

Commune d'Ailly

Appel à Manifestation d'Intérêt - AMI

MISE A DISPOSITON D'UN TERRAIN COMMUNAL POUR
REMBLAIEMENT, DEVELOPPEMENT, CONSTRUCTION ET
EXPLOITATION D'UNE CENTRALE SOLAIRE
PHOTOVOLTAIQUE AU SOL
DANS LA COMMUNE D'AILLY (27)

Date et heure de réception limites des dossiers de candidature :

Le 24 septembre 2024 à 12h00

Contact :
Agglo Seine-Eure
Direction des Bâtiments et des Energies
Julie NGO, chargée de Transition Energétique
1 Place Thorel
27400 LOUVIERS

julie.ngo@seine-eure.com

Table des matières

ARTICLE 1 : OBJET DE LE CONSULTATION - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
1. CONTEXTE.....	3
2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	3
3. MONTAGE ENVISAGE	4
4. DESCRIPTION DU SITE.....	4
ARTICLE 2 : ATTENDUS DE LA COMMUNE D'AILLY.....	5
1. QUALITE DU REMBLAIS UTILISE.....	5
2. GOUVERNANCE	5
3. CO-INVESTISSEMENT/FINANCEMENT PARTICIPATIF	5
4. INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	5
5. NUISANCES ET SECURISATION DES TERRAINS.....	6
6. PERFORMANCE TECHNIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES	6
7. COMMUNICATION/ CONCERTATION/PEDAGOGIE	6
ARTICLE 3 : PRESENTATION DES OFFRES.....	6
1. PIECES ADMINSTRATIVES	6
2. CAPACITES ET REFERENCES DU CANDIDAT	7
3. DOSSIER TECHNIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL	7
4. DOSSIER JURIDIQUE ET FINANCIER	7
5. IMPLICATIONS LOCALES ET RETOMBES POUR LE TERRITOIRE :	8
6. ENGAGEMENT DU CANDIDAT	8
ARTICLE 4 : CRITERES DE JUGEMENT DES PROJETS.....	9
ARTICLE 5 : MODALITES D'ENVOI ET DE REMISES DES OFFRES.....	9

