



Direction de la Voirie et des Déplacements

2023 DVD 110 Parc de stationnement Saint Germain des Prés Paris 6e - Convention de délégation de service public avec INDIGO Infra pour l'exploitation et l'entretien de la partie garage.

PROJET DE DELIBERATION

Exposé des motifs

Mesdames et Messieurs,

Le parc de stationnement souterrain Saint Germain des Prés implanté sous le boulevard Saint-Germain entre la rue des Saints Pères et la rue de Rennes à Paris 6e arrondissement, a été mis en service le 24 décembre 1970. Sa capacité totale est de 627 places réparties sur 5 niveaux.

Il comporte 3 volumes contractuellement distincts : un parc public, un garage et une zone dédiée par le passé à un espace logistique urbain.

- Le "parc public" destiné aux usagers horaires, abonnés et locataires est constitué des 345 places des 3 premiers sous-sols. Il est concédé à la Société du Parking du Boulevard Saint-Germain (groupe INDIGO) et le terme de la convention de concession est fixé au 16 octobre 2029.
- La zone dédiée par le passé à un espace logistique urbain et située au 1^{er} niveau, n'est pas sous contrat et fait actuellement l'objet d'études pour la transformer en zone de stationnement vélo sécurisée.
- Le "garage", objet de la présente consultation, est constitué d'environ 282 places de stationnement situées dans les 4e et 5e sous-sols, destinés aux usagers locataires abonnés avec ou sans réservation, et aux amodiataires (36 amodiations qui ont pour date de fin le 16 novembre 2029).

Il est actuellement exploité par la Société du Parking du Boulevard Saint-Germain (groupe INDIGO, également concessionnaire de la partie « publique » du parc) dans le cadre d'un affermage de 7 ans dont l'échéance est fixée au 23 décembre 2023.

Le garage est accessible à ses usagers 24h/24, 7j/7.

Pour assurer la continuité du service public, une consultation a été lancée afin de retenir un futur délégataire, qui aura en charge l'exploitation et l'entretien de la partie « garage » de l'ouvrage.

La délégation prévue est un affermage d'une durée de 5 ans et un peu plus de 10 mois, afin de prendre fin à la même date que les contrats d'amodiations, soit le 16 novembre 2029. La date d'échéance retenue pour la partie garage est également à rapprocher de celle de la concession du « parc public » fixée au 16 octobre 2029, permettant ainsi d'envisager à terme une délégation de service public portant sur la totalité de l'ouvrage.

Le Conseil de Paris, lors de la séance des 5, 6, 7 et 8 juillet 2022, après l'avis favorable de la Commission Consultative des Services Publics Locaux émis le 17 juin 2022 a autorisé la Maire de Paris à lancer une consultation pour l'entretien et l'exploitation de la partie garage du parc de stationnement Saint Germain des Prés à Paris 6e, dans les conditions de mise en concurrence prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 1411-1 et suivants, et par le code de la commande publique dans ses articles relatifs aux concessions.

Un avis d'appel de candidatures et d'offres pour l'exploitation et l'entretien de la partie garage du parc de stationnement Saint Germain des Prés à Paris 6e, a été envoyé le 24 août 2022 au JOUE, au BOAMP et au MONITEUR des travaux publics et du bâtiment. Cet avis a été publié par ces revues le 26 août 2022 pour le BOAMP, le 29 août 2022 pour le JOUE et le 02 septembre 2022 pour le MONITEUR des travaux publics et du bâtiment.

La date limite de dépôt des candidatures et offres était fixée au 21 octobre 2022 à 16 H 00.

Un pli a été reçu et enregistré dans les délais impartis. La Commission Interne des Concessions (CIC) de la DVD a procédé à l'ouverture de ce pli le 24 octobre 2022.

La société candidate, dont le pli a été ouvert par la Commission interne, est INDIGO INFRA (GROUPE INDIGO).

Sur la base du rapport présenté par le service, lors de la séance de la Commission des Concessions du 22 novembre 2022, désignée en application de l'article L 1411-5 du Code Général des Collectivités territoriales pour la sélection des candidatures, le candidat présentant toutes les aptitudes à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public, a été admis à présenter une offre.

