

# THORIGNÉ- FOUILLARD

APPEL A MANIFESTATION (AMI) POUR LE  
DEVELOPPEMENT, LA MISE EN OEUVRE ET  
L'EXPLOITATION  
D'UN PROJET PHOTOVOLTAIQUE &  
OMBRIERE SUR LES COUVERTURES DE LA  
NOUVELLE SALLE DE TENNIS ET DE PADEL  
ET SUR LE PARKING DU SITE –  
COMPLEXE 3 RAQUETTES (DES BLANCHETS)

## CAHIER DES CHARGES

Date et heure limite de réception des offres : **le 25/11/2024 à 12h00**

## I. Table des matières

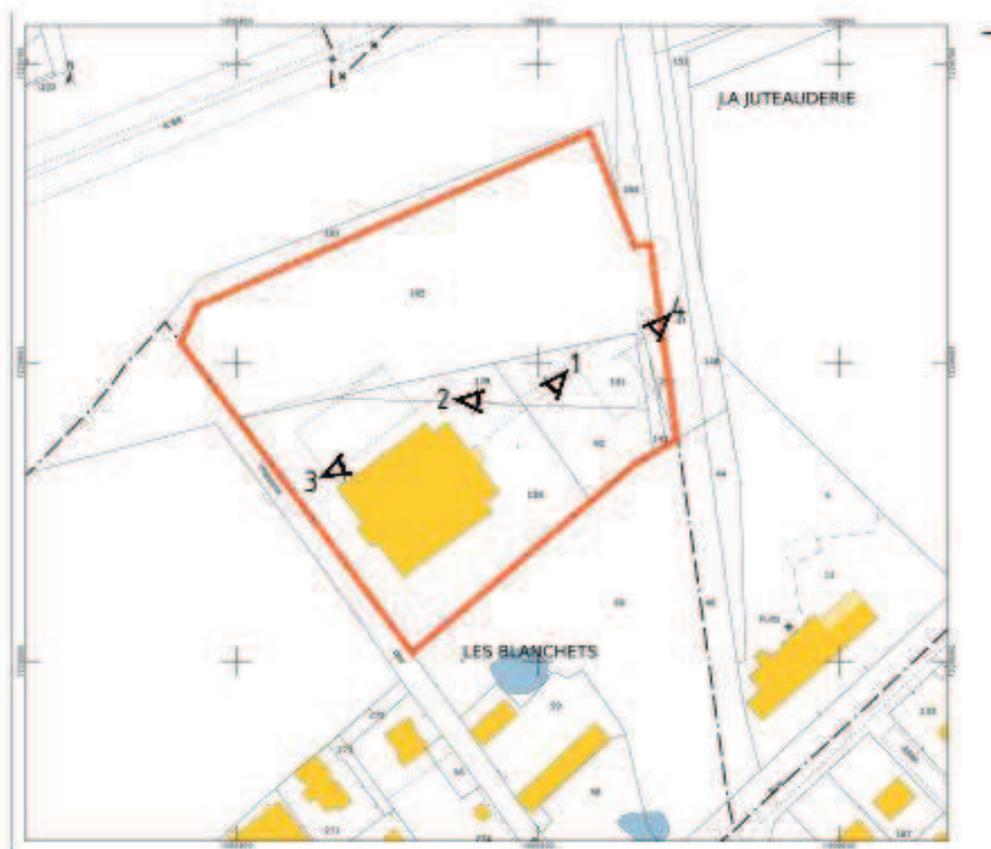
I.	Préambule .....	
II.	Objet de l'AMI.....	4
III.	Description du projet .....	5
	B – PLUi - Contexte réglementaire.....	6
IV.	Projet attendu par la collectivité.....	7
	1. Montage envisagé.....	7
	2. Phase développement .....	7
	3. Phase réalisation .....	7
	4. Phase exploitation.....	7
	5. Phase démantèlement .....	8
	6. Calendrier de l'opération.....	8
V.	Conditions financières et de résiliation .....	8
VI.	Déroulement de la procédure de mise en concurrence .....	8
	1. Modalité de retrait de l'appel à manifestation d'intérêt et modification du document de consultation.....	8
	2. Détail des étapes de mise en concurrence.....	9
	3. Visite de site .....	9
	4. Remise des offres .....	9
	5. Délai de validité des offres.....	10
VII.	Candidature et composition des offres .....	10
	1. Dossier de candidature.....	10
	2. Composition des offres .....	11
	A- Présentation technique du projet.....	11
	B- Volet économique .....	11
	C- Volet environnemental.....	11
	D- Calendrier de l'opération .....	11
VIII.	Analyse des offres .....	12
	1. Critères de jugement des offres.....	12
	2. Négociations et attribution .....	13
IX.	Voies de recours.....	13

