.

Surfaces et équipements

- La boutique représente une surface estimative d'environ 168 m²
- Les locaux réserves, techniques et personnel représente 125m²
- L'espace restauration rapide est équipé en tables et chaises chacune ;
- La zone DA dans le bâtiment comprend 3 automates

Le plan du bâtiment est fourni dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

12.CHAPITRE 4 – AUDITS ET ETAT DES LIEUX SORTANT

Les audits des bâtiments et des équipements des installations commerciales actuelles et le diagnostic environnemental des sols ont été réalisés et sont fournis dans le **Dossier technique de l'aire – DOC 4**.

PARTIE II : ATTENDUS SPECIFIQUES RELATIFS A L'AIRE

Cette Partie II précise les souhaits de la DIR Ile-de-France quant au renouvellement de l'aire de Villevaudé Sud et le contenu attendu de l'offre, sans préjudice des dispositions prévues dans les autres documents du dossier de consultation. Elle suit le même sommaire que les critères d'attribution précisés au §6.2 du Règlement de Consultation.

Le Soumissionnaire devra :

- Soit reconstruire de nouvelles installations pour l'exploitation des activités concédées et/ou construire un nouveau bâtiment ;
- Soit réutiliser les installations existantes et/ou la structure du (des) bâtiment(s) existant(s) avec *a minima* une réhabilitation complète de celui-ci et un agrandissement de la boutique.

Le dossier d'offre du soumissionnaire comprendra les dossiers suivants :

- Dossier 1 : Volet Commercial
- Dossier 2 : Volet technique
- Dossier 3 : Volet Financier
- Dossier 4 : Volet Environnemental

1 – OFFRE COMMERCIALE

Le **Dossier Commercial** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 1.1 : Carburant
- Sous-dossier 1.2 : IRVE
- Sous-dossier 1.3 : Boutique
- Sous-dossier 1.4 : Restauration
- Sous-dossier 1.5 : Services

**C
R
I
T
È
R
E**

PRESENTATION GENERALE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Des offres commerciales et de services à adapter à la diversité de la clientèle de l'aire

L'aire de Villevaudé (Sud) est située sur l'A104.

L'autoroute A104, également connue sous le nom de Francilienne, est une voie rapide qui contourne Paris par le nord-est. Elle s'étend sur environ 30 kilomètres, reliant Épiais-lès-Louvres dans le Val-d'Oise à Collégien en Seine-et-Marne. L'A104 traverse plusieurs départements de la région Île-de-France, notamment la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne, et dessert des villes importantes comme Gonesse, Villepinte, Villeparisis, et Torcy.

Le trafic est relativement important et représentait 51 339 véhicules dont 8214 poids lourds.

- L'aire accueille un flux de clients important, notamment des PL et une clientèle pendulaire sur 3 pics quotidiens. Les clients s'arrêtent le plus souvent pour faire le plein de carburant et également prendre un petit-déjeuner et sandwich à emporter.

Le tableau ci-dessous indique le TMJA en 2021 par catégorie et classe.

TMJA 2021			
	TV	VL	PL
JO (jour ouvré)	51 339	43 125	8214
JQ (jour quelconque)	29 295	24 780	4 515
WE et JF (jour férié)	21 896	20 484	1 412

- En moyenne les JO (jour ouvré), 16% du trafic au droit de l'aire est du trafic PL
- Axée sur la distribution de carburants, cette aire propose dans sa boutique "Bonjour" des accessoires pour les VL et PL et propose également des corners de peluche et jouets automobiles. Une **clientèle de pendulaires et de chauffeurs Poids Lourds** à laquelle il est possible de proposer des services et des espaces dédiés : zones de détente avec connexion WIFI, offre avec un bon rapport quantité/prix, laverie-sècherie, équipements sportifs, etc.

Un ensemble immobilier unique et une hybridation des activités commerciales et de restauration

Afin de proposer un projet architectural et commercial cohérent à l'échelle de l'aire, il est demandé au Soumissionnaire :

- De concevoir leur projet comme un ensemble immobilier unique : le concept architectural devra être décliné à l'échelle du bâtiment, des installations commerciales et des aménagements extérieurs ;
- De déployer un concept commercial qui assure l'hybridation des activités commerciales et de restauration au sein du bâtiment et à l'échelle de l'aire, sans séparation fonctionnelle entre les différentes activités commerciales ;
- De scénariser leur offre commerciale et de services à l'échelle du bâtiment et de proposer un parcours client qui invite à flâner entre les différentes offres commerciales et îlots de produits ;
- De valoriser la présentation des produits afin de favoriser l'achat d'impulsion (têtes de gondole, check out queue line...), le cross-merchandising...

Offres commerciales a minima

Le Soumissionnaire devra *a minima* assurer les activités de distribution de carburants et d'énergies, de recharge électrique IRVE VL et PL, de boutique et de restauration.

L'activité boutique devra comprendre une boutique généraliste ainsi que de la distribution automatique. Elle pourra également inclure des corners de marques spécifiques et toutes autres offres commerciales autorisées visant la mise en avant de produits et de marques. Elle devra également comprendre une offre de produits alimentaire et non alimentaire, avec un espace dédié au sein de la boutique.

Des offres de snacking chaud ou à réchauffer en complément de la restauration pourront également être apportées au sein de la boutique au moyen de machines de distribution automatique ou frigos connectés. L'activité restauration devra quant à elle être caractérisée par une ou plusieurs enseigne(s) connue(s), répondant à tous les temps de consommation de la journée, avec la possibilité d'une consommation sur place ou à emporter.

Par ailleurs, la DiRIF portera une attention particulière à la politique de prix développée par le Soumissionnaire, pour ses activités commerciales (notamment sur les produits répondant à des attentes de base de la clientèle), avec une politique de produits d'appels/ prix ronds...

Une attention particulière sera également portée aux enseignes à forte notoriété, à leur complémentarité.

1.1. ACTIVITE CARBURANTS & ENERGIES

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.1 :

- Le contenu de son offre commerciale relative aux carburants et les services associés
- Le contenu de son offre commerciale relative aux carburants alternatifs et les services associés

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan de Distribution de carburants et énergies

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 1_a* - le détail des carburants distribués par typologie de véhicule, le nombre d'emplacements simultanés et de pistolets de son projet ;
 - *Tableau 1_b* – le détail des cuves, par type de carburant, leur capacité de stockage et leur mode d'intégration ;
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - Volumes de carburants (fossiles et alternatifs) estimatifs vendus sur la durée du contrat
 - Chiffres d'affaires annuels estimatifs des ventes de carburants sur la durée du contrat

Carburants fossiles

Le Soumissionnaire devra distribuer *a minima* les carburants suivants : *B7, E10, E5* et *GPLc*.

Un minimum de 50% des emplacements de distribution devront être équipés de Distributeurs Automatiques de Carburants (DAC). La possibilité d'un paiement espèce devra être conservée.

Les installations de stockage et de distribution de carburants seront conformes à la réglementation applicable conformément à **l'article 18 du CCG – DOC 3**.

Le Soumissionnaire devra également distribuer à la pompe de l'AdBlue pour les clients VL et PL.

Il devra prévoir un nombre de pistes de distribution de carburants et d'énergies en cohérence avec la fréquentation de l'aire.

Carburants alternatifs

Le soumissionnaire pourra proposer une offre de carburants alternatifs. Dans le cas d'une offre de type GNL, GNC ou hydrogène, le Soumissionnaire précisera dans son offre :

- Sa politique commerciale : logique de maillage et d'implantation géographique, politique de prix,
- Le détail technique de l'installation : fournisseur, emprise au sol, prérequis techniques relatifs à l'aménagement extérieur, capacité d'avitaillement...
- Les données relatives à l'approvisionnement et l'alimentation de la station

- Les modalités d'utilisation pour la clientèle : véhicules concernés, temps moyen de recharge...

Infrastructures, produits et services complémentaires

Conformément au **CCG – DOC 3**, le Soumissionnaire devra proposer gratuitement les services suivants :

- Zone de gonflage de pneumatiques, comprenant un tableau des pressions et un essuie-main ;
- Un point d'eau potable gratuit ;
- Nécessaire de nettoyage de pare-brise (eau, produits, brosse de lavage et/ou raclette) ;
- Un essuie-main sur les pistes de distribution d'énergies usuelles.

Le Soumissionnaire pourra également proposer toutes autres offres commerciales complémentaires autorisées présentant un intérêt pour les différents types de clientèle de l'aire. Cela peut être par exemple : aspirateur pour véhicule, station de lavage, distribution d'antigel en vrac etc.

Les infrastructures, produits et services complémentaires devront être accessibles à tout type de véhicule et dimensionnées au regard de la fréquentation de l'aire afin de permettre l'absorption des flux en période de forte fréquentation.

1.2. ACTIVITE IRVE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.2 :

- Le contenu de son offre commerciale relative à l'activité IRVE : *a minima* la configuration de la station, le nombre de bornes, de points de charge, les moyens de paiement disponibles, sa politique commerciale, les partenariats, le parcours client, sa politique de prix, les services additionnels.

