

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**Mise à disposition d'un terrain privé pour le
développement, la construction et l'exploitation
d'une centrale photovoltaïque**

Site des Plaines-Villes – Ploufragan (22)

Contact de la consultation : marchepublic@cotesdarmor.cci.fr

Date et heure limite de réception des offres :

Lundi 9 mars 2026 à 12 h

SOMMAIRE

PARTIE 1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS

PARTIE 2 – REGLEMENT DE LA CONSULTATION

2.1 Objet de l'AMI	3
2.2 Cadre juridique	3
2.3 Déroulement de la procédure	4
2.4 Modalités de remise des offres	4
2.5 Engagement des candidats	4

PARTIE 3 – DESCRIPTION DU SITE

3.1 Modalités d'implantation suivant le document cadre	4
3.1.1 Surfaces identifiées de droit sans repérage cartographique	4
3.1.2 Les modalités techniques d'installation d'un projet photovoltaïque	4
3.2 Localisation du site	5
3.3 Superficie du site	6
3.4 Contrainte du site	7

PARTIE 4 – DESCRIPTION DU PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

4.1 Principe général et dimensionnement	8
4.2 Solution technique proposée	8
4.3 Valorisation de la production photovoltaïque	8
4.4 Raccordement au réseau public d'électricité	9

PARTIE 5 – PRESTATIONS ATTENDUES

5.1 Phase de développement	9
5.2 Phase de réalisation	10
5.3 Phase d'exploitation	10
5.4 Fin d'exploitation et démantèlement	10
5.5 Concertation et communication	11

PARTIE 6 – MODELE ECONOMIQUE

6.1 Nature du bail	11
6.2 Loyer (redevance d'occupation)	12
6.3 Option – Financement obligataire	12
6.4 Obligations d'exploitation	13
6.5 Clause de revoyure	13
6.5.1 Conséquences de l'abandon avant travaux	13
6.5.2 Abandon après le démarrage des travaux	13
6.5.3 responsabilité en cas d'arrêt anticipé du projet	13

PARTIE 7 – CONTENU DES OFFRES ATTENDUES

PARTIE 8 – CRITERES D'ANALYSE

PARTIE 1 – CONTEXTE ET OBJECTIFS

La CCI Côtes d'Armor est propriétaire d'un ensemble foncier d'environ 13 hectares au lieu-dit "Plaines Villes" sur la commune de Ploufragan. Elle souhaite valoriser ce foncier, aujourd'hui en friche (ancien aérodrome), par la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol, sans investissement direct de sa part, en contrepartie d'une redevance annuelle.

La présente procédure de sélection prend la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant à identifier un opérateur (ou groupement) qui concevra, financera, construira, exploitera et démantèlera l'installation.

PARTIE 2 – RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

2.1 Objet de l'AMI

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) vise à sélectionner un opérateur en vue de concevoir, de financer, de construire, d'exploiter et de démanteler une centrale photovoltaïque au sol sur le site "Plaines Villes" à Ploufragan sur un terrain privé que la CCI mettra à disposition via un contrat de location.

2.2 Cadre juridique

Cette procédure d'AMI ne constitue ni un marché public ni une concession au sens du Code de la commande publique. Elle a pour seul objet d'assurer une mise en concurrence préalable à la conclusion d'un bail portant sur un bien relevant du domaine privé.

Cette procédure est organisée dans le respect des principes de liberté d'accès, égalité de traitement et transparence, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 13 avril 2016, Commune de Baillargues ; CE, 26 juin 2019, Société Les Lavandières) et aux recommandations de l'Autorité de la concurrence.

La CCI se réserve le droit :

- de ne pas donner suite à la présente procédure,
- d'interrompre ou de modifier la procédure à tout moment,
- de ne pas conclure le bail de location si aucune offre ne répond aux objectifs définis.

La participation à la présente procédure ne confère aucun droit à l'attribution de la location ni à une indemnisation en cas d'abandon ou de modification de la procédure.

