

Mairie de Gasville-Oisème
28300



MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PRIVE
EN VUE DE L'INSTALLATION
ET DE L'EXPLOITATION
D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

"Site de l'ancienne Fonderie Samrev"

**15 rue de Couttes
28300 Gasville-Oisème (Eure-et-Loir)**

Date et heure de réception limites des dossiers de candidature :

Lundi 15 Mai 2023 à 12 h 00

*Procédure : Appel à Manifestation d'Intérêt, hors commande publique
(Conformément à l'article L2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques)*

Sommaire

	Page
1. Objet et étendue de l'appel à manifestation d'intérêt	3
1.1 Objet	3
1.2 Présentation de la politique territoriale	3
1.3 Focus sur les prises de participations	3
1.4 Caractéristiques essentielles du bail emphytéotique	3
1.5 Caractéristiques du site concerné	4
1.6 Description du site	5
1.7 Les missions du lauréat	5
1.8 Dispositions diverses	6
2. Conditions de la sélection	7
2.1 Variantes	7
2.2 Délai de validité des propositions	7
2.3 Forme juridique du groupement	7
3. Contenu du dossier de sélection	7
4. Présentation des candidatures et des propositions	8
4.1 Pièces de la candidature	8
4.2 Pièces de la proposition	8
5. Sélection des candidatures et jugement des propositions	9
6. Négociation avec les candidats	10
7. Choix du Candidat	10
8. Notification	10
9. Conditions d'envoi ou de remise des plis	10
10. Renseignements complémentaires	11
11. Visites du site et renseignements	11
12. Recours	12

1 - Objet et étendue de l'appel à manifestation d'intérêt

La présente procédure de sélection est soumise aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques visant notamment à assurer une sélection présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence via notamment la mise en œuvre de mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

1. 1. Objet

La commune de Gasville-Oisème souhaite répondre aux exigences de publicité et de mise en concurrence posées par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

L'objet de la présente consultation est de permettre à la commune de Gasville-Oisème de retenir le projet le plus apte à être développé, en termes de savoir-faire et de compétences dans la production d'énergies renouvelables.

Aucune rémunération ne sera versée par la collectivité aux porteurs de projets dans le cadre de cette procédure.

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats qui remettront leur projet.

Les projets seront jugés suivant les dispositions décrites à l'article 5 du présent règlement de sélection.

Dans la suite du document, les termes suivants désignent :

☞ Les « candidats » : sociétés ou groupement de sociétés ayant remis un projet au titre du présent Appel à concurrence ;

☞ Le « Lauréat » : la société ou le groupement de sociétés dont le projet aura été sélectionné.

1. 2. Présentation de la politique territoriale

Le PCAET de Chartres Métropole a été adopté en Conseil Communautaire le 28 janvier 2021. Un suivi des actions est prévu au cours des 6 années qui suivent. Le bilan à mi-parcours (au bout des 3 ans) doit permettre, d'une part, de faire le point sur l'avancement des actions et, d'autre part, d'intégrer de nouvelles actions, tel que le projet de parc photovoltaïque de Gasville-Oisème.

1. 3. Focus sur les prises de participations

A la suite des possibilités offertes par la loi TEPCV d'août 2015, les communes et leurs groupements peuvent, si elles le souhaitent, prendre des participations au capital de sociétés privées dont l'objet social est la production d'énergies renouvelables sur leurs territoires (cf. article L2253-1 du Code général des collectivités territoriales).

Dans ce cadre, la collectivité est ouverte à des propositions que pourraient formuler les candidats concernant une prise de participation.

1. 4. Caractéristiques essentielles du bail emphytéotique

A l'issue de la procédure de sélection, pour la réalisation de la centrale photovoltaïque, la Commune de Gasville-Oisème mettra les terrains à disposition du Lauréat, dans un premier temps sous la forme d'une promesse de bail emphytéotique, d'une durée de trois (3) ans.

Pour la phase d'exploitation, d'une durée prévisionnelle de 30 ans, il est convenu que la mise à disposition des terrains se fera à travers la signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans. La Commune de Gasville-Oisème se réserve la possibilité de proroger le bail sur deux périodes successives de 10 ans à l'issue de la première période d'exploitation, sous réserve d'accord avec le Lauréat.

La Commune de Gasville-Oisème n'envisage ni la cession, ni le déclassement ou la vente du terrain.

Par ailleurs, pour la présente mise en concurrence, la partie "législation" sur les baux ne s'applique pas.