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan de la station IRVE
- Visuels de la station selon différents axes de vues

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs** :
 - *Tableau 1.2_a* – Configuration de la station IRVE
 - *Tableau 1.2_b* – Nombre de places IRVE
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - Consommations annuelles estimatives en kWh sur la durée du Contrat

IRVE VL

A destination des véhicules légers, le Soumissionnaire devra proposer *à minima* :

- **11** points de charge d'une puissance supérieure ou égale à 150 kW avec des connecteurs de type Combo2 ou type CCS2.

- Au moins un point de charge possède un connecteur type 2 AC délivrant à *minima* 22kW en redondance avec un connecteur CCS2.

Le dimensionnement de la station pourra évoluer au cours du contrat. A ce titre, le soumissionnaire devra prévoir à minima un réinvestissement visant à accroître la taille de la station pour atteindre un nombre minimum de **vingt (20)** points de charge à *minima* en 2035. Le soumissionnaire s'engage dans le contrat sur la date de réinvestissement.

La DiRIF privilégiera les projets prévoyant un plus grand nombre de places IRVE VL dans la limite de **37%** dans l'offre totale de stationnement. Si le nombre minimal de places de stationnement IRVE VL est dépassé, le Soumissionnaire devra également envisager d'ajouter des places de parking à destination des véhicules thermique afin de respecter le pourcentage maximum permis de points de charge IRVE VL.

En 2035, les parties pourront s'accorder sur la part de places de stationnement IRVE VL.

Le Soumissionnaire devra proposer à *minima* aux clients les moyens de paiement suivants : paiement par carte bancaire sur TPE, avec saisie du code PIN et paiement sans contact. Les autres moyens de paiement proposés seront valorisés.

Il assure l'activité de recharge pour véhicules électriques 24h/24 et 7j/7.

Il précise le dimensionnement de son offre sur toute la durée du contrat et indique les périodes de réinvestissement qu'il a prévu pour répondre à la demande croissante de recharge pour véhicules électriques VL et PL.

Le Soumissionnaire présente dans son offre, les partenariats qu'il envisage avec les exploitants de recharge et autres partenaires commerciaux, le parcours de recharge d'un client (physique et digital), la politique de prix : tarifs en fonction de la puissance de recharge.

Il précisera les innovations apportées à son offre afin d'améliorer la gestion des flux : état de disponibilité des emplacements, état de la recharge...

Aménagement de la zone IRVE

Le cheminement entre la zone IRVE et le bâtiment devra être accessible PMR. De plus, les bornes devront être dotées à *minima* de casquettes.

Le Soumissionnaire devra s'attacher notamment aux éventuels dispositifs mis en place sur la zone IRVE pour ralentir les véhicules, pour éviter au maximum les risques de contre-sens et d'embouteillage – notamment en cas d'attente sur la station IRVE - et offrir un parcours de qualité au client.

IRVE PL

Le Soumissionnaire proposera une offre de recharge dédiée aux poids lourds électriques, avec la configuration minimale suivante :

A la mise en service de la station :

- **7** points de charge d'une puissance supérieure ou égale à 400 kW avec des connecteurs de type
- Dont 1 connecteur Combo2 (CCS – Système de charge combiné) en courant continu d'une puissance d'à minima 600 kW.

La DiRIF privilégiera les projets prévoyant un plus grand nombre de places IRVE PL dans la limite de **30%** dans l'offre totale de stationnement. Si le nombre minimal de places de stationnement IRVE est dépassé, le Soumissionnaire devra également envisager d'ajouter des places de parking à destination des véhicules thermique afin de respecter le pourcentage maximum défini.

Le Soumissionnaire devra proposer *a minima* aux clients les moyens de paiement suivants : paiement par carte bancaire sur TPE, avec saisie du code PIN et paiement sans contact. Les autres moyens de paiement proposés seront valorisés.

Place IRVE VL	Stationnement de préférence en bataille. Configuration du parking permettant un recyclage de l'accès à la Station de charge. La part des places accessibles PMR parmi les places équipées de bornes de recharge doit être <i>a minima</i> de 2.
Place IRVE VLR	Au regard de la surface de concession restreinte, la DiRIF n'impose pas la création de places VLR dédiée. En revanche, le Soumissionnaire pourra faire le choix d'une place IRVE mutualisée, accessible à la fois aux PL et aux VLR.
Place IRVE PL	Système déporté pour borne lente et système via portique avec stationnement en ilot en cas de bornes rapides

Le Soumissionnaire est tenu de rechercher des solutions de mutualisation pour le raccordement prévu pour les IRVE VL et celui pour les IRVE PL.

1.3. ACTIVITE BOUTIQUE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.3 :

- Le contenu de son offre commerciale relative à la boutique : *a minima* la présentation des grandes familles de produits, les horaires d'ouverture de la boutique, l'offre de produits régionaux, le détail des fournisseurs locaux, l'offre de distribution automatique ; nombre d'automates, moyens de paiement, les références, son positionnement prix... ; l'offre snacking chaud ; justification du choix de concept, politique commerciale...

Le Soumissionnaire fournit :

- Un plan d'aménagement intérieur côté de la boutique localisant les grandes familles de produits
- Des éléments visuels de la partie boutique

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 1.3_a* – Données quantitatives/qualitatives Boutique
 - *Tableau 1.3_b* - Données quantitatives/qualitatives DA
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - Les chiffres d'affaires annuels estimatifs de la boutique ainsi que de la distribution

Le Soumissionnaire devra proposer une offre de type « épicerie », adaptée aux différentes typologies de clientèles de l'aire (professionnels, vacanciers, familles, routiers, etc.). Une attention particulière sera accordée :

- À l'adéquation de l'offre proposée par le Soumissionnaire avec la cible de clientèle régulière
- Au positionnement prix notamment sur les produits de grande consommation ;
- À la vente de produits alimentaires et non-alimentaires

La boutique est ouverte 24h/24 et 7j/7.

Boutique généraliste

Le Soumissionnaire devra proposer *a minima* les offres suivantes :

- **Une offre de dépannage** à destination des différentes clientèles régulières de l'aire
 - ⇒ Produits de grande consommation tels que des produits d'entretien et d'hygiène, la vente d'accessoires utiles en voyage, des produits à usage professionnel de type connectique/informatique/téléphonie de nécessité, des produits d'entretien et dépannage pour véhicules
- **Une offre alimentaire et de snacking** à destination de ses clientèles régulières et occasionnelles. Une attention particulière sera apportée aux offres proposées aux chauffeurs poids Lourds.
 - ⇒ *a minima* de produits alimentaires de grande consommation à emporter ou à consommer sur place tels que des produits alimentaires frais et secs, du pain frais, des produits de « première nécessité » à cuisiner.

- ⇒ Des produits de type snacking/prêt à consommer : sandwichs, snacks, salades, pâtisseries, boissons froides ...
- ⇒ Des produits de type snacking / plats cuisinés à réchauffer

L'offre de snacking pourra être proposée sous forme de distribution automatique, frigo connecté ou tout autre format répondant au concept proposé par le Soumissionnaire. Il devra mettre à la disposition de la clientèle des dispositifs permettant le réchauffage sur place des produits alimentaires.

Le Soumissionnaire pourra proposer des ensembles de tables "mange-debout", tables et chaises, et mobiliers bas coins repos pour leur consommation sur place.

- **Des produits additionnels et d'impulsion**

L'offre de la boutique généraliste pourra également être complétée par :

- ⇒ La vente de presse quotidienne ou hebdomadaire, de jeux de hasard, produits de tabac et de vapotage. Le Soumissionnaire pourra assurer la vente de tabac soit :
 - En tant que débit de tabac et sous réserve d'obtention des autorisations administratives ;
 - Comme revendeur de tabacs manufacturés, en tant que service complémentaire à l'activité Boutique et tel qu'autorisé pour les stations-services implantées sur le réseau autoroutier.Le Soumissionnaire apportera cette précision dans **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.3.
- La vente de friandises et de mignardises.
- Produits d'impulsion : jouets, gourdes, textile, accessoires de mode, de voyage...

Distribution automatique

Le Soumissionnaire devra proposer une offre de distribution automatique de boissons (boissons chaudes à minima) de type « freestanding ». Cette offre devra être cohérente avec l'ensemble des concepts proposés.

Une offre premium de type « Bean to cup » ou équivalent pourra être proposée en complément si le Soumissionnaire le juge opportun.

Une attention particulière sera portée à la diversité des boissons chaudes proposées, à la part des références labellisées BIO (label bio de l'UE) ainsi qu'à la réduction des matières plastiques.

L'ensemble des distributeurs devront disposer d'un système de détection permettant au client d'utiliser son propre contenant et proposant un tarif différencié, plus bas, pour les clients venant avec leur propre contenant.

Une attention particulière sera accordée à tous les services additionnels proposés, notamment à destination des professionnels et usagers réguliers, tels que l'envoi de la facture par mail.