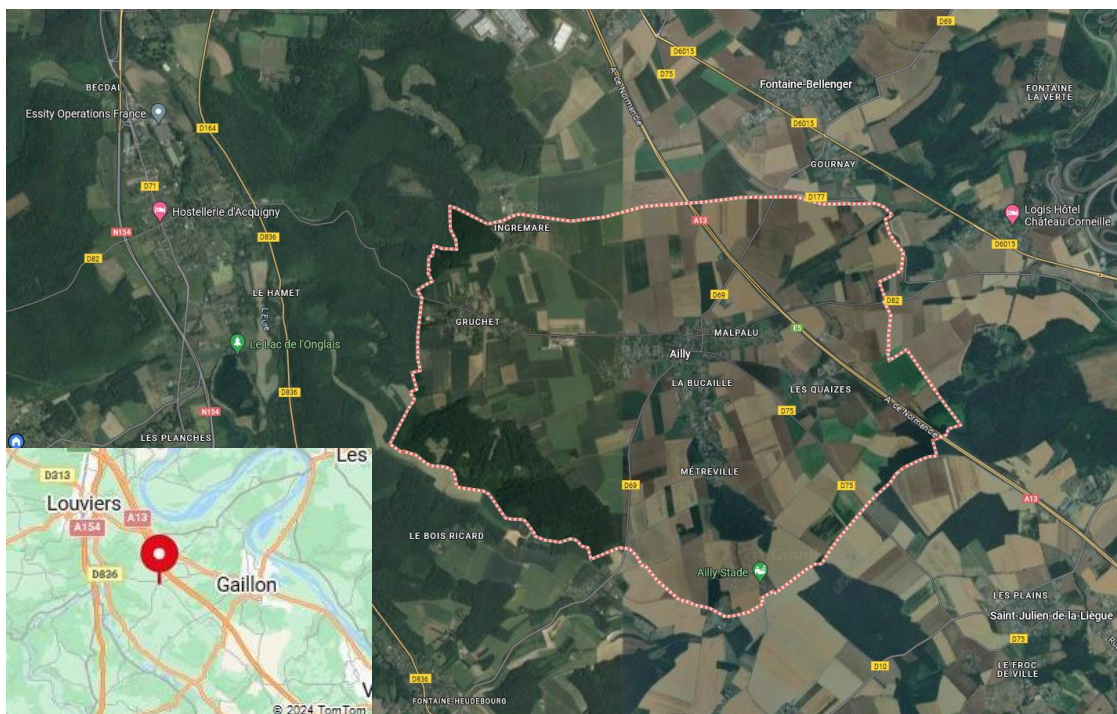
ARTICLE 1 : OBJET DE LE CONSULTATION - DISPOSITIONS GENERALES

1. CONTEXTE

La commune d'Ailly se situe dans le département de l'Eure, en Région Normandie. Elle fait partie de 60 communes composant le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

Située entre Louviers et Gaillon, la commune d'Ailly est traversée par l'autoroute A13.

Elle compte 1 200 habitants, pour une superficie de 15,55 km², sa densité est de 78 habitants/km².



Dans le contexte actuel de changement climatique et de crise énergétique, et en cohérence avec les ambitions de neutralité carbone et de territoire à Energie Positive (TEPOS) portées par l'intercommunalité, la commune d'Ailly souhaite participer au déploiement d'infrastructures de production d'énergie solaire photovoltaïque à son échelle.

Ainsi, la collectivité a identifié un terrain communal d'une quinzaine d'hectares qu'elle souhaite mettre à disposition pour remblaiement et réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol.

C'est dans ce contexte qu'est lancé le présent appel à manifestation d'intérêt, désigné ci-après AMI.

2. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent AMI porte sur le choix d'un opérateur ou groupement d'opérateurs économiques, en charge du remblaiement, du développement, de la construction et de l'exploitation d'une installation photovoltaïque au sol, sur le domaine privé de la Commune d'Ailly.

Le foncier communal mis à disposition dans le cadre du projet est détaillé paragraphe 4 du présent cahier des charges

Le présent AMI est donc porté par la Commune d'Ailly, propriétaire des terrains précités, avec l'accompagnement technique de la Communauté d'agglomération Seine-Eure

Il doit permettre de sélectionner un candidat ayant la meilleure proposition technique, financière et juridique au regard du projet. Cependant il n'a pas vocation à figer l'ensemble de ses aspects juridiques et techniques. Ceux-ci seront définis et validés par toutes les parties lors de la phase qui suivra le choix du lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt.

La commune est en attente de propositions innovantes et réalistes permettant à la fois le respect des enjeux d'efficacité économique, énergétique, environnementale et sociale, ainsi que la possibilité d'inclure une gouvernance démocratique, de l'investissement et du financement participatifs.

3. MONTAGE ENVISAGE

De manière préférentielle, il est envisagé de mettre à disposition les terrains publics :

