



## Direction de la Voirie et des Déplacements

**2024 DVD 48** Parc de stationnement Saint Sulpice (6e) - Convention de délégation de service public avec la Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement (SAEMES) pour sa modernisation et son exploitation

### PROJET DE DELIBERATION

#### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs,

Le parc de stationnement "Saint-Sulpice" est situé sous la place éponyme dans le 6e arrondissement de Paris. Mis en service le 5 octobre 1970, il comprend :

- Un parc public d'environ 332 places VL, 72 places motos et 122 places vélos réparties sur 3 niveaux, destiné aux usagers horaires et abonnés, ainsi qu'un espace réservé aux engins de propreté de Paris, de type Glutton.
- Un garage de 196 places VL destiné aux abonnés, réparties au 3e sous-sol de l'ouvrage, ainsi que 15 places vélos et 14 places motos.

Le parc public et le garage sont tous deux exploités dans le cadre de délégations de service public distinctes accordées à INDIGO INFRA FRANCE (ex SOGEPARC France), dont l'échéance est fixée au 30 novembre 2024. À noter également la présence de locaux (fontainerie) de la Ville de Paris adjacents au parc de stationnement.

Compte tenu de la difficulté d'assurer une autonomie fonctionnelle des différentes parties de l'ouvrage, la Ville de Paris a décidé de regrouper ces espaces au sein d'une seule délégation de service public. Afin d'assurer la continuité du service public à l'échéance des deux délégations concernant le parc public et le garage de l'ouvrage Saint-Sulpice, une consultation a été lancée pour désigner un futur délégataire, chargé de la modernisation et de l'exploitation de l'ensemble de l'ouvrage. Le périmètre de la délégation comprendra l'intégralité de l'ouvrage, y compris le local fontainerie.

La délégation de service public aura une durée de 5 ans, permettant au nouveau délégataire d'amortir les investissements qu'il aura réalisés. L'échéance est fixée au 30 novembre 2029.

Par délibération du 2023 DVD 12, le Conseil de Paris, lors de la séance des 14, 15, 16 et 17 mars 2023, après l'avis favorable de la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 17 février 2023, a autorisé la Maire de Paris à lancer

cette consultation selon les conditions de mise en concurrence prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1411-1 et suivants, ainsi que par le Code de la Commande Publique dans ses articles relatifs aux concessions.

Un avis de concession a été envoyé le 4 juillet 2023 au JOUE, au BOAMP, et au MONITEUR des travaux publics et du bâtiment. Il a été publié par le BOAMP le 6 juillet, par le JOUE le 7 juillet, et par le MONITEUR le 14 juillet 2023. La date limite de réception des plis (candidature et offre) était fixée au 8 septembre 2023 à 16h00. Suite à un avis rectificatif du 12 juillet 2023, la date limite de remise des plis a été reportée au 21 septembre 2023 à 16h00. Cet avis a été publié par le BOAMP le 14 juillet, par le JOUE le 17 juillet, et par le MONITEUR le 28 juillet 2023.

Les sociétés candidates, dont les plis ont été ouverts le 22 septembre 2023 par la commission interne des concessions de la Voirie et des Déplacements, sont les suivantes (par ordre d'enregistrement) :

1. INDIGO Infra ;
2. SAEMES (Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement).

Lors de la séance de la Commission, désignée en application de l'article L 1411-5 du CGCT, le 20 octobre 2023, pour la sélection des candidatures, les deux candidats, présentant toutes les aptitudes pour assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public, ont été admis à présenter une offre.

La commission interne des concessions de la Voirie et des Déplacements a procédé à l'ouverture des offres des deux candidats le 23 octobre 2023 :

1. INDIGO Infra ;
2. SAEMES (Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement).

Les plis ont été jugés recevables et ont été examinés.

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

- Concernant les travaux : un descriptif des travaux et aménagements prévus pour la modernisation du parc, les plans, la méthodologie prévue, le planning et le phasage de réalisation des travaux ;
- Concernant l'exploitation : un descriptif des prestations proposées pour l'exploitation de l'ouvrage, en conformité avec les cahiers des charges, précisant les différents tarifs envisagés, notamment pour les résidents, les deux-roues, les véhicules non polluants et ceux de petit gabarit, le personnel affecté au parc, ainsi que les modalités de surveillance et de maintenance, un calendrier prévisionnel pour les travaux de renouvellement ;
- Concernant les modalités financières : le coût estimatif détaillé des travaux, le coût prévisionnel de l'exploitation, les niveaux de redevances (montant forfaitaire, seuils et pourcentages), ainsi que le montage financier envisagé.