2.3 Déroulement de la procédure

Étape	Description	Période (indicative)
Publication de l'AMI	Mise à disposition du dossier	9 février 2026
Réception des propositions commerciales	Dépôt des candidatures et offres complètes	Jusqu'au 9 mars 2026
Analyse des offres	Instruction technique/financière/juridique	Du 10 mars au 15 avril 2026
Auditions (si besoin)	Échanges avec candidats présélectionnés	Avril - mai
Choix du développeur	Décision de la CCI 22	AG CCI 22 de fin mai
Signature accord	Promesse avec conditions suspensives	Juin

2.4 Modalités de remise des offres

Les offres sont à remettre par voie par dépôt électronique sur la plateforme « Place.gouv » au plus tard le 9 mars 2026 à 12h. Les questions seront posées par courriel à l'adresse : marchepublic@cotesdarmor.cci.fr jusqu'au 9 mars 2026.

2.5 Engagement des candidats

La remise d'une offre vaut engagement à respecter le présent cahier des charges et les éléments de l'offre. Aucune indemnisation n'est prévue pour la participation à la consultation.

PARTIE 3 – DESCRIPTION DU SITE

3.1 Modalités d'implantation suivant le document cadre

3.1.1 Surfaces identifiées de droit sans repérage cartographique

La surface identifiée, dont la nature a été validée par le préfet, ne relève pas d'une catégorie agricole au sens du Code de l'urbanisme. Elle peut donc accueillir une installation photovoltaïque dite "agri-compatible". Conformément au décret et au document-cadre, l'inclusion sans repérage cartographique est permise pour les terrains incultes (art. R.111-56) ou inexploitée depuis le 10 mars 2013 (art. R.111-57).

3.1.2 Les modalités techniques d'installation d'un projet photovoltaïque

Le document cadre validé par l'arrêté préfectorale du 13 novembre 2025 sur lequel s'appuie ce projet, définit les conditions d'implantation du projet photovoltaïque présenté.

Les modalités techniques des installations mentionnées à l'article L. 111-29 doivent donc :

- permettre que ces installations n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique,

- et que l'installation ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain mentionné au même article L. 111-29 sur lequel elle est implantée (article L. 111-30 du code de l'urbanisme).

Ce document cadre précise la nature du terrain retenu, celui-ci est catégorisé comme non agricole, il est donc compatible à une installation photovoltaïque dite « agri-compatible ».

3.2 Localisation du site

Commune : Ploufragan (22440), lieu-dit “Plaines Villes”.