L'offre de distribution automatique devra être positionnée à un emplacement visible par les flux de clientèles. Il est rappelé l'obligation l'accès en continu 24heures sur 24 à une offre de boisson chaude, le

Preneur devra donc en tenir compte dans sa proposition.

Le Soumissionnaire devra préciser les moyens de paiement admis par les distributeurs, lesquels intégreront obligatoirement le paiement sans contact.

1.4 ACTIVITE RESTAURATION

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.4 :

- Le contenu de son offre commerciale relative à la restauration : a minima un plan marketing avec présentation des enseignes et leur adéquation avec le site, sa politique commerciale, sa politique de prix, le détail des menus et produits vendus, les horaires d'ouverture...

Le Soumissionnaire fournit :

- Un plan d'aménagement intérieur côté de la restauration (surface publique et surfaces techniques)
- Des visuels de la zone restauration, des enseignes et aménagements commerciaux

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 1.4_a* – Description des enseignes de restauration
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :

L'offre de restauration s'entend par la commercialisation et la vente de produits alimentaires ayant fait l'objet d'une préparation et/ou d'une transformation sur place. Par dérogation à **l'article 19.3 du CCG -DOC 3**, le service de restauration devra être assuré, par au moins une formule de restauration, tous les jours de l'année sans interruption *a minima* de 7h à 22h, avec possibilité de consommer sur place les produits achetés.

Restauration

Le service de restauration proposé par le Soumissionnaire sera composé *a minima* d'un **service de restauration rapide avec service au comptoir et à emporter** répondant à :

- **L'offre de petit déjeuner** avec un service de boissons chaudes et froides, des collations sommaires tels que des viennoiseries à consommer sur place ou à emporter. Une attention particulière sera accordée à l'aménagement intérieur pour créer un environnement propice à la pause et à la proposition d'une offre de café premium servi au comptoir ;
- **L'offre du déjeuner et dîner** avec un service de boissons chaudes et froides, des collations sommaires chaudes et froides préparés et/ou transformés sur place tels que des sandwiches, des salades, des tartes chaudes, croque-monsieur, grillades, burgers, pizzas... Cette offre devra notamment répondre aux besoins de la clientèle régulière (pendulaires et PL).

La DiRIF insiste sur l'importance de la disponibilité d'une alliance d'offres répondant à tous les moments de consommation de la journée. L'offre du matin doit être tout particulièrement développée. **Les offres de restauration de type fast-food seront particulièrement valorisées.**

Une attention particulière sera apportée à la cohérence de l'offre proposée avec la clientèle de l'aire. A ce titre,

L'offre devra répondre efficacement aux besoins de rapidité, tout en offrant une variété de choix adaptés à tous les goûts et préparés sur place avec des ingrédients de qualité.

Par dérogation à l'**article 19.3 du CCG -DOC 3**, si le Soumissionnaire propose un concept de restauration avec plusieurs enseignes, le service de restauration devra être assuré par au moins une enseigne, tous les jours de l'année sans interruption *a minima* de 7h à 22h, avec possibilité de consommer sur place les produits achetés.

La proposition du Soumissionnaire devra être argumentée et détaillée, à la fois en termes :

- De concept (positionnement prix, notoriété, mode de vente, plan de communication...) et d'adéquation avec les clientèles ciblées dans son analyse marketing ;
- D'organisation, capacité en termes de repas et adéquation au volume de clientèle estimé, localisation de l'offre, gestion des flux clients et logistiques, rapidité et fluidité du service...

1.5. SERVICES

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.5 :

- Le contenu de l'offre de services qu'il propose à la clientèle de l'aire : qualité de services de manière générale, relative aux sanitaires et enfin relative à l'activité IRVE **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :

Le Soumissionnaire fournit :

- Un plan des sanitaires
- Des visuels des différentes zones (sanitaires, espaces détente, espace business...)

Le Soumissionnaire complète :

- *Tableau 1.5_a* : Description des différents espaces de détente dédiés à la clientèle
- *Tableau 1.5_b* : Description des services disponibles
- *Tableau 1.5_c* : Décompte du nombre de sanitaires

Qualité de services générale

Le Soumissionnaire met obligatoirement à la disposition des usagers 24h/24 et 7J/7 les services cités à l'Article 17 du **CCG -DOC 3**.

L'aire de Villevaudé (Sud) dispose *a minima* des services suivants :

- 1 connexion WIFI sur toute la surface concédée du Concessionnaire
- 1 fontaine à eau dans l'espace Restauration
- 1 micro-ondes dans l'espace Restauration
- 1 zone de détente à proximité de l'espace Distribution Automatique
- 1 défibrillateur
- **Bornes d'informations touristiques, info trafic**

Le Soumissionnaire pourra proposer des services additionnels à destination des différentes typologies d'usagers de l'autoroute afin de maximiser l'expérience client : Conciergerie, relai colis et pain, laverie automatique, un espace « business » composé d'équipements informatiques, de zones pour recharger ses équipements téléphoniques et/ou informatiques, un Distributeur automatique de Billets.

Qualité de services relative aux sanitaires

La DiRIF valorisera les concepts proposés par le Soumissionnaire tant sur la conception que sur l'exploitation des sanitaires (innovation, ergonomie, aménagement intérieur, décoration...)
Le Soumissionnaire précisera dans son offre, le type et la qualité des équipements sanitaires prévus.

Le dimensionnement et l'agencement des locaux dédiés aux sanitaires devront notamment intégrer des solutions de modularité pour permettre :

- L'entretien des sanitaires en maintenant la séparation hommes/femmes et sans gêne pour les clients
- L'adaptation de la capacité à la hausse lors des périodes de flux fort
- Une circulation aisée des clients, même en périodes de flux fort
- Le nettoyage facile

Le Soumissionnaire sera libre de proposer des offres de sanitaires provisoires à condition de détailler le dimensionnement, l'emplacement sur plan, le mode de fonctionnement (raccordement si besoin, procédure de d'installation/désinstallation, période d'utilisation, etc.)

Il est demandé au Soumissionnaire de respecter *a minima* les prescriptions suivantes :

WC	<u>Dans chaque cabine</u> - Poubelle avec couvercle - Patère <u>Dans la zone commune</u> - Lavabos en nombre suffisant - Sèche-mains à air pulsé - Miroirs au-dessus des lavabos - Distributeurs de savon
Douches	- Dimensions minimum 1m x1m - Lavabo - Patère - Poubelle avec couvercle - Distributeur de savon / gel douche - Prise électrique
Nurserie	- Table à langer aux dimensions adaptées - WC enfant - WC adulte (<i>si possible</i>) - Lavabo (<i>à hauteur d'enfant</i>) - Patère - Sèche-main - Poubelle avec couvercle

Les sanitaires ainsi que les douches devront être entièrement rénovés (canalisations y compris).
Le Soumissionnaire devra prévoir les sanitaires (y compris douche, nurserie, etc...) ainsi que les équipements y afférents en quantité suffisante et cohérente avec la fréquentation de l'aire.

La capacité proposée ne pourra être inférieure à la quantité minimale actuelle (cf. **Partie I ; 3.3 Bâtiment**)

Elle devra respecter les principes suivants :

WC	Sanitaires principaux : <i>a minima</i> 1 WC pour 10 places VL et 1 WC pour 20 places PL Répartition des cabines de WC : 30% hommes, 70% femmes. Dimensionnement des sanitaires respectant la réglementation PMR
Douches	Une douche au-delà de 2 places PL Répartition des douches : 70% hommes, 30% femmes <i>A minima</i> une accessible PMR hommes et PMR femmes
Nurserie	Mixte, accessible en dehors de la zone sanitaires

Le Soumissionnaire mettra en place une organisation et des moyens permettant de s'assurer de la qualité de l'accueil et de l'entretien des sanitaires 7j/7 que ce soit en période fort ou de faible flux.

A ce titre, le Soumissionnaire devra prévoir d'installer des boîtiers de type « smiley box » (ou équivalent) dans les sanitaires afin de permettre à la clientèle d'exprimer son avis sur la propreté des sanitaires.

Qualité de Services relative à l'IRVE

La DiRIF s'attache à ce que les activités présentes sur les aires de services soient accessibles à tous et de façon non discriminatoire. À ce titre, le Soumissionnaire fournit une qualité de service irréprochable au client en lui indiquant notamment l'état de disponibilité des bornes, en lui garantissant l'accès à la recharge 24h/24, 7j/7, et le paiement afférent.

Tel qu'indiqué à l'article 18.2.1 du CCG, les usagers doivent avoir la possibilité de payer ce service à l'acte, hors abonnement, par le biais d'un terminal de paiement électronique. L'accès à l'emplacement de stationnement pour les usagers ne pourra être soumis ni à autorisation ni au paiement d'un droit d'accès, ni à l'obligation de détenir un abonnement.

Le Soumissionnaire s'engage à connecter ses infrastructures de recharge à une plate-forme d'interopérabilité, de sorte à relayer l'information de la disponibilité des points de recharge en temps réel.

Par dérogation à l'article 33.3 du CCG, au moins 75 % des points de recharge devront être disponibles plus de 99 % du temps d'ouverture des services sur une année.

