

Avis de concession pour la création et l'exploitation d'un parc solaire flottant sur l'ancienne ballastière d'Illkirch-Graffenstaden

CAHIER DES CHARGES

1. Objet de la concession

1.1. Préambule

La Ville d'Illkirch-Graffenstaden, ci-après dénommée « la Ville », a été une des premières collectivités en France à exploiter des panneaux solaires photovoltaïques raccordés au réseau sur les toits de ses bâtiments municipaux, en 2004.

Dans la continuité de cette politique, elle a installé, sur son étang du Girlenhirsch, un parc solaire lacustre d'une puissance de 40,5 kWc. Mis en service le 14 février 2018, ce parc sert de démonstrateur, avec pour objectifs :

- de documenter les performances d'une installation photovoltaïque lacustre en situation réelle ;
- de recenser les impacts environnementaux et sociaux d'une telle installation. A cette fin, un suivi écologique évalue notamment les impacts sur l'avifaune et un registre de remarques est à la disposition du public.

Les informations collectées au 31 décembre 2018 sont synthétisées dans le document figurant en annexe 1.

1.2. Objectif opérationnel

A partir de cette première expérience sur l'étang du Girlenhirsch, la Ville souhaite développer un projet photovoltaïque plus important sur son ancienne ballastière, ci-après dénommé « le projet ».

La surface de ce plan d'eau permet d'envisager un parc solaire de plusieurs MWc de puissance installée.

A cette fin, la Ville envisage de passer une concession de service avec un opérateur ou un groupement d'opérateurs, pour lui permettre de construire et d'exploiter un tel parc.

La présente procédure de consultation a pour but de choisir l'opérateur ou le groupement d'opérateurs proposant le projet, qui répondra le mieux aux attentes de la Ville et offrira le plus de garanties économiques, énergétiques et environnementales.

Le candidat répondant à cette consultation, ci-après « le Candidat », devra garantir à la Ville qu'il dispose de toutes les compétences nécessaires et de tous les moyens requis pour réaliser le projet et, le cas échéant, de toutes les solutions de financement. Le Candidat pourra être un groupement associant, par exemple, un opérateur technique et un opérateur financier ou une société réunissant l'ensemble de ces compétences.

1.3. Enjeux du Projet pour la Ville

En lançant cette consultation, la Ville d'Illkirch-Graffenstaden entend répondre aux enjeux suivants, qui se posent à elle.

Transition énergétique

Depuis deux décennies, la Ville est engagée dans la transition énergétique, pour répondre, à son échelle, aux défis climatique et écologique. Les politiques mises en œuvre poursuivent les deux objectifs majeurs, que sont la restauration des ressources naturelles (ville en nature, réserve naturelle, agriculture, etc.) et la lutte contre les dérèglements climatiques (bilan carbone, sobriété énergétique, énergies renouvelables, déplacements doux, etc.).

Dans ce cadre, la Ville souhaite continuer ses efforts pour augmenter l'autonomie énergétique d'Illkirch-Graffenstaden, actuellement de 9%, et la part d'énergie renouvelable dans son mix énergétique, en s'inscrivant dans l'objectif de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), à savoir 100 % d'ENR en 2050.

Par exemple, un parc photovoltaïque de 12 MWC permettrait de passer à 11 % d'autonomie énergétique.

Innovation

La transition énergétique requiert qu'on s'ouvre le plus possible à l'innovation, à la fois en termes de solutions technologiques qu'en termes de méthodes et de gouvernance. C'est à ce prix que nos défis pourront être relevés.

En mettant le foncier communal du site de l'ancienne ballastière à disposition d'un projet énergétique, la Ville ouvre l'opportunité aux opérateurs économiques de l'énergie de mettre en œuvre des réponses nouvelles dans le domaine des énergies renouvelables.

Ainsi en serait-il du photovoltaïque flottant, qui peut offrir de belles perspectives, si on arrive à le conjuguer avec le respect de la biodiversité. Ainsi en serait-il aussi si l'énergie produite par le futur parc solaire flottant pouvait trouver un débouché innovant également performant sur les plans énergétique ou écologique.

Implication citoyenne

Les processus de la transition écologique et énergétique ne sont durables que s'ils sont démocratiques, c'est-à-dire co-construits avec les citoyens. L'implication des citoyens est donc primordiale dans la réussite des projets de transition, non seulement en termes de participation économique ou de co-investissement, mais aussi sur le plan de leur gouvernance.

La montée en compétence des citoyens sur les questions de transition énergétique doit trouver dans tout nouveau projet une occasion nouvelle.