Adresse : Plaines Villes, 22440 Ploufragan

Coordonnées : -2.80431, 48.50986

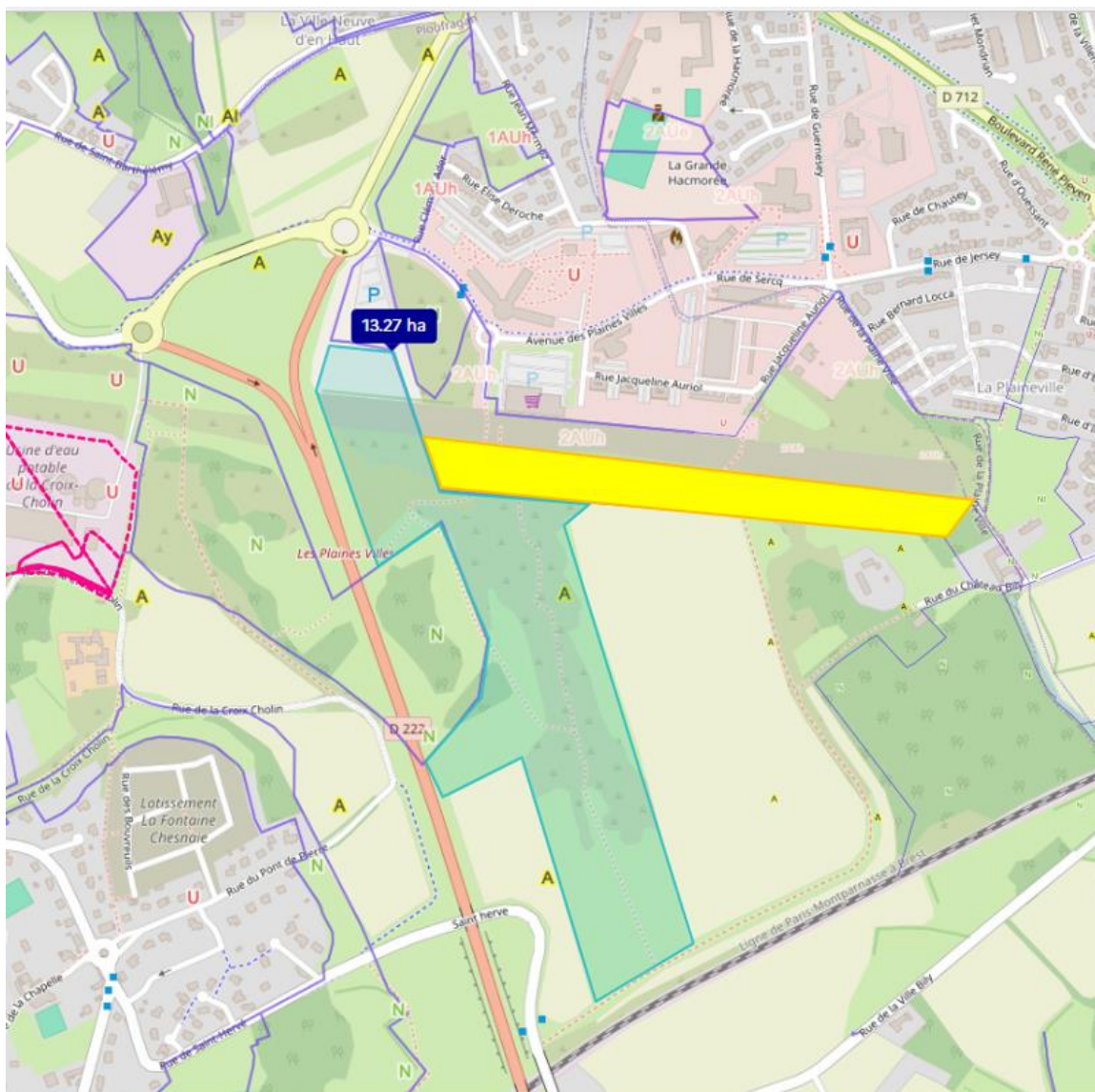
Parcelles concernées : 508 et 2027



3.3 Superficie du site

Le tènement (ensemble de parcelles) représente environ 13 hectares (surface bleue). Une surface d'environ 4 ha, actuellement référencé comme zone naturelle dans le PLUi, pourrait se libérer ultérieurement sous réserve d'évolution des documents d'urbanisme (surface jaune).