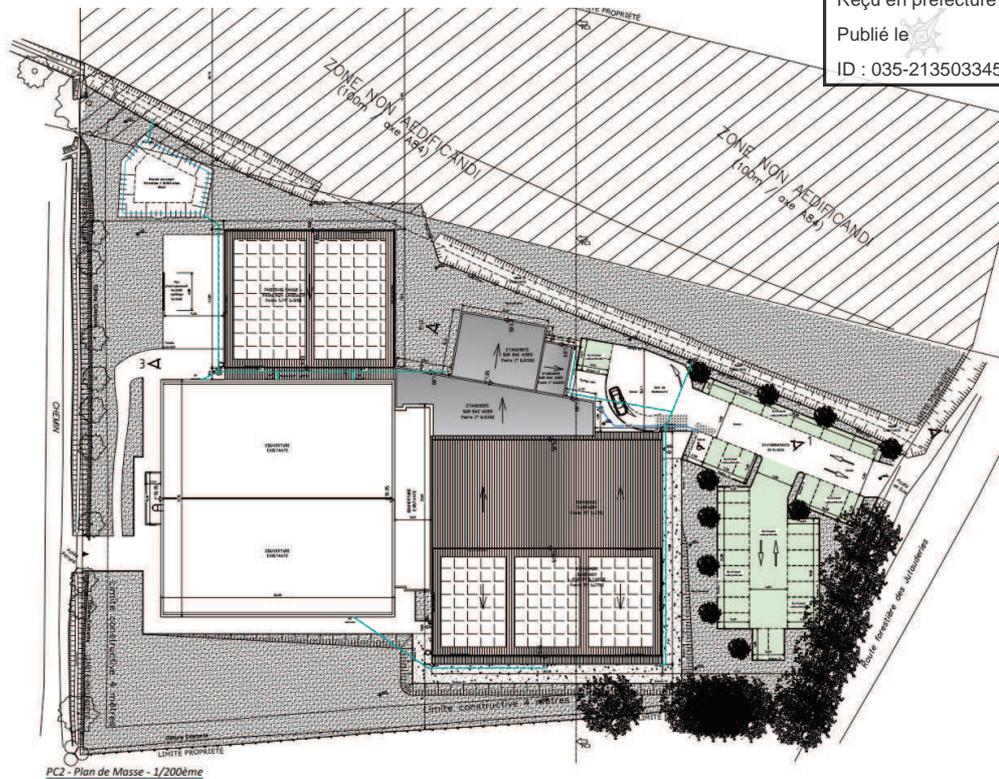
## I. Préambule

Le projet concerne la location des toitures de la nouvelle salle de tennis et la nouvelle salle de padel au complexe des 3 raquettes ainsi que la couverture du parking existant.



**PC1 - Plans de situation du projet**





La commune a été destinataire d'un projet suite à manifestation d'intérêt spontané.

Aussi la commune de Thorigné-Fouillard a décidé de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les toitures de la nouvelle salle de tennis et la nouvelle salle de padel au complexe des 3 raquettes ainsi qu'une couverture de type ombrière pour le parking existant. Cet équipement est actuellement en construction et sa livraison est prévue pour l'été 2025.

## II. Objet de l'AMI

L'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques prévoit que lorsque les titres d'occupation du domaine public permettent à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'attribution doit faire l'objet d'une procédure de sélection librement organisée par l'autorité compétente, et **présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, après procédure de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.**

De plus, l'article L 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) dispose que « lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L 2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente **doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante**, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ».

