

Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2033

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Parc de stationnement Lyautey - 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 23 juin 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

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 700 places environ, sous la place Lyautey dans le 6° arrondissement de Lyon.

Le déroulement de la procédure

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 candidatures, 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, Epolis Parcs 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 commission consultative de délégation de service public, réunie le 27 février 2004, a réceptionné quatre offres présentées par les sociétés Q-Park, Lyon Parc Auto, Epolis Parcs et Omniparc devenue dans l'intervalle Eiffage Parking. La société Sogeparc-CGST n'a pas présenté d'offre, informant la Communauté urbaine, compte tenu des paramètres du projet, de son impossibilité 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,
- l'autre prenant en compte ces abonnements-domicile jusqu'à 25 % de la capacité du parc.

Les propositions initiales

Lors de sa réunion le 26 mars 2004, la commission de délégation de service public a pris connaissance du rapport d'analyse des offres.

.Lyon Parc Auto propose, en offre de base, un parc de forme rectangulaire d'une capacité de 725 places sur six niveaux, doté de deux hélices. En conséquence, une barrière de péage peut être positionnée à chacun des niveaux du parc, ce qui améliore la fluidité des circulations par un débit plus important en sortie.

L'entrée des véhicules, adaptable en longueur, est située rue de Sèze. La sortie des véhicules intervient sur le quai, à hauteur de la chaussée droite, de façon à permettre une meilleure insertion dans la circulation.

La sortie piétonne est positionnée dans l'axe du parc côté "est".

Le projet artistique consiste en un jeu de lignes noires et blanches coordonnées avec des lignes d'éclairage et des motifs linéaires sur les murs et les sols.

Le coût de l'ouvrage est estimé à 18,2 M€, le candidat ne réclamant aucune subvention d'équipement.

Le versement d'une redevance est proposé à la Collectivité.

. La société Q-Park présente, en offre de base, un ouvrage très dense, sur cinq niveaux, offrant 730 places. Le fonctionnement du parc repose sur deux demi-hélices de montée et de descente, rendant impossible le péage à chaque niveau. Au vu du volume de fréquentation attendu, ce système peut se révéler problématique.

La sortie piétonne est positionnée au nord-ouest.

Le projet artistique prévoit l'insertion au sein des parois moulées, en fonction de l'étage, d'objets usuels provenant des différentes époques, de l'ère moderne au niveau -1 à la préhistoire au niveau -5.

L'investissement total représente un montant de 14 M€, financé en partie par une subvention d'équipement versée par la Collectivité pour un montant de 7,1 M€. Une redevance est susceptible d'être versée à la Collectivité.

. La société Eiffage Parking propose, en offre de base, un parc de facture classique développant 704 places sur sept niveaux. Le fonctionnement global de l'ouvrage est satisfaisant, articulé autour de deux hélices pour la montée et la descente. Les barrières de péage ne sont en revanche prévues qu'au niveau -1.

L'accès des piétons est situé au centre du parc, orienté au nord.

L'investissement est de 19,1 M€, financé par le recours à la subvention d'équipement pour un montant de 13,9 M€. Le versement d'une redevance est proposé.

L'œuvre artistique repose sur l'insertion de stalactites de lumière dans les hélices.

Eiffage Parking propose en variante, un parc de forme hélicoïdal offrant 679 places, en six niveaux et comportant une hélice complète de remontée.

L'accès à chaque étage se fait en suivant la déclivité de l'hélicoïde.

L'ouvrage se caractérise par sa géométrie particulière qui dégage un vaste volume central ouvert sur le vide.

Cet espace, accueillant notamment les ascenseurs et dans lequel sont insérées des stalactites de lumière, peut être valorisé de diverses façons (installation de boutiques, etc.) et tient lieu d'apport artistique.

L'investissement représente 19,1 M€, financé par le recours à la subvention d'équipement pour un montant de 12,4 M€. Le versement d'une redevance est proposé.

. La société Epolis Parcs présente, en offre de base, un ouvrage sur six niveaux contenant 701 places. Le parc, architecturé autour de son œuvre artistique qui consiste en la réalisation d'une faille de lumière au centre de l'ouvrage, dispose de deux hélices complètes de descente et remontée. En revanche le péage n'intervient qu'au niveau -1.

