

# MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN POUR MISE EN PLACE D'UN PARC PHOTOVOLTAIQUE AU SOL

## APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

CAHIER DES CHARGES

ET REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Date et heure de réception limite des manifestations d'intérêt :

**Le 25 mars 2022 avant 12h**

Horaires d'ouverture des bureaux de la Mairie des Pennes Mirabeau :

223 avenue François Mitterrand BP 28 13170 Les Pennes Mirabeau

du lundi au vendredi de 8h30-12h30 et de 13h30-17h00

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt</b>	<b>3</b>
1.1	Préambule	3
1.2	Objectif opérationnel	3
1.3	Présentation du site	3
1.4	Objectif de développement du Projet	5
1.5	Garanties demandées au Candidat	6
1.6	Éléments mis à disposition du Candidat par la Ville des Pennes Mirabeau	7
1.7	Communication	7
1.8	Engagement du Candidat	7
1.9	Engagement de la Ville des Pennes Mirabeau	7
1.10	Clause d'opportunités	7
<b>2</b>	<b>Forme des dossiers de manifestation d'intérêt</b>	<b>8</b>
2.1	Complétude des dossiers de manifestation d'intérêt	8
2.1.1	Présentation du Candidat	8
2.1.2	Note de présentation du Projet	9
2.2	Remise des offres	10
2.3	Date de validité des offres	11
2.4	Renseignements techniques et administratifs	11
2.5	Visites sur site	11
<b>3</b>	<b>Analyse des manifestations d'intérêt</b>	<b>11</b>
3.1	Généralités	11
3.2	Critères de jugement des manifestations d'intérêt	12
3.3	Négociation	12
<b>4</b>	<b>Annexes</b>	<b>12</b>

# 1 Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

## 1.1 Préambule

La Ville des Pennes Mirabeau est une commune au cœur de la Métropole Aix-Marseille Provence et a mené depuis de nombreuses années plusieurs actions sur son patrimoine pour maîtriser ses consommations énergétiques.

Le parc photovoltaïque permettra d'inscrire le projet dans la démarche « Agenda 21 » engagée en 2010.

## 1.2 Objectif opérationnel

La Ville des Pennes Mirabeau souhaite la valorisation d'une partie de garrigue « Grande Colle » ayant subi en 2016 un incendie forestier.

Cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été organisé dans le but de garantir l'émergence, de manière certaine, d'un projet compétitif.

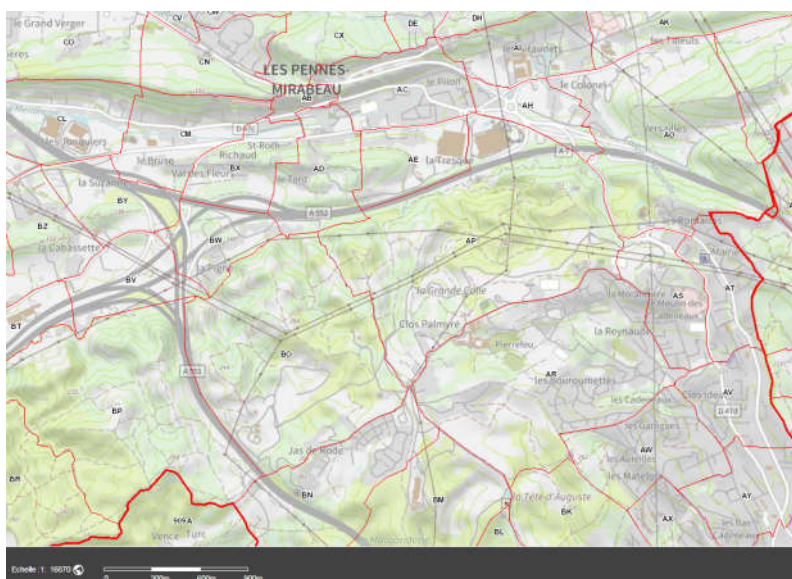
Le Candidat à l'AMI, ci-après « le Candidat », devra garantir à la Ville des Pennes Mirabeau qu'il dispose de toutes les compétences nécessaires et de tous les moyens requis pour réaliser le Projet et, le cas échéant, de toutes les solutions de financement et d'optimisation financière. Le Candidat pourra être un groupement associant par exemple un opérateur technique et un opérateur financier ou une société réunissant l'ensemble de ces compétences.