Conformément au règlement de la consultation, les critères de choix du concessionnaire, par ordre décroissant, étaient les suivants, tout en précisant qu'une offre ne présentant pas une crédibilité financière avérée ne pourrait in fine être retenue comme lauréate :

- La qualité technique et architecturale du projet de modernisation à réaliser dans le parc (programme détaillé des travaux envisagés, méthodologie, planning, gestion du chantier...) ;
- La qualité et le dynamisme du service proposé en exploitation (conditions d'accès et affectation des places pour les différentes catégories d'usagers et de véhicules, organisation et moyens mis en œuvre pour garantir le niveau d'exploitation requis) ;
- La cohérence du plan d'affaires au regard du coût des travaux de modernisation, du coût des prestations d'exploitation, des recettes perçues et du niveau de redevances proposé.

Au vu des offres remises, la Ville a évalué la robustesse des propositions des soumissionnaires avec une marge de variation pouvant aller jusqu'à 20 %.

Sur la base du rapport présenté par le service, la Commission, désignée en application de l'article L 1411-5 du CGCT lors de sa séance du 19 décembre 2023, a émis un avis favorable à l'engagement des négociations en vue de la conclusion du contrat de concession avec les deux soumissionnaires pour l'ensemble des offres.

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

Mise au point des projets de modernisation :

- Travaux d'infiltrations, plomberie, ventilation, électricité (mise en place d'une nouvelle puissance électrique), peinture (marquage des emplacements par catégorie) ;
- Réagencement : aménagement des locaux et répartition des zones de stationnement ;
- Fonctionnalité : clarification des cheminements pour chaque type d'usagers et cohérence des offres concernant les deux-roues avec le projet en cours de déploiement par le délégataire actuel ;
- Déploiement BRVE et provision pour atteindre 100 % de BRVE VL ;
- Équipements : précisions sur le remplacement ou la révision de certains équipements pour deux-roues, clarification du nombre de dispositifs de recharge électrique par catégorie d'usagers, adaptation de la signalétique, extension des places vélos inscrite en provision, etc.

Mise au point des modalités d'exploitation :

- Organisation de l'ouvrage et précisions sur le nombre de places par catégorie d'usagers et de véhicules ;
- Prise en compte des tarifs imposés et progressivité pour les abonnements VBE ;
- Personnel affecté à l'ouvrage, ainsi que services et prestations complémentaires.

Mise au point des modalités financières :

- Confirmation du coût d'opération, y compris provisions ;
- Éclaircissement du montant des charges d'exploitation ;
- Justification des fréquentations et des chiffres d'affaires prévisionnels (abonnés et horaires) ;
- Modalités de calcul des redevances proposées et crédibilité de l'opération.

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

Le projet technique :

La Ville de Paris a informé les candidats de la capacité actuelle des places de stationnement suite à un recomptage. Certaines places vélos et deux-roues sont mises à disposition de la Ville de Paris à titre payant (pour la DPMP). Les candidats ont été informés des travaux de création d'une zone deux-roues par l'actuel délégataire sur l'ancienne emprise de la station de carburants et de lavage. Concernant les zones vélos, les candidats devront, dans une logique d'économie circulaire, réutiliser du mobilier vélo hérité des Jeux Olympiques, si la Ville en fait la demande (provision à mettre en place)

- Sur les modalités d'exploitation

La Ville a précisé aux candidats les nouvelles tarifications vélos et les tarifs imposés (tarifs horaires, abonnements VL résidents, Pass 2RM, abonnement VL standard). Par ailleurs, les candidats ont été informés du processus à suivre concernant le branchement électrique provisoire dans le parc par des tiers lors de manifestations organisées sur la place St Sulpice.

- Les modalités financières

Il a été précisé aux candidats que le montant à prévoir pour les frais de contrôle exploitation était de 17 000 € HT au lieu des 9 000 € HT inscrit dans le dossier de consultation suite à une erreur matérielle.

