

# CAHIER DES CHARGES

POUR L'APPEL A PROJET « OPERATEUR ENERGETIQUE »  
PROJET DE ZAC LIL'AEROPARC-LESQUIN  
PREMIER PARC D'ACTIVITES GENERATION REV3

DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES OFFRES :

**Mercredi 10 octobre 2018 à 12h00**

<b>ARTICLE 1.</b>	<b>Objectif de l'appel à projet.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2.</b>	<b>Les grands principes d'aménagement du site .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3.</b>	<b>Les contraintes du site .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 4.</b>	<b>Les ambitions REV3 du projet.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 5.</b>	<b>Enjeux et objectifs du projet énergétique.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 6.</b>	<b>Le contexte ENR de la zone.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 7.</b>	<b>Les modalités de la consultation .....</b>	<b>9</b>

## **ARTICLE 1. Objectif de l'appel à projet**

---

La Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille (CCI Grand Lille), établissement de la CCI de région Hauts de France, aménage le parc d'activités dénommé « Lil'Aéroparc », parc connecté de 38 Ha à économie positive 100% REV3 (**Annexe n°1**), sur la commune de Lesquin.

Elle a ainsi confié en novembre 2016 une mission de maîtrise d'œuvre au groupement représenté par la société UAPS. Les études sont en cours au stade de l'AVP (finalisation de cette phase en juillet 2018).

Afin de respecter les objectifs Rev 3 en termes d'énergies renouvelables et d'efficacité énergétique, la CCI Grand Lille souhaite sélectionner un partenaire privé qui proposera et mettra en œuvre une solution globale permettant la production, le pilotage, la distribution et le stockage d'énergie sur le site.

Il est précisé que le présent appel à projet ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique, mais dans celui d'un partenariat. La CCI souhaite par le biais de cette consultation susciter le maximum d'offres performantes. La consultation n'étant pas soumise aux règles régissant les marchés publics, la CCI ne sera pas tenue de motiver ses décisions de rejet ou d'attribution des offres remises par les candidats.

## **ARTICLE 2. Les grands principes d'aménagement du site**

---

Le projet Lil'Aéroparc est situé au sud-est de Lille à Lesquin (59) entre les autoroutes A1 et A23 et plus précisément au Sud de la RD 655 et au Nord de l'aéroport Lille-Lesquin (1.6 million de passagers) et à proximité immédiate du CRT (1, 2, 3 et 4).



Le projet Lil'Aéroparc est en phase d'études au stade de l'Avant-Projet (AVP). Les grandes composantes du projet sont les suivantes (**Annexe n°2**- plan masse du projet) :

Orientations paysagères et infrastructures :

- le parc sera connecté aux axes avoisinants du site (rue de la Drève, la rue des 2 Tilleuls et la route de l'Aéroport) par des franges boisées,
- deux grandes infrastructures viendront traverser le parc et compléter le maillage avec l'existant (axe du boulevard-Airport Avenue et du tram),
- un parc sera créé au cœur du site afin d'accompagner ces nouveaux rythmes de travail et offrir un espace aux résidents avec des équipements qualitatifs (mobilier, cheminements piétons, noues paysagères, jeux...).

Les équipements du parc doivent répondre à la demande des collaborateurs et des habitants le soir et week-end,