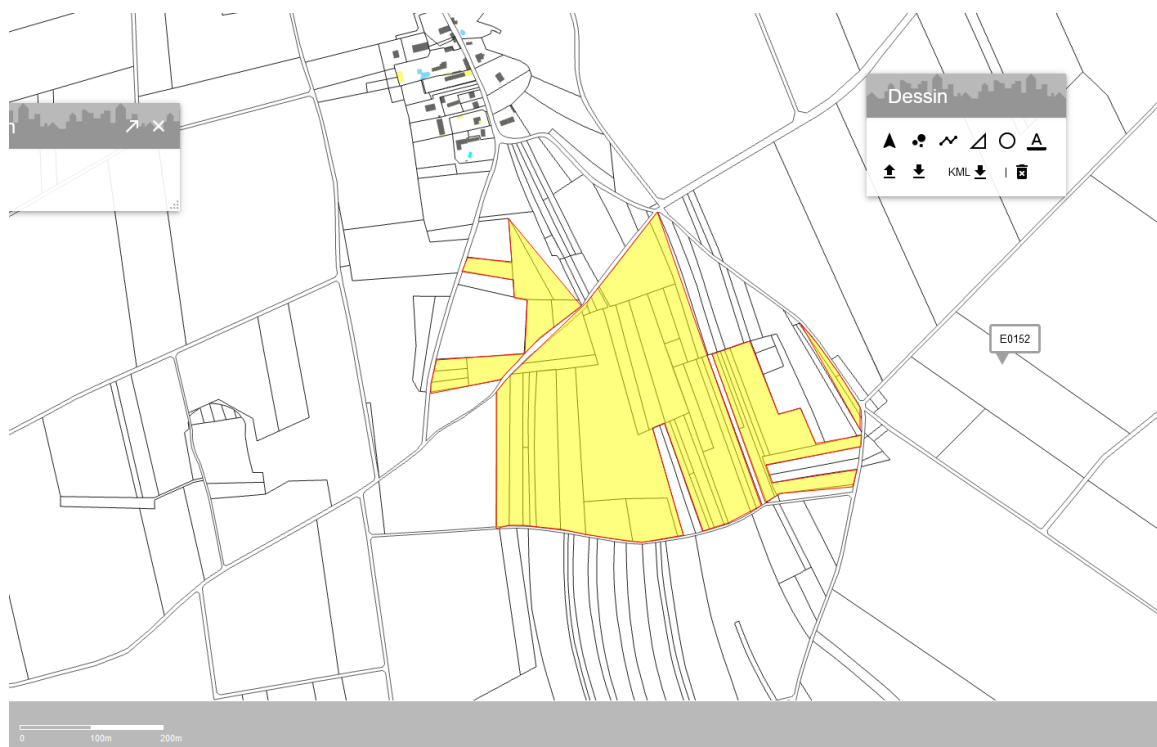
- Pour la partie remblaiement : contre la perception d'une redevance de remblaiement (en €/tonne) proposée par le lauréat
- Pour la partie construction & exploitation de centrale photovoltaïque : contre la perception d'une redevance annuelle dont le montant est laissé à l'initiative du candidat.

Le contrat pourrait être de type bail emphytéotique administratif ou convention d'occupation temporaire d'une durée à préciser dans l'offre. Cependant, le candidat pourra proposer la forme de mise à disposition qui lui paraît le plus adaptée.

4. DESCRIPTION DU SITE

Les terrains concernés sont situés sur la commune d'Ailly (27600) et correspondent aux parcelles cadastrales suivantes :

F100 à 103,
F106 à 112,
F114 à 116,
F121,
F124 à 126,
F204,
F209, 210,
F71 à 77,
F79 à 83,
F85 à 87,
F90,
F92 à 98,
F127 à 130
F132 ;
G458,
G460,
G461,
G463,
G467,
G627.



Caractéristiques du terrain :

Urbanisme -Les terrains se situent en zone N de PLUI Seine-Eure
Les terrains sont librement visitables.

ARTICLE 2 : ATTENDUS DE LA COMMUNE D'AILLY

1. QUALITE DU REMBLAIS UTILISE

La Commune d'Ailly sera particulièrement vigilante à la qualité des remblais utilisés. Le lauréat devra en préciser la provenance et la composition.

Un bon de livraison précisant la nature, l'origine et le poids des matériaux apportés devra être fourni à chaque livraison.

Les remblais utilisés devront bien évidemment être compatibles avec l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et ne pas contenir d'éléments polluants.

2. GOUVERNANCE

Compte tenu de la dimension territoriale du projet, la puissance publique (intercommunalité et la commune associée) souhaitent avoir accès à sa gouvernance.

Une instance de pilotage sera constituée entre les parties (intercommunalité, commune, partenaires locaux, le lauréat, etc) et aura pour mission de suivre toutes les démarches et diligences nécessaires au développement du projet ainsi qu'à son financement. Il se réunira autant que nécessaire.

3. CO-INVESTISSEMENT/FINANCEMENT PARTICIPATIF

La Commune d'Ailly a pris le parti d'encourager le développement de projets participatifs et citoyens. Il s'agit pour elle de :

- De veiller aux retombées économiques locales en mobilisant l'épargne citoyenne et la capacité d'investissement des collectivités;
- De favoriser le développement économique du territoire (création d'emplois et prestations locales) ;
- De faciliter l'acceptabilité du projet, l'implication et la participation locale et démocratique au projet ;
- De fédérer et de sensibiliser la population autour de la thématique des énergies renouvelables ;
- De créer du lien sur des projets de territoire entre différents types d'acteurs (citoyens, élus, entreprises, associations, agriculteurs, etc) ;

A ce titre, la collectivité souhaite qu'une partie du capital de la société de projet soit réservée à des acteurs locaux (collectivités, collectif citoyens, etc) aussi bien en phase de développement qu'en phase d'exploitation.