## 1.3 Présentation du site

Le Projet consiste en la construction d'un parc photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune des Pennes Mirabeau, sur le site de la « Grande Colle ». La Ville dispose de la maîtrise foncière sur la totalité du site. Les caractéristiques **indicatives** du Projet sont :

- Surface utile des terrains : 11,7 ha ;
- Puissance de la centrale : 8,3 MWc ;
- Productible annuel : 12 500 MWh ;
- Coût de construction estimé : 6,6 M€ HT

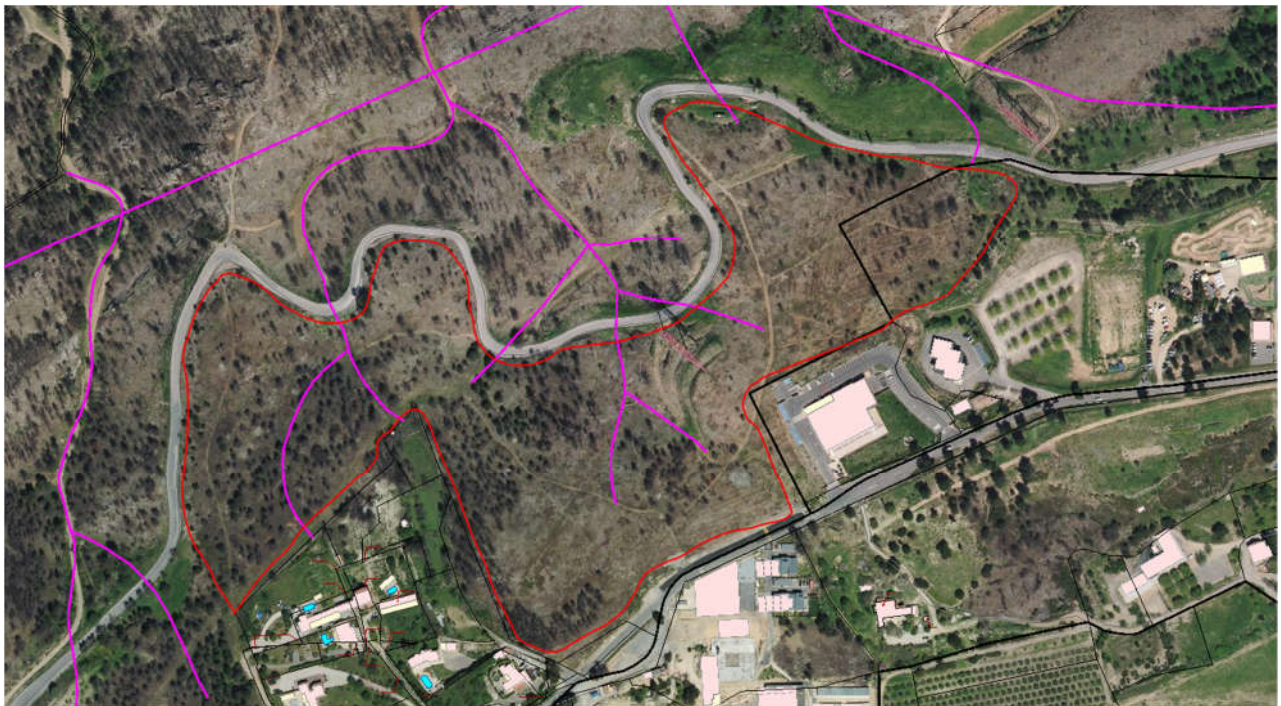
### Plan de situation et terrain d'assiette du Projet envisagé



Plan de situation



Vue aérienne et cadastrale de la « Grande Colle»



Vue aérienne et délimitation maximale de l'emprise foncière du projet de la « Grande Colle »