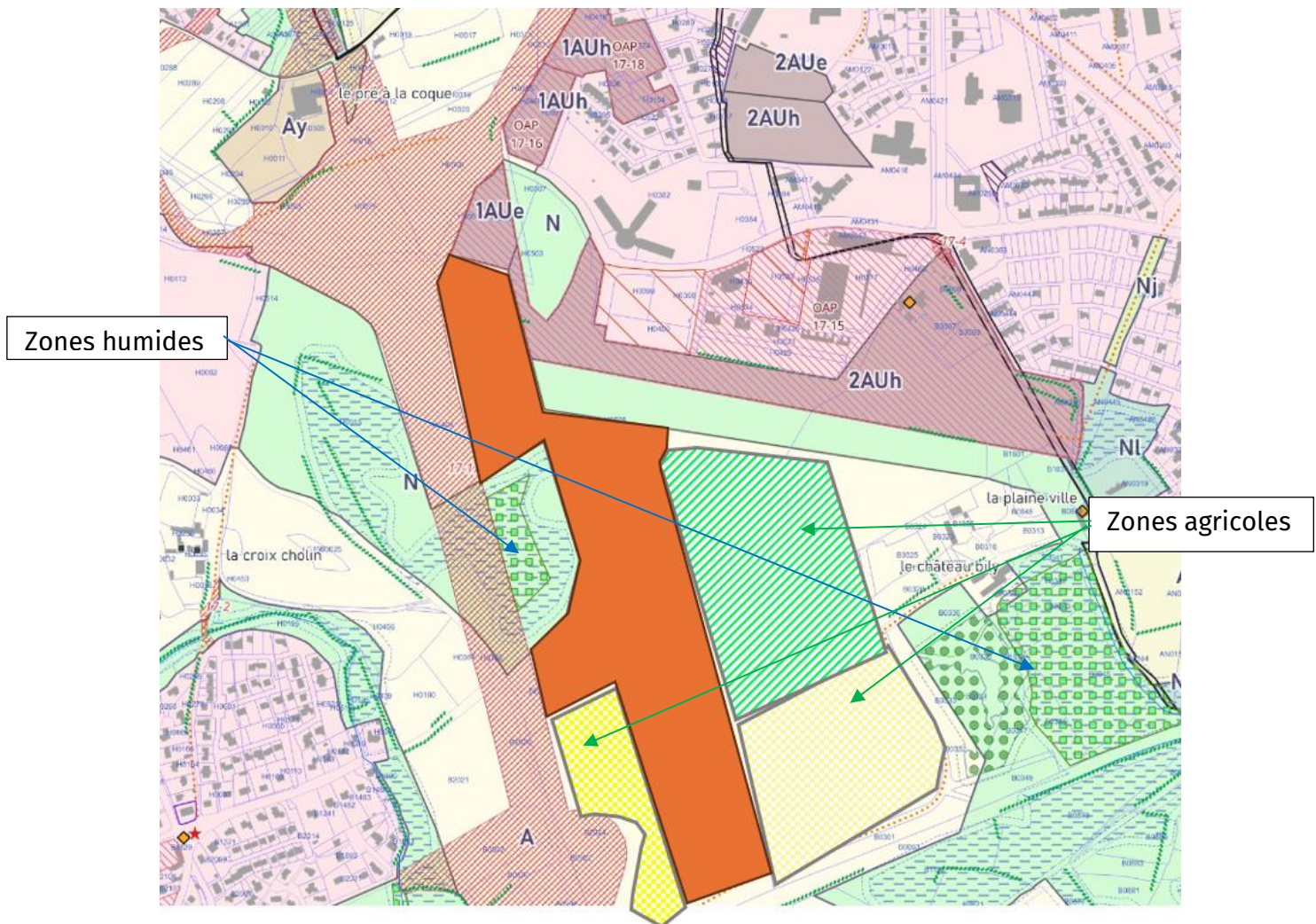
La surface totale a pour périmètre 3 km environ.



Élément	Donnée
Commune	Ploufragan (22440)
Lieu-dit	Plaines Villes
Surface totale (indicative)	≈ 13 ha
Propriété	CCI Côtes d'Armor (CCI22)

3.4 Contraintes du site

Le site est soumis à des contraintes réglementaires liées au zonage du PLUi. Par ailleurs, la présence de zones humides a été identifiée. De plus, les surfaces classées en zone agricole et naturelle ne pourront pas être mobilisées dans le cadre du projet photovoltaïque.



PARTIE 4 – DESCRIPTION DU PROJET PHOTOVOLTAÏQUE

4.1 Principe général et dimensionnement

Le projet porte sur la conception, la réalisation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site des Plaines-Villes à Ploufragan, sur les terrains dont dispose la CCI Côtes d'Armor.

Le dimensionnement de l'installation photovoltaïque est entièrement à la charge du candidat. Celui-ci devra proposer une puissance installée, une implantation et un phasage de projet permettant d'optimiser la production d'électricité renouvelable au regard du potentiel solaire et des contraintes du site ; de garantir la faisabilité technique, réglementaire, environnementale et financière du projet ; d'assurer la sécurité des personnes et la pérennité des installations sur toute la durée du bail.

Les candidats disposent d'une liberté de conception, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des contraintes du site précisées dans le présent AMI

4.2 Solution technique proposée

Le candidat est libre de proposer la solution technologique qu'il juge la plus pertinente, notamment en termes de type de modules (technologie, rendement, durabilité), de structures porteuses (fixes, trackers, fondations), d'implantation (densité, orientation, emprise au sol), de dispositifs de clôture, de sécurité et de contrôle d'accès et d'intégration environnementale et paysagère.