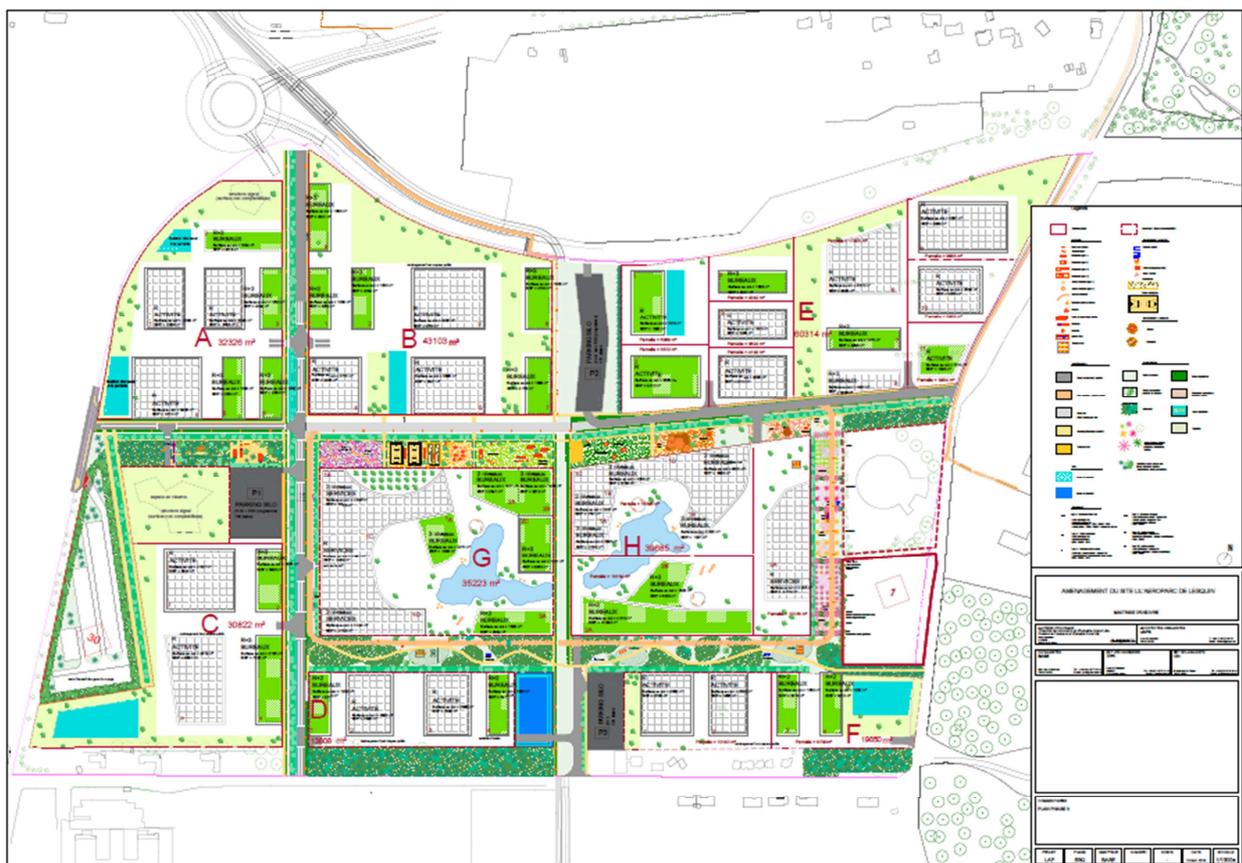
- une grande attention sera portée sur la conservation de la végétation existante,
- différentes ambiances paysagères seront créées selon les axes du site : prairies, clairières, parc bocager.

## Mobilité :

- les entrées véhicules se feront depuis rue de la Drève, la rue des 2 Tilleuls et la route de l'Aéroport,
- les modes doux du parc seront maillés avec les aménagements cyclables projetés par la MEL,
- l'intérieur de la boucle sera préservé et n'admettra pas tous les types de circulation (seuls les modes doux, alternatifs, transports collectifs et livraisons seront autorisés),
- une mobilité alternative intra site sera proposée (parking silos, flottes de véhicules partagés, trottinettes, application favorisant l'intermodalité...).

## Programmation (Annexe n°2: plan masse à terme) :

- le site aura une programmation mixte : tertiaire, services et activités,
- le site comporte 7 lots représentant 270 000m<sup>2</sup>,
- la SDP projetée est de 200 000m<sup>2</sup> dont 125 000m<sup>2</sup> de tertiaire, 50 000m<sup>2</sup> d'activités et 25 000m<sup>2</sup> de services.



Le foncier :

Les voies de desserte du site vers les lots ou macro-lots garderont un statut public (rétrocession à la Mel).

Le phasage prévisionnel :

La commercialisation des lots de la ZAC s'effectuera sur une période de 10 ans selon le phasage prévisionnel suivant :

- phase 1 :lot A,
- phase 2 :lots C et G,
- phase 3 :lots B et E,
- phase 4 :lots D, F et H.