Le Soumissionnaire s'engage à connecter ses infrastructures de recharge à une plate-forme d'interopérabilité, de sorte à relayer l'information de la disponibilité des points de recharge en temps réel.

Le taux minimal mensuel de disponibilité de chaque point de charge ne peut être inférieur à 95%.

Le Soumissionnaire précisera les solutions alternatives de recharge en cas d'indisponibilité du service.

Il décrira l'organisation et les moyens permettant d'assurer une assistance des clients 7j/7 et 24/24H – en supervision et ou sur place.

Enfin, le Soumissionnaire devra respecter un taux de prise en charge de 95 % des appels téléphoniques sous un délai qui devra être inférieur à 3 minutes et 30 secondes.

Outre l'activité de recharge électrique, le Soumissionnaire pourra proposer des services et produits complémentaires tels que : poubelles, bancs, aspirateurs, écran interactif, recharge USB, Wi-Fi, etc.

Il précise dans son offre, si ces services et produits complémentaires sont gratuits ou payants, et la méthode de gestion qu'il envisage pour lesdits produits et services complémentaires (en propre, sous-traitance).

Qualité de Services avant et pendant les travaux initiaux

Le Soumissionnaire détaille les offres commerciales (enseignes, corners) et services disponibles à compter de la date de prise d'effet du contrat et jusqu'au démarrage des travaux. Il précise :

- Boutique généraliste : enseigne et corners d'enseignes, grandes familles de références disponibles ;
- Distribution automatique : nombre de machines et références disponibles ;
- Restauration : enseignes, type de restauration, horaires, menus types proposés, nombre de places assises intérieures et extérieures ;
- Services disponibles.

2 – VOLET TECHNIQUE

Le **Dossier Technique** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 2.1 : Aménagements Extérieurs
- Sous-dossier 2.2 : Aménagements Intérieurs
- Sous-dossier 2.3 : Travaux
- Sous-dossier 2.4 : Exploitation

**C
R
I
T
È
R
E**

ARCHITECTURE DU BÂTIMENT ET DES INSTALLATIONS

Bâtiment unique et espaces repensés autour de la modularité

L'aménagement et la conception du projet devra être cohérent avec un ensemble immobilier unique et l'hybridation des activités commerciales et des services à l'échelle du/des bâtiments, des installations et de l'aire.

A ce titre, le Soumissionnaire pourra choisir de conserver, rénover, réaménager le(s) bâtiments et/ou les installations existantes et/ou démolir/reconstruire le bâtiment et/ou de nouvelles installations.

L'architecture du bâtiment devra privilégier la simplicité, la transparence, la convivialité.

La conception des bâtiments privilégiera l'éclairage naturel afin de s'assurer du bien-être des clients.

De manière générale, le Soumissionnaire veillera à l'architecture du bâtiment et des installations ainsi qu'à leur intégration dans l'environnement. L'esprit général de l'aire devra transmettre la sensation d'optimisation, de gain de temps. Cette réflexion d'efficience doit en particulier se sentir sur le bâtiment commercial.

L'architecture sera efficace, esthétique et bien pensée.

Le Soumissionnaire veillera à la bonne intégration des offres alternatives de carburant ou d'énergie dans le parcours client de l'Aire et fournira des visuels permettant d'apprécier leur intégration dans le projet architectural et paysager proposé.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'aspect visuel du/des bâtiment(s) depuis l'autoroute et à la qualité du parcours client dès l'entrée d'aire.

Des espaces de consommation et de détente dédiés à la clientèle

Des espaces de détente extérieurs seront aménagés : zones pique-nique, jeux pour enfant...

Enfin, une attention particulière sera apportée au traitement paysager ; sur toute l'aire mais particulièrement dans les zones dédiées à la clientèle.

Il est demandé au Soumissionnaire de prévoir une zone fumeur à proximité du bâtiment, dotée de mégotiers.

2.1. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier technique**, sous-dossier 2.1 :

- Le contenu de son offre relative aux aménagements extérieurs de l'aire

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan Masse avec périmètres : surface travaux, surface concédée (conformément à l'**Annexe I** du présent document 6)
- Plan masse avec un synoptique avant / après projet
- Plan de rénovation des chaussées et bordures
- Plan de flux (flux clients, flux logistiques, flux exploitation)
- Plan de signalisation /signalétique
- Un plan des aménagements extérieurs sur lequel figurent notamment les aménagements paysagers projetés, les zones pique-nique et espaces de détente, mobiliers extérieurs...
- Des visuels de l'aire montrant différents points de vue : axonométrie, façade bâtiment, zones piétonnières, vues perspectives en couleur...

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 2.1_a* : Capacité de Stationnement
 - *Tableau 2.1_b* : Capacité d'assise extérieure

Le Soumissionnaire devra garantir la sécurisation des usagers, la séparation des flux par types de véhicules (VL/PL notamment), et une visibilité optimale sur la totalité des installations commerciales de l'aire.

A ce titre, il devra prendre en considération dans son projet :

- Le Guide « Les aires annexes sur autoroutes de liaison » édité par la Direction des Routes et de la Circulation Routière en Décembre 1980 ;

Les notes CEREMA en matière de « Lutte contre les prises à contre sens » de janvier 2009 (n°129), septembre 2010 (n°134) et mai 2016 (n°03) - cf. Note CEREMA de Mai 2016 **Dossier technique de l'aire – DOC 4**.

Tout véhicule pénétrant sur l'aire, quel que soit le chemin qu'il emprunte et la zone qu'il rejoint, doit rencontrer un dispositif permettant de réduire la vitesse et/ou d'éviter une trajectoire directe (giratoire, courbe, rétrécissement de chaussée, etc.) avant d'atteindre une zone fréquentée par des piétons (notamment les pistes de distribution de carburant).

Flux et qualité du parcours client

L'expérience client doit être une priorité des projets. Le réaménagement des aires doit favoriser la lisibilité de l'offre et des services, le confort des clients, l'incitation à rester plus longtemps pour favoriser la pause.

L'organisation des espaces et des flux doit préserver la sécurité de tous les clients et des personnels amenés à intervenir sur l'aire. La coexistence des véhicules et des personnes sur les aires induit des risques forts, notamment durant les périodes d'affluence. Il s'agit donc de sécuriser et limiter les interactions entre les différents flux de déplacements.

Arrivée sur l'aire et séparation des flux

Tout véhicule pénétrant sur l'aire, quel que soit le chemin qu'il emprunte et la zone qu'il rejoint, doit rencontrer un dispositif permettant de réduire sa vitesse et/ou d'éviter une trajectoire directe (giratoire, courbe, rétrécissement de chaussée, etc.) avant d'atteindre une zone fréquentée par des piétons (notamment les pistes de distribution de carburant). Cette prescription est notamment donnée concernant la voie d'évitement VL actuelle de l'aire qui est aujourd'hui de nature accidentogène.

De plus, l'aménagement devra éviter le stationnement sauvage dans la zone d'entrée d'aire.

La séparation entre les flux pour accéder à la distribution de carburant et les flux pour rejoindre directement la zone de services interviendra dans la mesure du possible après la séparation des flux véhicules légers et poids lourds, de façon à éviter les choix multiples en entrée d'aire.

Le Soumissionnaire devra clarifier le point de choix permettant d'accéder à la distribution du carburant.

La DiRIF portera une attention particulière à l'aménagement des pistes et à la gestion des entonnements permettant la fluidité d'utilisation des pistes et d'encaissement.

Capacité et qualité du stationnement

La capacité de stationnement ne pourra en aucun cas être inférieure à la capacité de stationnement actuelle de l'aire par type de véhicules telle que précisé dans la **Partie I** de ce document.

Le Soumissionnaire devra prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec la fréquentation actuelle et envisagée. Il est demandé au Soumissionnaire de simplifier l'organisation de l'offre de stationnement actuelle.

- Stationnement VL /PL

Il est demandé au Soumissionnaire de redimensionner l'offre existante, notamment en augmentant la capacité de stationnement PL et VL en lien avec les places dédiées à la recharge électrique.

Les projets maximisant le nombre de places de stationnement PL seront privilégiés.

L'ensemble des places de stationnement PL et VL doivent être comprises dans la surface concédée.

Sécurisation du site

Le Soumissionnaire veillera au bon fonctionnement de l'éclairage extérieur présent sur l'aire et notamment les voies d'entrée, sortie, circulation interne, parkings. L'éclairage devra être conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Une vidéoprotection sur les parkings doit être mise en œuvre par le Soumissionnaire.

Reprise des chaussées et bordures

Il est demandé au Soumissionnaire la reprise des chaussées et bordures.

Ces travaux devront clairement figurer sur le « Plan de rénovation des chaussées et bordures » fourni par le Soumissionnaire dans son dossier technique.

Signalétique et Signalisation

Le Soumissionnaire veillera à la parfaite cohérence de la signalisation et de la signalétique sur toute la surface concédée, et produira à cet effet un plan regroupant :

- La signalisation réglementaire (horizontale et verticale)
- La signalétique de marque, propre au Concessionnaire et aux enseignes déployées.

