

## Séance publique du 14 mars 2005

### Délibération n° 2005-2516

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Parc de stationnement la Cité P 2 - 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 22 février 2005, 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 Cité P 2 à Lyon 6°.

#### Le déroulement de la procédure

La Communauté urbaine a décidé, par une délibération en date du 26 avril 2002, l'extension du palais des congrès de la Cité internationale et la construction d'un parc public de stationnement d'une capacité de 1 211 places, au-dessus duquel se tiendra la salle 3 000.

Par délibération en date du 23 septembre 2002, le conseil de Communauté a décidé du principe de déléguer l'exploitation du futur parc de stationnement, à charge pour le délégataire de réaliser les travaux et aménagements complémentaires nécessaires à l'ouverture au public et à l'exploitation du parc de stationnement.

Un avis d'appel public à candidatures a été envoyé aux organes de publication, à savoir le Journal officiel de l'Union européenne, Le Moniteur et Le Tout Lyon - annonces légales le 3 mars 2004.

A l'issue de l'appel à candidatures, la commission consultative de délégation de service public (CCDSP), réunie le 25 mai 2004, a dressé la liste des candidats admis à présenter une offre, à savoir les sociétés Lyon Parc Auto (LPA), Q-Park France, Eiffage Parking, Sogeparc CGSt et Européenne de stationnement.

Le dossier de consultation, approuvé par une délibération du conseil de Communauté en date du 10 mai 2004, a été transmis aux cinq entreprises candidates, la date limite de remise des offres étant fixée au 23 juillet 2004 puis repoussée au 2 septembre 2004.

La commission consultative de délégation de service public réunie le 3 septembre 2004, a réceptionné deux offres, présentées par les sociétés Lyon Parc Auto et Sogeparc CGSt. Les autres sociétés candidates ayant fait part de leur intention d'abandonner cette consultation.

Lors de sa réunion du 20 septembre 2004, la commission consultative de délégation de service public a procédé à un examen détaillé des deux offres à partir du rapport d'analyse des offres présenté.

Les deux projets examinés respectent les prescriptions du dossier de consultation, notamment la durée de la délégation ne dépassant pas 35 ans, l'ouverture du parc au public en mai 2006, le versement d'une redevance en capital à hauteur de 8 M€ et la réservation de 224 places, sous la forme de locations longue durée aux preneurs des opérations immobilières de surface.

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 deux candidats à partir de leur offre respective.

## Les propositions initiales

Lyon Parc Auto propose un parc de 1 170 places environ, la réduction de capacité étant liée, d'une part, à la réalisation d'ouvertures dans les voiles béton de façon à améliorer encore la fluidité des circulations à l'intérieur du parc, d'autre part, à la suppression de places de stationnement voitures au profit d'une zone moto d'une capacité de 75 à 77 engins.

Le projet artistique repose sur une identité colorée et graphique des différents niveaux du parc, sur la base des couleurs primaires.

En terme de délai de réalisation, Lyon Parc Auto s'engage sur un délai de trois mois de travaux, accompagné d'une période de préparation d'un mois. Ce délai est compatible avec les exigences du cahier des charges de consultation.

Le coût des travaux d'aménagement secondaire de l'ouvrage est estimé à 2 M€, frais d'assurances et de maîtrise d'œuvre inclus.

De façon à bénéficier valablement du transfert de droit à déduction de la TVA, Lyon Parc Auto envisage de verser à la collectivité une redevance couvrant l'amortissement technique du bien, constaté dans ses comptes par la collectivité. Cette redevance est constituée d'un premier volet relatif à la mise à disposition des biens, d'un montant de 8 M€, versé à la mise à disposition de l'ouvrage, et d'un volet complémentaire d'un montant de 343 000 €, versé annuellement sur toute la durée de la délégation.

Une redevance variable est également proposée, en fonction de seuils, échelonnés entre 1,5 et 2 M€, atteints par le chiffre d'affaires du parc. La redevance consiste alors en un partage de l'excédent du chiffre d'affaires, par rapport aux différents seuils, entre la collectivité et le délégataire.

