



AMO À LA DSP AYANT POUR OBJET
LA GESTION DU STATIONNEMENT PAYANT
POUR LES PARCS DE STATIONNEMENT DU VILLAGE,
DU MARCHÉ ET JEAN-MARIE POIRIER À SUCY-EN-BRIE

**Analyse des offres finales des candidats
après négociation**

Novembre 2018



221 rue La Fayette – 75010 PARIS
Tél +33 (0)1 42 46 22 66
sareco.france@sareco.fr – www.sareco.fr

SOMMAIRE

1. Introduction	3
1.1. Contexte	3
1.2. Déroulement de la procédure.....	3
1.3. Critères d'appréciation des offres	3
2. Critère financier	5
2.1. Investissements, modalités d'amortissement, de renouvellement et de financement.....	5
2.2. Produits d'exploitation	6
2.3. Charges d'exploitation	10
2.4. Équilibre d'exploitation	12
2.5. Variation du bilan des flux avec la Collectivité selon les recettes.....	17
2.6. Synthèse.....	18
3. Critère investissements	19
3.1. Description des travaux prévus	19
3.2. Calendriers de réalisation des travaux.....	20
3.3. Gros entretien et renouvellement (GER)	21
3.4. Synthèse.....	21
4. Critère exploitation	22
4.1. Aspects techniques de gestion des parcs.....	22
4.2. Approche commerciale et services à l'utilisateur	23
4.3. Synthèse.....	24
5. Synthèse générale.....	25

1. INTRODUCTION

1.1. Contexte

La consultation a pour objet la délégation du service public du stationnement payant en ouvrages dans la Commune de Sucy-en-Brie pour les parkings du Marché, du Village et Jean-Marie Poirier.

La délégation de service public comprend :

- la réalisation de travaux d'équipement du parking Jean-Marie Poirier et de mise aux normes sur les parkings du Village et du Marché
- l'exploitation des parcs de stationnement en cause.

1.2. Déroulement de la procédure

Il a été choisi de retenir une procédure avec dépôt groupé des candidatures et des offres.

La publication des AAPC a eu lieu le vendredi 3 août 2018. La date limite de réception des candidatures et offres a été fixée au lundi 8 octobre 2018.

La commission de DSP pour l'ouverture des plis a eu lieu le lundi 8 octobre 2018.

Deux candidats ont déposé une candidature et une offre :

- la société EFFIA STATIONNEMENT, désignée ci-dessous EFFIA
- la société INDIGO INFRA, désignée ci-dessous INDIGO

En conclusion des négociations menées avec les deux candidats, le présent document constitue l'analyse des offres finales remises le 19 novembre 2018 et correspondant à une concession de 12 ans.

1.3. Critères d'appréciation des offres

Les critères de jugement des offres sont les suivants (par ordre décroissant d'importance) :

1. propositions financières contractuelles et compte prévisionnel d'exploitation (dépenses, recettes, amortissements et flux financiers entre la Ville et le Délégué, politique tarifaire)

2. qualité technique des installations et travaux projetés et délai (projet technique, crédibilité des couts d'investissement correspondants, méthodologie et calendrier de réalisation des travaux, date de mise en service, dispositions prises pour l'exploitation des parkings pendant les travaux, matériels proposés ...)

3. qualité et dynamisme du service proposé en exploitation (personnel, surveillance, service aux usagers, sécurité, prestations complémentaires...) ; moyens mis en œuvre pour assurer la qualité du service public du stationnement et plus généralement la valeur technique de l'offre en matière d'exploitation.

L'analyse qui suit reprend les offres des candidats dans cet ordre, pour une concession d'une durée de 12 ans (douze années pleines), commençant à la mise en service payant du dernier parc.

2. CRITÈRE FINANCIER

2.1. Investissements, modalités d'amortissement, de renouvellement et de financement

2.1.1. Investissements initiaux

Les budgets d'investissements ne varient au global que d'à peine plus de 1 % entre les candidats :

Travaux initiaux	EFFIA	INDIGO
Cout global tout compris Village HT	278 693 €	226 189 €
Cout global tout compris Marché HT	333 030 €	339 603 €
Cout global tout compris Jean-Marie Poirier HT	926 488 €	990 438 €
Cout global tout compris Tous parcs HT	1 538 211 €	1 556 230 €

Les comparaisons par poste sont rendues difficiles en raison d'un découpage par poste qui n'est pas homogène entre les candidats. Cependant, pour les désignations qui se ressemblent, les montants diffèrent peu.