Cette occupation du domaine-privé sera consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle dont le montant et les modalités de paiement sont à présenter par le Candidat.

1. 5. Caractéristiques du site concerné

Le projet doit porter sur la production d'énergie renouvelable sur les parcelles AC 571, 661, 658, 663, 655, 659, AC 27 (partiel), AC 29 (partiel), AC 30 (partiel) sur la commune de Gasville-Oisème.

Localisation de la zone projet objet de la présente procédure de sélection :

Plan de localisation de l'emprise prévisionnelle du projet sur un fond de carte (extraction Géoportail)



1. 6. Description du site

Le site prévu pour l'aménagement du projet photovoltaïque correspond pour partie à une ancienne friche industrielle : une fonderie dont l'activité a cessé en 2017.

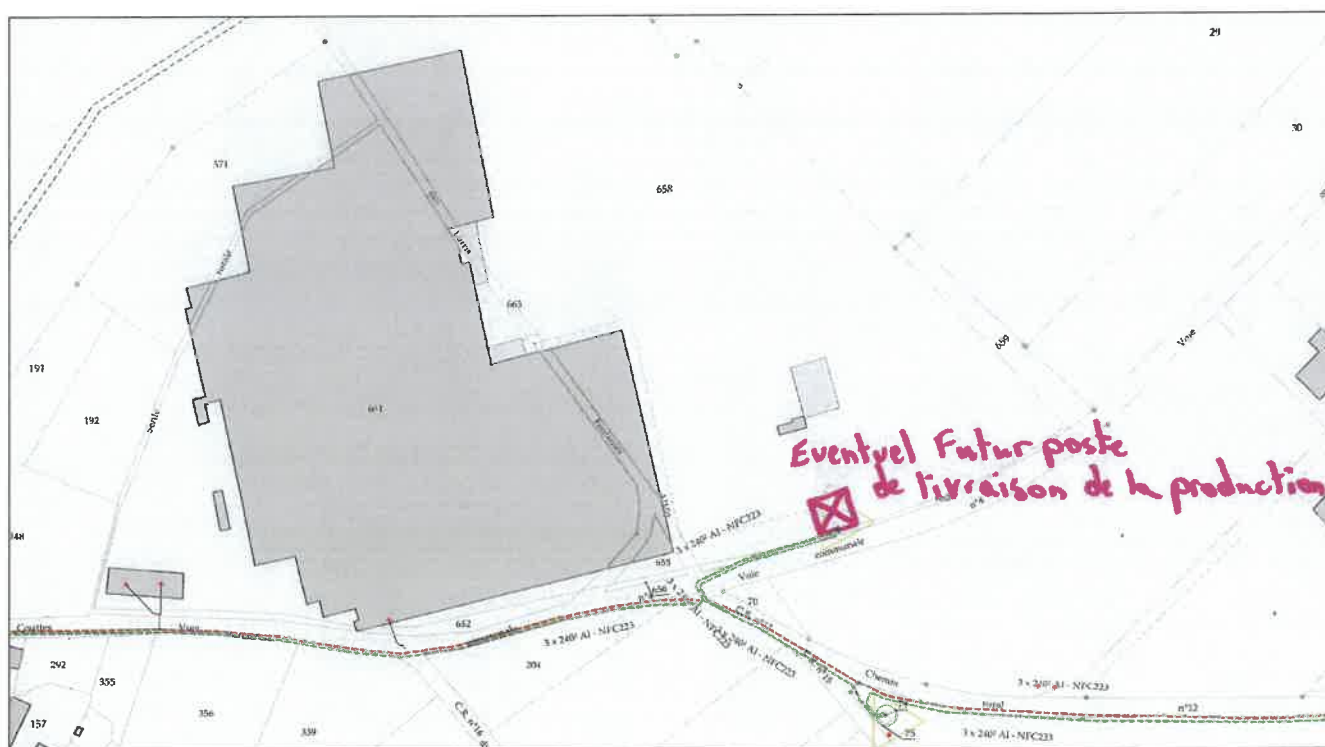
Le site propose une surface de 37 000 m² environ.

La démolition des bâtiments a été réalisée en 2022. Les sols en béton ont été préservés.

La gestion de la dépollution "extérieure" du site est prévue pour la période 2023 - 2024. Elle prendra la forme d'un confinement sur site de la majorité des déchets de fonderie (dont sables et crasses) stockés sur les espaces extérieurs.

Le projet pourra également s'étendre sur les parcelles attenantes, exploitées en agriculture au nord-est du site et propriété de la commune, afin d'atteindre la surface nécessaire au développement économique du projet.