La DiRIF pourra demander la modification du projet signalétique et signalisation lors de la mise au point du permis de construire.

Voie d'évitement

La voie d'évitement, dans son état actuel, présente un caractère accidentogène pour les usagers, notamment en raison de l'absence de dispositifs de ralentissement (ralentisseurs, chicanes, etc.). Afin de garantir un usage sécurisé de l'aire, il est requis de prévoir, a minima, l'installation de dispositifs permettant de réduire la vitesse des usagers. À défaut de mise en œuvre de ces dispositifs, la fermeture de cette voie pourra être envisagée, en lien avec un projet de réaménagement global du site.

Espaces verts

La qualité paysagère des espaces verts est primordiale pour créer des environnements agréables. Le choix de la végétation devra s'harmoniser avec les éléments existants du paysage et offrir une diversité visuelle au long de l'année et devront être pensé pour minimiser l'impact environnemental et maximiser la biodiversité locale. L'utilisation d'espèces indigènes naturellement adapté aux climats locaux est à privilégier.

2.2. AMENAGEMENTS INTERIEURS

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier technique**, sous-dossier 2.2 :

- Le contenu de son offre relative aux aménagements intérieurs : la scénarisation de l'espace, la répartition des flux, le parti-pris décoratif du bâtiment...

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan du bâtiment et des aménagements intérieurs

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 2.2_a* : Surface bâtiment et capacité des différentes zones
 - *Tableau 2.2_b* : Nombre de places assises dans le bâtiment

Capacité du bâtiment

Le Soumissionnaire devra prévoir une surface de bâtiment, pour les zones ouvertes au public, en cohérence avec l'activité envisagée et la fréquentation de l'aire. Il est laissée la possibilité au Soumissionnaire d'augmenter la surface du bâtiment actuel. Il précisera dans son offre les données relatives aux surfaces des différentes zones du bâtiment.

Le Soumissionnaire prévoit de mettre à la disposition de la DiRIF un emplacement dédié permettant l'affichage de panneaux de communication dans un endroit visible des usagers à l'intérieur du bâtiment principal.

Concernant la zone restauration, le Soumissionnaire justifiera le nombre de places proposé en fonction des enseignes et des formules.

Qualité du parcours client et conception du bâtiment

Il est demandé au Soumissionnaire d'inscrire le parcours client comme priorité dans l'agencement intérieur, prenant en compte notamment :

- Cohérence et logique des emplacements (boutique, restauration, sanitaires, corners, espace détente...)
- Equilibre entre les zones de pause et de commerce
- Moyens utilisés pour rendre les offres lisibles (signalétique, matériaux et couleurs...)
- Regroupement et optimisation des zones techniques
- Réfection totale des sanitaires et augmentation de la capacité (conformément à l'article 1.5 SERVICES)

La conception du bâtiment devra faciliter la lisibilité de l'offre et des services par le choix de matériaux modernes et durables (ex : bois, verre...). La modularité des espaces doit être privilégiée.

Le Soumissionnaire devra décrire les choix opérés concernant les matériaux, l'éclairage naturel, l'agencement des espaces intérieurs, les liaisons, les volumes, les couleurs... afin de répondre à des exigences d'espaces d'accueil chaleureux et modernes.

La qualité d'aménagement de l'intérieur implique une qualité d'équipements et une variété des espaces offerts au client. Les innovations apportées dans l'aménagement de ces zones ainsi que les aménagements dédiés à une clientèle spécifique seront valorisées.

En cas d'accès de nuit, celui-ci est maintenu par l'entrée principale et donne accès aux sanitaires, au coin repos et à la distribution automatique.

2.3. TRAVAUX

Le Soumissionnaire fournit :

- Un Planning des travaux
- Un phasage Travaux détaillant les grandes étapes : phases d'études et de travaux.
- Une Notice de sécurité Travaux

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 2.3_a* : Phasage Travaux

La DiRIF accorde une grande importance à l'organisation du chantier et au respect des exigences imposées par le **CCG - DOC 3**.

Une attention toute particulière sera apportée à la proposition de calendrier et à sa mise en œuvre. Par ailleurs, la DiRIF rappelle au Soumissionnaire l'obligation du respect du phasage des études, des travaux et des dates d'ouverture au public dès lors qu'il s'y est engagé dans son offre.

Période de réalisation des travaux

Pour assurer un parcours de l'utilisateur en transit satisfaisant en termes de services sur cet axe et un accès raisonnable aux services de distribution de carburants, boutiques et restaurants tout en garantissant la sécurité des usagers et des intervenants des différents chantiers, La DiRIF a donné son accord de principe pour la mise en œuvre d'un planning et d'un schéma organisationnel permettant de fermer l'aire durant la période des travaux.

Il a été notamment convenu que les travaux de construction et/ou rénovation et réaménagement des installations commerciales de l'aire devraient avoir lieu **entre le XX/XX/XXXX et le XX/XX/XXXX**.

Le soumissionnaire veillera à réduire au maximum le temps de fermeture totale de l'aire.

Il devra éviter les fermetures partielles de l'aire pour les travaux lourds. S'il maintient l'aire ouverte pendant la réalisation des travaux, il indiquera sa gestion des stationnements et des offres de services (sanitaire, carburants, boutiques...)

Le Soumissionnaire devra réaliser l'ensemble des travaux de construction et/ou rénovation et réaménagement prévus dans son projet pendant cette période maximale de **6 mois** et définir son planning et son phasage prévisionnel des travaux en tenant compte de cet impératif de calendrier.

Cependant, la prolongation de travaux d'aménagement paysagers et de jardinage pourra être autorisée au-delà de ce délai. La nature et durée de ces travaux devra être explicitement détaillée.

La fermeture pendant la période estivale sera à privilégier.

Il est rappelé au Soumissionnaire l'obligation du respect des exigences en matière de sécurité, il fournit à ce titre, une notice de sécurité travaux.

2.4. EXPLOITATION

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier technique**, sous-dossier 2.4 :

- Les conditions d'exploitation qu'il a prévu de mettre en place dans le cadre de son projet

Le Soumissionnaire fournit :

- Une Note de Gestion des Eaux
- Plan d'action de réduction des déchets
- Un Plan de collecte des déchets (implantation des poubelles, CSE et circuit de collecte)
- Un programme d'entretien et d'exploitation de l'aire

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 2.5_a* : Horaires
 - o *Tableau 2.5_b* : Engagement de réduction des déchets

Il est rappelé au Soumissionnaire que le périmètre de consultation désigné dans l'Annexe I du **Dossier Présentation des attendus techniques et commerciaux – DOC 6** est égal au périmètre de la surface concédée au futur Concessionnaire.

Il est demandé au Soumissionnaire de proposer un programme d'entretien et d'exploitation de l'aire de services en matière de l'ensemble des voies, ouvrages, bâtiments, installations et réseaux conformément à **l'article 12 du CCG – DOC 3**.

La DiRIF portera une attention particulière au programme d'entretien proposé.

Gestion des Eaux

- **Alimentation en eau potable**

Le Soumissionnaire s'engage à installer *a minima* un compteur d'eau sur les réseaux desservant ses emprises, et communique les consommations d'eau dans son Rapport d'activité annuel, suivant le modèle fourni par la DiRIF, à l'Annexe III du **Dossier Présentation des attendus techniques et commerciaux – DOC 6**.

Il devra prévoir son propre compteur ainsi que les dispositifs réglementaires de raccordement au réseau public.

- **Eaux usées**

Descriptif de l'ouvrage existant

Le système d'épuration des eaux usées de l'aire de service de Villevaudé Sud est localisé à proximité du bâtiment.

Le descriptif du dispositif d'assainissement est décrit dans la **Partie I** de ce document.

Projet du futur Concessionnaire

Deux cas de figure sont prévus suivant le projet du Concessionnaire :

- A) Le projet du Soumissionnaire est compatible avec la capacité nominale de l'ouvrage existant (pas ou peu de modification de quantités d'eaux à traiter) et à l'atteinte des performances de traitement (pas ou peu de modification de la qualité d'eau à traiter) de l'ouvrage. Pour le justifier, le Soumissionnaire réalise une **notice de gestion des eaux** dans le cadre de son offre.
- B) Le projet du Soumissionnaire implique de devoir modifier la station de traitement (soit modification de quantité d'eau à traiter, soit modification de qualité d'eau à traiter) alors, il justifie et présente dans le cadre de son offre une **notice de gestion des eaux** et un **dossier de niveau AVP des travaux envisagés sur la station de traitement** comprenant :
 - La durée prévisionnelle de réalisation des travaux ;
 - Un chiffrage prévisionnel des études et travaux décomposé par postes ;
 - Un prédimensionnement des ouvrages de traitement.

Dans le cas B où des travaux sur la station d'épuration s'avéreraient nécessaires, la prise en charge de l'intégralité des coûts/frais nécessaires à la réalisation des travaux concernés sera assuré par le futur Concessionnaire.

La maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des études et des travaux concernés sera assurée par le Concessionnaire.

Exploitation de l'ouvrage

Le Concessionnaire prendra, sous sa seule responsabilité, la gestion de la station d'épuration qui assure le traitement et le suivi de la qualité des eaux usées de l'aire de Villevaudé Sud (frais de fonctionnement, d'entretien, et de maintenance préventive et curative).

Le Concessionnaire est responsable à ses frais, de la surveillance et de la conformité de ses rejets au regard des dispositions applicables à cet ouvrage. Il a la charge de l'entretien et des réparations des réseaux à l'intérieur de sa surface concédée. Il devra vérifier et réaliser des travaux de reprises éventuelles des canalisations d'eaux usées sur sa surface concédée.

Dans le cas où une extension des capacités de la STEP et/ou que des travaux de modernisation et/ou de mise en conformité par rapport à la réglementation en vigueur et / ou au projet / activité du Concessionnaire s'avéreraient nécessaires pendant la durée du contrat, le Concessionnaire s'engage à assurer le financement de l'ensemble des coûts/frais nécessités par ces travaux.

- Eaux pluviales

Il n'y a aucun aménagement relatif aux eaux pluviales au droit de l'aire de Villevaudé.

Les éléments relatifs aux eaux pluviales au droit de l'aire de Villevaudé ont été fournis dans le **Dossier technique de l'aire – DOC 4**.

Il est demandé au Soumissionnaire de faire un bilan de l'existant dans le cadre de l'élaboration de son projet visant à évaluer si une modification substantielle du système des eaux pluviales existant doit être menée et

de prendre à sa charge l'établissement d'un dossier loi sur l'eau et les coûts des aménagements qui seront éventuellement demandés.

Le Concessionnaire :

- Doit mettre en place tous les dispositifs nécessaires afin de rejeter en sortie de sa zone concédée, des eaux de qualité conforme à la réglementation en vigueur ;
 - Ne doit pas dégrader la situation actuelle en termes de débit ruisselé et de qualité d'eaux rejetée ; néanmoins, si tel était le cas, le Soumissionnaire devra prévoir les aménagements nécessaires au traitement des eaux et à la régulation des débits de pointe.
- **Gestion des pollutions accidentelles**

Le Soumissionnaire devra fournir une procédure décrivant les modalités de mise en place du dispositif de contrôles, d'alertes et des mesures associées dans le but de prévenir et de traiter les pollutions accidentelles. Il fournira dans sa NGE un bilan Etat initial / Etat final des **surfaces imperméabilisées** dans le périmètre Travaux de son Projet, en précisant pour chaque état :

- La surface totale du périmètre Travaux ;
- Les surfaces totales imperméabilisées ;
- L'écart constaté entre l'état initial et l'état final ;
- Les débits de sortie ;
- Les dispositions éventuelles prévues en conséquence.

Dans tous les cas, il est recherché une non-aggravation de la situation actuelle en termes de débits rejetés.

Gestion des Déchets

Le Soumissionnaire devra prévoir d'assurer la collecte sélective, le traitement et la valorisation des déchets d'exploitation et des clients.

Il fournit un plan d'implantation des plateformes de collecte, containers, poubelles et distributeurs et circuit de collecte associé.

Ce plan fait apparaître clairement les CSE conservés et les CSE créés dans le cadre du projet du Soumissionnaire.

Par ailleurs, l'ensemble de ces équipements devra se situer à proximité des flux, en nombre suffisant pour absorber les pics de fréquentation. Ils seront implantés de manière à respecter une distance maximale de 50 mètres à parcourir pour atteindre un Conteneur Semi-Enterré ou 25 mètres à parcourir pour atteindre une poubelle à partir d'une place de parking.

La DiRIF valorisera les mesures visant à réduire les déchets des clients.

A ce titre une attention particulière sera apportée par la DiRIF à la mise en place de solutions ludiques de type NUDGE pour faciliter le tri des déchets et au recours aux solutions comme la consigne ou le vrac pour favoriser les changements de comportements des clients.

Le Soumissionnaire s'engage à réduire sa quantité de déchets sur toute la durée du contrat et précise cet engagement dans son offre.

Exploitation station IRVE

La DiRIF sera attentive au fait que le projet réponde aux préconisations de l'article 18.2 du CCG sur l'exploitation des IRVE.

Le raccordement depuis le Réseau Public de Distribution (RPD) jusqu'à la zone affectée à l'activité IRVE est pris en charge par le Concessionnaire. Il devra s'agir d'un raccordement en coupure d'artère pour une Puissance de raccordement de 2000 kW, sous une tension de raccordement de 20kV avec une $\text{tg } \phi = 0,4$.

Après sa désignation, le Concessionnaire adressera à l'opérateur du réseau de distribution d'électricité les informations nécessaires aux travaux de raccordement, à savoir :

- Caractéristiques techniques de l'installation projetée,
- Plan de masse,
- Plan de situation,
- Localisation précise du poste de livraison HTA client,
- Une copie de l'Autorisation d'Urbanisme, le cas échéant, le certificat de permis tacite (cas d'un permis) ou de non-opposition (cas d'une déclaration préalable).

Après validation de ces éléments, l'opérateur du réseau de distribution d'électricité lancera l'étude pour la réalisation d'une PDR complémentaire, et établira à l'attention du Concessionnaire conformément à la procédure Enedis-PRO-RAC-14^E « Procédure de traitement des demandes de raccordement d'une installation de consommation HTA au réseau public de distribution » :

- une convention de raccordement (Enedis-FOR-RES_10E et Enedis-FOR-RES_36E)
- une convention d'exploitation (Enedis-FOR-RES_16^E).

Le coût des études et des travaux de raccordement est à la charge du Concessionnaire. Le poste de transformation incluant le transformateur et les cellules Haute Tension (Comptage, Interrupteur et Protection) ne sont pas installés et seront choisis et financés par le Concessionnaire.

3 – VOLET FINANCIER

*Le **Dossier Financier** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :*

- Sous-dossier 3.1 : Politique de prix par activité
- Sous-dossier 3.2 : Modération tarifaire Carburant et IRVE
- Sous-dossier 3.3 : Investissements et Maintenance
- Sous-dossier 3.4 : Redevance domaniale

Le Soumissionnaire fournit dans le cadre de sa réponse, un Business Plan détaillant ses projections financières par activité et par année, et ce, sur toute la durée du contrat. (Cadre de Réponse Financier - **DOC 5**).

**C
R
I
T
È
R
E**

3.1. POLITIQUE DE PRIX PAR ACTIVITE

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 3.1_a* : Positionnement Prix Boutique et DA
 - *Tableau 3.1_b* : Positionnement Prix Restauration

Boutique et Distribution Automatique

Une attention particulière sera apportée au positionnement prix des différentes gammes de produits de la boutique.

Restauration

Une attention particulière sera portée aux menus proposés et à leur positionnement prix, notamment pour les clientèles régulières (pendulaires et chauffeurs Poids Lourds).

3.2. MODERATION TARIFAIRE CARBURANT ET IRVE

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 3.2_a : Engagement tarifaire carburant*
 - *Tableau 3.2_b : Engagement tarifaire IRVE*

Carburant

La politique de modération tarifaire proposée par le Soumissionnaire s'appréciera en comparaison avec le prix de vente moyen des carburants publié par la Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC).

A ce titre, le référentiel à retenir est celui du prix moyen hebdomadaire DGEC par type de carburant (B7 anciennement GAZOLE, E10 anciennement SP95-E10, E5 anciennement SP98).

Le prix de vente moyen hebdomadaire des carburants publié par la DGEC est accessible sur le site dédié du Ministère : https://www.prix-carburants.developpement-durable.gouv.fr/petrole/se_cons_fr.htm

Les Soumissionnaires seront évalués pour ce critère sur la base de **l'écart maximal de prix moyens hebdomadaires par litre, exprimé en euros TTC (soit nul, soit positif, soit négatif)** qu'ils s'engageront à ne pas dépasser durant toute la durée du contrat par rapport aux prix moyens hebdomadaires DGEC par litre de la semaine précédente, et ce pour les types de carburants suivants :

- **B7 (anciennement GAZOLE)**
- **E10 (anciennement SP95-E10)**
- **E5 (anciennement SP98)**

Les Soumissionnaires devront s'engager sur un écart en euros TTC précisé à quatre chiffres après la virgule.

Lorsqu'un Soumissionnaire propose un écart maximal de prix moyens hebdomadaires positif sur un type de carburant, cela signifie que la moyenne hebdomadaire, sur chaque semaine considérée, de ses prix sur le type de carburant concerné ne doit pas dépasser la moyenne hebdomadaire des prix DGEC de la semaine précédente sur ce type de carburant, augmentée de l'écart maximal positif indiqué par ledit Soumissionnaire, et ceci sur toute la durée du contrat.

