

## **Séance publique du 18 octobre 2004**

### **Délibération n° 2004-2162**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Parc de stationnement des Brotteaux - Désignation du délégataire - Approbation du contrat de délégation**

service : Direction générale - Mission d'audit et de contrôle de gestion - Contrôle des gestions externes

#### **Le Conseil,**

Vu le rapport du 29 septembre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Ce projet présente le rapport sur les motifs de choix du délégataire et l'économie générale du contrat relatif au parc public de stationnement des Brotteaux à Lyon 6°.

#### **Le déroulement de la procédure**

Par délibération n° 2003-1191 en date du 19 mai 2003, le conseil de Communauté a décidé du principe de déléguer la construction et l'exploitation d'un parc de stationnement de 400 à 500 places environ, sous la place Jules Barbero dans le 6° arrondissement de Lyon.

Un avis d'appel public à concurrence, décrivant les caractéristiques essentielles du projet, a été transmis aux organes de publication, à savoir le Journal officiel de l'union européenne, Le Moniteur et Le Tout Lyon le 1er juillet 2003.

Par une délibération en date du 22 septembre 2003, il a été pris acte du bilan de la concertation préalable à la réalisation du parc. Dans le même temps, le dossier de consultation de l'opération a été approuvé.

A l'issue de l'appel à candidature, la commission consultative de délégation de service public (CCDSP), lors de sa réunion du 17 octobre 2003, a dressé la liste des candidats admis à présenter une offre, à savoir les sociétés Lyon Parc Auto (LPA), Omniparc, Q-Park et Sogeparc-CGST.

Le dossier de consultation a été transmis aux sociétés candidates le 25 novembre 2003, la date limite de remise des offres étant fixée au 24 février 2004.

La CCDSP, réunie le 27 février 2004, a réceptionné trois offres, présentées par les sociétés Q-Park, Lyon Parc Auto et Omniparc devenue dans l'intervalle Eiffage Parking. Sogeparc CGST n'a pas présenté d'offre, cette société informant la Communauté, compte tenu des paramètres du projet, de son incapacité à formuler des propositions équilibrées.

Les candidats devaient étudier deux solutions concernant la prise en compte d'abonnements domicile à l'intérieur du parc, abonnements destinés aux résidents et imposant des contraintes d'utilisation du véhicule :

- l'une acceptant les demandes d'abonnements domicile jusqu'à 50 % de la capacité du parc au moins,
- l'autre prenant en compte ces abonnements domicile jusqu'à 25 % de la capacité du parc au moins.

Lors de sa réunion du 26 mars 2004, la CCDSP a procédé à un examen détaillé des trois offres à partir du rapport d'analyse des offres présenté.

L'ensemble des projets examinés respecte les prescriptions du dossier de consultation, notamment la durée de délégation de 35 ans, avec des solutions techniques et financières différentes les unes des autres.

En conséquence, la commission a proposé à monsieur le président, autorité responsable de la personne publique délégante au sens de l'article L 1411-1 du code général des collectivités territoriales, que des discussions soient engagées avec les trois candidats à partir de leurs offres de base.

### **Les propositions initiales**

Lyon Parc Auto propose, en offre de base, un parc de 404 places réparties sur 12 demi-niveaux obligeant, en descente, la traversée de chaque étage pour accéder à chacun des niveaux inférieurs. La remontée se fait par une hélice complète, dotée d'une barrière de péage à chaque niveau, ce qui améliore la fluidité des circulations par un débit des véhicules plus important en sortie.

L'accès des piétons, positionné vers l'ouest de la place, impose une émergence dans la perspective de la gare des Brotteaux. Une liaison piétonne avec la station de métro est prévue.

Le projet artistique consiste en un jeu de lumières entre les murs, le sol et le plafond à l'intérieure de la rampe descendante.

Le coût de l'ouvrage représente un montant de 11,8 M€ HT assorti d'une demande de versement d'une subvention d'équipement de 2,7 M€ nette de taxes de la part de la collectivité et d'un versement d'une redevance assise au choix de la collectivité sur le partage du résultat net à compter du premier report à nouveau positif ou sur une part fixe et une part variable en fonction du seuil du chiffre d'affaires.

La société Q-Park présente, dans son offre de base, un ouvrage contenant 451 places sur 6 niveaux. Le fonctionnement s'articule autour de deux hélices de descente et de remontée, rendant impossible l'installation d'une barrière de péage à chaque niveau, le péage intervenant uniquement en sortie devant la dernière barrière.

Les sorties piétonnes sont positionnées hors de l'alignement des bâtiments. L'accès sud est étudié pour permettre une liaison avec la station de métro.

Le projet artistique relève d'un travail sur la lumière avec une maille optique basée sur un procédé de tissage inox et de fibre optique.

Le montant de l'investissement est de 12,08 M€ HT, la subvention d'équipement atteint 6,3 M€ nette de taxes environ et un versement de redevance assis sur le partage d'un dépassement de chiffre d'affaires au-delà d'un certain seuil est proposé.

Eiffage Parking propose, comme solution de base, un projet développant 401 places sur 10 demi-niveaux. La remontée n'est pas prévue par une hélice mais par une rampe intermédiaire qui ne nécessite pas de traverser la totalité des plateaux. Ce système reste moins performant qu'une hélice traditionnelle mais semble acceptable dans ce parc de capacité réduite.

L'accès des piétons est implanté au sud-est de la place, à proximité du tunnel du métro.

Le projet artistique est une référence au tissage de la soie, obtenu par un traitement lumineux coloré du parc.

L'investissement total représente une somme de 11,9 M€ HT, la subvention d'équipement atteint 7,7 M€ nette de taxes; le versement d'une redevance est proposé, sur le principe d'une part fixe et d'une part variable assise sur un partage du chiffre d'affaires excédant certains seuils.

Conformément aux recommandations de la CCDSP, plusieurs réunions de négociation sont intervenues entre la Communauté urbaine, d'une part, et les entreprises candidates, d'autre part, de façon à obtenir des précisions quant aux projets techniques, aux éléments financiers et au planning de réalisation des travaux.

Il convenait également de clarifier les choix de positionnement des sorties piétonnes.

La négociation visait enfin à rechercher l'augmentation de la capacité des ouvrages présentés, au maximum visé par le dossier de consultation, de façon à permettre, d'une part, d'atteindre plus rapidement une rentabilité opérationnelle et, d'autre part, de permettre l'ouverture du parc à des usages de location longue durée susceptibles de répondre à des besoins futurs du développement immobilier du quartier.

Les candidats devaient amender leurs propositions en ce sens avant le 31 août 2004.

Sur la base de ces propositions, les candidats ont été auditionnés une nouvelle fois le 7 septembre 2004 et il leur a été demandé de formuler leurs dernières propositions de financement du projet dans un délai de 48 heures.

L'analyse finale est fondée sur ces dernières propositions.

### **L'offre négociée avec LPA à partir de la proposition de base**

Sur le plan technique, la négociation a porté sur l'augmentation de la capacité du parc et sur le positionnement de la sortie piétonne au sein du bâtiment SNCF, au sud de l'ouvrage. La négociation a conduit à des améliorations satisfaisantes ; l'ouvrage final, d'une capacité portée à 522 places répartie sur 6 niveaux, est de forme rectangulaire, doté de deux hélices complètes, dédiées à la montée et la descente des véhicules et desservant chacun des niveaux, tous dotés d'une barrière de péage.

Le projet artistique proposé initialement est conservé à l'issue des négociations.

Le planning présenté prévoit une ouverture du parc à la fin du mois de février 2007.

Sur le plan financier, le coût de l'ouvrage est en augmentation et se trouve porté à 15,9 M€ HT du fait de la progression de la capacité, entraînant des dépenses d'investissement supplémentaires ainsi que de la hausse du coût de l'acier, répercutée par le candidat.

Le coût total de l'ouvrage n'inclut pas les frais de détournement de réseaux qui resteraient à la charge des concessionnaires respectifs. Une demande de subvention d'équipement, d'un montant de 3,5 M€ nette de taxes, est soumise à la collectivité.

Le principe de versement d'une redevance est conservé. Elle consiste en un partage du résultat net de l'exploitation dès lors qu'un premier report à nouveau positif se produit. Les simulations du candidat, établies à partir des prévisions de fréquentation, font apparaître le versement de cette redevance à compter de la 33<sup>e</sup> année de délégation.

Le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à la moyenne constatée dans les parcs hors centre, les charges d'exploitation estimées étant par contre inférieures à la moyenne.

Les hypothèses de fréquentation semblent ambitieuses (328 000 heures la 1<sup>ère</sup> année), la montée en charge prévue sur 5 ans demeurant prudente avec une progression de 2 % l'an.

LPA se dit prêt à commercialiser 140 amodiations (d'une durée de 25 ans reconductible une fois) ainsi qu'une capacité de 25 % d'abonnements domicile.

### **L'offre négociée avec Eiffage Parking à partir de la proposition de base**

L'ouvrage soumis par Eiffage dispose d'une capacité augmentée (494 places) et présente une fonctionnalité totalement remaniée. Celle-ci repose sur deux demi-hélices assurant la descente et la remontée, permettant ainsi la desserte directe de chaque niveau, les barrières de péage et pistes de sortie étant positionnées au niveau -1 du parc.

La sortie piétonne prend place à l'intérieur du bâtiment SNCF.

Le projet artistique présenté initialement est repris intégralement.

Le planning opérationnel envisage une ouverture au public en mars 2007.

Le coût d'investissement total est de 13,7 M€ HT, hors frais de dévoiement des réseaux, le montant de la subvention d'équipement ressortant à 3,5 M€ nette de taxes.

Le principe du versement d'une redevance est conservé. Celle-ci s'appuie pour moitié sur une part fixe, l'autre moitié étant constituée d'une part variable en fonction de seuils atteints par le chiffre d'affaires. Le versement de la redevance interviendrait pour la part fixe dès la 11<sup>e</sup> année d'exploitation et pour la part variable, d'après les prévisions du candidat, à la 17<sup>e</sup> année de délégation, à partir d'un seuil de 1,1 M€ de chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à la moyenne actuelle des parcs hors-centre. Les charges d'exploitation restent dans les proportions actuelles des parcs de stationnement délégués et compatibles avec le niveau de service attendu.

Les hypothèses de fréquentation sont prudentes (135 000 heures la 1<sup>ère</sup> année) mais la montée en charge, prévue sur 6 ans, est forte avec une progression de 20 % par an en moyenne et semble correspondre à une prévision liée à la spécificité des usages du quartier.

Eiffage se dit prêt à recevoir 180 locations de longue durée (d'une durée de 65 ans), ceci doublé d'une offre d'abonnements domicile à destination des résidents, l'ensemble dans la limite de 50 % de la capacité du parc.

### **L'offre négociée avec Q-Park à partir de la proposition de base.**

La société Q-Park modifie son offre sur le plan technique et fonctionnel en proposant un parc de forme hélicoïdale allongée, d'une capacité de 502 places sur 6 niveaux.

L'accès aux différents niveaux se fait en suivant la déclivité de l'ouvrage et en balayant chaque niveau. La remontée intervient par une hélice complète, équipée de barrières de péage à chaque étage, l'accès pour piétons étant positionné dans le bâtiment SNCF au sud du parc.

Le projet artistique initial est reconduit.

D'un point de vue financier, le montant d'investissement est de 12,2 M€ HT, hors frais de détournements de réseaux. Une demande de subvention d'équipement est formulée à hauteur de 3,69 M€ nette de taxes.

Le principe de versement d'une redevance est conservé. Celle-ci repose sur le partage du chiffre d'affaires au-delà d'un seuil de 0,830 M€. Son premier versement interviendrait, selon les prévisions du candidat, à compter de la 25<sup>e</sup> année d'exploitation du parc.

Le chiffre d'affaires et les charges d'exploitation prévisionnels sont inférieurs aux ratios actuels connus dans les parcs de stationnement lyonnais.

Les hypothèses de fréquentation sont moyennes (238 500 heures la 1<sup>ère</sup> année), la montée en charge, prévue sur 3 ans, s'avère volontariste, de l'ordre de 15 % par an.

Q-Park est prêt à recevoir 180 locations longue durée (d'une durée de 65 ans) et s'engage à proposer des abonnements domicile à destination des résidents du quartier, l'ensemble dans la limite globale de 50 % de la capacité du parc.

### **Le choix du délégataire**

Toutes les offres négociées tiennent compte des impératifs exprimés, à savoir l'augmentation de la capacité des ouvrages (portée à 500 places environ), la prise en compte des locations longue durée et d'une offre significative à vocation des résidents, dans la limite exposée au cours des négociations.

La durée de la délégation proposée par chacun des candidats est de trente-cinq années.

Les montages financiers proposés par les candidats, dans le respect du principe d'une exploitation du service aux risques et périls du délégataire s'avèrent satisfaisants et offrent à la collectivité toutes les garanties nécessaires.

L'offre présentée par Eiffage Parking, d'un ouvrage d'une capacité de 494 places, permet, compte tenu des flux de circulation que l'ouvrage est supposé accueillir, d'assurer de bonnes qualités de fonctionnalité, du fait de la présence de deux hélices notamment.