Le site est desservi par un réseau électrique enterré le long de la rue de Couttes, dont un ancien embranchement vers le poste électrique démantelé de la fonderie.



Extrait de plan de situation du réseau électrique local (source Synelva - 2020)

1. 7. Les missions du lauréat

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour finalité la passation de baux emphytéotiques, pour la conception, le financement, la réalisation, l'exploitation, la maintenance et le démantèlement de la centrale photovoltaïque.

La durée des conventions d'occupations des baux n'est pas imposée à ce stade. Chaque candidat proposera dans sa candidature une durée adaptée à son projet.

Le lauréat assurera :

- ↳ Les études préalables : le porteur de projet sélectionné sera en charge, notamment financièrement, de toutes les études et investissements nécessaires à la mise en œuvre des installations et à leur fonctionnement, notamment la conception technique des projets, les études de structure,
- ↳ Les démarches réglementaires : le porteur de projet sera en charge de la constitution des divers dossiers notamment ceux liés à l'obtention des autorisations administratives préalables au lancement du projet (Permis de Construire, pré-étude de raccordement auprès de RTE ou ENEDIS ou assimilés, certificat d'éligibilité du terrain, etc.),
- ↳ L'étude du projet et la définition des matériels et technologies utilisés,
- ↳ La constitution de tous les dossiers nécessaires dans le cas d'une réponse à un appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE),
- ↳ Toute la logistique nécessaire à la présentation d'un dossier conforme dans les délais prévus dans le cas d'une réponse à un appel d'offres de la CRE,
- ↳ Toutes autres missions qu'il jugera nécessaire pour la réalisation du projet, qu'il précisera en tant que candidat dans sa proposition,
- ↳ Exploitation et maintenance des installations. Il devra également prendre toutes les assurances nécessaires contre le vol et les dégradations, mais également les assurances responsabilité civile et exploitation,
- ↳ Le lauréat s'occupera du démantèlement et de la remise en l'état du site à l'issue du bail. Son projet mentionnera explicitement cet aspect sur le plan technique et financier.

Par ailleurs, le lauréat recherchera les financements nécessaires à la réalisation du projet qu'il traduira par un plan de financement.

1. 8. Dispositions diverses

Engagement du candidat :

La remise d'un projet vaut engagement du candidat à respecter toutes les dispositions prévues au présent cahier des charges et règlement de la consultation, et toutes les propositions contenues dans son projet.

Pièces données à disposition des candidats :

Un plan de reconstitution, réalisé par l'entreprise de démolition à l'issue des travaux, pourra être transmis aux candidats.

Communication des résultats de la procédure de sélection :

La communication des résultats de la procédure de sélection ne pourra raisonnablement se tenir avant le 24 juillet 2023.

2 – Conditions de la sélection

La Commune de Gasville-Oisème examinera les propositions faites par les candidats. Seront écartées les propositions incomplètes ou considérées comme non pertinentes au regard des critères d'évaluation précisés ci-après.

Il pourra être décidé de rencontrer les candidats ayant des propositions complètes et pertinentes, et/ou de leur écrire pour leur demander des précisions ou compléments sur les propositions faites.

La commune de Gasville-Oisème ne souscrit aucune obligation vis-à-vis des candidats, autre que d'examiner avec sérieux et sans a priori les propositions faites et d'engager de bonne foi des discussions en vue de rassembler les meilleures compétences pour réaliser au mieux le projet.

Les candidats qui remettent une offre acceptent cette règle de libre négociation et ne pourront demander aucune indemnité pour les peines et débours que la participation à la présente procédure de sélection leur aura occasionné, et ce pour quelque cause que ce soit.

2. 1. Variantes

Non autorisées.

2. 2. Délai de validité des propositions

Le délai de validité des propositions est fixé à 120 jours à compter de la date limite de remise des propositions.

2. 3. Forme juridique du groupement

La commune de Gasville-Oisème ne souhaite imposer aucune forme de groupement à l'entité sélectionnée. Les candidats peuvent être des entreprises privées ou des acteurs publics. Les groupements sont autorisés, et devront alors préciser le rôle et les responsabilités envisagés par chacun des membres. Dès lors, une personne morale responsable juridiquement sera désignée pour l'ensemble du groupement.

3 – Contenu du dossier de sélection

Le dossier de sélection contient les pièces suivantes :

- ☞ Appel à Manifestation d'Intérêt

4 – Présentation des candidatures et des propositions

Les propositions des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en euros.