Le terrain d'assiette du Projet est situé :

- Sur la commune des Pennes Mirabeau dans les Bouches-du-Rhône (13170)
- Aux coordonnées GPS : 43.399692, 5.324228
- Altitude : 233 m
- A l'intérieur d'une zone classée N
- Sur la parcelle cadastrale ([sigpro.ampmetropole.fr](http://sigpro.ampmetropole.fr)) suivante :

Section	Numéro	Surface de la parcelle (m <sup>2</sup> )
AP	0236	754 761

Le terrain d’assiette du Projet est situé en zone **N** du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune qui :

- est un secteur situé en zone rouge du PPRIF, où les ouvrages de production d’énergie, utilisant une ou plusieurs sources d’énergies renouvelables sont admis, sous réserve que l’infrastructure n’augmente pas de façon significative l’aléa induit,
- est en partie concerné par les mouvements de terrain, exposé moyennement (P2) aux chutes de pierres et de blocs.
- Le terrain d’assiette du Projet est soumis à des servitudes d’utilité publique (SUP) :
- PPR Mouvement de Terrain, exposé faiblement (Rg1) à moyennement (Rg2) au phénomène de retrait/gonflement d’argiles,
- Présence de lignes aériennes EDF 63KV et 225 KV,
- Passage du réseau souterrain du Pipeline,
- Servitudes aéronautiques de dégagement,
- Secteur soumis à autorisation de défrichement,
- Zone de dégagement contre les perturbations Télécom (PT1) et les obstacles (PT2).
- Sur le **plan technique** : Respect de certaines prescriptions issues des SUP,
- Sur le **plan de la destination** : l’usage défini pour le terrain est compatible avec la réalisation d’une installation photovoltaïque,
- Sur le **plan contractuel** : le site est libre de toute occupation, à l’exception des servitudes mentionnées,
- Sur le **plan administratif** : Les différents concessionnaires seront consultés par la Ville des Pennes Mirabeau lors du dépôt de l’autorisation de travaux.

Enfin, l’attention du Candidat est attiré sur le fait que :

- La Ville possède la maîtrise foncière de toutes les parcelles cadastrales situées à l’intérieur de la zone identifiée.
- Des équipements sont présents sur la zone du Projet et seront à conserver.
- La surface réelle réservée au Projet sera au moins amputée de l’emprise des zones construites du terrain d’assiette (zones AUI et UD3 de la parcelle AP236).
- La délimitation du service urbanisme sur les vues aériennes précédentes constituent une zone maximale de déploiement du parc photovoltaïque.

#### 1.4 Objectif de développement du Projet

Le Candidat présentera à la Ville des Pennes Mirabeau les options possibles permettant de valoriser au mieux ses intérêts et le terrain dont elle est propriétaire (via la conclusion d’un bail emphytéotique et/ou de tout autre apport pendant toute la durée de l’exploitation).

Ainsi, le Candidat s’attachera à présenter à la Ville une proposition de bail pour la valorisation du terrain, il en précisera la durée de l’exploitation souhaitée sur une durée maximum de 40 ans, étant précisé que la Ville n’envisage pas la cession du terrain.

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 exécution des dispositions de l’article L 2253-1 du Code Général des Collectivité Territoriale, 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 retombées économiques que de développement durable, étant entendu que la Ville souhaite conserver la propriété du terrain à la fin de l'exploitation.

Compte tenu des délais de mise au point des éléments définitifs (bail emphytéotique, permis de construire etc...) le Candidat (ou le groupement) s'engage à adresser à la Ville un projet d'accord de partenariat qui dressera la liste des droits et obligations des parties (ainsi que celle de chacun des membres du groupement), dans un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle il sera désigné lauréat du présent appel à projet. Ce projet d'accord sera soumis à l'acceptation de la Ville qui se réserve le droit d'en modifier le contenu avant signature par les parties.

La Ville a notamment identifié que le Projet pourrait concourir à un appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (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'offre de la CRE correspondant.

