

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 MARS 2023



Extrait du registre des délibérations
République Française

N°DEL_2023_031

**LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC
PORTANT SUR L'EXPLOITATION DU PARKING SOUTERRAIN DE LA GARE DE
CHATOU**

L'an deux mille vingt trois, le vingt trois mars à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 17 mars 2023, s'est assemblé dans l'Auditorium du Conservatoire, 85 boulevard de la République, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN .

Présents :

Eric DUMOULIN, Pascal PONTY, Malika BARRY, Paul MARSAL, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, Véronique FABIEN-SOULE, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Nicole CABLAN-GUEROULT, Laurence GNEMMI, Emmanuel LOEVENBRUCK, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Cécile DELAUNAY, Jean-Baptiste GODILLON, Véronique LIGNIER, Laurence BOUDER, Arménio SANTOS, Laurent LEFEVRE, Arnaud BEAUVOIR, Nathalie MOULIN, Pierre GUILLET, Béatrice BELLINI, José TOMAS, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Michèle GRELLIER à Eric DUMOULIN, Inès de MARCILLAC à Véronique LIGNIER, Pierre ARRIVETZ à Malika BARRY, Olivier LASSAL à Laurence GNEMMI, Laurent MALOCHET à Véronique CHANTEGRELET, Sandrine COMBASTEIL à Cécile DELAUNAY, Christelle HANNEBELLE à Vincent GRZECZKOWICZ, Jean-Manuel PARANHOS à Virginie MINART-GIVERNE, Sophie LEFEBURE à Paul MARSAL, Aymeric TONNEAU à Arnaud BEAUVOIR, Yves ENGLER à Béatrice BELLINI

Absents :

Levon MINASSIAN

Secrétaire :

Emmanuel LOEVENBRUCK

Les 27 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHÈSE

1. Présentation du contexte

L'offre de stationnement au Centre-ville autour de la Place Berteaux s'articule autour de trois types de stationnement différents dans le cadre d'une concession de service public, confiée à la société SAEMES :

- Le parking souterrain fermé de la Gare.
- Le parc de stationnement en surface de 85 places sur la Place Berteaux fermé par deux barrières.
- 350 places de stationnement sur voirie

Le contrôle du stationnement payant sur voirie est réalisé par les ASVP de la Ville de Chatou à l'aide d'un véhicule LAPI depuis le 19 octobre 2021. Cette mission était réalisée, avant cette date, par une société extérieure titulaire d'un marché de prestation de service.

Le contrat de délégation de service public portant sur l'exploitation du service de stationnement en centre-ville intégrant les parkings fermés et la voirie, arrive à échéance le 18 avril 2023, avec une prolongation envisagée au 1er février 2024 et proposée au présent Conseil municipal dans le cadre d'une délibération distincte.

La Ville a lancé depuis plusieurs mois, avec l'assistance d'un bureau d'études spécialisé en la matière, une vaste réflexion sur sa politique de stationnement actuelle et ses améliorations possibles, de manière à proposer une offre de stationnement capable de répondre aux différents usages, et à définir un plan d'actions qui concourent à renforcer l'attractivité des commerces de son centre-ville.

La mobilité constitue un enjeu transversal qui impacte les questions d'attractivité, et la Ville de Chatou doit faire face au développement des dites mobilités et à l'omniprésence de la voiture individuelle, liée notamment aux flux générés par son positionnement géographique spécifique (Pont de Chatou – flux important de véhicules venant de Carrières-sur-Seine, Montesson, Le Vésinet, le Pecq et Croissy).

La volonté de maintenir la dynamique du centre-ville nécessite alors une prise en compte des usages contemporains et réinterroge la question de la mobilité et du stationnement pour permettre une qualité d'usage aux habitants, consommateurs, visiteurs et acteurs économiques.

Dans ce cadre et notamment, il est envisagé d'intégrer dans le régime de la voirie, le parking de surface de la place Berteaux et de dissocier la gestion du stationnement payant sur voirie de celle du parking de la gare, dès lors que les stationnements sur voirie et en ouvrages peuvent correspondre à des objectifs distincts notamment en termes de temporalité.

Le stationnement payant sur voirie donnera ainsi lieu à une gestion sous forme de marché public (fourniture, pose et maintenance d'horodateurs) avec une durée courte et un contrôle par les ASVP de la Ville qui donne satisfaction.

Et qu'il est prévu une gestion autonome du Parking de la Gare, qui fait l'objet de la présente délibération.