Il reste encore après négociation quelques postes qui n'apparaissent explicitement que pour l'un ou l'autre des candidats. Les principaux cas sont relevés au chapitre 3 relatif à la nature des investissements.

2.1.2. Modalités de renouvellement

EFFIA prévoit une mise à jour des équipements de contrôle péage après 7 ans de fonctionnement pour un montant total de 32 199 € HT.

INDIGO ne prévoit aucun investissement au cours de la concession.

Au global, investissement initial plus investissement secondaire, les candidats présentent des enveloppes très similaires sur 12 ans :

Investissement sur 12 ans	EFFIA	INDIGO
Cout global HT tous parcs	1 570 409 €	1 556 230 €

2.1.3. Modalités de financement

EFFIA prévoit un emprunt : EFFIA « assumera l'intégralité des financements qui lui incombent sur un emprunt soit auprès de sa maison mère, le groupe KEOLIS, soit auprès d'un établissement bancaire. À ce stade, EFFIA projette [...] Taux d'intérêt annuel fixe établi à 3,0%. »

INDIGO a pris « l'hypothèse de financer le montant des investissements à 70% en dettes et 30% en fonds propres sur une maturité équivalente à la durée résiduelle de la Délégation. Compte tenu du caractère global de la gestion de la dette, il n'y a pas de contrat de prêt affecté au Projet (pas de montage en financement de projet). Ainsi le financement de l'opération est garanti dès la signature du contrat sans condition suspensive sur l'obtention d'un financement bancaire. »

Remarque : grâce à la subvention d'investissement demandée (cf. § 2.4.2), INDIGO n'aura besoin de financer que 156 230 € HT sur l'investissement initial.

Les deux candidats proposent un plan de financement fiable.

2.2. Produits d'exploitation

2.2.1. Hypothèses de fréquentation

EFFIA estime la fréquentation des parcs en tenant compte des dates de fermeture au stationnement d'autres espaces :

- parking derrière le château, sauf commerçants du marché les mercredis et samedis : dès la mise en service des parcs concédés
- parking du Gymnase Montaleau : dès la mise en service des parcs concédés
- parking de la poste : fin décembre 2020
- parking de la place du marché : fin 2022
- parking des Fontaines : fin juillet 2023

Pour les abonnements, EFFIA estime deux ans de montée en charge pour atteindre un total de **58 abonnés** :

- 42 abonnements résident
- 14 abonnements non-résident
- 2 abonnements deux-roues motorisé.

Au total, EFFIA prévoit 6 ans de montée en charge ; il faut donc attendre la 7^e année (2025) pour atteindre le plateau de fréquentation global. (Le parc du Marché et le parc Jean-Marie Poirier seront les derniers à trouver leur équilibre.)

INDIGO base son évaluation de la fréquentation à venir des parcs sur les fréquentations historiques des parkings, l'observation des dernières tendances ainsi que son expérience.

Au final, la montée en charge dure 8 ans : ce n'est que la 9^e année que le plateau est atteint.

INDIGO ne communique pas les nombres d'abonnements attendus, mais seulement les recettes correspondantes : à l'issue d'une montée en charge sur 6 ans, 89 k€ HT dès la 7^e année.

Notons que, contrairement à la demande de la Ville, INDIGO prévoit des abonnements dans le parc du Marché.

Enfin, contrairement à la demande du DCE, INDIGO ne fournit pas les fréquentations attendues, ce qui interdit toute comparaison précise entre les candidats. Cependant, des éléments de l'offre initiale ont été confirmés et précisés lors des négociations, dont notamment la prévision d'INDIGO d'une proportion très majoritaire des sorties gratuites de visiteurs du fait de la gratuité de la première heure (exemple d'autres parcs de villes alentour, cités à l'appui : de 75 % à 80 %), alors qu'EFFIA table sur une proportion bien plus faible (Village : 32% ; Jean-Marie Poirier : 46 % ; Marché : 60%). Ainsi, alors que les fréquentations attendues de la part des deux candidats étaient équivalentes, INDIGO estimait des recettes bien plus faibles qu'EFFIA.