Le projet devra en tout état de cause présenter un haut niveau de sûreté, notamment vis-à-vis des risques électriques, des risques liés à l'accès au site et des risques d'origine accidentelle (incendie, chute de matériel, vandalisme, etc.

Concernant le volet environnemental, le candidat devra détailler :

- les actions prévues pour minimiser l'impact de la centrale (et en particulier la phase chantier) sur l'écosystème local ;
- les propositions pour un entretien pastoral des parcelles ;
- l'évaluation de l'impact environnemental de la centrale en se basant sur la méthode de l'analyse du cycle de vie.

4.3 Valorisation de la production photovoltaïque

Le mode de valorisation de l'électricité produite est laissé à la libre appréciation du candidat.

Le projet pourra notamment s'inscrire dans un schéma de revente totale de l'électricité produite, une réponse à un appel d'offres national (CRE ou équivalent) ou tout autre mécanisme de valorisation réglementairement autorisé.

La CCI Côtes d'Armor ne prendra aucune part à l'investissement de la centrale, aux contrats de vente ou de valorisation de l'électricité, à un dispositif d'autoconsommation individuelle ou collective ni à un contrat d'achat de type PPA.

Le rôle de la CCI Côtes d'Armor est strictement limité à la location du foncier définit ouvrant droit à la perception d'une redevance annuelle.

Le candidat devra donc expliciter le mode de valorisation retenu en justifier la solidité économique et réglementaire dans son offre et assumer l'intégralité des démarches administratives et contractuelles associées.

4.4 Raccordement au réseau public d'électricité

Afin de permettre l'injection de l'électricité produite, un raccordement au réseau public de distribution ou de transport sera nécessaire.

Le candidat réalise les pré-études de raccordement, dépose les demandes auprès du gestionnaire de réseau compétent (ENEDIS ...), prend en charge l'intégralité des coûts et délais liés au raccordement, précise dans son offre les hypothèses retenues (poste source, tracé, puissance, planning).

PARTIE 5 – PRESTATIONS ATTENDUES

5.1 Phase de développement

La phase de développement constitue la première étape structurante du projet. Elle débute dès la notification officielle du lauréat de l'AMI et se poursuit jusqu'à l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires dans un laps de temps maximal de 2 ans.

Durant cette période, l'opérateur engage l'ensemble des démarches préalables indispensables à la bonne conception du projet, notamment :

- la réalisation de toutes les études préalables (techniques, environnementales, financières, juridiques) ;
- l'obtention des autorisations administratives obligatoires (permis de construire, études environnementales le cas échéant, avis et autorisations réglementaires) ;
- les pré-études de raccordement et les démarches auprès du gestionnaire de réseau ;
- la définition détaillée du projet (choix techniques, élaboration des plans, planification, budgets) ;
- la préparation des contrats nécessaires à la valorisation de l'électricité produite.

À l'issue de cette phase, et sous réserve de l'avancement satisfaisant des procédures, un bail pourra être signé. Celui-ci intégrera les conditions suspensives relatives à la réalisation complète du projet.

5.2 Phase de réalisation

Une fois les conditions suspensives levées, l'opérateur engage la phase de réalisation, qui constitue la mise en œuvre concrète du projet sur le terrain.

Il assure alors, à sa charge exclusive :

- la maîtrise d'œuvre, qu'elle soit exercée directement ou déléguée ;
- la sélection et la coordination des entreprises intervenantes ;
- la réalisation des travaux de construction de la centrale ;
- le raccordement définitif de l'installation au réseau public ;
- les essais, contrôles techniques et la mise en service de l'installation.

Durant cette phase, l'opérateur veille à garantir la sécurité du chantier, la bonne gestion des déchets, le respect des contraintes propres au site ainsi que la préservation de l'environnement.

5.3 Phase d'exploitation

L'exploitation commence dès la mise en service de la centrale et se poursuit durant toute la durée du bail. L'opérateur assume l'ensemble des responsabilités liées à :

- l'exploitation et la maintenance de l'installation photovoltaïque ;
- la conservation des équipements en parfait état de fonctionnement ;
- la supervision technique des installations ;
- le suivi des performances et la production d'un reporting régulier.