2. Choix du futur mode de gestion

La Collectivité publique est libre de décider du mode de gestion, la loi n'imposant aucun mode particulier au cas d'espèce.

Les différents modes de gestions possibles sont les suivants :

2.1. La gestion directe d'un service public

Ce mode de gestion présente l'avantage de pouvoir être mis en place rapidement (simple délibération de la collectivité approuvant notamment les statuts de la régie), ne nécessite pas de procédure de mise en concurrence et permet à la collectivité d'assurer un contrôle et une maîtrise importante, tant sur les aspects financiers que sur les orientations stratégiques de développement. Par contre, il suppose que la collectivité dispose en interne de l'ensemble des compétences administratives, techniques et opérationnelles. Les investissements sont également supportés directement par la collectivité.

2.1.1. La régie directe

La gestion du service public est assurée par la collectivité elle-même avec ses propres moyens matériels, humains et financiers : le service ne dispose ni d'une autonomie financière, ni d'une personnalité juridique.

2.1.2. La régie autonome

La gestion du service public est assurée par la Collectivité via une régie qui sans disposer d'une personnalité morale propre, dispose d'une certaine autonomie se traduisant d'une part au travers de l'existence d'un conseil d'exploitation et d'un directeur, et d'autre part, via l'adoption d'un budget autonome.

2.1.3. La régie personnalisée : établissement public

La gestion du service public est assurée par une régie disposant de sa propre personnalité morale et de l'autonomie financière. La régie personnalisée constitue un établissement public municipal dont l'organe délibérant est composé majoritairement d'élus municipaux, permettant à la Collectivité de maîtriser les orientations stratégiques et financières de cet établissement public. L'établissement public ainsi créé dispose de sa propre direction, de moyens matériels et humains propres et son propre budget.

2.2. La gestion du service par une société publique locale

Une société publique locale est une société anonyme constituée entre au moins 2 collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales, en vue notamment d'exploiter des services publics à caractère industriel et commercial ou toute autre activité d'intérêt général pour le compte exclusif et sur le territoire de ses actionnaires. Elle dispose de moyens humains et matériels propres. Elle n'est pas soumise à mise en concurrence.

2.3. La gestion via un marché public

La Collectivité confie à un prestataire l'exécution d'une prestation, sur la base d'un cahier des charges et le cas échéant d'un bordereau de prix, pour une durée relativement courte. Ce dernier réalise les missions qui lui sont confiées, avec son propre personnel. Il est rémunéré par la Collectivité sur la base du prix prévu au marché. Ainsi, il n'est pas intéressé (ou peu) au résultat financier ni au développement du service (introduction d'innovations technologiques, ...).

2.4. La SEM (Société d'Économie Mixte)

La société d'économie mixte (SEM) est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une Collectivité territoriale, ou tout autre Établissement public). Cette participation majoritaire publique est plafonnée à 85 % du capital. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM, sachant qu'il peut s'agir d'une autre SEM.

A noter que le partenaire privé qui intègre la SEM est choisi librement par la personne publique, sans obligation de mise en concurrence. Pour autant, la Collectivité ne peut pas confier de mission à une SEM dont elle ferait partie, sans procédure de mise en concurrence.

2.5. La gestion via une Société d'Économie Mixte à Opération Unique (SEMOP)

Cette forme de gestion a été créée par la loi du 1er juillet 2014. Elle permet un actionariat privé minoritaire ou majoritaire (entre 15 et 66% du capital), attribué à un opérateur privé (ou à un groupement), suite à une procédure de mise en concurrence. La SEMOP est obligatoirement présidée par un élu représentant la Collectivité. Par ailleurs, l'actionnaire public est obligatoirement la Collectivité qui porte le projet.

Ce mode de gestion, complexe à mettre en œuvre, est adapté pour des durées de gestion longues et des projets nécessitant un apport de financements important. En effet, l'accès au crédit peut être assuré par l'actionnaire privé.

2.6. Le marché de partenariat

Le marché de partenariat a remplacé le contrat de partenariat (PPP) en application de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et du décret du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

Il porte sur la réalisation et financement, total ou seulement partiel, d'un projet lié à un service public ou à une mission d'intérêt général, avec possibilité d'adjoindre à cette mission de base des activités de conception d'ouvrage, d'exploitation- maintenance, mais aussi de gestion du service public.