4.1. - Pièces de la candidature

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra produire les pièces suivantes réunies au sein d'une enveloppe "**sous-dossier candidature**" :

- ✓ Le KBIS du candidat ou de chacun des membres du groupement
- ✓ Une identification du candidat ou de chacun des membres du groupement, ainsi que du responsable du groupement
- ✓ La présentation du chef de projet et de l'équipe envisagée pour mener à bien le projet
- ✓ Une présentation libre du candidat ou du groupement en moins de 3 pages
- ✓ Les documents relatifs aux pouvoirs de la personne engageant la société, y compris si nécessaire ceux retraçant les délégations
- ✓ Le bon de visite du site, signé par la Mairie

- ✓ Capacités techniques et financières : une présentation détaillée de ses références, de ses capacités techniques et financières, de ses expériences en matière de développement associant une collectivité ou d'autres acteurs d'un territoire justifiant :
 - la solidité financière (liasse fiscale des 3 derniers exercices avec détail du chiffre d'affaires concernant l'activité photovoltaïque)
 - les références et expériences dans l'activité proposée
 - les attestations professionnelles d'assurances nécessaires à la réalisation du projet (responsabilité civile Dommage Ouvrage, décennale, pertes d'exploitation, etc.)
 - les certificats de qualification professionnelle (par exemple Quali'ENR ou QualifElec ou Qualibat) spécifiques au solaire photovoltaïque : Quali'PV, 5911, SP1 et SP2
 - les moyens techniques et en personnel, en particulier ceux affectés à l'activité photovoltaïque et au projet (construction et exploitation), et/ou à la sous-traitance éventuelle qui sera mise en œuvre

4.2. - Pièces de la proposition

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra produire un mémoire technique, au sein d'une enveloppe "**sous-dossier proposition**", comprenant les éléments suivants :

- ✓ La description du dimensionnement et de la solution technique retenue : visuel d'insertion paysagère
- ✓ Les motivations du candidat à s'engager dans cette démarche
- ✓ La description des études nécessaires
- ✓ Une analyse critique de l'intérêt du site vis-à-vis de la réalisation d'une installation produisant de l'énergie d'origine renouvelable (analyse SWOT)
- ✓ Le bilan carbone de l'installation prévue
- ✓ Un planning prévisionnel détaillé intégrant l'ensemble des éléments visant à la mise en service de la centrale photovoltaïque
- ✓ Le modèle financier proposé par le candidat et les hypothèses réalisées conduisant à ce modèle financier
- ✓ La gouvernance envisagée par le candidat durant la phase développement et au cours de l'exploitation

- ✓ De manière détaillée, la ou les solutions juridiques et économiques permettant d'orienter la collectivité en matière de participations locales et citoyennes au projet. Il conviendra notamment de préciser le pourcentage maximum de parts de la société que le lauréat pourra ouvrir aux acteurs locaux (publics et éventuellement aux citoyens) et les modalités d'ouverture de ce capital et/ou de la dette
- ✓ Un exemple de convention/bail qui servirait de cadre à l'ensemble des conventions/baux à signer. La collectivité se réserve la possibilité de faire des amendements à cette proposition durant la phase d'auditions/négociations
- ✓ Le détail des retombées économiques pour le territoire et plus particulièrement la commune de Gasville-Oisème
- ✓ La proposition du candidat pourra inclure la possibilité technique et financière d'alimenter directement les bâtiments communaux de Gasville-Oisème.
- ✓ Tout élément susceptible d'être utile à la collectivité pour apprécier le projet du candidat.

L'ensemble des sujets mentionnés dans le présent cahier des charges sont ouverts à concertation avec le candidat. Certaines orientations initiales pourront ainsi être discutées sur la base des arguments apportés : technologies choisies, montage juridique et financier d'exploitation, investissements apportés par les différentes parties, etc. L'intérêt du candidat est d'optimiser sa proposition initiale.