### **ARTICLE 3. Les contraintes du site**

---

Le périmètre de l'opération est situé à proximité de l'aéroport de Lille Lesquin. A ce titre, le site est concerné par les servitudes aéronautiques suivantes (**Annexe n°3** - plan des servitudes):

- servitude de dégagement aéronautique qui impose une limitation des hauteurs de construction par rapport aux surfaces de dégagement,
- servitude de télécommunication PT2 : limitation de la hauteur des obstacles fixes ou mobiles,
- servitude d'exposition au bruit.

La présence de l'aéroport peut contraindre l'installation de divers équipements comme, par exemple, des panneaux solaires ou des éoliennes.

L'opérateur devra prendre en compte ces contraintes dans son projet et la remise de son offre.

### **ARTICLE 4. Les ambitions REV3 du projet**

---

Lil'aéroparc sera un parc connecté de 38 hectares à économie positive 100% rev3.

Il devra dans le même temps respecter la charte des Parcs du 21ème siècle. Les axes principaux de l'opération d'aménagement de Lil'aéroparc sont :

- réaliser un parc novateur qui s'inscrit dans REV3 et la charte des parcs du XXIème siècle (site durable et impact environnemental maîtrisé),

- mettre en œuvre une programmation mixte et intégrée au territoire (économie circulaire, ressources locales),
- créer une complémentarité en termes de services qui bénéficieront aux usagers du site et des alentours,
- être un parc démonstrateur de la transition énergétique,
- proposer des équipements mutualisés (salles de réunion, parking, installations de recharge de véhicules électriques...),
- intégrer une approche efficiente des déplacements,
- offrir un foncier attractif (coûts maîtrisés), à forte valeur ajoutée et accueillir des entreprises pour permettre le développement maîtrisé du Sud de la Métropole.

A ce jour, des premiers éléments de programmation ont été définis. Il ne s'agit en aucun cas de programmation définitive. Ainsi le site pourrait accueillir les activités suivantes : activités économiques et loisirs : industrie, messagerie ou logistique urbaine, tertiaire, loisirs, évènementiel, services (restauration, crèche), commerces.

Cette pré programmation évoluera au cours des études de conception menée par le groupement de maîtrise d'œuvre (UAPS) en lien avec la CCIGL ses partenaires et les entreprises. Elle est néanmoins le fruit d'un Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) qui a permis de révéler les attentes du marché.

## **ARTICLE 5. Enjeux et objectifs du projet énergétique**

---

En référence aux objectifs Troisième Révolution Industrielle visant notamment une réduction significative de la consommation énergétique globale aux horizons 2030 et 2050, les objectifs attendus pour le site et mis en œuvre par l'opérateur énergétique sont les suivants :

- Proposer des actions et services en matière de sobriété et d'efficacité d'énergétique ;
- Couvrir à terme l'ensemble des besoins énergétiques du parc d'activité par la production locale d'énergie renouvelable ;
- Gérer le pilotage, la distribution et la distribution d'énergie à l'échelle des différents lots (à terme à l'échelle de la ZAC).

La réponse attendue devra intégrer un Smart Grid multi-énergies local innovant interconnecté, adossé au réseau public de distribution d'électricité, intégrant les fonctionnalités offertes par le compteur communicant. Ce système se devra d'être performant d'un point de vue environnemental mais également économique avec des services viables dans le temps et modulables aux besoins des usagers du parc tout en intégrant une économie directe des charges des usagers. L'association des usagers aux offres de service et projets menés sera essentielle.

Le projet devra permettre, à terme, une optimisation des besoins et de la demande énergétique, l'intégration de solutions innovantes, la diversification et la mutualisation des systèmes de

production et d'autoconsommation énergétique. L'usage des énergies fossiles pour les utilités de la ZAC (bâtiments, mobilité, etc.) est être proscrit.

Les propositions se devront de viser une performance globale et une intégration des acteurs exploitants des réseaux énergétiques locaux. Elles pourront également comprendre des solutions d'évitement des surconsommations de pointe, d'effacement ou encore d'écrêtement tout en intégrant des solutions de stockage et de production locales d'énergies renouvelables et de récupération.