Sogeparc CGSt reprend littéralement les dispositions du cahier des charges techniques, sans proposer de modifications, la capacité du parc étant de 1 211 places.

L'œuvre artistique présentée consiste en la sérigraphie des sols tel qu'existant sur le parc P 1 situé en aval du site de la Cité internationale.

Le candidat ne mentionne pas précisément la durée des travaux et semble prévoir une intervention jusqu'en juillet 2006.

Le coût des travaux est estimé à 2,2 M€, frais d'assurances et de maîtrise d'œuvre inclus.

De façon à bénéficier valablement du transfert à déduction de la TVA, Sogeparc CGSt envisage de verser à la collectivité une redevance couvrant l'amortissement technique du bien, constaté dans ses comptes par la collectivité. Cette redevance est constituée d'un premier volet relatif à la mise à disposition des biens, d'un montant de 8 M€, versé à la mise à disposition de l'ouvrage et d'un volet complémentaire dont le montant est progressif au cours de la délégation, s'échelonnant entre 50 000 et 500 000 € annuels.

A ce stade, le montant proposé par Sogeparc CGSt ne permet pas de couvrir la somme globale représentant l'amortissement technique de l'ouvrage, du fait d'un différentiel de 500 000 €.

Une redevance variable est également proposée, en fonction d'un seuil de chiffre d'affaires (2,5 M€) généré par le parc.

La redevance consiste alors en un partage de l'excédent du chiffre d'affaires entre la collectivité et le délégataire.

Conformément aux recommandations de la commission consultative de délégation de service public, 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 hypothèses techniques formulées (coût des travaux, modalités d'installation des chantiers), aux éléments financiers (indexation des seuils de chiffre d'affaires générant le versement des redevances, production de bilan prévisionnel pour Sogeparc CGSt) et au planning de réalisation des travaux.

Le résultat des discussions engagées avec chacun des candidats est présenté ci-dessous au travers des critères énoncés dans le règlement de consultation transmis aux candidats, sans qu'existe entre ces cinq critères de choix une quelconque prédominance.

Chacun des candidats a enfin étudié une variante tarifaire, dont les aspects sont identiques à l'offre de base mais prévoyant pour les abonnements un tarif mensuel de 90 € TTC au lieu de 140 € TTC.

### **Les propositions négociées au vu des cinq critères énoncés par la collectivité**

#### *Le critère de l'évaluation des risques pour la collectivité*

Ce critère intègre les garanties proposées par les candidats pour assurer la bonne fin des opérations. Ces garanties peuvent notamment prendre un aspect financier.

Sogeparc et Lyon Parc Auto proposent ainsi la mise en place d'une garantie à première demande, d'un montant de 2 M€, qui serait mise en œuvre dans le cas où le parc ne serait pas ouvert le 2 mai 2006.

#### *Le critère des paramètres de l'équilibre financier*

Ce critère intègre les données financières des offres qui sont :

- le montant des investissements

Sogeparc CGSt précise le montant des travaux secondaires mis à sa charge qui ressortent à 2,5 M€, incluant les frais de maîtrise d'œuvre pour un montant de 0,45 M€ et les frais d'assurance.

L'estimation de Lyon Parc Auto reste identique à celle de son offre initiale, à 2M€, incluant les prestations d'assurance et de maîtrise d'œuvre.

- le montant des redevances proposées et les frais de suivi de la délégation

Concernant la redevance versée en capital, la proposition initiale de Sogeparc CGSt est corrigée à la hausse et ressort au montant de 8,5 M€.

Concernant la redevance complémentaire destinée à assurer la couverture de l'amortissement technique constaté par la collectivité, la proposition de Sogeparc est améliorée. Elle repose sur une redevance dont le montant reste étagé dans le temps mais dont les montants initiaux sont augmentés (100 à 500 k€ par an).

En outre, le candidat propose de raccourcir le délai de reversement de la TVA payé par la Communauté urbaine sur le coût de construction de l'ouvrage en la versant dans le mois suivant sa déclaration aux services fiscaux.

La redevance variable reste assise sur un seuil de chiffre d'affaires qui est abaissé à 2,1 M€ à l'issue des négociations.

Lyon Parc Auto propose une redevance en capital pour un montant de 8 M€.

La redevance complémentaire présente l'intérêt d'être linéaire sur 35 ans pour un montant de 343 k€ annuel. Le candidat améliore son offre initiale en proposant également de raccourcir le délai de reversement de la TVA en la versant à la collectivité dans le mois suivant son remboursement.

La redevance variable reste étagée sur la base d'un ensemble de seuils de chiffre d'affaires mais ceux-ci sont finalement moins élevés, à partir de 1,5 jusqu'à 1,8 M€.

Dans la solution de variante tarifaire et du fait d'une amélioration de son compte prévisionnel, Lyon Parc Auto propose le versement d'une redevance annuelle fixe, fonction d'un montant par place (de 5 à 30 € par place et par an).

Chacun des candidats propose également un montant annuel de 10 k€ au titre des frais de suivi de la délégation.

- les plans de financement proposé

Il a été demandé aux candidats de préciser leurs modalités de financement, relatif au paiement de la redevance en capital et relatif au coût des travaux mis à leur charge.

Sogeparc présente un plan de financement reposant à 75 % environ sur deux emprunts de 15 et 10 ans, d'un montant respectif de 6 et 2,5 M€ complété par la vente des amodiations pour 2,8 M€ représentant environ 25 % du financement.

Lyon Parc Auto envisage le recours à l'emprunt à hauteur de 80 %, pour un montant de 7,7 M€ environ. Le solde d'investissement est autofinancé par Lyon Parc Auto.

- Les hypothèses de recettes en regard des données de fréquentation

Les hypothèses de fréquentation horaire retenues par les candidats sont prudentes.

Sogeparc CGSt envisage ainsi la vente de 1,1 million d'heures de stationnement en année pleine après une montée en charge de cinq années au taux de progression moyen de 13,50 % environ.

Concernant les abonnements, le candidat envisage une hypothèse ambitieuse de commercialisation de 335 abonnements de type illimité au tarif mensuel de base à 140 € TTC.

Le chiffre d'affaires prévisionnel généré en conséquence par le parc ressort à 4,50 € par place par jour.

En adoptant une tarification plus faible, concernant les abonnements (90 € TTC par mois), en application de la variante tarifaire, Sogeparc CGSt estime la demande au même niveau, soit 335 abonnements. L'adoption d'un tarif abonnement plus bas entraîne donc un recul des recettes générées qui ressort à 4,09 € par place par jour.

Lyon Parc Auto prévoit la vente de 1 million d'heures de stationnement en année pleine, celle-ci intervenant après une montée en charge de cinq années au taux réduit de 2,30 % environ.

Concernant les abonnements, le candidat fait une estimation modeste du besoin en prévoyant la souscription de 40 abonnements seulement au tarif mensuel de base à 140 € TTC.

Le chiffre d'affaires prévisionnel généré ainsi représente 3,62 € par place par jour.

En revanche, en adoptant la variante tarifaire, 90 € TTC par mois pour les abonnements, le candidat prévoit la commercialisation de 200 abonnements.

Le chiffre d'affaires prévisionnel alors généré ressort à 3,99 € par place par jour.

- Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et redevances) présentées par Lyon Parc Auto (1,67 € par place par jour) sont inférieures à celles estimées par Sogeparc (1,95 € par place par jour). Ces ratios sont légèrement en retrait par rapport à la moyenne des charges des parcs publics délégués par la Communauté urbaine.

L'écart entre les prévisions des deux sociétés est lié principalement aux différences de frais de personnel et de frais de structure, plus importants chez Sogeparc.

- les hypothèses d'amortissement et de provisions

Sogeparc envisage une dotation initiale aux amortissements de 501 k€ annuels, incluant l'amortissement de la redevance en capital.

Les réparations et l'entretien du parc font l'objet de dotations et d'une reprise de provisions d'un montant de 54 000 à 76 000 € tous les ans à partir de la onzième année de délégation.

Lyon Parc Auto envisage une dotation initiale aux amortissements de 378 k€ annuels, incluant l'amortissement de la redevance en capital.

Une provision pour grosses réparations est constituée dès la première année d'exploitation pour un montant annuel de 68 k€ ; une reprise de provisions intervenant pour un montant de 680 k€ tous les 10 ans.

- les plans de renouvellement des équipements et les dotations afférentes

Un plan général de renouvellement des équipements est présenté par chacun des candidats. Il donnera lieu à l'adoption systématique d'un plan particulier de renouvellement des équipements d'une durée de 7 à 8 ans, remis à jour de façon périodique.

Ces documents sont annexés à la convention de délégation de service public.

- la durée de la convention

Les deux candidats envisagent une durée de 35 ans pour la convention de délégation de service public.

*Le critère de la qualité architecturale et technique de l'ouvrage*

Il recouvre les traitements architecturaux et artistiques.

Sur le plan des traitements architecturaux et artistiques, Sogeparc CGSt propose une variation du principe de signalétique mis en œuvre dans le parc P1, s'appuyant sur une décoration plus colorée et une proposition de revêtement innovant, permettant, selon le candidat, la réduction de la pollution dans les zones les plus exposées du parc (hélices, trémies).

Sur le plan des traitements architecturaux et artistiques, la proposition de Lyon Parc Auto consiste en un repérage des étages selon une déclinaison de couleurs et de graphismes particuliers pour chacun des niveaux de l'ouvrage, sur la base d'un projet établi par Peter Downsbrough, artiste auteur de plusieurs projets urbains.

*Le critère du niveau d'engagement des candidats en matière de qualité de service et d'exploitation*

Ce critère recouvre les éléments liés au service aux usagers, incluant :

- l'accueil et les moyens et ressources consacrés en personnel ou au recours à la sous-traitance

Sogeparc prévoit l'ouverture du parc 24H/24, incluant une présence permanente de personnel d'exploitation. A ce titre, le candidat envisage de mobiliser un effectif d'exploitation de 10 personnes, foisonné avec le parc P 1 situé à proximité. En dehors de l'entretien et de la réparation des équipements, assurés par les équipementiers, la gestion du parc sera confiée à la société Vinci park services.

Lyon Parc Auto prévoit une ouverture au public pour une plage équivalente, la présence du personnel d'exploitation n'étant prévue en principe que de 7 à 21 H à hauteur d'un effectif de trois personnes. Un foisonnement sera mis en œuvre avec les effectifs du parc P 0. Des renforts seront mis en place lors des congrès ou manifestations importantes. Une équipe de sécurité (12 personnes) interne à la société sera également susceptible d'intervenir dans des délais rapides.

- la sécurité et la sûreté de fonctionnement des installations

Chacun des candidats annexera au rapport annuel présenté à la collectivité en application de l'article L 1411-3 du code général des collectivités territoriales, les différents documents de suivi des appareils du parc (contrôle technique, maintenance préventive...) sous la forme d'un carnet de santé des installations.

- la simplicité d'utilisation

Sogeparc propose un système de traitement et d'accès compatible avec le parc P1 exploité en aval, permettant aux usagers de payer le stationnement indifféremment dans chacun des parcs.

Le règlement par carte bancaire ou d'autres cartes privatives sera possible aux caisses automatiques du parc ou en sortie après l'insertion du ticket d'accès dans la borne dédiée au paiement.

Un système de paiement par carte bancaire en entrée/sortie pourra être activée à la demande mais ne sera pas mis en œuvre de principe.

Lyon Parc auto prévoit le paiement par carte bancaire aux caisses automatiques du parc. Son utilisation dans les bornes d'accès en entrée-sortie sera activée de principe et pourra se substituer à l'utilisation d'un ticket.

