

Séance publique du 26 janvier 2004

Délibération n° 2004-1628

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Parc de stationnement Perrache sud Lyon 2° - Désignation du délégué - 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 7 janvier 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le déroulement de la procédure

Par délibération n° 2002-0836 en date du 4 novembre 2002, le conseil de Communauté a décidé du principe de déléguer la construction et l'exploitation d'un parc de stationnement, d'une capacité de 500 à 600 places environ, sous la future place des Archives au sud de la gare de Perrache dans le 2° arrondissement de Lyon.

Par une délibération en date du 3 mars 2003, il a été pris acte du bilan de la concertation préalable à la réalisation du parc et 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 23 avril 2003, a dressé la liste des candidats admis à présenter une offre, à savoir Lyon Parc Auto (LPA), Européenne de stationnement SNC, Sceta Parc, Parcofrance et Omniparc.

Le dossier de consultation a été adressé aux sociétés candidates le 16 mai 2003, la date limite de réception des offres étant fixée au 29 août 2003.

La CCDSP réunie le 1er septembre 2003 a réceptionné deux offres, l'une de la société Lyon Parc Auto, l'autre de la société Omniparc, les sociétés Européenne de stationnement SNC, Sceta Parc et Parcofrance ayant déclaré ne pas pouvoir présenter d'offre en raison de leur charge de travail trop importante.

Les propositions initiales

Lors de sa réunion du 19 septembre 2003, la CCDSP a pris connaissance du rapport d'analyse des offres. Elle a pris en compte la proposition en solution de base de Lyon Parc Auto et la proposition en solution variante d'Omniparc qui présentent toutes les deux les éléments les plus satisfaisants au regard des objectifs de la consultation.

LPA propose un parc rectangulaire de 612 places sur 14 demi-niveaux comportant une hélice complète de remontée équipée de 3 sas de sortie, la descente intervenant demi-niveau par demi-niveau. Le niveau -1 est dédié au parc dépose-minute.

Une double trémie d'entrée permet l'accès soit au dépose-minute, soit au niveau -2. Il n'y a pas de liaison entre le niveau -1 de la dépose-minute et les autres niveaux.

Les accès des piétons au nord et au sud sont prévus et bien positionnés, la liaison entre les accès étant satisfaisante.

Le projet artistique à réaliser n'est pas défini, une liste de cinq créateurs étant proposée.

La valeur de l'ouvrage s'élève à 15,8 M€ environ avec une subvention d'équipement d'un montant de 1,6 M€; aucune redevance n'étant proposée à la Collectivité.

Omniparc présente un ouvrage rectangulaire développant 632 places sur 8 niveaux, accessibles par deux demi-hélices de montée et de descente. Le niveau -1 est dédié à la dépose-minute, un système de recyclage permet l'accès aux niveaux inférieurs du parc depuis la dépose-minute.

La trémie d'entrée permet d'accéder au parc minute par une entrée située au niveau -1 et au reste du parc directement à partir du niveau -2. L'ouvrage est pourvu de 3 sas de sortie.

Les accès des piétons au nord et au sud sont prévus. La liaison piétonne entre les deux accès est commune avec la circulation des véhicules mais cet aspect peut être aisément corrigé.

Le projet artistique est défini et consiste à insérer, dans les parois des hélices, deux murs verticaux de plantes variées. Un système d'éclairage et d'arrosage est dédié à cet aménagement de façon à assurer le développement des plantes.

La valeur de l'ouvrage s'élève à 16,03 M€ avec une subvention d'équipement de 2 M€, une redevance, constituée d'une partie fixe et d'une partie variable susceptible d'augmenter selon la croissance du chiffre d'affaires, est proposée à la Collectivité.

La commission a apprécié particulièrement le dossier présenté par la société Omniparc, tant dans sa structure de projet que dans ses propositions financières, tout en relevant l'intérêt de la proposition formulée par Lyon Parc Auto.

Elle a choisi de retenir ces deux offres et proposé que des négociations soient engagées avec les deux sociétés. La commission a notamment souhaité obtenir des clarifications techniques et fonctionnelles tout en recherchant à augmenter la part de risques assumée par les candidats.