Dans sa réponse, le candidat précisera :

- La part de co-investissement réservée aux acteurs locaux, en fonction de chaque phase du projet (développement & exploitation)
- La part d'investissement citoyen dans le financement du projet

4. INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans son projet, le candidat accordera une attention particulière à la prise en compte des orientations adoptées par la collectivité dans les documents suivants :

- La trame verte, bleue et noire ;
- La charte paysagère.

Par exemple, la plantation d'une haie de type « haie normande » sera privilégiée pour optimiser l'insertion paysagère.

D'autres parts, le type de clôture ainsi que les essences plantées devront être validés préalablement par la collectivité, notamment en regard des enjeux de biodiversité en matière de Trame Verte Bleue et Noire.

L'entretien du terrain se fera en respectant l'environnement. L'usage de produits phytosanitaires seront interdit.

Par ailleurs, des états de la biodiversité devront être mises en œuvre à l'issue de la construction de la centrale et sur une durée d'un minimum de 5 ans d'exploitation.

5. NUISANCES ET SECURISATION DES TERRAINS

Durant la phase de remblaiement et de construction de la centrale photovoltaïque, une attention particulière devra être portée par le lauréat aux nuisances pouvant être causées par le passage des camions.

Ainsi, il détaillera dans sa proposition les mesures envisagées pour limiter l'impact de la circulation des camions dans la commune.

Une clôture provisoire devra obligatoirement être posée durant cette phase du projet.

6. PERFORMANCE TECHNIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES

Les effets levier sur l'emploi, l'environnement et l'économie sont des indicateurs particulièrement importants pour évaluer les politiques publiques de Transitions.

Le lauréat précisera à l'échelle du territoire les impacts économiques et sociaux du projet (entreprises mobilisées, argent investi, choix d'entreprises locales).

Le lauréat assurera également le suivi des performances de la centrale dans le but de nourrir les indicateurs techniques et environnementaux de la collectivité. (Productions journalières, productions cumulées, tonnes de CO₂ évitées).

7. COMMUNICATION/ CONCERTATION/PEDAGOGIE

Pour favoriser l'ancrage local et l'acceptabilité, une communication continue et un dialogue étroit devra être mené avec l'ensemble des acteurs du territoire.

La commune d'Ailly sera particulièrement attentive aux modalités d'information et de concertation qui seront proposées par la candidat, ainsi qu'aux actions pédagogiques qui pourraient être menées durant les différentes phases du projet.

ARTICLE 3 : PRESENTATION DES OFFRES

Le dossier à remettre par chaque candidat sera fourni en version informatique comprendra les pièces suivantes :

1. PIECES ADMINISTRATIVES

- **une lettre d'appel à projet** signée du représentant du candidat dûment habilité à signer le partenariat, accompagnée du ou des justificatifs permettant de le vérifier (KBIS, pouvoir...),
- **le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices** avec part concernant l'activité photovoltaïque,
- **le présent document** paraphé à chaque page et signé,
- **une attestation d'assurance** responsabilité civile et attestation d'assurance civile décennale si la société est également constructrice,
- **une déclaration sur l'honneur** dûment datée et signée que le candidat n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité,

- **une déclaration sur l'honneur** dûment datée et signée ou justificatif par le candidat, en vue de justifier qu'il a satisfait aux obligations sociales et fiscales à la date du 31 décembre 2020.

2. CAPACITES ET REFERENCES DU CANDIDAT

- **une présentation détaillée du candidat** : de ses références, de ses capacités techniques et financières (composition du capital, partenariats financiers, etc.), de ses expériences en matière de développement associant une collectivité ou d'autres acteurs d'un territoire (procédures réglementaires, étude des impacts environnementaux, procédures de raccordement, etc.).

Il précisera également son taux de succès aux appels d'offre de la CRE (nombre de candidatures retenues sur nombre déposées), le taux de réalisation d'installation dans les délais impartis par la CRE

- **la présentation du Chef de projet et de l'équipe** envisagée pour mener à bien le projet. Le CV et les références des différents membres de l'équipe qui interviendront effectivement seront fournis dans l'offre. Le candidat indiquera quels membres seront affectés aux différentes phases du projet : remblaiement, développement, réalisation et exploitation. La répartition des tâches entre ces personnes sera précisée, ainsi que leur rôle vis-à-vis de la Commune d'Ailly et des administrations.