- les offres de services complémentaires

Chacun des candidats proposera aux usagers les services annexes, déjà présentés dans les différents parcs de stationnement gérés respectivement par chacun d'eux (prêts de vélos...).

*Le critère du respect des exigences fonctionnelles et techniques du cahier des charges techniques.*

Ce critère recouvre les éléments liés à la phase opérationnelle de la délégation ainsi que les données fonctionnelles liées à l'ouvrage : qualité générale, signalétique intérieure et niveau d'équipement.

- le déroulement des travaux

Les installations de chantier des entreprises de second œuvre intervenant pour Sogeparc trouveront leur place dans l'enceinte du chantier avec l'autorisation de l'entreprise générale en charge des travaux de gros œuvre.

Les installations nécessaires à l'intervention des entreprises missionnées par Lyon Parc Auto seront entreposées à l'intérieur de l'emprise du chantier.

- le délai des travaux et l'échéance de mise en service

Les deux candidats respectent les contraintes de planning dictées par le cahier des charges de la délégation, étant entendu que la remise, par la Communauté urbaine, de l'ouvrage à aménager interviendra au mois de septembre 2005.

Lyon Parc Auto s'engage à terminer les travaux mis à sa charge pour le 31 janvier 2006, permettant ainsi le passage de la commission de sécurité à la date prévue, vers le milieu du mois de février 2006.

L'accueil des véhicules professionnels présents sur les chantiers de surface du site est possible dès cette date.

L'ouverture du parc au public pourra intervenir, conformément aux contraintes du cahier des charges, à compter du 2 mai 2006.

Sogeparc envisage la fin des travaux entre décembre 2005 et janvier 2006, permettant ainsi le passage de la commission de sécurité dans le délai prévu.

L'accueil des véhicules professionnels présents sur les chantiers de surface du site est également possible à cette date.

L'ouverture du parc au public est prévue, conformément aux contraintes du cahier des charges, à compter du 2 mai 2006.

- qualité de fonctionnement général

Les deux projets sont assez semblables quant aux aspects de fonctionnalité.

Lyon Parc Auto met en place un balayage systématique des allées pour la recherche de places libres, celle-ci se faisant de manière alternative d'une allée à l'autre et propose également de modifier la zone d'entrée du parc, de façon à améliorer l'accessibilité aux places de stationnement.

Sogeparc envisage des sens de circulation identique pour chacune des allées du parc, le bouclage de circulation se faisant alors par l'autre allée unique.

- principes de signalétique intérieure et niveau d'équipement

Sogeparc propose une adaptation de la signalétique en vigueur dans le parc P1, reposant sur une déclinaison de lettres et de mots.

Lyon Parc Auto adoptera une signalétique conforme à sa charte basée sur des panneaux de forme ovale noirs et jaunes.

### **Le choix du délégataire**

Toutes les offres négociées tiennent compte des impératifs exprimés dans le cahier des charges.

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

Au vu de l'ensemble des éléments d'analyse présentés ci-dessus, il est proposé de retenir l'offre négociée avec la société Lyon Parc Auto, sur la base de sa variante tarifaire, qui présente en synthèse les principaux avantages suivants au vu des critères de jugement des offres énoncés par la collectivité :

- la prise de risque du délégataire jugée satisfaisante, quant aux garanties de bonne fin des opérations avec la proposition d'une garantie à première demande d'un montant élevé de 2 M€ et la présentation d'un planning de réalisation conforme aux exigences du cahier des charges,
- les paramètres de l'équilibre financier, notamment quant à la forme et au montant prévisionnel proposé en matière de redevances : versement d'une redevance en capital à hauteur de 8 M€ dès la remise de l'ouvrage et versement d'une redevance liée à l'exploitation du parc, celle-ci comportant notamment une part fixe et une part variable constituée de seuils pertinents,
- la qualité architecturale et technique de l'ouvrage, présentant au travers de l'œuvre artistique notamment, le caractère d'originalité requis,
- le niveau d'engagement en matière de qualité de service jugé satisfaisant,
- les qualités fonctionnelles et respect des contraintes du cahier des charges techniques au travers des propositions d'aménagement de l'ouvrage.