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

**S'agissant du critère de qualité technique et architecturale du projet modernisation :**

- l'offre de la SAEMES est très satisfaisante et se distingue notamment par le renforcement de la stabilité au feu des poutres de tous les niveaux et la rénovation complète du système de ventilation ;
- l'offre d'INDIGO BASE et l'offre d'INDIGO VARIANTE ETP sont très satisfaisantes.

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

- l'offre de la SAEMES est très satisfaisante ;
- l'offre d'INDIGO BASE est très satisfaisante ;
- l'offre d'INDIGO VARIANTE ETP est très satisfaisante.

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

- l'offre de la SAEMES est très satisfaisante et se distingue en particulier avec le reversement de 83% du chiffre d'affaires (hors avitaillement) excédant le seuil de 1 760 000 € HT ;
- l'offre d'INDIGO BASE est satisfaisante ;
- l'offre d'INDIGO VARIANTE ETP est moyennement satisfaisante.

Globalement, la SAEMES présentant une offre technique très satisfaisante avec un traitement approfondi de l'ouvrage, des modalités d'exploitation très satisfaisantes et des modalités financières très satisfaisantes avec une redevance fixe élevée et une redevance variable établie sur le reversement de 83% du chiffre d'affaires (hors avitaillement) excédant 1 760 000 € HT auquel s'ajoute 25% du chiffre d'affaires avitaillement BRVE pour le parc de stationnement « SAINT SULPICE ». Son offre apparaît la plus intéressante et la plus équilibrée.

**Le classement des offres est donc le suivant :**

- 1. SAEMES**
- 2. INDIGO BASE**
- 3. INDIGO VARIANTE ETP**

En conséquence, il est proposé de retenir la SAEMES comme future délégataire, pour la modernisation et l'exploitation du parc de stationnement Saint Sulpice à Paris 6e pour une durée de 5 ans, soit du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 30 novembre 2029.

## **PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION DE CONCESSION**

Le contrat avec la SAEMES est un contrat de concession de service public d'une durée de 5 ans, soit du 1<sup>er</sup> décembre 2024 au 30 novembre 2029.

Le contrat avec ses annexes (cahier des charges et plan), définit les modalités techniques, les conditions et les modalités financières.

### **Les travaux et aménagements :**

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

- traitement des infiltrations et réparation des fissures et autres désordres (aciers apparents, éclats) sur la structure de l'ouvrage ;
- traitement de la stabilité au feu des poutres des trois niveaux ;
- réaménagement des locaux techniques et d'accueil des usagers ;
- rénovation et mise en conformité des équipements de ventilation des différents niveaux du parc avec notamment le curage et nettoyage des

trémies, le remplacement de 10 ventilateurs et l'installation d'une détection de CO/NO ;

- mise en conformité des équipements et des éléments de plomberie ;
- reprise complète de la distribution électrique depuis le nouveau TGBT ;
- installation d'un transformateur de 2 000 kVa, avec création d'un local technique au niveau -1 et renforcement de dalle du plancher ;
- maintien du groupe électrogène d'une puissance de 160 kVa ;
- installation de 216 nouvelles BRVE VL en plus des 48 places VL déjà équipées de BRVE et possibilité d'extension ;
- installation de 2 BRVE double de 200 kVa pour 4 places VLE sur des emplacements réservés au N-1 pour une station de recharge rapide type HUB ;
- remplacement des éclairages de sécurité et permanent avec la mise en place de luminaires à faible consommation type LED avec détection de présence ;
- remise en peinture des zones de circulation, murs et plafonds (N-1, N-2 et reprise délimitation zone motos N-3), revêtement antidérapant et marquage au sol (numéros de place et zones de stationnement) ;
- mise en conformité à l'accessibilité PMR des circulations verticales piétonnes (CVP) ;
- renouvellement des signalétiques intérieure (incendie, portes et circulations) et extérieure (afficheur places disponibles sur le mât entrée, relogotage) ;
- remplacement des deux ascenseurs (375 kg) ;
- maintien d'une zone sécurisée de 122 places vélos dont 6 places vélos-cargos et création d'une zone sécurisée au N-1 (près du local pour engins Glutton) de 8 places vélos-cargos avec 8 prises de recharge électrique et pose d'une station de réparation – gonflage et inscription de provisions notamment pour l'agrandissement de la zone actuelle vélos avec 1 supplément de 32 arceaux vélos type JOP24, soit 154 places vélos au N-1;
- agrandissement de la zone motos, soit 76 emplacements au N-1 avec 20 nouvelles BRVE, soit 38 places équipées de BRVE de 3,7 kVa (10 BRVE étant déjà en place) et mise en place d'une consigne à casques motos (4 compartiments).