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

## 1.5 Garanties demandées au Candidat

Il est demandé au Candidat de proposer des garanties à la Ville des Pennes Mirabeau 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 un parc PV de 8,3 MWc et, notamment, la phase de développement en 2022-2023 (études, permis de construire, le cas échéant dossier de candidatures à l'appel d'offres de la CRE, ...). Il devra également prouver qu'il est en mesure de satisfaire aux obligations équivalentes demandées aux lauréats de l'appel d'offres CRE dans les 2 mois suivant leur désignation, en particulier la garantie financière d'exécution.

Le Candidat dont l'offre a été retenue constitue une **garantie financière d'exécution à première demande** et émise au profit de la Ville par un établissement bancaire agréé. Cette garantie doit être établie dans un délai de deux mois à compter de la date de désignation. La durée de cette garantie est égale à dix-huit (18) mois. Le montant de la garantie est de trente mille euros (30.000 €) multipliés par la Puissance de l'Installation exprimée en mégawatt (MWc). Le cas échéant La garantie est intégralement restituée dans les quinze (15) jours ouvrés suivant le dépôt de candidature à l'appel d'offre de la CRE portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire «Appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir d'énergie solaire photovoltaïque situées en métropole continentale» ou suivant l'obtention du permis de construire purgé (cas hors appel d'offre CRE).

Pour rappel, le Candidat peut présenter une offre en groupement avec un ou des 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 aux Pennes Mirabeau.

Il est entendu que le Candidat supportera l'ensemble des frais afférents à la réponse au présent appel à manifestation d'intérêt ainsi que plus généralement à la réalisation de toutes les diligences, les études nécessaires à sa réalisation, par exemple le coût des études et de constitution des dossiers requis pour la mise en compatibilité du PLU si une déclaration de projet était nécessaire.

## 1.6 Eléments mis à disposition du Candidat par la Ville des Pennes Mirabeau

La Ville des Pennes Mirabeau apporte un certain nombre d'études et d'actions afin de faciliter la réalisation du projet, notamment :

- L'inscription des parcelles du site en zone N du PLU qui autorise les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement
- L'intervention d'un géomètre pour le déclassement des parcelles de domaine public dans l'emprise projet, si nécessaire
- La procédure de déclassement des parcelles de domaine public dans l'emprise du projet

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

Aucune autre diligence ne sera réalisée par la Ville des Pennes Mirabeau, le Candidat faisant son affaire personnelle de la reprise ou non des éléments mis à la disposition par la commune sans recours de quelque manière que ce soit à son encontre (ni contre ses prestataires).

Les éléments mis à disposition des candidats sont listés à l'article 4 du présent cahier des charges et fournis en annexe.

## 1.7 Communication

La Ville des Pennes Mirabeau 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 plus généralement à toute opération de promotion du Projet.

L'attention des candidats est attirée sur la prise en compte de la problématique paysagère, avec notamment les prescriptions du PPRIF sur les essences de végétaux dans la zone concernée.

## 1.8 Engagement du Candidat

La remise d'un dossier de manifestation d'intérêt vaut engagement du Candidat à respecter toutes les dispositions prévues au présent cahier des charges et toutes les propositions contenues dans son offre.

## 1.9 Engagement de la Ville des Pennes Mirabeau

La Ville s'engage à signer avec le lauréat un bail cessible pour la durée du projet retenu. Il pourra alors le céder à la société de projet qui portera *in fine* le projet.

## 1.10 Clause d'opportunités

Un rendez-vous avec l'autorité territoriale sera planifié deux (2) ans avant l'échéance du contrat pour examiner des alternatives au démantèlement de l'installation prévu de base (§2.1.2) : par exemple la possibilité de maintien de l'installation en production au bénéfice de la collectivité.

## 2 Forme des dossiers de manifestation d'intérêt

Les dossiers remis doivent respecter les dispositions du présent appel à manifestation d'intérêt. Toutes les informations, documentations et pièces requises, dont la liste figure au paragraphe suivant doivent être fournies en français. L'unité monétaire est l'Euro.