Aussi, la présente procédure de sélection a pour objet de porter à la connaissance du public la manifestation d'intérêt spontanée et d'identifier les opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'une convention d'occupation temporaire (COT) relative à l'occupation des espaces identifiés ci-après.

La procédure de sélection porte sur l'occupation et l'exploitation d'espaces appartenant au domaine public communal pour l'installation de centrales photovoltaïques et d'ombrière solaire.

Il n'est pas prévu d'indemnité quelconque pour les candidats qui remettront leurs offres et ne seront pas retenus.

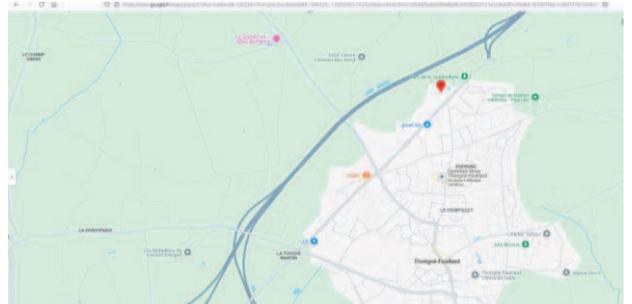
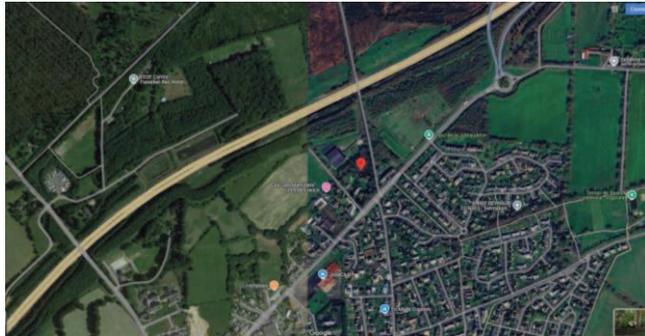
La présente procédure de sélection doit permettre de sélectionner un candidat. Une COT comprenant les éléments techniques, juridiques et financiers sera conclue entre la Ville de Thorigné-Fouillard et le candidat retenu.

La COT reprendra à la fois les conditions fixées au sein du présent cahier des charges ainsi que les engagements pris par le lauréat au titre de son offre, éventuellement ajustée au terme d'une négociation.

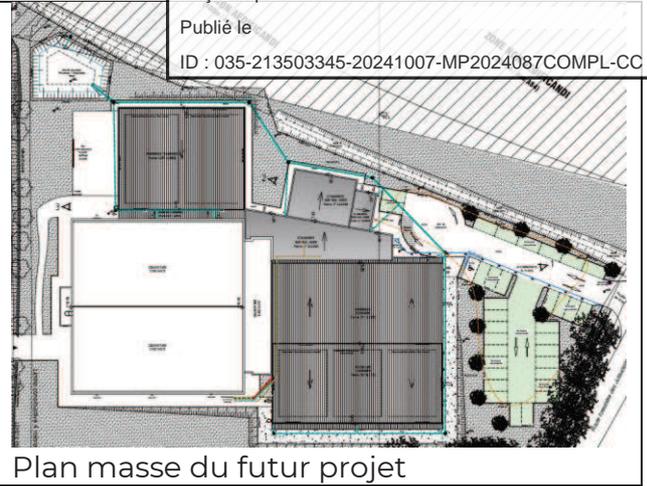
### III. Description du projet

Le site concerné par le projet de centrales photovoltaïques et d'ombrière se situe :

- Complexe 3 raquettes (Les Blanchets) au 2, rue nationale à Thorigné-Fouillard



Salle avec les futures extensions



Le site est caractérisé par une végétation arborée au Nord et au sud du projet. En termes d'usage, le site est principalement utilisé par une association et usagers sportifs (tennis).

Présence d'une antenne relais : des antennes relais sont présentes sur la commune, leurs emplacements seront transmis au gestionnaire ultérieurement.