Le 23 novembre 2022, la Commission Interne des concessions de la DVD a procédé à l'ouverture de l'offre.

Sur la base du dossier de consultation, un candidat a présenté une offre : INDIGO INFRA (groupe INDIGO).

Le pli a été jugé recevable et a été examiné.

En respectant le programme imposé par la Ville, les candidats devaient notamment présenter :

- Concernant l'exploitation et les travaux :
 - o une lettre d'engagement sur le choix de l'exploitant, si nécessaire ;
 - o un descriptif des travaux et aménagements ;
 - o la méthodologie prévue, le planning et le phasage de réalisation des travaux;
 - o une note détaillée des modalités d'exploitation ;
 - o une fiche relative au personnel affecté au garage ;
 - o une fiche sur les modalités de surveillance ;
 - o une liste des contrats de maintenance ;
 - o un calendrier prévisionnel pour le remplacement du gros matériel, ...
 - o des plans d'affectation des places et aménagements éventuels.

- Concernant les modalités financières :
 - o les coûts des travaux de mise en conformité et aménagements ainsi que de renouvellement des équipements ;
 - o les prévisions d'exploitation
 - o les plans prévisionnels d'amortissement et de renouvellement
 - o les hypothèses de montage
 - o les plans de financement – compte de trésorerie
 - o les comptes de résultat prévisionnels
 - o la fiche récapitulative des futures données contractuelles
 - o les relations de groupe du soumissionnaire.

- Le projet de contrat complété et amendé si nécessaire

Conformément au règlement de la consultation, les critères de choix du concessionnaire par ordre décroissant sont les suivants, étant toutefois précisé qu'une offre qui ne présenterait pas une crédibilité financière avérée ne pourrait in fine être retenue comme offre lauréate :

- La qualité et le dynamisme du service proposé en exploitation pour la partie garage du parc de stationnement (conditions d'accès et affectation des places pour les différentes catégories d'utilisateurs et de véhicules, organisation et moyens mis en œuvre pour garantir le niveau d'exploitation requis (notamment, gestion de la clientèle, niveaux des tarifs, effectif et qualité du personnel, nettoyage, entretien, surveillance et maintenance, services divers, ...), ainsi que les modalités de réalisation des travaux de mise en conformité, aménagements éventuels et renouvellement des équipements) ;

- La cohérence du plan d'affaires au regard du coût des travaux à réaliser, du coût des prestations d'exploitation, des recettes perçues et du niveau des redevances proposé.

Au vu des offres remises, la ville examinera la robustesse des propositions des soumissionnaires sur une fourchette pouvant être de plus ou moins 20 %.

Sur la base du rapport présenté par le service, la Commission concessions désignée en application de l'article L 1411-5 du Code Général des Collectivités territoriales lors de sa séance du 18 janvier 2023, a retenu pour la phase de négociations en vue de la conclusion du contrat de concession, INDIGO INFRA (GROUPE INDIGO). :

Les négociations ont porté entre autres sur les différents points suivants :

La mise au point du projet des travaux et des modalités d'exploitation :

- Travaux espace vélos à inscrire en provision ;

- Condition du déploiement de BRVE VL avec la nécessaire mise en place d'un tarif jaune dans la partie du parc mixte (répartition du coût entre les deux cooccupants) ;
- Clarification du nombre de dispositifs de recharge électrique des motos ;
- Adaptation de la signalétique notamment pour les deux-roues ;
- Précisions sur les révisions d'équipements (portails VL, ...) ;
- Méthodologie de la mise en œuvre des travaux et du calendrier de phasage ;
- Bilan des places supprimées par la création d'offres de stationnement deux-roues ;
- Les hypothèses de tarification ;
- Présence du personnel d'exploitation dans le garage. Les agents d'exploitation du parc public relèvent du contrat du parc public. Le candidat du garage ne peut pas s'en prévaloir sachant qu'une présence de personnel n'est pas imposée dans le contrat du garage ;
- Les modalités de nettoyage, de maintenance (envoi des carnets d'entretien des portails VL) et de surveillance ;
- Les services proposés.

La mise au point des modalités financières :

- Tous les montants financiers sont à exprimer en valeur décembre 2023 ;
- Les chiffres d'affaires prévisionnels (abonnés) ;
- Les montants des charges d'exploitation (charges liées au personnel, ...)
- La confirmation du montage financier (modalités de calcul des redevances proposées à actualiser) et la crédibilité de l'opération.