Le recours au marché de partenariat est soumis à une double condition. En premier lieu, l'acheteur doit démontrer, dans le cadre de l'évaluation du mode de réalisation du projet, que le recours à un tel contrat présente «un bilan plus favorable, notamment sur le plan financier, que celui des autres modes de réalisation du projet», à savoir le critère dit du «bilan favorable». Et en second lieu, le dépassement d'un seuil en l'espèce de 10.000.000 € HT.

2.7. La gestion via une délégation de service public (DSP)

La délégation de service public est un contrat de concession par lequel une autorité délégante confie la gestion d'un service public à un opérateur économique, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation du service, en contrepartie notamment du droit d'exploiter le service.

La différence fondamentale entre un marché public et une délégation de service public a longtemps résulté essentiellement du mode de rémunération retenu. Avec pour un marché public, un paiement intégral, immédiat et effectué par l'acheteur public. Et pour une délégation de service public, une rémunération en principe tirée de l'exploitation du service ou substantiellement assurée par celle-ci.

La nouvelle définition des DSP reprise à l'article L1411-1 du CGCT et dans le Code de la commande publique, insiste particulièrement aujourd'hui sur la notion de transfert du risque lié à l'exploitation du service, notamment dans les termes suivants :

« La part de risque transférée au délégataire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le délégataire ne doit pas être purement nominale ou négligeable. Le délégataire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à l'exploitation du service ».

Les différentes modes des DSP ont longtemps et traditionnellement été classées de la manière suivante :

2.7.1. La régie intéressée

La régie intéressée est un contrat par lequel la gestion du service public est confiée à un régisseur qui va percevoir les redevances pour le compte de la collectivité publique et dont la rémunération comprend une partie fixe versée par la collectivité et une partie variable assurée sur les résultats de sa gestion.

Les investissements sont à la charge de la personne publique.

A noter que ces contrats sont souvent requalifiés en marchés publics de services en l'absence de véritable risque d'exploitation pour le titulaire.

2.7.2. L'affermage

L'affermage est le contrat par lequel le contractant s'engage à gérer un service public, à ses risques et périls, contre une rémunération versée par les usagers. Le délégataire, appelé aussi fermier, reverse à la personne publique une redevance destinée à contribuer à l'amortissement des investissements qu'elle a réalisés. La différence entre le montant de cette redevance et les recettes qu'il réalisera représente ce qui constitue sa rémunération.

Ainsi, le fermier peut participer à la modernisation des ouvrages publics ou leur extension. La durée de ce type de contrats est limitée à des durées de l'ordre de 6 – 10 ans, et tient compte des investissements réalisés par le délégataire et de l'équilibre économique de la convention.

2.7.3. La concession de travaux publics et de service public

Cette délégation se distingue de l'affermage par la prise en charge par le concessionnaire non seulement des frais d'exploitation et d'entretien courant mais également des investissements importants. Le concessionnaire se rémunère directement auprès des usagers (redevances, services payants).

Dans ce type de contrat, la Collectivité délégante est dégagée de toute charge d'investissement, sauf contribution nécessaire au regard de leur importance. En contrepartie, elle doit accepter une durée de concession généralement plus longue que l'affermage.

Ce contrat se rencontre dans les services pour lesquels les infrastructures sont à construire ou nécessitent une lourde restructuration proche de la reconstruction.

A noter que le terme de concession a été repris de manière générique par les nouveaux textes et recouvre aujourd'hui et notamment les différentes formes de délégations de service public, dont le régime obéit alors aux dispositions des articles L.3000-1 et s et R.3111-1 et s du Code de la Commande publique.

3. **Les différents modes de gestion écartés**

Un certain nombre de montages contractuels ne paraissant pas adaptés aux enjeux propres à la gestion du Parking de la Gare.

3.1. La gestion directe du service

Dans le cas de la gestion directe, la Collectivité conserverait l'entière responsabilité de la gestion et du fonctionnement du service. Or, l'organisation du stationnement requiert des compétences et un savoir-faire assez spécifique dont la Collectivité ne dispose pas. De plus, la Collectivité devrait assumer tous les risques d'exploitation (sur les charges et sur les recettes), alors qu'une gestion via un exploitant permet de déléguer une partie de ce risque. Enfin, la gestion directe suppose que les investissements sont directement pris en charge par la Collectivité.

3.2. La gestion par une société publique locale

Ce mode de gestion nécessite que deux collectivités au moins s'associent, ce qui ne s'avère pas envisageable en l'espèce.

Par ailleurs, ce type de gestion ressemble beaucoup à une régie (mis à part le régime de droit privé propre à une société), et comporte nombre d'inconvénients similaires (perte de l'expertise du partenaire privé, investissements publics à réaliser, etc.)