Les toitures concernées totalise une surface d'environ 900m<sup>2</sup> pour les versants sud et nord des nouveaux courts de tennis et d'environ 400m<sup>2</sup> pour l'extension du bâtiment padels. Le parking et les voiries d'accès, une surface de 900m<sup>2</sup>.

## B – PLUi - Contexte réglementaire

### B1 – Compatibilité avec le PLUi

Le projet devra être conforme au PLUi en vigueur pour la zone UG2B dans laquelle il se situe.

A toutes fins utiles, il convient de préciser que le PLUi fait l'objet actuellement d'une procédure de modification (M2) qui devrait être approuvée par Rennes Métropole en juin 2025 pour une entrée en vigueur en septembre 2025.

### B2– Le régime d'autorisation

Puissance crête	P ≤ 3 kWc	3 kWc ≤ P ≤ 250 kWc	P > 250 kWc
Hors secteur protégé	Sans formalité si la hauteur de l'installation est inférieure à 180cm de hauteur (R. 421-2 CU)	Déclaration préalable (R. 421-9 CU)	Permis de construire (R. 421-1 CU)  + Evaluation environnementale avec : 1. Une étude d'impact 2. L'avis de l'autorité environnementale 3. Une enquête publique
	Déclaration préalable au-delà de 180 cm de hauteur (R. 421-9 CU)		
En secteur protégé	Déclaration préalable (R. 421-11 CU)	Permis de construire (R. 421-1 CU)	(rubrique 30 de l'annexe à l'article R. 122-2 C'Env)

## IV. Projet attendu par la collectivité

### 1. Montage envisagé

La Ville encourage les candidats à faire des propositions innovantes en termes de montages juridiques et financiers, d'investissement et de retombées économiques, avec une souplesse d'évolution pour s'adapter au mieux au projet et à la dynamique du territoire.

### 2. Phase développement

Cette phase démarrera à compter de la signature de la COT.

Une COT, d'une durée maximale de 30 ans au total, sera signée pour les phases de réalisation et d'exploitation, étant précisé que la commune n'envisage pas la cession des espaces.

Au terme des 30 ans, il sera possible de prolonger l'occupation de 5 ans avec renégociation du loyer si les parties prenantes le souhaitent.

Le Lauréat assurera et assumera toutes les études nécessaires au projet :

- étude de faisabilité préalable ;
- études et démarches nécessaires aux demandes administratives (étude d'impact, enquête publique, raccordement ENEDIS ou RTE, permis de construire...);
- négociation avec les fournisseurs d'énergie afin d'obtenir un tarif de rachat de l'électricité produite ;
- toutes autres missions qu'il jugera nécessaire pour la réalisation du projet, et qu'il précisera en tant que candidat dans son offre technique et administrative.

Durant cette phase, le Lauréat s'engage à contracter les financements nécessaires à la réalisation du projet.

### 3. Phase réalisation

Le candidat proposera un loyer annuel qui prendra effet à la signature de la COT.

Le candidat veillera à limiter les impacts de la réalisation du projet sur la faune et la flore du site. Les mesures proposées par le candidat feront l'objet d'une notation détaillée ci-dessous.

### 4. Phase exploitation

Le candidat pourra proposer des activités complémentaires à la production d'électricité sur le site.

La collectivité sera également sensible aux propositions des candidats visant à maximiser les retombées des projets pour le territoire et ses habitants.

Les candidats devront porter une attention particulière à l'intégration paysagère du projet dans son environnement immédiat. Ainsi, les propositions des candidats visant la mise en valeur du site et la sensibilisation du public au projet seront étudiées avec intérêt par la collectivité.

## 5. Phase démantèlement

Le Lauréat constituera les provisions nécessaires pour démanteler la centrale en fin d'occupation et pour remettre les espaces confiés dans un état similaire à son état tel que constaté avant la construction de la centrale photovoltaïque par l'état des lieux établi contradictoirement par les deux parties. Le démantèlement devra être terminé avant l'expiration de la COT et sera à la charge du Lauréat.