### **La convention de délégation**

Il est précisé en préalable que la présente convention a pour objet la réalisation de travaux d'aménagement secondaires et l'exploitation du parc public de stationnement Cité P 2 pendant 35 années.

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

- l'exploitation du service aux risques et périls du délégataire, le compte de résultat ainsi que le bilan comptable prévisionnels établis pour toute la durée de la délégation et annexés à la convention, reflétant l'équilibre économique du contrat,
- la durée de la convention est fixée à 35 ans, correspondant à la durée d'amortissement couvrant la charge des travaux assurée par la Communauté urbaine, des investissements financés par le délégataire chiffrés à 2 M€, et des redevances versées par le délégataire, chiffrées à 20 M€,
- la réalisation de travaux d'aménagements secondaires dans le parc Cité P 2, remis par l'autorité délégante au mois de septembre 2005,
- la fin des travaux d'aménagement secondaire devra intervenir au mois de janvier 2006,
- l'ouverture du parc de stationnement au public aura lieu à compter du 2 mai 2006,
- les tarifs TTC applicables à l'ouverture du parc seront de 0,50 € par tranche de 20 minutes pour le stationnement horaire, de 90 € pour les abonnements mensuels illimités, de 27 € pour les abonnements moto,
- le délégataire versera à la collectivité une redevance d'un montant de 8 M€ lors de la remise de l'ouvrage, puis une redevance annuelle d'un montant de 343 000 € destinées à couvrir l'amortissement technique de l'ouvrage, constaté par la Communauté urbaine,
- le délégataire versera également une redevance comportant une partie fixe et une partie variable assise sur l'évolution du chiffre d'affaires étagée en fonction de seuils (1,5 M€ HT; 1,6 M€ HT; 1,7 M€ HT; 1,8 M€ HT),
- le délégataire réalisera l'œuvre artistique présentée,
- l'exploitation du parc interviendra par usage horaire, abonnements, locations longue durée, celles-ci ayant une durée de 30 à 60 ans, étant acté que 224 locations longue durée sont réservées aux preneurs des opérations immobilières voisines,
- l'utilisation de vélos sera prise en compte dans le parc de stationnement (places dédiées, location),

- le parc s'intégrera dans le système de jalonnement et de signalétique propre au site de la Cité internationale.

En cas de non-respect de la date d'ouverture du parc au public, le délégataire versera à la collectivité une somme de 2 M€ sous la forme d'une garantie à première demande.

### **Les documents annexés à la convention de délégation de service public**

Il s'agit principalement du dossier technique des travaux et du plan général de renouvellement des équipements. Un plan particulier de renouvellement des équipements pour huit ans sera annexé ultérieurement à la convention.

Les autres documents annexés sont les suivants :

- dossier technique des travaux réalisés par le délégataire,
- plan général de renouvellement des équipements,
- plan de financement du délégataire,
- compte de résultat prévisionnel inflaté et non-inflaté,
- bilan prévisionnel,
- décomposition des investissements,
- planning général des travaux,
- plans,
- descriptif des ouvrages mis à disposition du délégataire,
- modalités de fonctionnement provisoire (conditions et tarifs),
- extraits des promesses synallagmatiques de bail à construction,
- règlement intérieur du parc,
- modèle de contrat de location longue durée ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

### **DELIBERE**

#### **1° - Approuve :**

a) - le choix de la société Lyon Parc Auto comme délégataire de service public pour la réalisation des travaux d'aménagement complémentaires et l'exploitation du parc public de stationnement Cité P 2 à Lyon 6°,

b) - la convention de délégation de service public établie pour une durée de 35 ans à conclure avec la société Lyon Parc Auto ainsi que ses annexes.

#### **2° - Autorise** monsieur le président à :

a) - signer la convention de délégation de service public sus -visée,

b) - prendre toutes mesures nécessaires et signer tout acte ou document utile à l'exécution du contrat de délégation de service public précité, à conclure avec la société Lyon Parc Auto.

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