Le coût des travaux de modernisation du parc (provisions incluses) est estimé à 2 683 426,85 € HT (valeur décembre 2024).

### **Les modalités d'exploitation :**

L'exploitation du parc sera de type mixte. À compter de la prise d'effet du contrat, tous les emplacements des parcs seront exploités en stationnement de courte durée (horaire) et de longue durée (abonnements). Il n'est pas prévu de commercialiser des amodiations.

Le parc sera ouvert 24h/24, 7jours/7 pour les horaires et les abonnés et une présence humaine sera assurée sur site selon les plages suivantes : du mardi au samedi de 07h à 14h.

L'équipe d'exploitation comportera 2,08 ETP.

### Autres dispositions .:

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 SAEMES envisage d'ores et déjà d'accueillir au sein du parc des activités annexes telles : vélos taxis (partenaire TURTLE), atelier vélo, dépôt relais colis La Poste (consigne pick up), distributeur d'équipements vélos (partenaire TOPSEC) et lavage à sec.

L'implantation des sociétés proposant tout service visant à favoriser les modes de déplacements propres tel celui d'utilisation de véhicules de basse émission en libre-service. Les sociétés exploitant ces activités bénéficieront de tarifs spécifiques pour la mise à disposition de places de stationnement.

La SAEMES a prévu d'implanter au niveau -1 du parc une station de recharge électrique rapide de type HUB équipé 4 places de 2 BRVE double de 200 KVa. Pour la gestion de ce HUB de recharge rapide, le délégataire pourra conclure un contrat de sous-occupation dont la durée sera supérieure à celle de la DSP, la Ville s'engageant à maintenir les droits de l'occupant au-delà du 30 novembre 2029 .

La mise à disposition des emplacements et des prises de courant pour la recharge des engins de nettoyage de la Ville de Paris (type Glutton) du local grillagé fermé du niveau -1 se fera à titre gratuit.

Le délégataire ne pourra pas s'opposer à l'implantation éventuelle d'un Espace Logistique Urbain (ELU) dans le parc.

Le délégataire devra s'engager à souscrire un contrat d'énergie verte ou du moins justifier de la fourniture d'électricité dite « verte » en présentant un certificat l'attestant en garantissant qu'une quantité d'électricité d'origine renouvelable équivalente à la consommation des équipements a été injectée dans le réseau électrique. Figurera dans le contrat une clause de revoyure en fonction de l'évolution de l'organisation de la production d'énergie.

L'exploitation et l'entretien de l'ouvrage devront s'inscrire dans la démarche du plan climat de la Ville de Paris et se conformer au décret d'application n°2019-771, de la loi du 23 juillet 2018 (loi ELAN) relatif au dispositif Eco Énergie Tertiaire (DEET) portant obligation à réduire de 40% les consommations d'énergie à l'horizon 2030 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010.

Le délégataire devra également veiller à la problématique de la qualité de l'air dans le parc de stationnement en prenant toutes les dispositions nécessaires afin d'assurer la protection des usagers et des professionnels exerçant une activité régulière dans cet ouvrage.

### **Les tarifications :**

#### Tarifs horaires .:

Une tarification au quart d'heure sera à destination des usagers horaires VL et motos. Le tarif, à la prise d'effet du contrat et sur la durée de la délégation, sera de 1,35 euro le quart d'heure et 5,40 euros l'heure pour les VL.

#### Tarification abonnements :

Dès la prise d'effet du contrat, le tarif d'abonnement résident sera de 200 euros par mois et 2 000 euros par an pour les VL et de 70 euros par mois et 700 euros par an pour les motos.

Le tarif de l'abonnement non résident sera de 365 euros par mois et 3 650 euros par an. Le tarif VL avec réservation sera de 456 euros par mois à 4 560 euros par an. Des tarifs attractifs seront mis en place avec une réduction de 30% pour les utilisateurs de service de véhicules partagés et de 50% pour les véhicules de petit gabarit.