5 – Sélection des candidatures et jugement des propositions

La sélection des candidatures et le jugement des propositions seront effectués dans le respect des principes fondamentaux d'impartialité et de transparence conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le jugement donnera lieu à un classement des propositions, selon les critères suivants :

	Critères	Pondération
1	Capacités et références du candidat : appréciées sur la base des éléments de présentation apportés par le candidat.	10 %
2	Critère Technique : apprécié sur la base des éléments du mémoire technique, de la visibilité du projet en termes de calendrier et de garanties lors de l'exploitation, de la qualité des matériaux employés, du bilan carbone de l'installation, du respect des contraintes imposées par le site lors de la phase de chantier (y compris l'insertion sociale du projet dans le tissu économique local pour tous ses aspects).	20 %
3	Critère Financier : apprécié sur la base des retombées économiques pour la commune de Gasville-Oisème et de l'efficacité du montage juridique financier proposé.	50 %
4	Critère gouvernance : apprécié sur la base de la gouvernance locale proposée par le candidat, sur la méthode de concertation proposée avec la mairie de Gasville-Oisème, sur la qualité du projet de communication auprès de la commune et de ses habitants.	10 %
5	Critère environnemental : apprécié sur la base des propositions pour le développement durable et l'insertion environnementale du projet émises par le candidat.	10 %

6 - Négociation avec les candidats

La commune de Gasville-Oisème se réserve le droit de négocier avec un ou plusieurs candidats qui auront été présélectionnés au vu des critères de jugement.

La négociation pourra porter sur tous les éléments de la proposition, sans toutefois altérer substantiellement les conditions de la sélection.

Cependant, la commune de Gasville-Oisème pourra juger que, compte tenu de la qualité des propositions, la négociation n'est pas nécessaire. L'intérêt pour le candidat est d'optimiser sa proposition initiale.

7 – Choix du Candidat

À l'issue de ces auditions, les candidats seront avertis de la fin des négociations et il leur sera demandé la remise d'un projet final.

En cas d'égalité, le candidat le mieux classé sur la qualité technique du projet sera désigné attributaire.

Il est précisé que l'exécutif de la collectivité se réserve toutefois le droit de ne pas donner suite à la procédure pour des motifs d'intérêt général ou si la collectivité considère que les conditions d'un partenariat constructif ne sont pas réunies.

8 – Notification

Les candidats fourniront avec leur dossier de candidature une adresse électronique régulièrement consultée et habilitée à recevoir les notifications de rejet ou d'acceptation de leur candidature à l'appel à manifestation d'intérêt.

Aucune correspondance ne sera adressée par voie postale.

9 – Conditions d'envoi ou de remise des plis

Les candidats transmettent leur meilleure proposition par courrier sous pli cacheté portant les mentions :

Proposition pour : MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DU DOMAINE PRIVE EN VUE DE DE L'INSTALLATION ET DE L'EXPLOITATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE

Ce pli doit contenir deux enveloppes :

- une enveloppe contenant le "sous-dossier candidature"
- une enveloppe contenant le "sous-dossier proposition"

Il devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par voie postale, par pli recommandé avec avis de réception

Il devra parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des propositions indiquées sur la page de garde du présent document et ce, à l'adresse suivante :

Mairie de Gasville-Oisème
1 Rue de la Mairie
28300 GASVILLE-OISEME

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu.

10 – Renseignements complémentaires

Pour tous renseignements complémentaires concernant cette procédure de sélection, les candidats devront faire parvenir au plus tard 8 jours avant la date limite de réception des propositions, une demande écrite à la Mairie de Gasville-Oisème :

Renseignement(s) administratif(s) :

Mme Isabelle FERREIRA, Directrice Générale des Services

☎ 02.34.40.31.75

mail : dgs@gasville-oiseme.fr

Renseignement(s) technique(s) :

M. Grégoire BAILLEUX, Adjoint au Maire en charge du projet

☎ 06.86.58.74.04

mail : environnement@gasville-oiseme.fr

11 – Visites du site et renseignements

Les candidats ont obligation, préalablement à la remise de leur proposition initiale, d'effectuer une visite de site, dans le respect des règles de sécurité fixées par la Mairie.

Des visites complémentaires pourront être sollicitées par les candidats durant les phases de négociations / auditions.

Contact : Prendre rendez-vous auprès de la mairie de Gasville-Oisème.

Chaque candidat ne pourra être représenté que par 3 personnes maximum par visite.

Les candidats seront réputés connaître parfaitement les lieux. En conséquence, ils ne pourront élever aucune réclamation ni ne former aucune demande d'indemnisation ultérieure, tirée d'une prétendue méconnaissance des lieux, ainsi que des contraintes techniques

12 – Recours

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal administratif d'Orléans : 28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans CEDEX 1

☎ : 02.38.77.59.00

Mail : greffe.ta-orleans@juradm.fr

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :

Greffe du tribunal administratif : 28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans CEDEX 1.

Rédigé à Gasville-Oisème, le 03 Mars 2023



Le Maire,
Romain ROUAULT