Prudemment, aucun candidat ne prévoit d'amodiation.

Les deux candidats tiennent compte de la neutralisation de places de stationnement dans le parc du Marché pour les besoins de la réalisation de la ZAC (lots D et E).

2.2.2. Tarifs

Pour les places couvertes, les tarifs horaires proposés par les candidats sont inférieurs aux plafonds demandés par la Ville. Pour les places aériennes, les tarifs d'EFFIA collent aux plafonds alors que ceux d'INDIGO les dépassent.

Tarifs horaires (€ TTC)	Places couvertes			Places aériennes		
	Plafonds (1)	Effia	Indigo	Plafonds (1)	Effia	Indigo
1 h	- €	- €	- €	2,20 €	2,20 €	2,30 €
2 h	2,60 €	2,20 €	2,20 €	4,40 €	4,40 €	4,50 €

4 h	6,50 €	6,00 €	6,10 €	8,00 €	8,00 €	8,10 €
8 h	13,00 €	9,60 €	12,50 €	16,00 €	16,00 €	16,10 €
24 h	16,00 €	16,00 €	16,00 €	24,00 €	24,00 €	24,00 €

(1) Tarifs plafonds fixés par la Collectivité

Les tarifs d'abonnement proposés par EFFIA sont inférieurs aux plafonds demandés par la Ville.

INDIGO n'a pas communiqué sa proposition définitive de tarif d'abonnements mais avait fait des propositions acceptées en négociation. Ce poste représente de toute manière des recettes faibles par rapport à la clientèle horaire.

Tarif mensuel des abonnements TTC	Plafonds	EFFIA	INDIGO
Résidents	80 €	70 €	80 €
Non-Résidents	110 €	100 €	110 €
Deux-roues motorisés	35 €	35 €	35 €

2.2.3. Modalités d'indexation

Pour mémoire, la formule d'indexation proposée au DCE est la suivante :

$$K_n = 0,15 + 0,70 (ICHT\text{-}rev\text{-}TS/ICHT\text{-}rev\text{-}TS_0) + 0,15 (MIG\ EBIQ/MIG\ EBIQ_0)$$

ICHT-rev-TS correspondant à l'indice annuel tous salariés secteur « transports et entreposage ».

MIG EBIQ correspondant à l'indice annuel « énergie, biens intermédiaires et biens d'équipement »

EFFIA propose une modification de la formule :

$$\text{Tarifs}_n = \text{Tarifs initiaux} \times K_n$$

$$K_n = 0,15 + 0,85 \times [0,70 \times (\text{ICHT-rev-TS}_n / \text{ICHT-rev-TS}_0) + 0,30 \times (\text{FSD } 3_n / \text{FSD } 3_0)]$$

- n correspond à l'année d'indexation, l'année 0 étant l'année de mise en exploitation
- ICHT-rev-TS_n correspond à la moyenne arithmétique simple des douze dernières valeurs mensuelles définitives connues à la date d'indexation du coût horaire du travail révisé, salaires et charges dans le secteur Transport, entreposage (Identifiant INSEE 001565190).
- FSD 3 (Frais et services divers - modèle de référence n°3) correspond à la moyenne arithmétique simple des douze dernières valeurs mensuelles définitives connues à la date d'indexation

ICHT-rev-TS₀ et FSD 3₀ correspondent aux dernières valeurs connues des indices du mois de prise d'effet du contrat moins 3 mois

L'impact de l'une ou de l'autre formule s'avère modeste. À titre de point de repère, EFFIA a expliqué que, de décembre 2008 à décembre 2017 :

- le coefficient Kn obtenu à l'aide de la formule d'indexation proposée dans le projet de convention d'origine ($K_n = 0,15 + 0,70 (\text{ICHT-rev-TS} / \text{ICHT-rev-TS}_0) + 0,15 (\text{MIG EBIQ} / \text{MIG EBIQ}_0)$) aurait une valeur de **1,075** ;
- le coefficient Kn obtenu à l'aide de la formule d'indexation proposée par EFFIA dans son offre ($K_n = 0,15 + 0,85 \times [0,70 \times (\text{ICHT-rev-TS}_n / \text{ICHT-rev-TS}_0) + 0,30 \times (\text{FSD } 3_n / \text{FSD } 3_0)]$) aurait une valeur de **1,080**.