La Ville d'Illkirch-Graffenstaden portera donc une attention particulière aux projets qui proposeront une méthodologie complète d'implication des citoyens tout au long de leur concrétisation.

2. Présentation du site

2.1. Localisation

Le site de l'ancienne ballastière est situé au sud du ban communal d'Illkirch-Graffenstaden, à proximité du golf et du fort Uhrich.

Annexe 2 : plan de localisation du site de l'ancienne ballastière

2.2. Liste des parcelles formant le site :

L'emprise objet de la concession, entièrement située sur le ban d'Illkirch-Graffenstaden, d'une surface approximative de 10 hectares et 62 ares, est issue des parcelles appartenant à la Ville et figurant au Livre Foncier de la manière suivante.

Section	Parcelle	Adresse/lieudit	Contenance (ca)	Nature de culture
56	70	CHEMIN RURAL	2790	CARRIERES
56	74/2	HASENECK	22963	CARRIERES
56	75/3	HAEGENRAIN	34668	CARRIERES
57	15	HAEGENRAIN	64086	CARRIERES
57	24	CHEMIN RURAL	1851	CARRIERES
57	25	CHEMIN RURAL	1130	CARRIERES
57	38/16	NEUBRUNENRAIN	20341	CARRIERES
57	61/23	CHEMIN RURAL	5132	SOL
57	63/6	GRAEBELN	21103	CARRIERES
57	91/26	FOSSE	805	CARRIERES
57	93/7	HAEGENRAIN	39877	CARRIERES
64	484/29	NEUBRUNENRAIN	4005	CARRIERES
64	486/52	FOSSE	1194	CARRIERES

Un plan représentant ladite emprise et faisant figurer les parcelles cadastrales est joint aux documents de la consultation (annexe 3). Il permet de déterminer une superficie d'environ 10,6 ha, située dans le quart nord-ouest du plan d'eau, qui est libre pour le projet de parc solaire flottant.

Une fois les limites d'emprise du projet de parc solaire flottant connues, un découpage parcellaire sera à effectuer par la Ville pour faciliter la co-activité avec l'entreprise Trabet (voir ci-dessous 2.6).

2.3. Accès au site

L'accès au site est actuellement possible depuis la RD 222 et passe par le site d'exploitation de l'entreprise Trabet. D'autres possibilités d'accès peuvent être aménagées, notamment par l'est du plan d'eau sur des terrains appartenant à la Ville.

2.4. Marnage du plan d'eau : +/- 0,50 m

2.5. Situation juridique

La totalité du site est propriété de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden.

2.6. Exploitation actuelle

Le site fait l'objet d'une occupation par l'entreprise Trabet, chargée d'une mission de stabilisation des berges de l'ancienne ballastière, prescrite par un arrêté préfectoral du 11 juillet 2017.

En annexe 4 : Arrêté préfectoral du 11 juillet 2017

La convention d'occupation dure jusqu'au 10 juillet 2022 Elle pourra être renouvelée si les objectifs de stabilisation des berges visés par l'arrêté préfectoral ne sont pas atteints.

2.7. Classement du site au PLU :

Le site est classé en zone N7 au plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg. Les zones N sont des zones naturelles et forestières qui sont en principe inconstructibles.

En l'espèce, le règlement du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg admet dans le secteur de zones N7 « les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur le site »

Un projet de valorisation énergétique du site de l'ancienne ballastière nécessitera une modification du PLU de l'EMS pour le permettre. La Ville introduira auprès de l'EMS une demande de modification du classement du site au PLU, en concertation avec le concessionnaire.

3. Modalités de développement du projet

3.1. Valeur estimée de la concession

Valeur estimée de la concession : 22,95 millions d'€

Mode de calcul : un parc de 9 MWC x 1700 h d'ensoleillement par an produit 15,3 GWh par an, vendu à 0,06 € / kWh, pendant une durée estimée de 25 ans.

3.2. Durée de la concession

Art. 34 de l'ordonnance n° 2016-65 : « La durée du contrat de concession est limitée et déterminée par l'autorité concédante, en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire. »

Art. 6 du décret n° 2016-86 : « Pour les contrats de concession d'une durée supérieure à cinq ans, la durée du contrat n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat. »

En application des dispositions rappelées ci-dessus, le Candidat proposera une durée de concession, qu'il estimera nécessaire à la viabilité économique de son projet.

La Ville a notamment identifié que le Projet pourrait concourir à un appel d'offres de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, sous réserve que les délais du Projet soient compatibles avec le calendrier d'appel d'offres de la CRE correspondant.