Néanmoins, un an avant le terme de la convention d'occupation temporaire, la commune pourra informer, par recommandé avec accusé de réception, le Lauréat de son éventuel intérêt pour conserver l'installation en l'état. La Ville récupèrera alors l'ensemble de l'installation **gratuitement** à la fin de la convention. Le Lauréat pourra exploiter l'installation jusqu'à la fin de la COT (et non réduit de la durée du démantèlement). La Ville se chargera du démantèlement et de la remise en état. Un PV d'état des lieux de sortie sera réalisé à la fin de la COT.

## 6. Calendrier de l'opération

Le candidat doit présenter un planning prévisionnel détaillé reprenant les différentes étapes du développement, de la conception et de la réalisation du projet.

### V. Conditions financières et de résiliation

Il est rappelé ci-après les conditions financières que devra assumer le Lauréat conformément aux articles précédents :

- verser un loyer annuel qui prendra effet à la signature de la convention d'occupation temporaire ;
- prendre en charge la mise en œuvre et des frais liés au démantèlement de la centrale en fin de convention et de remise dans un état similaire les espaces confiés à l'état constaté lors de la construction de la centrale photovoltaïque ou un autre état validé par les propriétaires des terrains.

En cas de résiliation par le développeur en phase d'exploitation, et sauf cas de force majeure, avant le terme de la COT et ce pour quelques motifs que ce soit, le Lauréat devra :

- remettre en état le site à ses frais ;
- restituer toutes les études engagées à la commune ;
- verser à la Commune l'intégralité du loyer de l'année en cours.

### VI. Déroulement de la procédure de mise en concurrence

#### 1. Modalité de retrait de l'appel à manifestation d'intérêt et modification du document de consultation

##### **Modalités de retrait**

L'ensemble des documents se rattachant à la procédure sont en accès libre sur le profil acheteur de la Ville de Thorigné-Fouillard sur la plateforme Mégalis (<https://www.megalis.bretagne.bzh/>).

Les soumissionnaires pourront s'authentifier sur le site et notamment indiquer une adresse courriel électronique valide permettant de façon certaine une

correspondance électronique notamment pour l'envoi d'é précisions, modifications du DCE, réponses aux questions.

## Modification du dossier d'appel à manifestation d'intérêt

La collectivité se réserve le droit d'apporter, au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la réception des plis, des modifications au dossier d'appel à manifestation d'intérêt. Ce délai est décompté à partir du jour de la modification des documents de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié.

Dans le cas où un candidat aurait remis son pli avant les modifications, il pourra remettre un nouveau pli complet sur la base du dernier dossier modifié, avant la date et l'heure limites de dépôt des plis.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite ci-dessus est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

### 2. Détail des étapes de mise en concurrence

Les différentes phases du présent Appel à Manifestation d'Intérêt sont les suivantes

1. Remise des candidatures et des offres, dont le contenu attendu est listé à l'article 4 du présent cahier des charges ;
2. Étude de la conformité des candidatures et analyse des offres ;
3. Négociations ;
4. Choix de l'opérateur ;
5. Signature de la convention d'occupation temporaire avec la collectivité.

La Ville compte ensuite sur la réactivité et le professionnalisme du développeur sélectionné pour réaliser les études et dossiers administratifs, dans les meilleurs délais et conformément aux engagements pris avec la commune.

### 3. Visite de site

Une visite des sites est possible. Les conditions sont les suivantes : Veuillez prendre contact avec le directeur des services techniques M. GUISE Fabrice au 02.99.04.54.56 ou à [fguisne@thorignefouillard.fr](mailto:fguisne@thorignefouillard.fr).

Les dates de visite sont le 04/11/2024 de 14h à 16h ou le 12/11/2024 de 14h à 16h.

### 4. Remise des offres

Les offres devront être envoyées sur le profil acheteur de la Ville de Thorigné-Fouillard présent sur la plateforme Mégalis (<https://www.megalix.bretagne.bzh/>). Il est demandé aux candidats de se limiter à 20 pages au maximum en recto verso.