Au cours des négociations des informations supplémentaires et des rappels ont été transmis au soumissionnaire afin de mieux appréhender et détailler l'offre finale notamment concernant :

- Sur le projet technique (travaux) et les modalités d'exploitation

- Les vélos : la proposition d'une vélostation dans la partie garage du parc étant conditionnée à la réalisation effective d'une vélostation au niveau -1 de la partie publique du parc, le soumissionnaire devra mettre en provision son financement.
- Les motos : en raison de besoins de stationnement motos, le marquage des places de motos devra se faire dès que possible après le début d'exécution du contrat.
- Les circulations des deux-roues : le candidat devra indiquer clairement les cheminements prévus à l'extérieur et l'intérieur du parc pour sécuriser les deux-roues notamment dans les rampes montée et descente VL jusqu'au N-4

et, le cas échéant, interdire les circulations et accès selon chaque catégorie d'usagers. Les modalités de déplacement des deux-roues devront être encadrées par le règlement intérieur du parc.

- Compte tenu de la co-occupation dans ce parc de stationnement du garage et du parc public, le soumissionnaire devait apporter des précisions sur la répartition des travaux et des frais entre les 2 cooccupants.
- Les tarifs : La Ville a rappelé au soumissionnaire sa politique tarifaire à prendre en compte dans l'offre finale : tarifs progressifs des VBE (véhicules basse émission) pour atteindre le tarif VL à terme d'ici la fin de concession, tarifs d'abonnements vélos imposés par la Ville...

- Sur les modalités financières

La Ville a rappelé au candidat qu'au terme de l'article L1121-1 du Code de la Commande Publique : « ... La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, qu'il a supportés. » La Ville a suggéré d'établir la redevance variable à partir d'un seuil de déclenchement avec un taux de reversement sans impacter la rentabilité de l'offre du candidat.

À l'issue des négociations, il ressort de l'analyse, les appréciations suivantes :

S'agissant du critère de la qualité et le dynamisme du service proposé en exploitation :

L'offre d'INDIGO INFRA est satisfaisante :

- o Les travaux proposés sont satisfaisants avec notamment la mise en peinture intégrale (sols, murs et plafonds) et respectent le programme sans proposer des travaux complémentaires ;
- o L'exploitation proposée par INDIGO INFRA est satisfaisante avec notamment la création de nouvelles offres de stationnement (zones motos et vélos (provision)), des places VL équipées de BRVE (15 BRVE pour les places VL, 3 BRVE pour les places motos), le tarif résident attractif (200 € par mois) dans des niveaux privés (N-4 et N-5) sous contrôle d'accès (portails VL), ...

S'agissant du critère de la cohérence du plan d'affaires :

L'offre d'INDIGO INFRA est moyennement satisfaisante :

- o Le coût des travaux est cohérent avec le programme fixé par la Ville ;
- o Les montants des charges d'exploitation et de co-occupation sont cohérents compte tenu de la répartition des travaux sur les installations communes aux 2 cooccupants du parc de stationnement ;
- o Les hypothèses de fréquentations et les recettes prévisionnelles sont prudentes ;
- o Le TRI de l'opération est confortable (28,44%) ;
- o Les montants des redevances totales cumulées et actualisées sur 5 ans, 10 mois et 24 jours sont les suivants : 307,82 K€ dont 114,57 K€

(hors FC) en redevance fixe (qui représente 37,21% de la redevance totale). Le montant global des redevances est peu élevé.

Le classement est donc le suivant .:

Au regard de ces deux critères d'analyse, l'offre présentée par INDIGO INFRA est satisfaisante malgré une formule des redevances faible mais réaliste et prudente.

En conclusion et compte tenu de ce qui précède, il apparaît que l'offre INDIGO INFRA satisfaisante est intéressante, car elle présente l'avantage d'offrir un traitement qualitatif et solide du programme travaux demandé et coordonnée avec le parc public malgré une formule des redevances peu élevée.