- **si le candidat compte s'appuyer sur un autre opérateur économique**, il justifiera de ses liens avec cet opérateur et fournira les mêmes pièces pour cet opérateur en présentant un dossier complet pour chacun des membres du groupement.

3. DOSSIER TECHNIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL

Le dossier technique devra comprendre à minima les éléments suivants :

- **Une note de présentation du projet** précisant la compréhension du contexte, des enjeux et des attendus de l'opération.

- Les **hypothèses techniques** retenues : puissance radiative, ensoleillement, ombrage, etc)

- Une description détaillée **des options technologiques** proposées :

- La puissance du système projeté, la surface occupée, une estimation de la production annuelle sur 30 ans,
- Les modules photovoltaïques : marque, type, caractéristiques (technologie, puissance unitaire...), origine de fabrication et bilan carbone associé,
- Les supports : type, caractéristiques (largeur, hauteur, emprise au sol...),

- **Un schéma d'implantation** des panneaux envisagés,

- **Un planning prévisionnel** de réalisation, comprenant la description exhaustive des différentes phases du projet. Il précisera la durée et l'enchaînement de la phase de remblaiement, de l'ensemble des études préalables (impact environnemental, études techniques), les procédures administratives (raccordement, permis de construire), les travaux, les délais de mise en service, etc.,

- **L'équilibre du projet dans son environnement** : aménagements nécessaires, mesures de réduction des nuisances, emprise, impact paysager, impact écologique, mesures compensatoires envisagées, conditions de remise en état en fin de vie, recyclage du matériel, bilan carbone etc.

4. DOSSIER JURIDIQUE ET FINANCIER

Le dossier juridique et financier devra comprendre à minima les éléments suivants :

- **Une proposition de convention d'occupation** du domaine public comprenant une offre de prix pour les montants des redevances de remblaiement et redevance de location perçue par la commune.

- **La structure juridique et financière** envisagée pour la société de projet : le candidat détaillera la forme et les conditions de structuration du projet ainsi que les modalités de participation, de financement et de prise de décision de la société de projet envisagée en phase développement et exploitation. Il donnera toute explication portant sur la composition du capital et les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à cet objectif. Le candidat devra notamment démontrer sa capacité à s'engager dans la durée avec la Commune d'Ailly et à assurer l'exploitation de la centrale photovoltaïque sur toute sa durée de vie. Il veillera à prendre en compte l'ensemble des servitudes et prescriptions spécifiques du projet.
- **un plan d'affaire prévisionnel du projet.** Les hypothèses prises pour le plan d'affaires seront argumentées et présenteront :
 - Le détail des coûts de développement (**internes et externes**) et le niveau de ceux-ci dans le capital de la future société de projet,
 - Le montant prévisionnel de l'investissement en distinguant les coûts des matériels et de leur installation, du raccordement, des aménagements, de la mise en valeur des sites, de l'intégration paysagère, des études et prestations annexes,
 - Le détail des coûts prévisionnels de fonctionnement lors de la phase d'exploitation des sites, intégrant les frais de maintenance du matériel, des charges d'entretien des sites, d'une proposition de redevance d'occupation du domaine public, etc.
 - Le coût du démantèlement et de remise en état/conformité des sites en fin d'exploitation et la modification des documents administratifs (arrêté préfectoral d'exploitation, documents d'urbanisme, ...). Le candidat proposera les modalités pour garantir la bonne mise en œuvre à terme, par un système de cautionnement ou autre.
 - Une analyse de rentabilité basée sur un tarif proposé de vente de l'électricité sous appel d'offres de la CRE, une évaluation du revenu annuel et une analyse de sensibilité aux principaux paramètres (prix de vente de l'électricité, taux de rémunération des fonds propres, taux d'emprunt, la rémunération des actionnaires, recettes de la vente d'électricité, etc.).
 - Le volume financier qu'il mobilise via des financements citoyens ou participatif auprès des collectivités et habitants d'Ailly, de l'Agglomération Seine-Eure, du département de l'Eure et de la Région Normandie.
 - Un document explicatif des hypothèses prises.