A compter de la date limite de dépôt des offres, la Ville des Pennes Mirabeau pourra exiger la production des pièces manquantes ou jugées imprécises. Le défaut de communication de ces pièces dans le délai requis par la collectivité entraînera le rejet de l'offre.

Le dossier sera fourni en un exemplaire informatique et un exemplaire papier, placé sous enveloppe cachetée comportant la mention :

*« Manifestation d'intérêt pour la mise à disposition d'un terrain pour la mise en place d'un parc photovoltaïque au sol - NE PAS OUVRIR »*

### 2.1 Complétude des dossiers de manifestation d'intérêt

Les dossiers sont constitués :

- d'une présentation du Candidat comportant les pièces énumérées ci-dessous (§2.1.1) ;
- d'une note de présentation du projet ;
- de visuel d'insertion paysagère.

La présentation du Candidat devra démontrer sa capacité à développer le Projet, le cas échéant jusqu'à la remise d'une offre complète à la CRE, puis à le réaliser et à l'exploiter. Pour cela, il explicitera dans son dossier les compétences et les références sur lesquelles il compte s'appuyer.

Dans la note de présentation du projet, il proposera une analyse critique du site vis-à-vis d'un projet PV au sol, et présentera un plan d'affaires ainsi qu'un planning de réalisation détaillé allant jusqu'à la mise en service. Les hypothèses prises pour le plan d'affaires seront argumentées.

#### 2.1.1 Présentation du Candidat

Le Candidat est invité à intégrer dans sa présentation les documents et informations suivantes :

- Une lettre de manifestation d'intérêt signée du représentant du Candidat dûment habilité à signer le partenariat, accompagnée du ou des justificatifs permettant de le vérifier (KBIS, pouvoir...) ;
- Une présentation détaillée du Candidat, 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, en particulier de ses expériences sur site d'enfouissement en post-exploitation ;
- Le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices avec la part concernant l'activité photovoltaïque ;
- Les lettres d'engagement des partenaires financiers ;
- Les CV des différents intervenants ;
- Le présent cahier des charges paraphé à chaque page et signé.

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.



## 2.1.2 Note de présentation du Projet

Les Candidats sont invités à fournir une note de présentation de moins de 10 pages comprenant les 5 parties décrites ci-après. Ils devront justifier leurs choix en fonction de la note qu'il viserait à un appel d'offres de la CRE.

### 1. Structuration du Projet

Le Candidat détaillera la forme et les conditions de structuration du Projet ainsi que les modalités participation, de financement et de prise de décision de la Société de projet envisagée. Il donnera toute explication portant sur la composition du capital et les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à cet objectif.

- Le Candidat présentera les conditions envisagées pour valoriser la mise à disposition du terrain par la Ville des Pennes Mirabeau ;
- De la même façon, il appréciera la valeur de la contribution de la commune des Pennes Mirabeau au développement du Projet et précisera les modalités de cette valorisation dans la société Projet ou de quelque manière que ce soit.

Le Candidat devra notamment démontrer sa capacité à s'engager dans la durée avec la Ville des Pennes Mirabeau et à assurer l'exploitation du système PV sur toute sa durée de vie. Il veillera à prendre en compte l'ensemble des servitudes et prescriptions spécifiques du Projet.

### 2. Description technique du parc photovoltaïque envisagé

Seront explicitées les **caractéristiques du système photovoltaïque** qu'il propose de réaliser et exploiter décrivant notamment :

- Les modalités de prise en compte des spécificités du site, notamment sur l'ensemble des phases : réalisation, exploitation et démantèlement ;
- la puissance du système projeté, la surface occupée et une estimation de la production annuelle ;
- les modules photovoltaïques : marque, type, caractéristiques (technologie, puissance unitaire...), origine de fabrication et bilan carbone associé ;
- La méthode et procédure suivie sur le recyclage des panneaux et onduleurs utilisés tout au long de l'installation ;
- les supports : type, caractéristiques (largeur, hauteur, emprise au sol...), un schéma d'implantation ;
- les travaux d'installation : durée, phasage et conduite ;
- les opérations d'exploitation et de maintenance de l'installation ;
- les opérations de démantèlement en fin d'exploitation et de remise en état du site.