*

En conséquence, il est proposé de retenir INDIGO INFRA comme futur délégataire, pour l'entretien et l'exploitation de la partie garage du parc de stationnement Saint Germain des Prés à Paris 6e à compter du 24 décembre 2023 et pour une durée de 5 ans, 10 mois et 24 jours. Son échéance est donc fixée au 16 novembre 2029.

Le contrat passé avec INDIGO INFRA est un contrat de concession d'une durée de 5 ans, 10 mois et 24 jours.

Le contrat avec ses annexes (cahier des charges et plans) définit les modalités techniques, les conditions d'exploitation et les modalités financières.

Les travaux et aménagements

Le descriptif joint à la convention précise l'ensemble des travaux et aménagements à réaliser :

- Traitement des infiltrations aux niveaux -4 et -5 par injection de résine ;
- Cuvelage au N-5 (cages d'escalier St Benoit) du fond de la fosse d'ascenseur et de ses parois ;
- Remise à neuf du système d'évacuation des eaux et remplacement des caniveaux en bas de la rampe du N-5 ;
- Remise en peinture (sols, murs et plafonds) aux N-4 et N-5, y compris dans les cages d'escalier et pour les espaces dédiés aux deux-roues (vélos et motos) ;
- Traitement des sols des rampes avec de la résine antidérapante pour assurer une bonne adhérence des deux-roues dans toutes les rampes du parc (hors N-5) ;
- Marquage des emplacements toute catégorie d'utilisateurs aux niveaux N-4 et N-5 ;
- Pose de panneaux muraux pour les places réservées aux amodiataires ;
- Raccordement au tarif jaune de 400A – 250KVA installé dans le cadre du contrat du parc public ;
- Création d'un local BRVE au N -4 à proximité des bornes près de la rampe de sortie côté Saint Pères ;
- Installations électriques, câblage et pose des BRVE au niveau -4 (10 BRVE VL de 7,4KVA, 5 BRVE VL de 22KVA, 3 BRVE motos de 3,7 kVA) ;
- Implantation d'une zone sécurisée vélos d'une capacité totale de 52 places sécurisées au N-4 et équipements (ensemble de cet investissement inscrit en provision) ;
- Création de deux espaces pour les motos au N-4 de chaque côté de la CVPP Saint Benoît (24 places dont 3 équipées de BRVE et 28 places de l'autre côté de la CVPP sans dispositif de recharge) ;
- Renforcement de la signalétique destinée à tous les utilisateurs (le complément de signalétique pour les vélos est inscrit en provision) ;
- Déplacement définitif d'une place amodiée en raison de la nécessaire neutralisation des emplacements VL situés sous des dispositifs de ventilation (inscription en provision) ;
- Extension du système vidéo analogique prévue avec la création de 6 nouvelles caméras dôme anti vandale jour/nuit avec éclairage infrarouge au N-4.

Le coût des travaux et aménagements est estimé à 439 164,40 € HT (date de valeur décembre 2023).

Les modalités d'exploitation :

L'exploitation de la partie garage sera de type résidentiel. À compter de la prise d'effet du contrat, tous les emplacements du parc seront exploités en stationnement de longue durée (abonnements et amodiations). Aucune nouvelle amodiation ne sera commercialisée mais le délégataire devra gérer les 36 amodiations qui ont pour échéance le 16 novembre 2029. Le délégataire a prévu une provision afin de déplacer une place amodiée (5 000 €) en raison de la nécessaire neutralisation des emplacements VL situés sous des dispositifs de ventilation.

Le délégataire devra également s'engager à respecter le règlement de co-occupation qui définit la répartition des charges communes de l'ouvrage et les règles liant les exploitants du parc public et du garage pour harmoniser les tarifs au sein de l'ouvrage.

L'implantation de sociétés de location de véhicules à temps partagé et de vélos ainsi que les sociétés proposant tout service visant à favoriser les modes de déplacements propres tel celui d'utilisation de véhicules de basse émission en libre-service devra être facilitée. Les sociétés exploitant ces activités bénéficieront de tarifs spécifiques pour la mise à disposition de places de stationnement.

