

Séance publique du 14 juin 2004

Délibération n° 2004-1936

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Oullins

objet : **ZAC Narcisse Bertholey - Place Arlès Dufour - Parc de stationnement - Bail locatif avec option d'achat - Lancement de la procédure de délégation de service public**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission déplacements

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 mai 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le rapport soumis aujourd'hui à l'examen du conseil de Communauté porte sur :

- la location avec option d'achat de deux niveaux d'un parc de stationnement réalisé par la société Cirmad Grand Sud dans le cadre de la ZAC Narcisse Bertholey à Oullins,

- le lancement de la délégation de service public pour la gestion de ce futur parc de stationnement.

Ce rapport fait lui-même suite à deux rapports présentés par la direction du foncier et de l'immobilier et adoptés par le Bureau le 5 avril 2004 :

- l'un permettant la cession, par la Communauté urbaine, à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) d'un volume déclassé sous la rue de la République pour permettre la réalisation de la liaison entre le futur parc de stationnement et Monoprix,

- l'autre permettant le rachat par la Communauté urbaine du volume au-dessus du futur parc de stationnement et qui sera aménagé en place publique.

Un parc de stationnement public à Oullins

Oullins est l'une des rares communes de la banlieue de Lyon à avoir pu préserver un centre commercial de centre-ville dont l'attractivité rayonne sur plusieurs communes de la partie sud-ouest de l'agglomération, malgré la réalisation de centres commerciaux de périphérie.

Pour maintenir cette attractivité, les élus communautaires ont décidé et engagé la poursuite de la rénovation du centre autour de la rue Narcisse Bertholey et retenu le principe d'inclure un parc de stationnement public sans lequel les commerces ne peuvent survivre dans un tissu dense.

Le montage

Il reflète la complexité de mixer l'ensemble des fonctions urbaines dans un centre-ville ancien et dense.

La rénovation du quartier nécessite de construire, avec les logements, les parcs de stationnement correspondants.

Faute d'espace suffisant, certains de ces parcs de stationnement privatifs sont réalisés en tréfonds de la place Arlès Dufour, elle-même située immédiatement sur l'arrière de l'artère commerciale d'Oullins.

Le comité de suivi de la ZAC Narcisse Bertholey a décidé de retenir le 26 novembre 2002 la proposition du groupement Cirmad Grand Sud-Kaufmann et Broad qui a proposé de réaliser :

- un volume immobilier comprenant un programme de 59 logements et 500 mètres carrés de commerces,
- un premier volume de parc de stationnement de 87 places (1 niveau) qui répond aux besoins de stationnement des logements visés ci-dessus (60 places) et à ceux de la Semcoda (27 places) qui réalise un nombre équivalent de logements sociaux sur un autre côté de la place Arlès Dufour,
- un deuxième volume de parc de stationnement de 200 places (2 niveaux) relié en souterrain au magasin Monoprix et destiné à devenir un parc de stationnement public.

Cette solution en volume permet de regrouper les entrées et sorties de véhicules et de minimiser les aménagements de surface de la place.

Le montage retenu : un projet de bail a été établi avec la société Cirmad Grand Sud qui prévoit la location du volume de 200 places de stationnement utilisable comme parc de stationnement public pour un loyer de 558 834,58 € TTC par an pour une durée de 15 ans assortie d'une possibilité d'achat à 5 ans pour la somme de 3 750 000 € HT, soit 4 485 000 € TTC.

Le projet de bail inclut également un tunnel en tréfonds de la rue de la République pour permettre l'accès du parc de stationnement au magasin Monoprix.

Cette solution a été retenue après consultations des experts juridiques et fiscaux :

- on ne peut isoler la maîtrise d'ouvrage du volume correspondant au parc public car celui-ci fait partie d'un ensemble plus important incluant des parcs de stationnement privatifs, ensemble au-dessus duquel, de surcroît, est construit un immeuble de logements et commerces. D'ailleurs le futur parc de stationnement, pris à bail par la Communauté urbaine, ne représente qu'environ 35 % de l'ensemble immobilier,
- l'option de rachat à 5 ans est liée au fait que pour racheter un ouvrage en récupérant la TVA acquittée lors de la passation de l'acte de vente, il faut le racheter avant 5 ans.

La délégation de service public

La satisfaction des besoins de stationnement dans un but d'intérêt général et d'utilité publique, par la réalisation d'un aménagement spécial sur le domaine public de la Collectivité confère aux projets la fonction de service public à caractère industriel et commercial.

Il est également proposé que la Communauté urbaine n'exerce pas en régie sa compétence légale en matière d'exploitation de parc de stationnement, mais intervienne à travers une délégation de service public pour la mise en œuvre du projet, en utilisant au maximum les ressources issues de l'initiative privée dans ce domaine, tout en ayant conscience que, compte tenu de la taille du parc de stationnement (200 places), du niveau de tarification possible, des dépenses prises en charge directement par le fermier (personnel entretien, amortissements des équipements, etc.), la redevance qui sera proposée à la Communauté ne financera qu'en partie l'amortissement du parc de stationnement.

Pour appliquer une politique tarifaire conforme aux orientations du plan des déplacements urbains (PDU), attractive pour les résidents et favorisant le stationnement de courte durée pour l'accès aux commerces, il est nécessaire d'imposer les tarifs au délégataire.

Cette contrainte particulière devrait être compensée, au moins en partie, par les recettes provenant des usagers du stationnement horaire.

La mise en œuvre de ce projet implique l'engagement par le conseil de Communauté d'une procédure de mise en concurrence, conformément aux dispositions des articles L 1411 et suivants du code général des collectivités territoriales.

En conséquence, le présent rapport a pour objet de proposer le principe de la délégation de service public et de définir les modalités de la procédure de désignation du délégataire.

Le projet comportera l'aménagement du volume et l'exploitation de l'ouvrage aux risques et périls du délégataire de service public. Il pourra en être fait un usage horaire, un usage par abonnement ou une cession temporaire de droit d'occupation (amodiation).

Le parc de stationnement devra fonctionner sans interruption pour les amodiataires et les abonnés.

La durée de la délégation sera déterminée par la Communauté urbaine en fonction des prestations proposées par le délégataire et la durée d'amortissement des aménagements réalisés.

La Communauté urbaine conserve la faculté de renoncer à l'opération au vu des réponses des concurrents et du coût d'ensemble des projets.

Ce projet a reçu un avis favorable de la commission consultative des services locaux le 9 décembre 2003 accompagné d'une proposition d'achat immédiat, proposition qui, juridiquement, ne peut pas être retenue.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 15 mars 2004, du pôle déplacements le 19 avril 2004 et du Bureau restreint le 3 mai 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 1411 et suivants du code général des collectivités territoriales ;

Vu la décision du Bureau du 5 avril 2004 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le montage proposé de location d'un espace parc de stationnement et d'un tunnel d'accès à la société Cirmad Grand Sud, pour un montant de 558 834, 58 € TTC par an pour une durée de 15 ans, avec option d'achat à 5 ans pour un montant de 4 485 000 € TTC,

b) - le projet de bail,

c) - le lancement de la procédure de délégation de service public pour l'exploitation de ce parc de stationnement.

2° - Autorise monsieur le président à signer le bail de location de l'espace parc de stationnement à la société Cirmad Grand Sud pour une durée de 15 ans avec option d'achat à 5 ans et le tunnel d'accès.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - comptes 613 200 pour la location, 622 700 pour les frais d'actes notariés évalués à 6 800 € TTC et 213 200 pour l'achat - fonction 824.

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