Dans la situation où un candidat émettrait des réserves sur le niveau de rentabilité et des travaux préalables ou annexes nécessaires pour accueillir l'équipement photovoltaïque, il devra le préciser et tenter de l'évaluer ; ainsi la Ville aura matière à se positionner sur la réalisation, ou non, de ces travaux préalables.

Les questions devront parvenir par écrit sur la plate-forme Megalis (<https://marches.megalis.bretagne.bzh>). Les candidatures et dossiers de consultation des entreprises recevront, un courrier électronique les informant de la mise à disposition de ces renseignements sur le site Mégalis.

Entre la remise des offres et le choix du Lauréat, des auditions ou des négociations écrites ou orales pourront être menées par la Ville de Thorigné-Fouillard, pour préciser ou compléter les offres.

La transmission des documents par voie électronique est effectuée via la plateforme Mégalis **avant le 25/11/2024 à 12h00**. Les plis ayant été réceptionnés après ce délai ne seront pas retenus.

Le dossier doit contenir toutes les pièces définies dans le présent document. Dans le cas contraire, une régularisation pourra être engagée par la Ville. Si, à la suite de l'envoi du courrier de régularisation, le candidat ne fournit pas les pièces demandées dans le délai défini, sa candidature sera écartée et son offre sera refusée.

La transmission des documents sur un support physique électronique (CD-ROM, clé usb...) n'est pas autorisée

## 5. Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 120 jours calendaires à compter de la date limite de réception des offres.

## VII. Candidature et composition des offres

### 1. Dossier de candidature

Cette présentation doit contenir :

- le candidat devra présenter une lettre de manifestation d'intérêt signée du représentant du candidat dûment habilité à signer la convention, accompagnée du ou des justificatifs permettant de le vérifier (statuts, dénomination, activité, K-bis, assurances, etc)
- les moyens techniques et en personnel du candidat (nombre et localisation des salariés), en particulier ceux affectés à l'activité photovoltaïque ;
- le chiffre d'affaire des trois derniers exercices et la part concernant le photovoltaïque ;
- les références du candidat sur des projets similaires de centrales photovoltaïques pour le développement, la construction et l'exploitation ; notamment sur des fonciers de collectivités ;
- les certifications AQPV, ISO 9001 et 14001 du candidat ;
- l'attestation d'assurance responsabilité civile concernant l'activité concernée ;
- les attestations de régularité fiscale et sociale à jour de moins de six mois ;
- la convention d'occupation temporaire renseignée et signée.

Si le candidat compte s'appuyer sur un autre opérateur économique, il justifiera de ses liens avec le dernier et fournira les mêmes pièces présentées par ce dernier, ainsi que les pièces présentées par le candidat pour justifier de sa capacité à présenter un dossier complet pour chacun des membres du groupement ;

## 2. Composition des offres

### A- Présentation technique du projet

La présentation technique contiendra à minima :

- le plan d'implantation d'avant-projet avec calepinage des panneaux envisagé ;
- les caractéristiques de l'installation (puissance électrique nominale, productible, nombre de panneaux, surface de panneaux, hauteur, orientation, inclinaison, surface utilisée) ;
- les caractéristiques principales des matériels envisagés (panneaux photovoltaïques, supports, onduleurs) ;
- le raccordement prévu (tracé, longueur, coût) ;
- les mesures d'intégration paysagères proposées et les visuels 3D d'intégration paysagère (vue aérienne et coupe) ;
- la puissance et l'estimation de production annuelle du système proposé.

### B- Volet économique

Le volet économique comprendra :

- Le détail des coûts : le candidat détaillera les coûts CAPEX (dépense d'investissement par un achat de fonds propres ou par un crédit-bail) et OPEX (dépense d'exploitation) ainsi que les coûts de développement. Le candidat précisera également les coûts de démantèlement et de remise en état du site. Le loyer proposé est ferme et indépendant du tarif de l'électricité.
- Le plan de financement prévisionnel du projet
- Le détail des revenus pour la collectivité devra être présenté de manière explicite.