Lorsqu'un Soumissionnaire propose un écart maximal de prix moyen nul sur un type de carburant, cela signifie que la moyenne hebdomadaire, sur chaque semaine considérée, de ses prix sur le type de carburant

concerné ne doit pas dépasser la moyenne hebdomadaire des prix DGEC de la semaine précédente sur ce type de carburant, et ceci sur toute la durée du contrat.

Lorsqu'un Soumissionnaire propose un écart maximal de prix moyens hebdomadaires négatif sur un type de carburant, cela signifie que la moyenne hebdomadaire, sur chaque semaine considérée, de ses prix sur le type de carburant concerné ne doit pas dépasser la moyenne hebdomadaire des prix DGEC de la semaine précédente sur ce type de carburant, diminuée de l'écart maximal négatif indiqué par ledit Soumissionnaire, et ceci sur toute la durée du contrat.

Les dispositions ci-dessus visent donc à inviter chaque Soumissionnaire à s'engager sur des prix moyens hebdomadaires plafonds par type de carburant, à l'exclusion de tout prix moyens hebdomadaires plancher.

En cas de proposition d'écarts maximaux positifs, l'attention des Soumissionnaires est attirée sur le fait que plus lesdits écarts seront élevés, et moins leur offre est susceptible d'être valorisée sur ce critère.

En cas de proposition d'écarts maximaux négatifs, l'attention des Soumissionnaires est attirée sur le fait que plus lesdits écarts seront bas, et plus leur offre est susceptible d'être valorisée sur ce critère.

Le Soumissionnaire retenu devra, chaque mois, produire et transmettre à la DiRIF un état justifiant du respect effectif de la politique de modération tarifaire sur laquelle il se sera engagé pour les trois catégories de carburants concernés. L'état transmis justifiera du respect de ses engagements durant le mois précédent.

VL + PL

La DiRIF s'attache à ce que les prix pratiqués soient harmonisés avec les prix pratiqués à l'échelle du territoire national (y compris hors autoroute), et à garantir une faible volatilité des prix dans le temps, y compris en période de pointe de demande de recharge. En conséquence, il est demandé au Soumissionnaire d'apporter une attention toute particulière à cet item.

Le Soumissionnaire fournit sa politique de prix mise en œuvre ainsi que les règles d'évolution des prix. Il détaille notamment les différentes gammes tarifaires proposées (par exemple : période creuse/pointe, abonnés/non abonnés, etc.) en tarif de recharge à l'acte. Les tarifs sont indiqués en €/KWh HT.

Le Soumissionnaire s'engage dans le Contrat sur ses tarifs maximums en €/HT/KWh pour les points de charge :

- AC ;
- DC d'une puissance < 150 kW ;
- DC d'une puissance >= 150 kW.

Ces différents tarifs peuvent être identiques.

- Sur un indice maximal d'évolution de ses tarifs selon une formule de révision des tarifs de recharge à l'acte définie au Contrat. Cet indice doit un nombre arrondi à au dixième. Ce coefficient étant un indice de révision annuel sur la durée du contrat, il est évalué sur la durée du contrat.

La DiRIF portera une attention particulière à la modération des tarifs, quelle que soit la puissance proposée. Il en sera de même pour leur évolution dans le temps.

IRVE PL

La DIRIF s'attache à ce que les prix pratiqués soient harmonisés avec les prix pratiqués à l'échelle du territoire national (y compris hors autoroute), et à garantir une faible volatilité des prix dans le temps, y compris en période de pointe de demande de recharge. En conséquence, il est demandé au Soumissionnaire d'apporter une attention toute particulière à cet item.

Le Soumissionnaire fournit sa politique de prix mise en œuvre ainsi que les règles d'évolution des prix. Il détaille notamment les différentes gammes tarifaires proposées (par exemple : période creuse/pointe, abonnés/non abonnés, etc.) en tarif de recharge à l'acte. Les tarifs sont indiqués en €/KWh HT.

Le Soumissionnaire s'engage dans le Contrat sur ses tarifs maximums en €HT/KWh pour les points de charge :

- AC ;
- DC d'une puissance < 600 kW ;
- DC d'une puissance >= 600 kW.

Ces différents tarifs peuvent être identiques.

- Sur un indice maximal d'évolution de ses tarifs selon une formule de révision des tarifs de recharge à l'acte définie au Contrat. Cet indice doit un nombre arrondi à au dixième. Ce coefficient étant un indice de révision annuel sur la durée du contrat, il est évalué sur la durée du contrat.

La DIRIF portera une attention particulière à la modération des tarifs, quelle que soit la puissance proposée. Il en sera de même pour leur évolution dans le temps.

3.3. INVESTISSEMENTS ET MAINTENANCE

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :**
 - *Tableau 3.3_a : Détail des Investissements initiaux*
 - *Tableau 3.3_b : Détail des réinvestissements sur la durée du contrat*
 - *Tableau 3.3_c : Détail des budgets estimatifs de maintenance sur la durée du contrat*

Le Concessionnaire assure l'ensemble des investissements nécessaires à la réalisation de son projet, l'entretien et la maintenance des infrastructures, superstructures, bâtiments et équipements divers dans la surface concédée.

Investissements Initiaux

Le Soumissionnaire détaillera dans son offre les investissements projetés pour lesquels il assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement.

Réinvestissements

Le Soumissionnaire détaillera également les dépenses de réinvestissements techniques prévus en cours de contrat, ainsi que leurs affectations, pour le site concerné tant au niveau des bâtiments que des aménagements extérieurs.

Il devra prévoir au moins sur la durée du contrat :

- 1 réactualisation des concepts boutique ;

- 1 réactualisation des concepts restauration ;
- 1 réactualisation des concepts et aménagements des sanitaires.

Il est entendu par « réactualisation de concept » la rénovation / modernisation de l'enseigne et de l'offre (mobilier, couleurs, etc.).

A minima, 1 fois durant la période contractuelle, le Soumissionnaire devra justifier de l'attractivité de son offre de concepts et corners, permanents et éphémères, sur les activités de Boutique et de Restauration (CA, trafic, adéquation du concept à la typologie de la clientèle de l'aire, aux nouvelles tendances de consommation...) et proposer le cas échéant une évolution de son offre (exemple : formules, enseignes, corners, produits régionaux, concepts éphémères), à la DiRIF, pour validation.

Le Concessionnaire s'engage à réaliser les évolutions telles que convenues entre les parties notamment concernant ses caractéristiques / modalités.

Le Soumissionnaire détaillera également les réinvestissements projetés pour évolution de l'offre IRVE (augmentation de la puissance des bornes installées ou du nombre de bornes) pour lesquels il assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement en précisant :

- L'année envisagée ;
- Le montant HT ;
- Le détail de l'évolution envisagée.

Il proposera des critères conditionnels pour la mise en œuvre des réinvestissements susmentionnés (ex : niveau de TMJA, taux d'occupation des IRVE, nombre d'immatriculations de véhicules avec une possibilité de recharge > 150 kW, etc.), avec en complément une date de réalisation au plus tard.

Toute évolution du nombre de bornes de recharge devra nécessairement être réalisée dans la continuité foncière des installations existantes (offre de recharge groupée).

Le Soumissionnaire détaillera également les réinvestissements projetés pour évolution de l'offre relative aux autres mobilités utilisant d'autres carburants ou énergies. Il proposera des critères conditionnels pour la mise en œuvre des réinvestissements (ex : nombre d'immatriculation de véhicules, évolution du TMJA).

Maintenance

Le Soumissionnaire précisera les dépenses de maintenance / entretien courant prévues en cours de contrat. Elles prendront notamment en compte la filière collecte sélective, l'entretien courant de la signalétique, etc...

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :**
 - *Tableau 3.4_a* : Redevance fixe
 - *Tableau 3.4_a* : Redevance proportionnelle
 - *Tableau 3.4_b* : Exonération de redevance

3.4. REDEVANCE DOMANIALE

Redevance fixe

Le montant de la **part fixe** annuelle est fixé en fonction de la surface en m² de l'aire concernée selon les modalités prévues par la convention de concession.

Redevance proportionnelle

Le montant de la **part proportionnelle** annuelle est égal à la somme des activités suivantes :

- **Pour l'activité de distribution de carburant :**

Une part du chiffre d'affaires annuel HT de l'ensemble des carburants distribués sur l'aire. Les ventes des additifs carburants (additif super, type AD Blue, etc.), des lubrifiants et des prestations relatives aux véhicules (lavage automatique de véhicule, dépannage, etc.) sont à déclarer dans le chiffre d'affaires HT Boutique. En l'absence d'exploitation d'une boutique, le chiffre d'affaires correspondant à ces ventes est à déclarer au titre des « Autres activités ».

- **Pour l'activité IRVE et pour les autres sources d'énergie usuelles :**

Une part du chiffre d'affaires annuel HT de l'ensemble des activités IRVE et des autres sources d'énergie usuelles.