Le traitement des volumes intérieurs et l'insertion du projet artistique proposé présentent le caractère d'originalité attendu.

Le mécanisme de redevance présenté est pertinent, reposant sur une part fixe et définitive et sur une part variable dont l'exigibilité est facile à mesurer par la Collectivité. Le versement de cette redevance est aussi celui qui intervient le plus tôt comparativement aux propositions des autres candidats.

La subvention d'équipement réclamée, bien que d'un montant important, est l'une des moins élevées à l'issue des négociations.

Enfin, l'offre respecte les contraintes de la consultation, Eiffage Parking acceptant de recevoir 180 locations longue durée ainsi que des abonnements domicile, l'ensemble représentant un total de 50 % de la capacité du parc.

### **Le contrat de délégation**

Il est précisé en préalable que la présente convention a pour objet la construction et l'exploitation d'un parc public de stationnement.

En conséquence, elle n'a pas pour vocation la mise en œuvre des travaux de détournement de réseaux, dont le coût avoisine 1 M€, préalables à la réalisation de l'ouvrage.

Aussi est-il proposé de donner mandat, à titre gracieux, à la société Eiffage Parking, d'assurer le pilotage, la coordination et, le cas échéant, le préfinancement des travaux de détournement de réseaux nécessaires, les opérateurs de réseaux en place assurant les travaux de détournement proprement dits.

Il est proposé qu'un exemplaire de ce contrat de mandat soit annexé au contrat de délégation de service public.

Il est également proposé au conseil de Communauté d'approuver le projet de contrat de délégation à conclure avec la société Eiffage sur les bases suivantes :

- la réalisation d'un parc public souterrain d'une capacité de 494 places, sous la place Jules Barbero à Lyon 6°, avec une entrée des véhicules située dans la continuité du boulevard Jules Favre et une rampe de sortie située vers la rue Juliette Récamier,
- le délai de réalisation global est de 22 mois environ à compter de la délivrance de l'ordre de service intervenant dans le mois suivant la purge du permis de construire, l'ouverture au public pouvant intervenir à la fin du mois de février 2007,
- l'engagement du délégataire d'entamer, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la convention de délégation de service public, la mise au point technique du projet, notamment la synthèse avec les concessionnaires de réseaux présents sur le site, en vue d'une dépose du permis de construire dans les meilleurs délais,
- le versement d'une redevance comportant une partie fixe, à compter de la onzième année d'exploitation, et une partie variable assise sur l'évolution du chiffre d'affaires,
- la réalisation de l'œuvre artistique présentée,
- l'exploitation du parc interviendra par usage horaire, locations ou amodiations de places; ces dernières au nombre de 180 pouvant être consenties pour une durée de 65 ans; l'usage devant être ouvert aux abonnements domicile jusqu'à concurrence de 70 places,
- la prise en compte de l'utilisation des vélos dans le parc de stationnement (places réservées, location de vélos),
- l'intégration du parc de stationnement dans le système de jalonnement dynamique mis en place pour les parcs de stationnement de la Presqu'île et du quartier de la Part-Dieu,
- la durée de la délégation correspond à la période d'amortissement des investissements à financer par le délégataire et chiffrés à 13,7 M€, hors frais de dévoiement de réseaux. Cette durée est, dans les limites figurant au cahier des charges de consultation, fixée à trente cinq ans à compter de la mise en service du parc ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 1411-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu ses délibérations n° 2003-1191 et n° 2003-1401, respectivement des 19 mai et 22 septembre 2003 ;

Vu le rapport d'avis établi par la commission consultative de délégation de service public en date du 26 mars 2004 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

##### **1° - Approuve :**

a) - le choix de la société Eiffage Parking comme délégataire de service public pour la réalisation et l'exploitation du parc de stationnement des Brotteaux à Lyon 6°,

b) - la convention de délégation de service public et ses annexes établies pour une durée de 35 ans, à conclure avec la société Eiffage Parking.

**2° - Autorise** monsieur le président à signer la convention de délégation susvisée et à signer la convention de mandat pour la coordination, le pilotage et le préfinancement éventuel de la campagne de détournement de réseaux.

**3° - Prévoit** le versement de la subvention d'équipement d'un montant de 2 M€ au mois de février 2006 et le solde de 1,5 M€ en février 2007.

**4° - La dépense** en découlant sera prélevée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2006-2007 - compte 657 280 - fonction 824 - opération 0192.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le président,  
pour le président,