Les accès pour piétons sont situés aux extrémités "est" et ouest de la faille de lumière dans l'axe longitudinal du parc.

L'investissement représente 20,2 M€, financé largement par le biais de la subvention d'équipement réclamée à la Collectivité, à hauteur de 12,8 M€. Aucune redevance au bénéfice de la Collectivité n'est envisagée.

Epolis Parcs présente, en variante, un ouvrage de forme rectangulaire offrant 696 places sur cinq niveaux. L'accès aux différents plateaux intervient au moyen de rampes traversantes, ce qui ne permet pas un accès direct à chaque étage. Les deux barrières de sortie ne sont prévues qu'au niveau -1.

La solution variante ne propose pas d'œuvre artistique.

Le coût du parc est de 16 M€, financé partiellement par une subvention d'équipement de 8 M€.

La commission consultative de délégation de service public préconise d'engager des négociations portant tant sur les offres de base présentées par Lyon Parc Auto et Q-Park que sur les propositions en variante soumises par les sociétés Epolis Parcs et Eiffage Parking ; dans le but d'affiner les projets architecturaux et techniques des sociétés candidates tout en recherchant la diminution des subventions d'équipement réclamées par les candidats, d'une part, et la présentation de propositions financières homogènes, d'autre part.

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

Sur le plan technique, la négociation a porté sur le positionnement de l'accès pour les piétons et de l'accès pour les véhicules et a conduit à des améliorations satisfaisantes.

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

Le planning présenté prévoit une ouverture du parc en novembre 2006.

Sur le plan financier, le coût de l'ouvrage reste identique à la proposition de base, aucune subvention d'équipement n'étant réclamée.

Le principe de versement d'une redevance est conservé. Elle s'appuie sur une partie fixe et une partie variable en fonction de seuils atteints par le chiffre d'affaires et intervient dès la première année d'exploitation.

Le chiffre d'affaires et les charges d'exploitation prévus restent dans les proportions actuelles des parcs de stationnement lyonnais.

Les hypothèses de fréquentation sont moyennes (424 000 heures la première année), la montée en charge, prévue sur neuf ans, est prudente (+ 2 % par an).

LPA se dit prêt à recevoir un quota d'abonnés-domicile jusqu'à concurrence de 50 % de la capacité du parc.

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

La société Eiffage Parking améliore son offre sur le plan technique et fonctionnel en proposant la mise en place d'une barrière de péage à chaque niveau.

Le montant initial d'investissement pour la réalisation de cet ouvrage reste identique, financé partiellement par une subvention d'équipement ramenée à 10,5 M€ à l'issue des négociations.

Le versement d'une redevance est conservé, celle-ci s'appuyant sur une partie fixe et une partie variable en fonction de seuils de chiffre d'affaires, à compter de la douzième année d'exploitation.

Le chiffre d'affaires et les charges d'exploitation prévus restent dans les proportions actuelles des parcs de stationnement de l'agglomération.

Les hypothèses de fréquentation sont faibles (123 552 heures la première année) malgré une montée en charge soutenue sur six ans (+ 16,4 % sur la période).

Le candidat est prêt à recevoir un quota d'abonnements-domicile jusqu'à concurrence de 50 % de la capacité du parc.

Au regard du planning présenté, l'ouverture du parc interviendrait en décembre 2006.

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

La société Q-Park améliore son projet d'ouvrage en le dotant de deux hélices complètes de descente et de remontée permettant un accès direct à chaque étage, une barrière de péage étant installée à chaque niveau; ce qui améliore la fluidité des circulations et les débits de véhicules. La capacité du parc est réduite à 696 places.

La proposition artistique initiale est conservée.

Le planning proposé prévoit l'ouverture du parc en novembre 2006.

L'investissement augmente légèrement et se monte à 14,3 M€ environ. En revanche, le montant de subvention d'équipement réclamé diminue et se trouve porté à 4,2 M€.

Le versement d'une redevance est conservé mais son montant prévisionnel est augmenté. Celle-ci ne présente pas de part fixe et repose entièrement sur les évolutions du chiffre d'affaires. La redevance est susceptible d'être versée à compter de la douzième année d'exploitation.