### C- Volet environnemental

Pour le volet environnemental, le candidat détaillera et fournira :

- les actions prévues pour minimiser l'impact de la centrale (et en particulier la phase chantier) sur l'écosystème local ;
- les propositions de gestion durable concernant l'entretien des équipements
- l'évaluation de l'impact environnemental de la centrale en se basant sur la méthode de l'analyse du cycle de vie ;
- une intégration paysagère du projet sur le site.

### D- Calendrier de l'opération

Le candidat proposera un calendrier prévisionnel de l'opération et son organisation dédiée :

- Une note méthodologique précisant le calendrier prévisionnel de l'opération jusqu'à la mise en service de l'installation solaire, reprenant strictement l'ensemble des phases, des actions et des démarches à effectuer. Le candidat

apportera toute description nécessaire concernant en s'appuyant sur son expérience d'exploitant qui se

- Le candidat présentera l'équipe qui sera affectée aux différentes phases du projet : développement, réalisation et exploitation. S'il doit mobiliser des compétences externes, il justifiera de ses liens avec l'opérateur économique sur lequel il compte s'appuyer. Il joindra en annexe le CV des différents intervenants.
- Les propositions pour assurer la maîtrise des délais ;

## VIII. Analyse des offres

Les critères d'analyse ci-après sont communiqués aux candidats afin de leur donner une vision transparente des domaines d'analyse de leur proposition.

Les offres seront jugées selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que les propositions présentées par des candidats n'ayant pas les capacités techniques, économiques ou financières suffisantes seront écartées. Par ailleurs, elles devront être réalistes car elles engagent le Lauréat qui sera retenu.

### 1. Critères de jugement des offres

Les offres seront analysées selon les critères suivants :

- Critère financier et juridique (40 %)
  - Réalisme/efficacité du montage juridique et financier
  - Loyer annuel en phase de réalisation et d'exploitation
  - Montage d'une boucle d'autoconsommation pour permettre à la commune et, à minima, aux acteurs économiques de consommer une électricité locale à un prix stabilisé.
- Critère technique (30 %)
  - Les références et expériences du candidat (seul ou en groupement) ;
  - La surface minimum de panneaux en m<sup>2</sup> que le candidat s'engage à installer ;
  - Le type de matériel proposé, la puissance installée et la procédure de mise en œuvre, qualité et durabilité des matériaux ;
  - Le suivi de l'exploitation et le plan de maintenance préventive ;
  - Les services annexes proposés.
- Critère calendaire (15 %) :
  - Calendrier prévisionnel de l'opération précisant le déroulement du déploiement (priorisation, calendrier prévisionnel);
  - Les propositions de raccourcissement des délais possibles (actions en superposition ou en temps masqué, réactivité des intervenants, engagement formel du candidat sur le respect du planning proposé dans son offre).
- Impact territorial et communication (5 %)

- Les méthodes de sensibilisation / communication
- Propositions des candidats visant à maximiser les projets pour le territoire et ses habitants.

➤ Critère de développement durable (10 %) :

- Qualité et pertinence des propositions minimisant l'impact sur le site et pour une gestion durable, modalité de gestion de la fin de vie des équipements (démantèlement...)

## 2. Négociations et attribution

A l'issue de l'examen de l'ensemble des offres, des questions écrites seront éventuellement posées aux candidats dans le cas où des précisions seraient nécessaires. La collectivité se réserve le droit de réaliser des auditions libres d'un ou plusieurs candidats avant la désignation du lauréat.

Les candidats non retenus seront avisés par courrier. La collectivité se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucune offre ne répondait aux attentes de la collectivité ou si les prérequis du présent AMI n'étaient respectés par aucun candidat.

Le choix du lauréat fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

La Ville de Thorigné-Fouillard se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure pour des motifs d'intérêt général ou si elle considère que les conditions d'un partenariat constructif ne sont pas réunies.

## IX. Voies de recours

En cas de litige qui ne pourrait se résoudre par un accord amiable, l'instance chargée des procédures de recours est le Tribunal administratif de Rennes, Hôtel de Bizien 3 contour de la Motte CS44416 - 35044 Rennes cedex, Tél : 02.23.21.28.28