Il doit également maintenir en vigueur toutes les assurances indispensables à l'activité (responsabilité civile, assurance exploitation, dommages aux biens, vandalisme, etc.).

Enfin, il assure la communication et les relations avec le voisinage ainsi que les acteurs locaux, garantissant une exploitation harmonieuse du site.

À l'approche de la fin de la période d'exploitation, une transition progressive s'opère vers la phase de démantèlement ou de cession.

5.4 Fin d'exploitation et démantèlement

À l'expiration du bail, deux options sont possibles :

1. L'opérateur devra procéder au démantèlement complet de l'installation et à la remise en état du site.

Ou

2. La CCI et l'opérateur se mettent d'accord sur la reconduction du bail.

Un an avant le terme du bail, un rendez-vous sera organisé pour définir l'option souhaitée par la CCI, ce qui devra permettre d'anticiper les modalités de fin de vie du projet. Par ailleurs, un procès-verbal d'état des lieux de sortie devra être établi afin de formaliser la situation du site et des équipements à la fin de l'exploitation.

Quelle que soit l'option retenue, une fois ces démarches abouties, la clôture du projet est formalisée.

5.5 Concertation et communication

Tout au long des différentes phases du projet (développement, réalisation, exploitation et fin de vie), la concertation et la communication constituent des composantes essentielles à son acceptabilité locale. Le candidat précisera dans son offre les actions de concertation et de communication locale qu'il prévoit de mettre en œuvre pour accompagner le projet.

Toute communication externe relative au projet devra faire l'objet d'un accord préalable de la CCI, garantissant une information cohérente, maîtrisée et adaptée aux enjeux du territoire.

PARTIE 6 – MODELE ECONOMIQUE

6.1 Nature du Bail

La valorisation du terrain objet du présent AMI repose sur la conclusion d'un bail emphytéotique administratif, au sens des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code civil.

Le bail emphytéotique est un contrat conférant au preneur un droit réel immobilier sur un bien, pour une durée longue, lui permettant de réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à son projet.

Le projet s'inscrira dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif conclu pour une durée minimale de trente ans, permettant l'amortissement des investissements nécessaires au développement et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Dans le cadre du présent projet photovoltaïque, le bail emphytéotique administratif permettra à l'opérateur :

- de disposer de l'ensemble des droits nécessaires à la conception, au financement, à la construction, à l'exploitation et à la maintenance de la centrale photovoltaïque ;
- de constituer des sûretés réelles auprès des établissements financeurs, afin de sécuriser le montage financier du projet ;

- d'assumer l'intégralité des risques techniques, financiers, juridiques et environnementaux liés au projet, sur toute la durée du bail.

En contrepartie de ces droits, l'opérateur versera à la CCI une redevance annuelle, dont le montant sera fixé dans le cadre de la présente procédure de sélection présenté dans le point 6.2.

Le bail emphytéotique n'emporte aucune cession de propriété du terrain.

La CCI demeure pleinement propriétaire du foncier pendant toute la durée du contrat.

6.2 Loyer (redevance d'occupation)

Le candidat est tenu de proposer une redevance annuelle indexée, qu'il versera pendant toute la durée du contrat. Il lui appartient d'indiquer l'indice retenu pour l'indexation ainsi que la formule d'application correspondante.

Le montant de la redevance devra être pleinement cohérent avec les hypothèses économiques et la rentabilité attendue du projet présentées. La CCI entend ainsi s'assurer que la redevance proposée n'est ni artificiellement minorée ni déconnectée du modèle économique réel de l'exploitation envisagée.

Le loyer sera exigible dès le début de l'occupation du terrain par l'opérateur, c'est-à-dire à compter de l'entreposage de matériels, du dépôt d'éléments ou de toute installation préalable. À défaut de constat d'occupation, le montant sera exigible dès le début des travaux et, au plus tard, un mois après l'obtention du permis de construire définitif.

6.3 Option – Financement obligatoire

À titre optionnel, une participation en financement obligatoire pourra être proposée par les candidats à la CCI.