En conséquence, plusieurs réunions de négociation sont intervenues entre la Communauté urbaine, d'une part, et les entreprises candidates, d'autre part, de façon à préciser les projets techniques, les éléments financiers (redevances, etc.) et le planning de réalisation du parc, sachant que la Communauté urbaine souhaite une livraison de la dalle supérieure du parc au 30 janvier 2006 pour permettre au projet d'aménagement de la place des Archives d'être réalisé sans retard.

L'offre négociée avec Lyon Parc Auto (LPA) à partir de la proposition de base

Les clarifications souhaitées ont été apportées sur les aspects fonctionnels du parc. En revanche, aucune précision supplémentaire n'a été apportée concernant le projet artistique.

L'investissement reste identique. La subvention d'équipement a été réduite au montant de 1 M€ net de taxes et une redevance, fonction du résultat net de l'exploitation, a été proposée à partir de la 18^e année d'exploitation.

Ces données s'appuient sur une estimation du chiffre d'affaires net (année 10 : 1 946 k€, année 15 : 2 149 k€, année 20 : 2 372 k€) tenant compte globalement de la tarification actuellement en vigueur dans le centre-ville.

La contrainte du délai de livraison de la dalle du parc en janvier 2006 n'est pas gérée de façon pertinente, la livraison totale de la dalle ne pouvant intervenir qu'en mai 2006.

Une autre technique de réalisation, dite taupe (bétonnage de la dalle de couverture avant les niveaux inférieurs), est proposée mais conduit à l'augmentation des coûts de construction (+ 1,2 M€) sans améliorer significativement le délai de livraison de la dalle, celle-ci n'étant livrée que partiellement (50 à 60 %), la livraison totale intervenant à la fin de mai 2006.

LPA envisage d'absorber ces coûts supplémentaires au moyen des variables constituées par la subvention d'équipement et la redevance.

A ce titre, il est proposé une solution incluant une demande de subvention d'équipement d'un montant de 1,16 M€ et l'abandon d'une redevance pour financer la construction par la technique taupe.

La société présente également une seconde solution qui permettrait de conserver le versement d'une redevance mais en augmentant la subvention d'équipement à 2,16 M€.

Selon les simulations présentées, le résultat net cumulé de l'opération devient positif à la 18^e année, la trésorerie globale est, quant à elle, positive au terme de la délégation.

L'offre négociée avec Omniparc à partir de la proposition en variante

Les clarifications techniques souhaitées ont été apportées au niveau de l'agencement des équipements destinés aux piétons.

Le montant de l'investissement reste fixé à 16,03 M€. Une subvention d'équipement d'un montant de 2,1 M€ net de taxes est demandée et sera versée en deux phases (1,50 + 0,60 M€) entre janvier 2005 et la livraison du parc (2^e semestre 2006).

Par rapport à l'offre initiale, la redevance est conservée pour être versée à la Collectivité à compter de la 10^e année d'exploitation.

Ces données s'appuient sur une estimation du chiffre d'affaires net (année 10 : 1 815 k€, année 15 : 1 955 k€, année 20 : 2 106 k€), déterminé sur une prévision raisonnable de fréquentation du parc, susceptible de s'améliorer au cours de l'exploitation.

La contrainte du délai de livraison de la dalle est prise en compte, Omniparc s'engageant contractuellement à une livraison de 40 % de la dalle en janvier 2006, la surface restante étant livrée totalement entre février et mars 2006. En cas de retard de livraison imputable au délégataire, celui-ci subira une pénalité spécifique de 6 670 € par jour de retard (soit 100 000 € par quinzaine), plafonnée à 600 000 € maximum.

Selon les simulations présentées, le résultat net cumulé de l'opération devient positif dès la 8^e année d'exploitation, la trésorerie globale est positive à la 24^e année d'exploitation.

L'offre à retenir

Les deux offres sont conformes au cahier des charges techniques. Les coûts respectifs de chacun des projets d'ouvrage sont proches. La durée de la délégation est de 35 années dans chacune des offres.