Cependant, au regard de l'incertitude à pouvoir s'inscrire et d'être ensuite retenu dans un appel d'offres de la CRE, la Ville demande également au Candidat d'étudier, en variante, la faisabilité d'un plan d'affaires qui reposerait sur la vente directe de l'électricité sur le marché ou à un tiers.

3.3. Valorisation du foncier et des intérêts de la Ville

Le Candidat présentera à la Ville les options possibles permettant de valoriser au mieux ses intérêts et le terrain dont elle est propriétaire et qu'elle donnera à bail au concessionnaire via un bail emphytéotique.

3.3.1. Bail emphytéotique

Etant précisé que la Ville n'envisage pas la cession du(es) terrain(s) d'assiette du projet, elle établira au bénéfice du lauréat un bail emphytéotique, dont la durée correspondra à la durée de la concession.

Les dispositions pertinentes des articles L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales et L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime s'appliqueront au bail emphytéotique à conclure.

Il a exclusivement pour objet de permettre à l'attributaire de la concession, dans les conditions et selon les modalités fixées dans le cadre de la procédure d'attribution de la concession, de réaliser et d'exploiter le parc solaire flottant et confère au dit attributaire un droit réel susceptible d'hypothèque.

Les dispositions du bail comprendront, en sus des éléments ci-dessous, les droits et obligations des parties qui ressortent des pièces de la consultation et qui seront, le cas échéant, complétés par l'offre retenue par la Ville à l'issue de ladite consultation.

La Ville précise qu'aucune servitude ou charge ne figure au Livre Foncier sur les parcelles désignées ci-dessous et sur lesquelles est assise l'emprise objet de la concession et donc du bail.

La durée du bail emphytéotique sera comprise entre 18 et 99 ans. Ledit bail ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction ; l'emphytéote ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement quelconque. A conclure dans le cadre d'une concession, la durée du contrat sera nécessairement limitée par le jeu des articles 34 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession

et de l'article 6 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession (voir passage concernant la durée de la concession ci-avant). Elle devra donc correspondre à la durée de la concession, conformément aux dispositions rappelées ci-dessus.

Les droits résultant du bail ne pourront faire l'objet d'une cession qu'avec l'agrément de la Ville. Le bail servant l'exécution d'un contrat de concession, une telle cession ne pourra en aucune manière intervenir à l'encontre des obligations de publicité et de sélection mises en œuvre dans le cadre de la procédure d'attribution de la concession.

Les opérations et travaux d'entretien, de maintenance, de réparation et de renouvellement, de toutes natures, seront à la charge exclusive de l'emphytéote, conformément à l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime. En fin de bail, les immeubles donnés à bail devront être remis en l'état originel, après, notamment, démantèlement des ouvrages et installations réalisés dans le cadre de la concession, sauf accord écrit entre les parties en disposant autrement.

L'emphytéote sera pleinement et exclusivement responsable de l'activité qu'il réalise en exécution du contrat de concession. Il sera donc tenu d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, de se conformer à l'ensemble des règles législatives et réglementaire de toutes sortes applicables ainsi que, entre autres choses, d'effectuer les travaux liés à son activité, par exemple, de mise aux normes rendus nécessaires par toute norme de toute origine, législative, réglementaire ou administrative.

L'emphytéote devra s'assurer contre l'ensemble des risques dont il devra répondre au titre du bail.

L'emphytéote devra notamment obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet sur la base duquel il a été retenu au terme de la consultation effectuée par la commune.

L'emphytéote devra notamment obtenir les autorisations environnementales nécessaires à la réalisation du projet sur la base duquel il a été retenu au terme de la consultation effectuée par la commune et d'une manière générale, toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, même celles qui peuvent relever d'autres domaines que l'environnement ou l'urbanisme.

En outre, la Préfecture devra avoir modifié les autorisations accordées à l'exploitant actuel du site de la ballastière dans son ensemble, afin de permettre à l'emphytéote de réaliser son projet sur l'emprise objet du bail.

Il est rappelé que toutes les demandes et démarches effectuées par l'emphytéote dans le cadre de la réalisation de son projet et plus globalement de son activité, seront faites aux frais, risques et périls exclusifs de l'emphytéote et qu'aucun remboursement ou indemnité quelconque ne pourra être réclamé à la Ville.

Ainsi que cela est indiqué dans le présent cahier des charges, le loyer sera composé d'une part fixe et d'une part variable calculée en fonction du chiffre d'affaires de l'emphytéote. En tout état de cause, la part fixe du loyer sera actualisée, de manière automatique, chaque année à compter de la date d'entrée en vigueur du bail et pendant toute sa durée. L'actualisation se fera en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'emphytéote devra en outre acquitter toutes les contributions, taxes et charges auxquels les immeubles donnés à bail peuvent ou pourront être assujettis.