3.3. La gestion via un marché public de services

A également été écartée la gestion en régie avec passation d'un marché public de prestation de services, c'est-à-dire la gestion du service par la Collectivité, mais externalisée à un prestataire dans le cadre d'un marché public qui disposerait de ses propres agents.

En effet, l'attributaire serait rémunéré par un prix fixé par la Collectivité sans lien avec les résultats de l'exploitation. Ainsi, la Collectivité assumerait la totalité du risque financier, ce qui ne paraît pas souhaitable, étant préférable que le prestataire soit responsabilisé en assumant une partie du risque financier.

Par ailleurs, dans cette hypothèse les investissements à réaliser seraient pris en charge par la Collectivité, sans possibilité de pouvoir les lisser dans le temps, via une prise en charge par le délégataire et un amortissement sur la durée du contrat.

3.4. La gestion via un marché de partenariat (PPP)

Ce type de gestion est directement écarté car il ne répond pas aux conditions fixées par la Loi pour conclure un tel contrat, notamment en termes de seuil.

3.5. La gestion via une SEMOP (Société d'Économie Mixte à Opération Unique)

La SEMOP n'apparaît pas non plus comme le mode de gestion le plus opportun. En effet, avec un montage et un fonctionnement relativement complexes, la SEMOP est davantage adaptée aux projets d'investissements nécessitant un financement très important (des banques pouvant faire partie du groupement agissant en tant que partenaire privé), avec une durée de contrat longue.

3.6. La gestion via une SEM

Même si la Collectivité créait une SEM stationnement, celle-ci serait en tout état de cause mise en concurrence avant de pouvoir obtenir le contrat de gestion, avec le risque qu'un candidat plus expérimenté obtienne ce contrat au détriment de la SEM en cause.

Le recours à la SEM ne résoudrait au demeurant pas les difficultés mentionnées ci-dessus quant à la gestion en régie, s'agissant notamment de la capacité de financement et de l'expertise technique pour la gestion de ce service, dont la Collectivité ne dispose en principe pas, tant directement qu'indirectement par le biais d'une SEM.

4. La préconisation d'une délégation de service public en concession

A l'inverse, l'organisation du stationnement par voie de délégation de service public, en l'espèce la concession, offrirait des avantages qui paraissent déterminants et notamment :

- Risques d'exploitation pris en charge par le délégataire tant sur le plan technique et économique que financier.
- Possibilité de recourir aux compétences d'un véritable professionnel pour l'exercice d'une activité spécifique nécessitant un savoir-faire particulier.
- Spécialité dans les travaux à effectuer.
- Lissage dans le temps des investissements à réaliser, la Collectivité ne préfinançant rien alors que le délégataire amortira les biens sur la durée de la DSP.

Dans le cadre d'une gestion déléguée, la Collectivité resterait responsable de l'organisation du service et notamment de la définition des caractéristiques essentielles de l'activité confiée au délégataire (encadrement des tarifs, quotas d'abonnements, surveillance de la qualité du service, modalités de surveillance du paiement, etc.).

La Collectivité disposerait bien évidemment d'un pouvoir de contrôle et de sanction vis-à-vis de son délégataire (sanctions pécuniaires, mise en régie provisoire aux risques et périls du délégataire, sanctions résolutives).

Le pouvoir de contrôle par la Collectivité est au demeurant renforcé par les dispositions précitées du Code de la commande publique.

D'un point de vue financier, la rémunération du délégataire sera liée aux résultats de l'exploitation du service de manière à ce qu'il assume le risque d'exploitation. Cela garantit par ailleurs, dans une certaine mesure la bonne exécution des prestations prévues.

Dans ces conditions, la concession paraît bien constituer le montage contractuel le mieux adapté.

5. **Sur les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire**

5.1. Le périmètre de la délégation et les missions du délégataire

La délégation de service public comprendra donc la gestion du parking de la Gare comprenant 330 places voitures environ, une vingtaine de places motos et une soixantaine de places vélos.

Elle intégrera notamment les éléments suivants :

- La réalisation de travaux nécessaires à la réhabilitation et à la bonne exploitation du parc en ouvrage
- La gestion du Parking comprenant notamment :
 - le nettoyage et l'entretien courant,
 - la maintenance de l'ensemble des équipements de sécurité du parking,
 - la maintenance et la collecte de l'ensemble des équipements de contrôle péage du parking,
 - la réalisation de l'ensemble des visites de sécurité obligatoires,
 - le renouvellement des équipements défectueux,
 - la commercialisation de l'ensemble des produits horaires ou d'abonnement,
 - la télégestion 24h/24 (usagers coincé...),
 - le renseignement des usagers à certains horaires.