Par ailleurs, l'optimisation des systèmes énergétiques peut permettre de faire émerger de nouveaux services qui pourraient être proposés aux usagers que ce soit d'efficacité énergétique, d'achats mutualisés d'énergie, etc. Dans son approche, l'opérateur doit envisager d'étendre ses services aux équipements et activités voisins de Lil'Aéroparc bien que cela sorte du périmètre d'intervention objet de la présente consultation.

Ces prestations devront être en mesure d'évoluer, de s'adapter et de s'améliorer au fil de l'eau et selon le phasage du projet. Ce cahier des charges devra également tenir compte des normes de construction en vigueur lors de leur construction.

Ce projet économique doit être auto-soutenable et acceptable par les preneurs des lots. Le prix de l'énergie revendu aux preneurs de lots doit être en adéquation avec les prix du marché afin de garantir la compétitivité de Lil'Aéroparc tout en proposant des solutions innovantes pour ce parc d'activité nouvelle génération.

L'opérateur énergétique pourra émettre des recommandations pour les preneurs de lots afin d'optimiser la conception bioclimatique, l'orientation et le choix des matériaux de construction.

Il s'agit donc d'une approche résolument innovante, dans l'esprit de REV3, qui est attendue des candidats.

## **ARTICLE 6. Le contexte ENR de la zone**

---

Pour l'atteinte de ces objectifs, les toitures des bâtiments de la ZAC seront mises à disposition de l'opérateur. Ces prescriptions seront communiquées au preneur via la fiche de lot, le cahier des prescriptions de la ZAC et le cahier des charges de cession des terrains. L'opérateur peut proposer d'autres techniques ou sources de production d'énergie.

### **Les ressources du sous-sol**

Selon les besoins en chaleur et en froid de la ZAC, la géothermie peut être une ressource qui permet de répondre simultanément aux deux besoins. Le site de Lil'Aéroparc se trouve d'après le BRGM sur un secteur présentant un potentiel géothermique moyen à fort. La présence de la nappe d'eau potable sous le site imposera probablement des précautions particulières pour l'usage de la ressource géothermique. Les possibilités d'usage de la nappe pour la géothermie devront donc être vérifiées par le prestataire.

### **Les ressources solaires**

Cette technologie apparaît à ce jour une source d'électricité accessible et simple à mettre en œuvre dans le contexte de Lil'Aéroparc. C'est également le principal mode de production pris en compte par les labels et certifications. Elle peut être mise en place de manière individuelle au niveau de chaque bâtiment ou dans le cas d'une installation commune à l'échelle des lots ou de la ZAC. L'étude de données locales permet de confirmer les potentiels de production communément admis pour le nord de la France, à savoir 900 à 1000 kWh/m<sup>2</sup>/an. L'utilisation

P. 8

de panneaux solaires thermiques est également envisageable pour la production d'eau chaude sanitaire. L'implantation des bâtiments et leurs morphologies pourront être optimisées pour maximiser la surface des panneaux installables en toiture, par des études à l'échelle du site ainsi que de chaque bâtiment.

### **La ressource éolienne**

D'après le Schéma Régional Eolien, Lesquin n'est pas dans une zone favorable à l'implantation de grand éolien du fait de la présence de l'aéroport. Cependant, les vents dominants du sud-ouest présentent un potentiel intéressant, peu de construction venant ralentir le vent dans cette direction. L'implantation de petit et de micro-éolien en toiture paraît envisageable.

### **Autres énergies renouvelables**

L'opérateur énergétique devra également être en mesure de proposer des solutions en matière de production d'énergies renouvelables de récupération, d'énergie fatale, de biomasse, etc...

## **ARTICLE 7. Les modalités de la consultation**

---

### **8.1 Contenu du dossier de réponse**

Le candidat remettra un dossier comprenant les documents suivants :

1. Présentation du porteur de projet : présentation de la structure (activité, moyens humains et matériels), extrait K Bis de moins de 3 mois, le chiffre d'affaires global des 3 dernières années, le cas échéant des références détaillées sur des projets similaires.
2. Présentation de l'équipe affectée au projet : CV, expériences via un organigramme,
3. Présentation du projet énergétique et des conditions de viabilité de son modèle économique :
  - projet énergétique et sa mise en œuvre opérationnelle,
  - modularité du projet selon la commercialisation projetée du site,
  - modèle économique et montage juridique (tarification, contreparties, durée de l'engagement), comprenant une proposition de conventionnement
  - modalités d'accompagnement des entreprises en phase étude et réalisation,
  - la valeur ajoutée du projet pour les usagers et l'écosystème local tant sur les plans économiques, environnementaux et sociétaux
  - redevance envisagée pour la CCI.