INDIGO conserve la formule du DCE.

2.2.4. Recettes d'exploitation

Les écarts de prévisions de recettes cumulées sur 12 ans expliquent l'essentiel de la différence finale entre les offres sur l'équilibre global de la concession :

EFFIA	4 672 € HT
INDIGO	3 003 € HT

Remarque : EFFIA distingue des recettes liées au fonctionnement de l'espace Jean-Marie Poirier (ex : tickets combinés stationnement / spectacle) à hauteur de 66,5 k€ sur 12 ans.

Les prévisions de recettes s'établissent dans un rapport de 10 à 6,4.

Par rapport à EFFIA, INDIGO présente un écart de recettes de -1 669 k€ HT, montant à rapprocher de ses demandes de subventions¹ (1 400 k€ HT de subvention initiale et 15 k€ HT de subvention annuelle de fonctionnement, soit un total de 1 585 k€ sur 12 ans).

2.3. Charges d'exploitation

2.3.1. Dépenses courantes

Les tableaux ci-dessous visent à permettre une comparaison par poste des charges d'exploitation.

Charges d'exploitation d'EFFIA	Cumul en € HT sur 12 ans, en valeur 2019	Charges d'exploitation d'INDIGO	Cumul en € HT sur 10 ans, en valeur 2019
Frais de personnel	322 726 €	Personnel Interne Au Groupe Indigo (Yc Personnel Technique)	378 724 €
		Personnel Intérimaire d'Exploitation	48 910 €
Sous-total frais de personnel	322 726 €	Sous Total Frais de Personnel	427 634 €
Nettoyage	71 981 €	Prestations de Nettoyage	166 411 €
Maintenance - entretien/réparation	495 714 €	Entretien : Interventions Techniques et Fournitures	240 000 €
		Entretien : Contrats	420 963 €
Électricité - fluides	195 845 €	Électricité, Fluides	278 470 €
Publicité - communication	11 997 €	Actions Commerciales	49 344 €
		Frais de Télécommunication	72 700 €
		Location Matériel d'Exploitation	7 895 €
Achat cartes magnétiques, fournitures et consommables	59 980 €	Collecte de Fonds et Traitements Bancaires sur les horaires	35 017 €
Autres services extérieurs	47 988 €	Frais Administratifs et Divers	9 869 €
Assurances	12 496 €	Police d'Assurances	10 542 €
Commission carte bancaire	10 922 €	Frais et commissions prestataires externes sur les horaires	4 062 €
Taxes	113 196 €	Taxes et Versements Assimilés	696 €
Frais de structure	373 741 €	Frais de structure	120 479 €
Autres	105 131 €		
Sous-total frais divers	1 498 990 €	Sous-total frais divers	1 416 447 €
Total des charges d'exploitation	1 821 716 €	Total des charges d'exploitation	1 844 081 €

En termes de personnel d'accueil présent sur place, et à la demande de la Ville, les deux candidats proposent 24 heures de présence réparties sur trois jours par semaine, aux moments de plus grande affluence du public : mercredis et samedis matin (marchés), vendredis et samedis soir (Espace Jean-Marie Poirier). Néanmoins, les frais de personnel, respectivement d'EFFIA et d'INDIGO, se situent dans un rapport 3 à 4.

¹ Cf. § 2.4.2

Le budget nettoyage prévu par EFFIA reste faible pour un service assidu et approfondi sur les trois parcs : de l'ordre de 1 heure par jour.

Les prévisions d'EFFIA concernant la maintenance et l'entretien (495 714 €) se situent aux trois quarts du prévisionnel d'INDIGO (240 000 + 420 963 = 660 963 € HT).

Le budget électricité et fluides d'INDIGO est environ 40 % au-dessus de celui d'EFFIA. Des explications de cet écart sont sans doute à rechercher pour partie du côté des modes de gestion de l'éclairage.

Les deux candidats laissent à la Ville la charge des taxes dues par le propriétaire des parcs :

- la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères,
- la Taxe Foncière,
- les charges de copropriété.

L'écart des montants des taxes entre les candidats est à rapprocher de l'écart des résultats prévus par eux, la CVAE étant basée sur la valeur ajoutée.