Au-delà de l'installation photovoltaïque à proprement parler, seront à assurer les opérations de maintien en état du site notamment et sans que cela soit restrictif : l'entretien des pistes et des clôtures, le débroussaillage de la parcelle, les éventuelles réparations de la couverture, autres membranes ou équipements dégradés ou usés par l'activité d'exploitation du photovoltaïque.

### 3. Financement

Le Candidat décrira les **moyens mis en œuvre pour financer le projet**, preuves à l'appui (fonds propres, endettement, subventions et avantages financiers). Il fournira des lettres d'engagement de partenaires financiers attestant de leur intérêt pour le Projet, et de fournisseurs de matériel (modules, onduleurs, structures...) avec lesquels il aurait conclu des accords-cadres le cas échéant.

Le Candidat remettra un **plan d'affaire prévisionnel** du Projet présentant :

- 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 pédagogique du site, de l'intégration paysagère, des études et prestations annexes. Il intégrera également le coût du démantèlement et de remise en état du site en fin d'exploitation ;
- une analyse de rentabilité basée sur un tarif proposé de vente de l'électricité sous appel d'offres de la CRE et en offre de marché, 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, rémunération des missions du Candidat et de celles de la Ville des Pennes Mirabeau, la rémunération des actionnaires etc.).

Ce plan d'affaires prévisionnel sera proposé sur la base du modèle mis à disposition par la CRE avec trois horizons : 20, 30 et 40 ans et le Candidat expliquera son choix quant à la durée d'exploitation qu'il envisage.

Afin de faciliter l'analyse des candidats, il est demandé au candidat de remplir le compte d'exploitation du fichier en annexe pour la durée d'exploitation qu'il envisage.

#### 4. *Planning prévisionnel de l'opération et organisation dédiée*

Le Candidat démontrera sa maîtrise du développement du Projet en fournissant un **planning prévisionnel** de l'opération jusqu'au dépôt du permis de construire ; éventuellement de la Candidature à l'appel d'offres CRE ; puis jusqu'à la mise en service du système. Il apportera toute description nécessaire concernant la phase d'exploitation, en s'appuyant sur son expérience d'exploitant qui sera dûment justifiée.

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.

La répartition des tâches entre ces personnes sera précisée, ainsi que leur rôle vis-à-vis de la Ville des Pennes Mirabeau et des administrations en phase développement et ensuite au sein de la société Projet.

#### 5. *Démantèlement*

En fin de contrat, le prestataire aura à sa charge le démantèlement des installations et la remise en état/conformité du site et la modification des documents administratifs (arrêté préfectoral d'exploitation, documents d'urbanisme, ...). Il évaluera le coût du démantèlement et proposera les modalités pour garantir sa bonne mise en œuvre à terme, par un système de cautionnement ou autre.

## 2.2 Remise des offres

Le Candidat devra faire parvenir son dossier de Manifestation d'intérêt avant le 25 mars 2022 à 12h :

- Dépôt électronique : <https://agysoft.marches-publics.info/>

#### **Ou Par pli recommandé :**

Ville des Pennes Mirabeau  
223 avenue François Mitterrand BP 28  
13170 LES PENNES MIRABEAU

#### **ou Par remise directe :**

Ville des Pennes Mirabeau  
223 avenue François Mitterrand BP 28  
13170 LES PENNES MIRABEAU

Horaire de l'accueil :  
8h30-12h30 et 13h30-17h00

En parallèle, pour faciliter l'analyse et la transmission en interne aux différents services municipaux concernés, les candidats enverront une version informatique de leur dossier à l'adresse électronique suivante : [marchespublics@vlpm.com](mailto:marchespublics@vlpm.com) (éventuellement via plateforme de type *WeTransfer* ou autre)

***Il est à noter que seul la réception du papier sera prise en compte pour la recevabilité du dossier au regard de la date limite de remise des plis.***

### **2.3 Date de validité des offres**

Le délai de validité des offres est fixé à 200 jours calendaires à compter de la date limite de réception des offres.