Tous les documents seront remis sur format papier et sur format numérique (clef USB).

Le candidat communiquera par ailleurs une adresse mail directe sur laquelle seront envoyés les compléments d'informations diffusés le cas échéant par la CCI, les demandes de renseignements, les convocations aux négociations ...

Les livrables remis ne feront l'objet d'aucune rémunération de la part de la CCI qui en conservera la propriété,

Le candidat ne pourra exiger aucune indemnisation ni dédommagement pour tous les frais engagés (matériels, temps passé, déplacements).

Néanmoins, les offres et échanges que la CCI recevra et aura avec les candidats sont couverts par le secret des affaires et la CCI s'oblige à en respecter la confidentialité, tant à l'égard des autres candidats qu'à l'égard de tous tiers, et au-delà du délai de consultation, pendant une durée de deux années.

## **8.2 Remise du dossier – Date limite de dépôt**

La transmission des offres papier et numérique devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« Remise d'une offre pour l'appel à projet Opérateur Energétique Lil'Aéroparc – Ne pas ouvrir »**

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé, à l'adresse suivante :

**CCI Grand Lille**  
**Monsieur le Président**  
Secrétariat de la présidence  
Sise 40 Place du Théâtre, CS 60359  
59020 Lille Cedex

Les plis seront remis à la CCI au plus tard le **10 octobre 2018 à 12 h.**

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seule la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps. Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la CCI se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la CCI.

La CCI se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera dans ce cas diffusée par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la CCI et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour l'appel à projet et laissé ses coordonnées à cet effet.

## **8.3 Déroulement de l'appel à projet**

La CCI se réserve la faculté de négocier avec le ou les candidats de son choix qui en seront avisés par courrier ou mail. Les négociations se feront en face à face dans les locaux de la CCI, par téléphone et/ou par courriels, en autant de tours de négociation que nécessaire. La CCI se réserve la faculté d'éliminer des candidats au fur et à mesure des négociations. Elle ne sera pas tenue de motiver sa décision.

Le projet des candidats pourra évoluer au cours des négociations en fonction des attentes de la CCI.

Les offres seront appréciées conformément aux critères suivants :

- La conformité du projet présenté aux objectifs rev3 tels qu'exprimés dans le Master Plan, en particulier le niveau d'ambition en termes de sobriété énergétique,
- Le niveau d'engagement du candidat par rapport aux demandes du présent cahier des charges,
- La qualité du modèle de distribution proposé et son intérêt pour les preneurs de lots,
- Le taux d'EnR proposé (qui pourra être évolutif dans le temps),
- La qualité de la proposition en terme de mise en œuvre opérationnelle en particulier sous l'angle de l'adaptabilité du projet à la commercialisation des lots,
- L'adaptabilité du projet à la commercialisation des lots,
- Le niveau d'innovation des propositions,
- La solidité du modèle économique et du montage juridique
- Les mesures d'accompagnements envisagés auprès des preneurs des lots,
- Le bénéfice financier pour la CCI.

Les candidats non retenus seront informés du rejet de leur proposition par courrier ou courriel.

Les motivations de rejet le cas échéant exprimées par la CCI ne pourront en aucun cas être contestées par les candidats.

A l'issue de la consultation, la CCI notifiera au candidat retenu l'acceptation de son offre par courrier ou courriel. Le candidat retenu s'engage à contractualiser avec la CCI dans les deux mois suivant la notification.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, la CCI se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à projet à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent contester la décision de la CCI ni demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Contact :

Toute information complémentaire se rapportant à la présente consultation pourra être demandée exclusivement par courriel à l'adresse suivante : [ap-energie-lilaeroparc@grand-lille.cci.fr](mailto:ap-energie-lilaeroparc@grand-lille.cci.fr)