Le bail pourra être résilié en cas de défaut de paiement selon les modalités définies à l'article L. 451-5 du CRPM, en cas d'agissements de l'emphytéote de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, en cas d'inexécution des conditions du bail.

3.3.2. Autres modes de valorisation des intérêts de la Ville

Dans le prolongement, le Candidat pourra proposer à la Ville de prendre des participations dans la société de projet à créer pour le portage du Projet, en application des dispositions de l'article L 2253-1 du code général des collectivités locales, ci-après « la Société de projet », en vue de la mise en œuvre d'un projet participatif.

Dans tous les cas, le montage retenu sera le plus avantageux pour la Ville, tant en termes de retombée économique que de développement durable et d'implication citoyenne.

3.4. Garanties demandées au Candidat

Les garanties demandées au Candidat sont détaillées dans le règlement de la présente consultation.

Notamment, il est demandé au Candidat de proposer des garanties à la Ville sur son engagement à réaliser le Projet : de la phase de développement jusqu'à la phase de construction et de mise en service du parc photovoltaïque, le tout dans un délai compatible, le cas échéant, avec celui imposé par le cahier des charges de l'appel d'offres de la CRE.

Le Candidat devra démontrer sa capacité à financer le Projet et, notamment, la phase de développement en 2019-2021 (études, permis de construire, le cas échéant, dossier de candidature à l'appel d'offres de la CRE, etc.). Il devra également prouver qu'il est en mesure de satisfaire aux obligations équivalentes demandées aux lauréats de l'appel d'offres de la CRE dans les deux mois suivant leur désignation, en particulier la garantie financière d'exécution.

Pour rappel, le Candidat peut présenter une offre en groupement avec un ou plusieurs partenaires financiers en mesure d'apporter ces garanties financières, ou s'appuyer sur des partenaires pour lesquels il fournira des lettres d'engagement mentionnant explicitement le Projet de parc photovoltaïque sur l'ancienne ballastière d'Illkirch-Graffenstaden.

Il est entendu que le Candidat supportera l'ensemble des frais afférents à la réponse à la présente consultation, ainsi que plus généralement à la réalisation de toutes les diligences et études nécessaires à la réalisation du Projet qu'il propose.

La Ville ne participera pas au financement des investissements et n'assumera pas la maîtrise d'ouvrage. Le concessionnaire assumera seul la direction technique, le financement des travaux ainsi que le risque d'exploitation. Il aura également à sa charge l'intégralité des dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de construction liées aux objets du futur contrat.

3.5. Apports de la Ville au projet

Pour faciliter la concrétisation du projet lauréat, la Ville s'engage à :

- solliciter auprès de l'Eurométropole de Strasbourg la modification du plan local d'urbanisme intercommunal, dès que le projet lauréat sera connu ;
- faire son affaire des études et frais liés au redécoupage parcellaire du site dévolu au Projet, après détermination des conditions de co-activité avec l'entreprise Trabet ;

En outre, les modules photovoltaïques du parc solaire démonstrateur du Girlenhirsch, appartenant à la Ville pourraient venir en complément des installations de propriété de l'attributaire selon des modalités à convenir.

Il est entendu que ces apports de la Ville devront éventuellement être valorisés dans la Société de projet. Pour cela, il est demandé au Candidat de faire une estimation financière de la contribution de la Ville au développement du Projet et de proposer des modalités pratiques de valorisation dans le cadre de leur relation contractuelle, voire dans la capitalisation de la Société de projet.

Le Candidat fera son affaire personnelle de la reprise ou non des éléments mis à disposition par la Ville, sans recours de quelque manière que ce soit.

4. Communication

La Ville se réserve l'initiative de communiquer la première sur le Projet ; en conséquence, aucune communication externe ne sera effectuée par aucun des candidats sans l'accord exprès de la Ville.

Par ailleurs, le Candidat s'engage à participer, sur demande et aux côtés de la Ville, aux réunions de concertation qui seront nécessaires pour faire aboutir le Projet et, de façon générale, à toute opération de promotion du Projet.

Annexes

1. Retour d'expérience du parc solaire lacustre du Girlenhirsch
2. Plan de localisation du site de l'ancienne ballastière
3. Plan de l'emprise objet de la concession
4. Arrêté préfectoral du 11 juillet 2017
5. Pré-étude des possibilités de raccordement au réseau par SE