### **2.4 Renseignements techniques et administratifs**

Pour toute demande de renseignements techniques ou administratifs, les Candidats pourront faire leur demande par courrier, téléphone ou mail à la Ville des Pennes Mirabeau, auprès de :

Pour les renseignements d'ordre administratif et technique:

Questions à adresser par mail à [marchespublics@vlpm.com](mailto:marchespublics@vlpm.com)

ou

sur le profil acheteur à <https://agysoft.marches-publics.info/>

*Les candidats potentiels peuvent se faire connaître auprès de la Ville en envoyant leurs coordonnées (nom de la société, nom du contact, adresse électronique) afin de recevoir les éventuels documents ou informations complémentaires qui pourraient être mis en ligne entre la publication et la date de remise des projets.*

### **2.5 Visites sur site**

Les candidats qui le souhaitent pourront venir visiter le site avant de déposer leur dossier de candidature. Ils devront pour cela prendre rendez-vous avec le gestionnaire du site dont les coordonnées sont les suivantes :

Nom : Meskens Stéphanie

Mail : [stephanie.meskens@vlpm.com](mailto:stephanie.meskens@vlpm.com)

Téléphone : 04 91 67 17 00

Les Candidats pourront également se référer aux sources d'information habituelles ainsi qu'aux annexes à ce cahier des charges.

## **3 Analyse des manifestations d'intérêt**

### **3.1 Généralités**

Les manifestations d'intérêt seront évaluées par les Services de la Ville des Pennes Mirabeau et le service énergie de la Métropole Aix-Marseille Provence sur la base des informations transmises et des engagements pris par chaque Candidat. Il est recommandé à chaque Candidat de produire des propositions réalistes, sincères et pérennes, car le contenu de son dossier l'engagera dès lors qu'il aura été sélectionné.

### 3.2 Critères de jugement des manifestations d'intérêt

Les dossiers complets seront analysés par une commission ad hoc créée par la Ville. Ils seront notés sur 8 points et classés selon les critères suivants :

- Valeur Technique : (25%)
  - Sous-critères 1 : Capacité technique et financière du Candidat (dont références)
  - Sous-critère 2 : méthodologie proposée et moyens engagés dans le développement du Projet : plan d'affaires, concertation
  - Sous-critère 3 : pertinence et cohérence de l'offre avec le projet municipal
- Valeur Economique : (45%)
  - Sous-critère 1 : Valorisation financière de la mise à disposition du terrain par la Ville (pourcentage loyer proposé par rapport au CA, durée, modalités de versement)
  - -Sous-critère 2 : cohérence de la production annuelle annoncée et réalisme du prix de revente attendu (chiffre d'affaires)
- Participation citoyenne : (30%)
  - Sous-critère 1 : Valorisation financière citoyenne (Part du capital et des droits de la société de projet proposée à la Ville et aux citoyens)
  - Sous-critère 2 : pédagogie (proposition d'animation pour les écoles et citoyens Pennois autour de la thématique des économies d'énergie, parcours pédagogique proposé)
  - Sous-critère 3 : mécénat (enveloppe financière proposée)

### 3.3 Négociation

A l'issue de l'examen de l'ensemble des manifestations d'intérêt, des questions écrites (par email) seront éventuellement posées aux Candidats dans le cas où des précisions seraient nécessaires. La Ville se réserve la possibilité d'inviter entre un et quatre candidats ayant obtenu la note globale pondérée la plus élevée à négocier leur offre.

Une notification sera adressée au Lauréat retenu à l'issue de cette négociation. Les candidats non retenus seront informés par voie électronique.

La Ville des Pennes Mirabeau se réserve le droit de ne retenir aucun Candidat si aucune manifestation d'intérêt ne répondait à ses attentes ou si les règles du présent AMI n'étaient respectées par aucun Candidat.

## 4 Annexes

1. Plan cadastral au format pdf
2. Extrait du PLU au format pdf
3. Cartographie des servitudes
4. Fichier trame de réponse
5. Grille des critères d'analyse des offres
6. Courrier réponse RTE
7. Contraintes servitude Pipeline