5.2. La durée de la délégation

La durée envisagée est de l'ordre de 12 ans qui permet d'une part, au concessionnaire de s'installer et de proposer un service de qualité et d'autre part, d'amortir tout ou partie des investissements qu'il aura réalisés.

Pour autant, la durée finalement retenue dans le cadre de la convention qui sera signée entre la Collectivité et le futur délégataire tiendra compte des investissements programmés et de l'équilibre économique de la future convention, de manière à se conformer aux dispositions de l'article R.3114-26 du Code de la Commande publique selon lesquelles : « Pour les contrats de concession d'une durée supérieure à cinq ans, la durée du contrat n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat ».

Elle pourra donc s'avérer plus ou moins longue au regard des investissements en cause et de l'équilibre économique de la convention.

5.3. Les principes généraux d'équilibre économique de la convention envisagée

Par principe, l'exploitation de la présente délégation s'effectue aux frais et risques du titulaire.

Celui-ci devra se rémunérer auprès des usagers, sur la base des tarifs déterminés dans la convention, avec le cas échéant le versement d'une subvention d'investissement par la Ville si elle s'avère nécessaire à l'équilibre financier contractuel.

5.4. Contrôles du délégataire

La Collectivité disposera d'un droit de contrôle strict sur l'exercice par le Délégataire de sa mission (comptes rendus mensuels et annuels, financiers et techniques, réunions de suivis, transmission d'informations régulièrement, etc.), de manière à permettre à ses Services de s'assurer de la bonne exécution du service public.

Une attention toute particulière sera apportée sur la traduction contractuelle de ce pouvoir de contrôle de la Collectivité

Au vu de ce rapport, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur le principe de la Délégation du service public pour la gestion du Parking de la Gare, sous la forme d'une concession.

Compte tenu des attentes et des contraintes de la Collectivité, la solution d'un contrat de délégation de service public, décrite ci-avant, paraît la plus adaptée pour préserver au mieux les intérêts de la collectivité et des usagers, et permettre de conduire une politique cohérente et efficace pour la gestion du stationnement.

6. Procédure de passation

La convention sera passée après respect des mesures de publicité et de mise en concurrence prévues aux articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et par celles du Code de la commande publique.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 1411-1 et suivants,

Vu les articles L. 3100-1 et suivants et R. 3111-1 et suivants du Code de la commande publique ;

Vu l'avis rendu par la CCSPL lors de sa réunion en date du 17 mars 2023,

Vu l'avis rendu par le Comité technique lors de sa réunion du 17 mars 2023,

Vu le rapport de présentation du projet de délégation de service public décrivant le choix de mode de gestion et les caractéristiques des prestations que doit assurer le concessionnaire, conformément à l'article L 1411-4 du CGCT, adressé à chacun des membres du Conseil municipal,

Considérant que la Commune a confié la gestion de stationnement payant sur voirie et hors voirie dans le cadre d'une délégation de service public,

Considérant que ce contrat se termine le 1^{er} février 2024, et que la Commune envisage de recourir à une nouvelle gestion déléguée pour les années à venir concernant le Parking de la Gare,

Considérant que compte tenu des attentes et des contraintes de la Commune, la solution d'une convention de délégation de service public, sous la forme d'une concession, décrite dans le cadre du rapport de présentation précité, paraît la plus adaptée pour préserver au mieux les intérêts de la Collectivité et des usagers, et permettre de conduire une politique globale, cohérente et efficace pour la gestion du stationnement.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

DECIDE :

- **d'approuver** le principe d'une délégation de service public sous la forme d'une concession pour la gestion du Parking de la Gare
- **d'approuver** les caractéristiques des prestations que devra assurer le futur concessionnaire, décrites dans le rapport ci-annexé.
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à lancer la procédure de concession de service public (et effectuer notamment les publicités nécessaires), à mener les négociations avec les différents candidats conformément aux articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à prendre tous les actes nécessaires (compris la convocation des instances nécessaires concernées) dans le cadre de cette procédure.

Par 34 voix POUR, 0 voix CONTRE, 4 ABSTENTION(S),

Abstention(s) :

Pierre GUILLET, Béatrice BELLINI, José TOMAS, Yves ENGLER

Publiée le : 27/03/2023