En matière de fonctionnalité, l'offre d'Omniparc est plus avantageuse, du fait notamment de la liaison entre la dépose-minute et les niveaux inférieurs du parc. Ce système assure un fonctionnement plus souple, notamment en cas de saturation du niveau dépose-minute.

Le traitement artistique et architectural de la proposition d'Omniparc est décrit, au contraire du projet de LPA, et présente le caractère d'originalité requis.

La contrainte posée par le délai de livraison de la dalle supérieure du parc est traitée de façon satisfaisante par l'offre Omniparc, tant sur le plan technique (la livraison de la dalle intervenant entre janvier et mars 2006) que sur le plan financier, au moyen de l'étagement du versement de la subvention d'équipement et de la mise en place d'une pénalité spécifique citée ci-dessus.

Cette acceptation de pénalité augmente de fait la part de risques assumée par Omniparc dans le respect des contraintes de réalisation de l'ouvrage.

Le mécanisme de redevance proposé par Omniparc est pertinent, présentant une partie ferme et définitive et une part variable, dont l'exigibilité est plus facilement contrôlable par la Collectivité.

En effet, cette redevance s'appuie uniquement sur le chiffre d'affaires, élément aisément vérifiable par le délégant.

Par contre, la redevance proposée par LPA étant assise sur le résultat net de l'opération, son exigibilité sera plus difficile à contrôler. Ses fluctuations seront importantes et son montant sera minoré tant par les charges d'exploitation courantes que par les dotations aux provisions et amortissements.

Enfin l'offre d'Omniparc assure un versement de la redevance dès la 11^e année, soit 7 années avant la date proposée par LPA.

La subvention d'équipement demandée par Omniparc à la collectivité (2,1 M€) n'a pas un impact significatif, son versement étant étagé dans le temps (sur 3 années) et son montant étant inférieur à la redevance susceptible d'être versée par le délégataire (estimée à 3 M€ selon les simulations).

Le contrat de délégation

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

- la réalisation d'un parc public souterrain d'une capacité de 632 places, sous la future place des Archives à Lyon 2° avec une entrée des véhicules rue Smith et une rampe de sortie rue Dugas Montbel ; une entrée piétonne provisoire rue Dugas Montbel à hauteur du futur hall de gare et une seconde sortie piétonne, côté sud, à l'angle de la place et du cours Charlemagne,
- le délai global de réalisation de l'ouvrage est de 32 mois à compter de la notification du contrat de délégation, qui devra permettre la livraison de la dalle supérieure du parc de janvier à mars 2006 et l'ouverture au public en septembre 2006,
- le versement d'une redevance comportant une partie fixe d'un montant de 1,4 M€ sur la durée du contrat 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, location au moins jusqu'à concurrence de 120 abonnements résidents ou amodiation de places, ces dernières pouvant être consenties pour une durée n'excédant pas 65 ans,
- la prise en compte de l'utilisation des vélos dans le parc de stationnement (places réservées, location de vélos),
- l'intégration du parc dans le système de jalonnement dynamique des parcs de stationnement mis en place dans l'hypercentre de Lyon, la rive gauche du Rhône et dans le quartier Part-Dieu,
- la durée de la délégation correspond à la période d'amortissement des investissements à financer par le délégataire et chiffrés à 13,93 M€, déduction faite du financement public apporté à hauteur de 2,10 M€. Elle est, conformément au cahier des charges de consultation, fixée à 35 ans à compter de la mise en service du parc ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations n° 2002-0836 en date du 4 novembre 2002 et n° 2003-1056 en date du 3 mars 2003 ;

Vu le rapport d'avis sur l'analyse des offres établi par la commission consultative de délégation de service public en date du 19 septembre 2003 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Retient l'offre mise au point avec la société Omniparc pour la réalisation et l'exploitation du parc de stationnement Perrache sud.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention de délégation pour une durée de 35 ans avec la société Omniparc.

3° - Prévoit le versement de la subvention d'équipement de 1,50 M€ en 2005 - compte 657 280 - fonction 824 - opération à créer et de 0,6 M€ en 2006 - compte 657 280 - fonction 824 - opération à créer.

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