- **Pour les autres activités (restauration, boutique, autres) :**

Une part du chiffre d'affaires HT annuel de l'ensemble des autres activités, en ce inclus le produit de la revente d'électricité produite sur l'aire. Le chiffre d'affaires HT de l'ensemble des ventes, prestations et commissions relevant des autres activités de l'aire (boutique, restauration, autres en ce inclus le produit issu de la revente d'électricité produite sur l'aire), y compris les recettes résultant des produits vendus pour le compte d'un tiers (distributeurs automatiques, etc.) ou par un tiers pour son propre compte. En ce qui concerne les produits vendus par un tiers ayant un contrat avec le concessionnaire, ou pour le compte d'un tiers ayant un contrat avec le concessionnaire, le concessionnaire doit déclarer la recette totale HT et non la commission ou le loyer versé par le tiers au concessionnaire.

Les parts de chiffre d'affaires applicables à chacune des trois activités seront déterminées par la Convention.

Les informations relatives au chiffre d'affaires du dernier exercice clos et à la ventilation en fonction des activités doivent être transmises par le concessionnaire à la DiRIF AGER Est dans les délais requis par la Convention de concession.

Avec a minima les taux suivants :

- Carburants : 5€ / m³
- Boutique : 1% du CA
- Restauration : 2 % du CA
- IRVE : 0,5 % du CA

Le Soumissionnaire pourra formuler une proposition de taux en fonction du montant d'investissement à réaliser et de l'équilibre économique de la future concession.

Abattement relatif aux investissements

Les investissements réalisés pour le compte de l'État peuvent ouvrir droit à exonération de redevance annuelle calculée. Une proposition est à établir par le Soumissionnaire. Ce point sera noté dans le cadre de la remise des offres.

Compte tenu du montant des investissements mis à la charge du concessionnaire et de l'équilibre économique de la concession, le concessionnaire bénéficie pendant une durée de x mois / années d'une remise sur le paiement de la Redevance Fixe correspondant à un % de la Redevance Fixe annuelle, selon les modalités prévues par la convention de concession.

Pour chaque concession, un programme des investissements à la charge du concessionnaire sera mis en place. Il précisera le calendrier et les modalités de financement de ces investissements. Ce calendrier devra être cohérent avec la durée d'amortissement des investissements.

Compte tenu du montant de ces investissements, le concessionnaire bénéficie, le cas échéant, d'une remise sur le montant de la part fixe de la redevance domaniale dont le montant et la durée sont précisés dans la concession.

Cette remise sera imputée exclusivement sur la part fixe de la redevance, selon un calendrier préalablement défini.

4 – VOLET ENVIRONNEMENTAL

Le **Dossier Environnemental** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 4.1 : Qualité Environnementale des Bâtiments
- Sous-dossier 4.2 : Production d'énergie sur site
- Sous-dossier 4.3 : Réduction des consommations
- Sous-dossier 4.4 : Solutions innovantes durables

Le Soumissionnaire s'engage en termes de résultats, les projets privilégiant la sobriété énergétique et les réductions des consommations seront valorisés.

Le Soumissionnaire devra intégrer les principes et objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le Soumissionnaire devra démontrer ses engagements et détailler sa stratégie dans une note de conformité.

4.1. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Le Soumissionnaire fournit :

- Une Note Technique RT2012
- Une Note Technique Rtex Rénovation

En premier lieu, les projets conservant les structures existantes des bâtiments en les réhabilitant et en les rénovant seront privilégiés.

Dispositif Éco-énergie tertiaire

Le respect des obligations découlant de l'article L174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le site est concerné, est de l'entière responsabilité du Soumissionnaire.

Bâtiments neufs ou extensions neuves des bâtiments

Le soumissionnaire s'engage à respecter les exigences de la **Réglementation Environnementale 2012** et à fournir une note technique détaillant sa capacité à atteindre les exigences de performance énergétique et environnementale fixés par la RT 2012.

Le soumissionnaire s'engage à obtenir le label **E+C- niveau E3C1** (évaluation dès la phase consultation et labellisation en phase Projet contractuelle) et à fournir une note technique détaillant dans le sous-dossier 2.1 sa capacité à atteindre les exigences du label.

Bâtiments rénovés

Le soumissionnaire s'engage à respecter les exigences de la **RTex rénovation** (quelle que soit la surface à rénover) et à fournir une note technique détaillant sa capacité à atteindre les exigences de performance énergétique et environnementale fixés par la RTex rénovation.

Dans un délai de six (6) mois maximum après la date d'ouverture du bâtiment commercial après travaux, dont la date est fixée à l'**article 2.3 Travaux, Partie II – Attendus spécifiques à l'aire, Dossier Présentation des attendus techniques et commerciaux – DOC 6**, le soumissionnaire prévoit de livrer à la Société le rapport d'un contrôle extérieur final, mandaté par ses soins, confirmant l'atteinte des engagements listés ci-dessus

(respect des exigences de la RT 2012, et/ou RTex rénovation). Dans le cas où des manquements seraient observés, le futur preneur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à l'atteinte des engagements susmentionnés, au plus tard un an après la date d'ouverture du bâtiment commercial après travaux.

4.2. PRODUCTION D'ÉNERGIE SUR SITE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier environnemental**, sous-dossier 4.2 :

- Le contenu de son offre relative à la production d'énergie renouvelable sur site ; les caractéristiques principales des installations de production d'ENR sur site

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - Tableau 4.2_a : Engagement du Concessionnaire sur la production d'ENR

Le Soumissionnaire recourt obligatoirement aux énergies renouvelables pour ses consommations énergétiques à hauteur minima de 20%. A cet effet, une installation PV doit être prévue.

La DIRIF valorisera les projets proposant de la production sur site.

Il fournira la description et les caractéristiques principales des installations de production d'ENR sur site.

Dans le cas de panneaux photovoltaïques, il précisera en particulier le type de panneaux retenu. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, il justifiera la concordance entre production et besoins et indiquera les moyens de protection prévus contre les surchauffes.

Le Soumissionnaire justifiera ses choix (de technologies, de produits, d'emplacement, de puissance, etc.) du point de vue environnemental.

4.3 REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET D'EAU

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier environnemental**, sous-dossier 4.3 :

- Le contenu de son offre relative aux moyens mis en œuvre pour réaliser des économies d'eau

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 4.3_a* : Engagement sur la réduction des consommations d'énergie
 - *Tableau 4.3_b* : Engagement sur la réduction des consommations d'eau

Energie

Le Soumissionnaire sera évalué sur son engagement à réduire sa consommation d'énergie (seuils minimaux à atteindre) par rapport à l'existant :

Première année après travaux	-40%
2030	-40%
2040	-50%

Eau

Le Soumissionnaire recherchera les moyens de limiter la consommation d'eau dans l'ordre de priorité décroissante suivant :

1. Limitation de la consommation totale d'eau (équipements économes, surveillance des fuites, etc.)
2. Utilisation multiple de l'eau (récupération d'eaux grises, etc.)
3. Utilisation d'eau pluviale

Le Soumissionnaire fournira également dans son Dossier Environnemental la description et les caractéristiques principales des moyens mis en œuvre pour réaliser des économies d'eau.

4.4 SOLUTIONS INNOVANTES DURABLES

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier environnemental**, sous-dossier 4.4 :

- Le contenu de son offre relative aux solutions innovantes durables qu'il propose de mettre en place dans le cadre de son projet

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 4.4_a* : Descriptif des solutions proposées

En plus des dispositions et exigences en matière d'environnement spécifiées dans ce document, le Soumissionnaire pourra proposer toute solution qui lui paraîtra adaptée aux enjeux du développement durable et écologiques spécifiques de l'aire. La DiRIF portera une attention particulière aux propositions que le Soumissionnaire détaillera dans son offre.

A titre d'exemple, cela pourra concerner des aspects décrits dans la liste (non exhaustive) ci-dessous :

- Réemploi de matériaux (démontrant l'impact positif en termes de matériaux et de carbone)
- Approvisionnement en matériaux biosourcés et ressources locales dans un objectif de dynamisation économique du territoire
- Conception bioclimatique avancée permettant de limiter le recours à la climatisation, au chauffage et à l'éclairage
- Compensation des émissions GES liés à la construction
- Récupération des eaux pluviales pour l'usage des sanitaires, l'arrosage, le nettoyage...
- Traitement des eaux usées par bassins de phyto-épuration
- Valorisation sur site des déchets verts : compost directement réutilisé sur l'opération
- Toitures végétalisées ou autres équipements permettant de limiter les effets d'ilots de chaleur
- Recours à des sources d'énergies innovantes et décarbonées :
- Cogénération biomasse, biogaz ou huile végétale

- Boucle d'eau tempérée pour favoriser les échanges entre bâtiments
- Mutualisation des énergies
- Récupération d'énergie sur les cuisines
- Récupération d'énergie sur les eaux grises
- Mise en place d'urinoirs sans eau
- ...

Seront valorisées les propositions justifiées par une approche en coût global afin d'appréhender les coûts d'exploitation/maintenance et de gros entretiens en renouvellement des solutions proposées.

ANNEXES

- **Annexe I – Périmètre de consultation**
- **Annexe II – Cadre de réponse engagements qualitatifs et quantitatifs**
- **Annexe III – Modèle de rapport annuel**