Tranche	Montant indicatif	Conditions (taux, durée...)
Tranche 1	500 000 €	[à compléter par le candidat]
Tranche 2	1 000 000 €	[à compléter par le candidat]

6.4 Obligation d'exploitation

Le candidat devra remettre à la CCI un rapport annuel d'exploitation, permettant d'assurer le suivi économique, technique et administratif du projet. Un point d'étape sera organisé à la 20^e année du projet afin d'évaluer son équilibre, ses performances et la pertinence de sa poursuite dans les conditions initiales.

6.5 Clause de revoyure

À l'issue des études préalables, une clause de revoyure permettra au candidat soit d'ajuster à la baisse, dans la limite maximale de 5 %, le montant de la redevance initialement proposée ; soit d'abandonner le projet en cas d'écart significatif d'au moins -5 % entre les hypothèses initiales et les résultats des études.

Les modalités précises de cette clause seront fixées lors de la négociation contractuelle.

6.6 Conséquences en cas d'abandon du projet

6.6.1 Conséquences de l'abandon avant travaux

En cas d'abandon du projet avant travaux par le candidat, aucune indemnité ne lui sera due. Les études pourront être utilisées par la CCI sans aucun rachat.

6.6.2 Abandon après démarrage des travaux

En cas d'abandon ou d'interruption du projet après le lancement des travaux, le candidat sera tenu d'assurer, à ses frais exclusifs, la remise en état du terrain ou des installations mises à disposition, afin de les restituer dans leur état initial.

6.6.3 Responsabilité en cas d'arrêt anticipé du projet

Toute interruption du projet par le candidat, que ce soit en cours de bail ou après le démarrage des travaux, est susceptible d'engendrer pour la CCI des préjudices financiers et opérationnels, tels que la perte de recettes attendues, l'immobilisation du foncier, les surcoûts liés à la remise en état ou la perturbation des activités ou de l'aménagement du site.

Afin d'éviter que la CCI ne subisse un préjudice financier, il devra être prévu contractuellement que la CCI est fondée à solliciter des dommages et intérêts, proportionnés aux préjudices effectivement subis du fait de l'arrêt anticipé du projet par le candidat à hauteur des loyers qui auraient dû être perçus.

PARTIE 7 – PRÉSENTATION ET COMPOSITION DE L'OFFRE ATTENDUE

Tout en tenant compte des attentes décrites dans le présent AMI, le projet présenté devra comprendre :

- Une présentation de la structure du développeur (historique, implantation géographique, taille, CA, puissance installée, etc...)
- Un descriptif du projet :
 - Puissance envisagée
 - Productible
 - Système d'intégration
 - Plan de principe : panneaux, emplacement locaux techniques (onduleurs, poste de transformation)
- Le montant et la durée du loyer en cohérence avec l'AMI
- Le type de loyer (fixe, indexé) et les variables d'indexation
- Conditions suspensives qui pourraient annuler la promesse de bail ou réviser le loyer
- Les conditions du financement obligatoire : durée , taux d'intérêt...
- Une pré-étude de raccordement : poste source envisagé et comptabilité, distance, etc...
- Le phasage prévisionnel du projet
- Le mode de valorisation de l'énergie (AO CRE, etc...)
- Des références pour des projets similaires, avec dans la mesure du possible, les coordonnées de Maîtres d'Ouvrages ayant réalisés des projets similaires avec le développeur pour échange en direct avec la CCI
- Les qualifications du développeurs (certifications, assurance)

Le candidat fournira également en annexe :

- les liasses fiscales des 3 derniers exercices ;
- les attestations de régularité fiscale et sociale ;
- le plan d'affaires prévisionnel
- une proposition de bail emphytéotique

PARTIE 8 – CRITÈRES D'ANALYSE

Les offres seront jugées selon les critères et pondérations ci-dessous (indicatif – à confirmer lors de la publication) :

Critères	Pondération (indicative)
Valeur technique (conception, sûreté, raccordement, planning)	20%
Valeur économique et juridique (Redevance annuelle, plan d'affaires, sécurité du montage)	60%
Performance environnementale et sociale (Bilan carbone, recyclage, insertion)	20%

La CCI 22 peut demander des compléments, dialoguer avec certains candidats ou ne pas donner suite pour motif d'intérêt général.