5. IMPLICATIONS LOCALES ET RETOMBEES POUR LE TERRITOIRE :

Le candidat détaillera dans une note :

- Les retombées attendues en termes financiers et d'emplois locaux,
- Les recettes fiscales (foncier, etc),
- La redevance de remblaiement,
- Le loyer annuel,
- L'exemplarité en matière de communication et de participation tout au long du projet,
- Le bilan carbone pour le territoire et l'exemplarité en matière environnementale notamment dans le choix des matériaux et équipements envisagés et de leur cycle de vie.

6. ENGAGEMENT DU CANDIDAT

Ces engagements prendront la forme d'une lettre d'intention définissant les principaux termes et modalités du partenariat envisagé selon les différentes phases du projet, et en particulier :

- Son engagement à respecter le présent règlement d'appel à projet et les propositions de son offre;
- Les différents montages administratifs, juridiques et financiers proposés ;
- Les modalités de financement du projet ;
- La répartition des missions d'exploitation et de gestion;
- Les engagements en faveur d'un projet exemplaire sur le plan environnemental et social;

- La description des relations envisagées entre les parties, et les modalités de prise de décision, en respectant les dispositions du présent règlement d'appel à projet ;
- Toutes autres précisions régissant les relations entre les partenaires.

ARTICLE 4 : CRITERES DE JUGEMENT DES PROJETS

Les dossiers seront évalués classés selon les critères suivants:

Notation	Critère de notation
Capacités et références du candidat 10%	Solidité financière du porteur du projet (liasses fiscales des trois exercices précédents à fournir par le candidat) Références en matière de projets photovoltaïques ou détail des compétences du candidat justifiant de sa capacité à mener à bien le projet Qualité et cohérence de l'équipe qui sera affectée aux différentes phases du projet : développement, financement, réalisation et exploitation
Qualité technique, environnementale et sociale du projet 30%	Performance, fiabilité, rendement global des équipements, capacité de production en crête (MWc), production annuelle attendue Equilibre du projet dans son environnement : insertion paysagère du projet, plus-value environnementale du projet, conditions de remise en état du site en fin de vie et recyclage du matériel Appropriation des différents enjeux (territoriaux, biodiversité, paysage, nuisances, etc) et pertinence des solutions proposées Cohérence de l'échéancier proposé intégrant l'ensemble des études préalables, les procédures administratives, les travaux, les délais de raccordement et de mise en service Nombre d'emplois créés au niveau local Pertinence des modalités de concertation, communication et projet pédagogique proposées
Efficacité du montage juridique et financier du projet 60%	Pertinence du format de contractualisation prévue avec la collectivité Structure juridique envisagée par la société de projet, montage de la gouvernance Equilibre financier du projet au regard du tableau des cash-flow et des bilans et comptes prévisionnels Intérêt financier pour la collectivité (niveau de redevance de remblaiement et niveau de loyer annuel et formule de révision proposés, indemnités d'immobilisation) Part d'investissement participatif et citoyen

A l'issue de l'examen de l'ensemble des projets, des questions écrites (par email) seront éventuellement posées aux candidats dans le cas où des précisions seraient nécessaires.

La Commune d'Ailly se réserve la possibilité de négocier les offres avec les candidats les mieux placés.

Un courrier de notification sera adressé au lauréat retenu à l'issue de cette phase d'échange. Les candidats non retenus seront également informés par voie électronique.

La Commune d'Ailly se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucun projet ne répondait à ses attentes ou si les règles du présent AMI n'étaient respectées par aucun candidat.

ARTICLE 5 : MODALITES D'ENVOI ET DE REMISES DES OFFRES

Les offres devront parvenir à destination avant la date et l'heure limite suivante le :

Le mardi 24 Septembre 2024 à 12h

La transmission des documents s'effectuera exclusivement par voie électronique à l'adresse suivante :
ADRESSE MPE27

Renseignements technique par courrier ou mail auprès de :
Direction des Bâtiments et des Energies
Julie NGO, chargée de Transition Energétique
1 Place Thorel
27400 LOUVIERS

julie.ngo@seine-eure.com
[02.32.50.86.23](tel:02.32.50.86.23)