Les tarifs de véhicules « basse émission » subiront une évolution progressive de 70% à la date de prise d'effet du contrat à 100% du tarif de l'abonnement VL non résident au 1<sup>er</sup> janvier 2030.

Concernant l'avitaillement électrique, il n'est pas prévu de commercialiser de forfait de recharge. Il sera possible de payer à l'acte via un QR-Code positionné sur chaque borne ou via l'utilisation d'une carte prépayée d'un opérateur accepté sur les bornes de la SAEMES.

Comme demandé par la Ville, le stationnement pour les PMR abonnés sera gratuit dans la limite des places dédiées. Toutefois, les services supplémentaires tels recharge électrique, réservation, etc... restent payants.

Le tarif abonnement du Pass 2RM sera de 90 € par mois à 990 euros/an. Le tarif de l'abonnement non-résident motos dès la prise d'effet du contrat sera de 127 euros par mois et 1 270 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.

#### Les modalités financières :

Outre les sommes (révisables) versées à la Ville chaque année au titre des frais de contrôle du parc, de 17 000 € HT, le délégataire versera des redevances à la Ville composées de :

- une redevance fixe forfaitaire de 375 000 € HT / an
- une redevance variable sur le chiffre d'affaires égale à 83% du CA HT supérieur à 1 760 000 €/an ;
- une redevance sur le chiffre d'affaires avitaillement égale à 25% du CA avitaillement HT.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer, avec la S.A.E.M.E.S, la convention de concession pour la modernisation et l'exploitation du parc de stationnement « Saint Sulpice » à Paris 6e pour une durée

de 5 ans et d'accorder à la SAEMES l'autorisation de procéder à toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation de son projet.

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

La Maire de Paris

**2024 DVD 48** Parc de stationnement Saint Sulpice (6<sup>e</sup>) - Convention de délégation de service public avec la Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement (SAEMES) pour sa modernisation et son exploitation

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment les articles

L 2511-1 et suivants et L 1411-1 et suivants ;

Vu l'avis émis le 17 février 2023 par la "Commission Consultative des Services Publics Locaux" en application du CGCT et notamment des articles L 1411-4 et L 1413-1 ;

Vu la délibération 2023 DVD 12 de la séance des 14, 15, 16 et 17 mars 2023 approuvant le principe de délégation du service public et autorisant Madame le Maire de Paris à lancer la consultation et à accomplir tous les actes préparatoires à la passation du contrat de délégation pour la modernisation et l'exploitation du parc de stationnement Saint Sulpice à Paris 6<sup>e</sup>, d'une durée de 5 ans ;

Vu l'avis de la Commission désignée en application des article L 1411-1 et L 1411-5 du CGCT, en date du 20 octobre 2023, relatif aux candidatures ;

Vu l'avis de la Commission désignée en application des article L 1411-1 et L 1411-5 du CGCT, en date du 19 décembre 2023, relatif aux offres ;

Vu le rapport du service sur le déroulement de la procédure et les motifs du choix du délégataire avec ses annexes en application de l'article L 1411-5 du CGCT ;

Vu le projet de délibération des 2024 par lequel Madame la Maire de Paris demande l'autorisation de signer avec la Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement (SAEMES), la convention de concession dont le texte est joint à la présente délibération et qui a pour objet la modernisation et l'exploitation du parc de stationnement Saint Sulpice à Paris 6<sup>e</sup>, d'une durée de 5 ans, et d'accorder à la SAEMES l'autorisation de procéder à toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu l'avis du Conseil du 6<sup>e</sup> arrondissement en date du..... 2024 ;

Sur le rapport présenté par Monsieur David BELLIARD au nom de la 3<sup>e</sup> Commission,

Délibère :

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec la Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement (SAEMES), la convention de concession dont le texte est joint à la présente délibération et qui a pour objet la modernisation et l'exploitation du parc de stationnement Saint Sulpice à Paris 6<sup>e</sup>, pour une durée de 5 ans.

Article 2 : La Société Anonyme d'Économie Mixte d'Exploitation du Stationnement (SAEMES) est autorisée à procéder à toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation des projets.

Article 3 : Les dépenses seront imputées au budget de fonctionnement de la Ville de Paris au titre des années 2024 et suivantes.

Article 4 : Les recettes seront constatées au budget de fonctionnement de la Ville de Paris au titre des années 2024 et suivantes.