Une attention particulière devra être portée à l'environnement des ouvrages (proximité des activités du Boulevard Saint Germain, les aménagements urbains effectués ou en cours etc...) et à la période de transition en matière de nouvelles mobilités. Ainsi, en cours de contrat, au vu de l'évolution sociétale et de la fréquentation de l'ouvrage, le délégataire pourra envisager la possibilité d'implanter des activités annexes dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour tenir compte de l'évolution de la société et répondre au mieux aux besoins des usagers, la Ville de Paris et le concessionnaire pourront se rapprocher à tout instant afin de mettre en place des activités accessoires au stationnement. Dans le cas où le projet est à l'initiative du délégataire, la Ville jugera de l'opportunité de la réalisation du projet.

La société concessionnaire devra préciser à la Ville de Paris à compter de la prise d'effet du contrat et à la fin de chaque année civile (31/12/année N) les surfaces de stationnement correspondant à l'assiette de recouvrement de la taxe sur les bureaux en Île-de-France et détailler pour toutes les surfaces de l'ouvrage l'occupation (locaux techniques, accueil, activités annexes, Espace Logistique Urbain, places parc relais, amodiations etc...).

Il est attendu du délégataire qu'il intègre la problématique de la qualité de l'air dans le garage en prenant toutes les dispositions nécessaires afin d'assurer la protection des usagers et des professionnels exerçant une activité régulière dans cette partie de l'ouvrage. La mesure et le contrôle de la qualité de l'air devra être accessible et explicitée.

Il n'y aura pas de personnel affecté à l'exploitation de la partie garage, laquelle sera gérée par le personnel de la partie publique pendant les heures de présence. L'équipe d'exploitation comportera 0,43 ETP.

Les tarifications .:

Le tarif de l'abonnement résident VL dès la prise d'effet du contrat sera de 200 euros par mois et 2 200 euros par an, celui de l'abonnement résident motos de 70 euros par mois et 770 euros par an.

Le tarif de l'abonnement vélo sera de 10 euros par mois et 75 euros par an, celui des vélos cargos sera de 20 euros par mois et 150 euros par an.

Le tarif de l'abonnement non résident sera de 381 euros par mois et 4 123 euros par an. Des tarifs attractifs seront mis en place avec une réduction de 30% pour les utilisateurs de véhicules « basse émission » et électriques, et pour les services d'autopartage, et de 50% pour les véhicules de petit gabarit.

La partie garage ne dispose d'aucune « place PMR » dédiée (celles-ci sont localisées dans la partie publique de l'ouvrage), mais le délégataire appliquera un tarif de 50% à tout usager PMR du garage.

Le tarif de l'abonnement non-résident « motos libres » dès la prise d'effet du contrat sera de 133 euros par mois et 1 400 euros par an, et celui de l'abonnement non-résident « motos box », de 166 euros par mois et 1 750 euros par ans.

La partie garage de St Germain des Prés est intégré au système de Pass 2RM (uniquement en ce qui concerne les abonnements et sans accueil d'horaires) et le délégataire s'est engagé à ne pas s'opposer à l'instauration d'un système de Pass deux-roues vélos permettant un abonnement mutualisé dans plusieurs parcs.

Le tarif des abonnements véhicules électriques (VLE) et basse émission (VBE) augmentera au cours du temps de 266 € par mois en 2023 à 381 € en 2030. Pour la recharge électrique, les tarifs proposés sont 0,30 €/kwh (avec 0,03 € TTC/mn de coût de service), et un forfait mensuel de recharge de 49 €.

Pendant la période des jeux olympiques et paralympiques, il sera proposé aux usagers un forfait semaine Pass Jeux Olympiques à 150 € TTC par semaine (valeur Décembre 2023).

LES MODALITES FINANCIERES

Outre les 9 000 € HT (révisables) à verser à la Ville chaque année au titre des frais de contrôle, le délégataire versera à la Ville des redevances, qui se décomposent comme suit :

- o D'une redevance fixe forfaitaire de 20 000 € HT / an
- o D'une redevance variable sur le chiffre d'affaires de 35% du chiffre d'affaires hors taxe supérieur à 271 500 €/an

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer, avec la Société INDIGO INFRA la convention de concession pour l'exploitation et l'entretien de la partie garage du parc de stationnement Saint Germain des Prés à Paris 6e pour une durée de 5 ans,10 mois et 24 jours, et d'accorder à INDIGO INFRA l'autorisation de procéder à toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation de ces projets.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris