

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**

**24 SEPTEMBRE 2004**

**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC**

**PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT DE LA BOURSE**

**Note explicative relative au choix du candidat retenu et à l'économie générale du contrat  
(article L.1411-5 du CGCT)**

## **I - Rappel du contexte**

## **II - Procédure de délégation de service public**

## **III - Proposition de choix du délégataire**

1. nature et montant des travaux
2. montant des provisions
3. montant de la redevance
4. tarifs proposés aux usagers et leurs conditions d'évolution
5. conclusion

## **IV - Economie générale du contrat**

1. qualité du service rendu
  - travaux
  - tarifs
2. garanties de gestion du service public
  - redevance
  - contrôle de la délégation

**I - Rappel du contexte du dossier**

Par convention en date du 23 mars 1953, l'Etat a concédé à la Ville de Rouen, pour une durée de cinquante ans, l'exploitation du parc de stationnement de la Bourse, situé rue du Général Leclerc à Rouen, sous le quai de la Bourse et sous la Route Nationale 15.

Le 8 mars 1984, la Ville de Rouen en a confié l'exploitation par voie de sous-concession à la société SETEX (devenue SOGEPARC-CGSSt en 1997 et dont l'actionnaire principal est aujourd'hui Vinci Park). Conformément au cahier des charges du 10 octobre 1983 pris en application de la convention de concession, la durée de la sous-concession, fixée à 19 ans et 6 mois à date du 1<sup>er</sup> avril 1984, est venue à expiration le 1<sup>er</sup> octobre 2003.

Dans la perspective de cette échéance, les services de l'Etat et de la Ville ont engagé des discussions sur l'avenir de ce parking et ont décidé d'en prolonger d'un an l'exploitation qui arrivera donc à son terme le 1<sup>er</sup> octobre 2004.

L'Etat, ayant décidé de ne pas transférer la propriété du parking à la Ville, a décidé de poursuivre la mise à disposition de cet équipement pour une période de 10 ans.

Afin d'assurer la continuité de l'exploitation du parking à cette date, la Ville a décidé de lancer une procédure de délégation de service public dans les conditions fixées par les articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Préalablement au lancement de cette procédure, un diagnostic technique de l'ouvrage a été réalisé par un bureau d'études afin de déterminer la nature et le volume des travaux nécessaires à l'amélioration du fonctionnement du parc en tenant compte de la réglementation en vigueur. Cet état des lieux a permis de définir deux catégories de travaux à réaliser :

- 1- des travaux de modernisation, de mise aux normes et de mise en sécurité
- 2- des travaux d'embellissement et de valorisation du parc

Le montant estimé de l'ensemble de ces travaux a été évalué approximativement entre 400.000 € HT et 700 000 € HT.

Eu égard à l'importance des investissements mis à la charge du futur délégataire, une délégation sous forme concessive est apparue comme le mode de gestion le plus approprié.

C'est dans ce contexte que le Conseil Municipal s'est prononcé sur le principe d'une délégation de service public et a lancé la procédure de délégation du parking de la Bourse.

**II – Procédure de délégation de service public**

Un appel à candidature a été publié les 7 et 9 avril 2004 dans le Paris-Normandie et le Moniteur des Travaux Publics fixant la date limite de dépôt des candidatures au mardi 11 mai 2004.

La Commission de Délégation de Service Public, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GUYARD, Adjoint au Maire, a procédé à l'ouverture des plis le 12 mai 2004. Après vérification du contenu de chaque dossier, la commission a décidé de retenir l'ensemble des entreprises ayant fait acte de candidature afin de maintenir la concurrence la plus large possible dans l'intérêt même de l'exécution du service public.

Cinq sociétés ont ainsi fait acte de candidature :

- la société EPOLIS
- la société Eiffage Parking
- la société Vinci Park
- la société VIA Stationnement
- la SEM Rouen Park

Un document-programme définissant les caractéristiques quantitatives et qualitatives des prestations attendues a ensuite été envoyé aux cinq entreprises retenues. La date limite de réception des offres a été fixée au mardi 22 juin 2004.

Le mercredi 25 juin, la Commission a constaté que deux offres étaient parvenues en Mairie. Elle a alors procédé à leur ouverture et à leur examen. Les sociétés ayant remis une offre étant les suivantes :

- la société Vinci Park
- la SEM Rouen Park

La Commission a fait l'inventaire et dressé un état des pièces constitutives des offres. Les dossiers ont été confiés aux services municipaux concernés afin qu'ils réalisent une étude comparative des offres sur les aspects juridiques, techniques et financiers.