Le chiffre d'affaires escompté est en retrait comparativement à la moyenne des parcs lyonnais. En revanche, les charges d'exploitation sont inférieures aux propositions des autres candidats.

Les prévisions de fréquentation sont moyennes (338 250 heures la première année), la montée en charge, prévue en un temps réduit (trois ans), est volontariste (+ 15,5 % sur la période).

Le candidat est prêt à recevoir un quota d'abonnements-domicile jusqu'à concurrence de 50 % de la capacité du parc.

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

A l'issue des négociations le projet est densifié sur quatre niveaux et le traitement intérieur est moins ambitieux. De fait l'investissement initial qui se situait à 16 M€ est réduit à 14,9 M€ et la demande de subvention d'équipement est ramenée de 8 M€ à 6,5 M€.

Le versement d'une redevance est proposé. Celle-ci repose sur le partage d'un éventuel excédent de chiffre d'affaires par rapport aux hypothèses estimées. Aucune date prévisionnelle de versement n'est indiquée. Le montant de redevance susceptible d'être versée n'est pas précisé.

Le chiffre d'affaires et les charges d'exploitation prévus sont conformes aux ratios actuels des parcs lyonnais.

Les prévisions de fréquentation sont très élevées (662 311 heures la première année), la progression de fréquentation est linéaire et reste dès lors prudente.

Le candidat est prêt à recevoir un quota d'abonnements-domicile jusqu'à concurrence de 50 % de la capacité du parc.

Le planning présenté prévoit l'ouverture du parc en octobre 2006.

L'offre à retenir

Toutes les offres négociées sont conformes au cahier des charges techniques.

La durée de la délégation est de trente cinq années dans chacune des offres.

Compte tenu de la capacité du parc (725 places) et des flux de fréquentation que l'ouvrage est supposé accueillir, l'offre de Lyon Parc Auto présente d'excellentes fonctionnalités, du fait de la présence de deux hélices complètes notamment.

Le traitement artistique proposé présente le caractère d'originalité requis.

Le mécanisme de redevance proposé par LPA est pertinent, fondé sur une partie ferme et définitive et une part variable, dont l'exigibilité est facilement contrôlable par la Collectivité. En outre, le versement de cette redevance intervient dès la première année d'exploitation soit onze ans avant la date proposée par les sociétés Eiffage Parking et Q-Park.

La proposition de LPA se caractérise par une absence de demande de subvention d'équipement et un recours plus important à l'emprunt, ce qui augmente la part de risque supportée par le délégataire et diminue celle supportée par la Collectivité.

Enfin l'offre respecte les contraintes de la consultation, LPA acceptant de recevoir des abonnements-domicile jusqu'à concurrence de 50 % de la capacité du parc.

Le contrat de délégation

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

- la réalisation d'un parc public souterrain d'une capacité de 725 places, sous la place du maréchal Lyautey à Lyon 6° avec une entrée des véhicules située rue de Sèze et une rampe de sortie située quai Sarrail ; un accès pour les piétons au nord-est de l'ouvrage,
- le délai de réalisation global est de trente et un mois environ à compter de la notification du contrat, l'ouverture au public pouvant intervenir au mois de novembre 2006,
- le versement d'une redevance comportant une partie fixe d'un montant estimé prévisionnellement à 2,5 M€ environ sur la durée du contrat et d'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 ou amodiations de places ; ces dernières pouvant être consenties pour une durée de soixante ans ; l'usage horaire devra être ouvert aux abonnements-domicile jusqu'à concurrence de 360 places (soit 50 % de la capacité),
- 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 18,2 M€. Elle est, conformément au cahier des charges de consultation, fixée à trente cinq ans à compter de la mise en service du parc ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations n° 2003-1191 et n° 2003-1400 respectivement en date des 19 mai et 22 septembre 2003 ;

Vu le rapport sur l'analyse des offres établi par la commission consultative de délégation de service public en date du 26 mars 2004 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Retient l'offre mise au point avec la société Lyon Parc Auto pour la réalisation et l'exploitation du parc de stationnement Lyautey à Lyon 6°.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention de délégation pour une durée de trente cinq ans avec la société Lyon Parc Auto.

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