La Commission de délégation de service public s'est réunie à nouveau le 16 juillet pour prendre connaissance du rapport d'analyse établi par les services et à procéder à son examen. Elle a estimé que les deux offres étaient recevables et qu'il était dans l'intérêt de la Ville d'engager les négociations avec les deux candidats. La commission a souhaité que ces négociations soient axées notamment sur les points suivants :

**- Pour la SEM Rouen Park**

- Demander des précisions complémentaires sur l'aspect technique de l'offre par un descriptif et un chiffrage des travaux plus précis.
- En termes financiers, faire confirmer les montants prévisionnels relatifs à certaines charges (personnel, entretien-maintenance, frais de siège) et justifier les hypothèses retenues en matière de fréquentation et donc de recettes qui apparaissaient un peu sous-estimées.
- Demander l'inscription dans le compte d'exploitation prévisionnel d'un montant de provision pour gros entretien de renouvellement afin de s'assurer qu'un minimum de travaux puisse être effectué au terme du futur contrat.
- Proposer une nouvelle formule d'indexation dont certains indices sont peu pertinents ou interdits.

**- Pour la Société Vinci Park**

- Limiter les négociations aux propositions formulées dans l'offre de base et ne pas retenir l'offre variante.
- Demander des précisions complémentaires sur l'aspect technique de l'offre par un descriptif et un chiffrage des travaux plus précis.
- Revoir la proposition en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en intégrant dans l'offre l'implantation d'un ascenseur (ce point était proposé en option dans l'offre de Vinci). Faire préciser le chiffrage.
- Eclaircir les modalités d'évolution des tarifs : les augmentations de tarifs proposées en 2007 et 2013 se superposent-elles avec une indexation annuelle telle qu'elle résulterait de l'application de la formule de révision ?
- Faire confirmer le montant de certaines charges qui paraissaient surévaluées (personnel, frais de siège, fluides).
- Demander une amélioration du montant de la redevance.

Aux termes de l'article L.1411-5 du code Général des Collectivités Territoriales, « au vu de l'avis de la commission, l'autorité habilitée à signer la convention engage toute discussion utile avec une ou des entreprises ayant une offre ».

Au vu de l'avis de la commission, Monsieur le maire a donc décidé, par décision du 16 juillet 2004, d'entamer des négociations avec la société Vinci Park et la SEM Rouen Park.

### III – Proposition de choix du délégataire

Conformément à l'article L.1411-5 du CGCT, il appartient au Maire de procéder au choix d'une entreprise et d'en saisir l'assemblée délibérante. Cette dernière doit se prononcer au vu du rapport de la commission présentant la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci ainsi qu'un rapport exposant les motifs du choix de la candidature et l'économie générale du contrat.

Les modalités d'appréciation des offres sont définies par l'article 4 du règlement de consultation :

"Les offres remises par les candidats sont examinées par la Commission en considération des solutions techniques, juridiques, économiques et financières proposées.

L'examen portera en particulier sur :

- la nature et le montant des travaux proposés,
- le montant des provisions de renouvellement,
- le montant de la redevance complémentaire assise sur les recettes d'exploitation,
- les tarifs proposés aux usagers et leurs conditions d'évolution."

#### 1) nature et montant des travaux

Les deux offres répondent de manière satisfaisante aux préconisations mentionnées dans le document programme en matière de travaux.

En matière de sécurité et d'accessibilité PMR, les deux candidats prévoient l'installation d'un ascenseur, mais seule la SEM prévoit par ailleurs deux nouveaux escaliers qui déboucheront sur les quais aux extrémités est et ouest du parc. La sortie par la rampe est traitée d'une manière plus approfondie par Vinci.

La réfection des sols est plus importante dans l'offre de la SEM, en revanche Vinci porte une attention particulière au traitement des locaux d'accueil qui sont mieux valorisés.

Les montants affectés aux travaux (600.000 € H.T. pour Vinci, 646.300 € pour la SEM) restent proches, le différentiel étant de 7 %.

Le professionnalisme de Vinci offre une assurance de bonne réalisation des travaux qui obéiront aux standards de qualité fixés par le Groupe qui cherche à valoriser l'image de ses parcs.

L'offre de la SEM se distingue par un traitement plus complet des sols et par la volonté d'ouvrir davantage le parc sur son environnement en multipliant la création de nouvelles issues.

#### 2) montant des provisions de renouvellement

Le montant budgété annuellement est identique chez les deux candidats : 5.000 €, mais Vinci le prévoit sur l'ensemble de la durée alors que la SEM ne l'intègre dans son compte d'exploitation prévisionnel qu'à compter de l'année 2009.

Le montant des provisions s'élève ainsi à 55.000 € sur la durée de la délégation pour Vinci Park, contre 35.000 € pour Rouen Park.

L'offre de Vinci apporte de ce point de vue de meilleures garanties, celles-ci étant encore améliorées si l'on ajoute les dépenses d'entretien et de maintenance qui ressortent à 22.400 € environ par an chez Vinci contre seulement 9.500 € dans l'offre de la SEM Rouen Park.

### 3) montant de la redevance complémentaire assise sur les recettes d'exploitation

L'offre de la SEM est incontestablement plus avantageuse en matière de redevance complémentaire. Cette attractivité est d'autant plus intéressante que la SEM présente une hypothèse de fréquentation du parc qui reste prudente.

Ainsi, compte tenu des hypothèses de fréquentations retenues par chacun des candidats, le montant global des provisions, sur la durée de la délégation, ressort à :

- 1.062.620 pour Vinci Park
- 1.206.986 pour Rouen Park

L'écart entre les 2 candidats s'accroît si l'on ramène les 2 candidats à un niveau de CA identique, ainsi que le montrent les simulations qui suivent, réalisées sur les années 2005 et 2010.

#### *Simulation année 2005*

	CA réalisé par le délégataire	Redevance complémentaire Vinci Park	Redevance complémentaire Rouen Park
niveau 2002	332.501	4.988	45.625
seuil R2 Vinci	370.000	5.550	55.000
seuil R3 Vinci	392.590	21.702	60.648
<b>annoncé Vinci</b>	<b>397.704</b>	<b>25.870</b>	<b>61.926</b>
	450.000	68.491	75.000
	500.000	109.241	87.500

#### *Simulation année 2010 (avec actualisation des seuils)*

	CA réalisé par le délégataire	Redevance complémentaire Vinci Park	Redevance complémentaire Rouen Park
niveau 2002	332.501	4.988	50.750
seuil R2 Vinci	390.000	5.850	70.875
seuil R3 Vinci	415.615	24.165	79.840
<b>annoncé Vinci</b>	<b>450.621</b>	<b>52.695</b>	<b>92.092</b>
	500.000	92.939	109.375
	500.000	133.689	126.875

On constate qu'à niveau de CA identique, la redevance versée par Rouen Park est beaucoup plus élevée que celle qui résulte de la formule proposée par Vinci. L'écart entre les 2 candidats décroît avec le CA, il reste tout de même de +75% en faveur de la SEM si l'on aligne les 2 candidats sur le montant de recettes annoncé par Vinci dans son compte d'exploitation prévisionnel.

L'offre de Vinci a évolué au rythme des négociations, mais le niveau de redevance demeure beaucoup moins attrayant que celui de son concurrent malgré les efforts réalisés, et ce quelles que soient les hypothèses de fréquentation et de chiffres d'affaires retenues. De plus, le troisième niveau de redevance proposé ne serait susceptible de jouer qu'à partir d'une hypothèse de fréquentation du parc assez élevée.

#### **4) tarifs proposés aux usagers et leurs conditions d'évolution**

La SEM Rouen Park propose un système original identique à celui mis en œuvre au parking de l'Hôtel de Ville et qui consiste à prévoir, pour un montant unitaire d'euros, une durée exprimée en minutes.

La grille tarifaire proposée par les deux candidats ne bouleverse pas profondément la grille actuelle en ce qui concerne les tranches. La SEM ajoute cependant des tranches à 3h30, 7h, 8h et 9h.

Une modification des tarifs actuels est proposée par les deux candidats dès l'entrée en vigueur du contrat. Dans les deux offres elle entraîne une augmentation sensible du tarif de la première tranche (1h), qui passe de 1,00 € à 1,50 €.

Dans l'offre de Vinci, la totalité des tranches subit une augmentation plus ou moins forte selon les tranches (de 8% à 67%).

L'offre de la SEM se caractérise par la volonté de ne pas faire évoluer à la hausse les tranches de 2h à 4h, ce qui correspond à son objectif de privilégier cette cible d'usagers. Cet élément est par ailleurs une explication du taux de fréquentation annoncé moindre que chez Vinci.

En matière d'abonnements, l'offre de Vinci présente une tarification globalement moins élevée que celle de la SEM.

Par ailleurs, les deux candidats proposent de rechercher des partenariats actifs (chèques parkings pour la SEM, mise en place de la carte TOTAL comme moyen de paiement pour Vinci) destinés à valoriser l'utilisation du parking auprès de l'utilisateur.

En ce qui concerne l'évolution des tarifs sur la durée du contrat, les deux offres présentent un mécanisme distinct.

- L'offre de la SEM repose sur un rendez-vous annuel avec l'autorité délégante et la fixation d'un nouveau tarif négocié qui prendrait comme référence non contraignante la clause d'indexation figurant au contrat. Ce système garantit à la Ville une bonne maîtrise de l'évolution tarifaire. Il rend difficile, en revanche une projection de l'évolution des tarifs.
- L'offre de Vinci est articulée sur trois hausses prévues en 2007, 2010 et 2013. Selon les tranches, les tarifs évoluent entre 2004 et 2013 de 20 % (tranche 1h) à 60 % (tranche 4h)



## **5) Conclusion**

Les travaux qu'envisagent de réaliser les deux candidats sont conformes au cahier des charges de la consultation et présentent un niveau de qualité satisfaisant dans les deux cas.

L'avantage que peut tirer Vinci des garanties de réalisation que devraient lui apporter la force et le professionnalisme d'un très grand groupe, est compensé, du côté de Rouen Park par sa démarche d'ouverture du parc grâce au percement de deux issues sur voirie supplémentaires.

De ce point de vue les offres peuvent être considérées, compte tenu de leurs mérites respectifs, comme équivalentes.

Vinci présente une offre un peu plus intéressante en matière de provisions de renouvellement, la SEM étant ici pénalisée par son choix de ne prévoir cette provision qu'à compter de 2009. L'impact financier de cette différence de traitement demeure toutefois limité : 20.000 € sur la durée de la délégation.

La politique tarifaire des deux candidats ne présente pas de différence très notable, mais leur évolution est susceptible d'être mieux contenue avec la SEM en raison de la maîtrise donnée à la Ville dans le projet de contrat.

Enfin, l'offre de Rouen Park en matière de redevance est beaucoup plus avantageuse pour la Ville que celle de la société Vinci Park.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, Monsieur le Maire a donc décidé de retenir l'offre de la SEM Rouen Park.

<b>IV - Economie générale du contrat</b>
--

**1) qualité du service rendu au profit des usagers**

- **travaux**

L'offre de la société Rouen Park est conforme aux exigences du document-programme et porte sur un programme de travaux de 646.300 € H.T.

Ces travaux permettent en premier lieu une mise aux normes du parking. Sont ainsi prévues la création de 2 escaliers supplémentaires à chaque extrémité du parc, l'implantation d'un ascenseur facilitant l'accès des personnes à mobilité réduite, la mise en place d'une ventilation naturelle et une modification de la rampe d'accès au parking.

Par ailleurs, des travaux de valorisation et d'embellissement seront entrepris : réfection complète du sol afin d'en niveler le niveau, remplacement des châssis et des vitrages, remise en peinture du parking et de la rampe d'accès, réfection de la signalisation au sol et réaménagement des locaux d'accueil avec regroupement de la caisse, du bureau d'accueil et des sanitaires.

La SEM s'engage contractuellement sur le descriptif des travaux, sur leur planning et leur financement.

- **tarifs**

La grille tarifaire mise en place par Rouen Park se traduira par des augmentations de tarifs aux deux extrémités de la grille horaire : jusqu'à 1 heure 30 et au-delà de 10 heures.

La nouvelle grille favorise en revanche le stationnement de moyenne durée avec une baisse des tarifs entre 2 et 4 heures.

Les tarifs évolueront ensuite dans le cadre d'une négociation annuelle, leur niveau étant toutefois plafonné par une formule de révision représentative des charges de l'exploitant.

**2) garanties de gestion du service public**

- **redevance**

La redevance versée à la Ville comporte trois composantes.

La redevance fixe est la contrepartie de l'occupation du domaine public par le délégataire. Fixée par la Ville, elle s'élève à 44.300 €/an.

Une redevance pour frais de contrôle, elle aussi fixée par la Ville et d'un montant de 3.500 €/an.

La redevance variable a été négociée avec Rouen Park. Elle s'élève à 10% du CA jusqu'à un seuil de CA annuel de 250.000 €. Au-delà de ce seuil, ce taux s'accroît progressivement, il est de 25 % en 2005, de 30 % en 2007, de 35 % de 2008 à 2014.

Le montant des redevances fixes sera révisé au même titre que les prix.

- ***Contrôle de la délégation***

Conformément à l'article L.1411-3 du CGCT, la convention fait obligation à la SEM Rouen Park de produire chaque année, avant le 1<sup>er</sup> juin, un compte rendu financier, un compte rendu technique ainsi qu'un rapport sur la qualité et l'évolution du service rendu.

Une attention particulière a été portée sur le compte-rendu, qui devra être établi selon un modèle-type et comporter 24 annexes. Il s'agit en effet d'obtenir du délégataire une transparence des comptes de haut niveau et de permettre aux services municipaux d'exercer un contrôle rigoureux de son activité.

Le compte-rendu technique décrira précisément les moyens matériels et humains utilisés ainsi que les événements intervenus en cours d'année.

Le rapport sur la qualité du service rendu comportera des développements particuliers sur l'accueil du public, la politique commerciale du délégataire ainsi que sur les moyens mis en œuvre pour améliorer la sécurité, l'hygiène et l'environnement.

Par ailleurs, l'entretien du parc ainsi que d'une manière générale le respect par le délégataire de ses engagements contractuels feront l'objet de vérifications régulières.