Le budget prévisionnel d'EFFIA relatif à la publicité et à la communication (1 000 € HT / an en moyenne) ne lui permettra pas une réelle présence médiatique et paraît modeste par rapport aux ambitions annoncées par ce candidat : « Ce poste de charges comprend les enquêtes annuelles de satisfaction, les animations commerciales et le renouvellement des affiches. »

EFFIA se distingue par un niveau de frais de structure comparativement élevé, représentant 8 % du chiffre d'affaires global – ce dernier incluant les recettes d'exploitation, les subventions (d'investissement et de fonctionnement) et la valeur nette comptable (VNC) en fin de contrat – contre 4 % pour INDIGO. Selon le mémoire d'EFFIA, il y a lieu de considérer que les deux postes « Frais de structure » et « Autres » ont vocation à abonder des postes tels que la gestion du personnel, la télégestion, la publicité et communication. Par rapport à INDIGO, il y aurait donc près de 30 k€ HT /an à redistribuer sur ces autres postes, ce qui compense leur faiblesse apparente.

À dire d'expert, un ratio de l'ordre de 300 € HT / place /an semblerait convenir à la composition des parcs concernés pour évaluer les charges d'exploitation hors frais de personnel. Soit, pour un total de 442 places, des charges estimées à environ 1 590 000 € HT sur 12 ans. Par rapport à cette approche, EFFIA et INDIGO se situent respectivement à 6 % et 11 % en-dessous. Cet écart est cohérent avec la marge d'erreur d'une approche par ratio.

L'écart entre les candidats relatifs aux frais de personnel joue dans le sens inverse de l'écart relatif aux autres frais. Il en résulte qu'au final, **les charges d'exploitation globales des deux candidats sont particulièrement proches, avec un écart de l'ordre de 1 %.** Elles sont par ailleurs conformes aux ordres de grandeur couramment constatés dans des exploitations similaires.

2.3.2. Amortissements

EFFIA propose de réaliser un amortissement sur 12 ans, ce qui aboutira à une valeur nette comptable (VNC) des biens financés par EFFIA **nulle** en fin de contrat.

INDIGO calcule un amortissement complet sur 10 ans et obtient donc une VNC **nulle** en fin de contrat. Remarque : la subvention d'investissement couvre l'essentiel de l'investissement (cf. § 2.4.2).

2.3.3. Frais financiers

Pour EFFIA, les frais financiers s'élèvent à 316,2 k€ HT.

Pour INDIGO, les frais financiers représentent le cout du financement et correspondent aux intérêts de la dette Indigo. Étant le montant de la subvention d'investissement demandée (cf. § 2.4.2), les frais financiers sont particulièrement faibles : 17 k€ HT.

Dans les deux cas, les modes de financements sont expliqués et fiables.

2.4. **Équilibre d'exploitation**

Les analyses de ce chapitre reposent sur les recettes prévisionnelles de chaque candidat.

2.4.1. Redevances versées à la Collectivité

A. Redevance fixe

EFFIA versera à la Ville de Sucy-en-Brie :

- une redevance fixe annuelle de 25 000 €
- une redevance de contrôle annuelle de 5 000 €.

INDIGO propose 1 000 € HT pour occupation du domaine public mais pas de redevance de contrôle annuelle.

Comparatif	Effia	Indigo
Redevance annuelle fixe (k€)	30 000 €	1 000 €
Redevance fixe sur 12 ans (k€)	360 000 €	12 000 €

B. Redevances variables

Conformément au DCE, les deux candidats proposent de reverser une part du chiffre d'affaire, en fonction de deux seuils :

- 50 % du CA HT compris entre le seuil 1 et le seuil 2
- 80 % du CA HT au-delà du seuil 1

Cette approche est conforme aux attentes d'une prise de risque de la part des candidats dans la mesure où il s'agit bien d'une redevance assise sur le chiffre d'affaires et non sur le bénéfice.

EFFIA propose des seuils évolutifs en fonction de la montée en charge de la fréquentation des parcs :

Année d'exploitation	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Seuil de CA n° 1 (k€ HT)	76	253	295	325	367	413	417	417	417	417	417	417	207
Seuil de CA n° 2 (k€ HT)	94	300	346	379	426	477	481	481	481	481	481	481	238

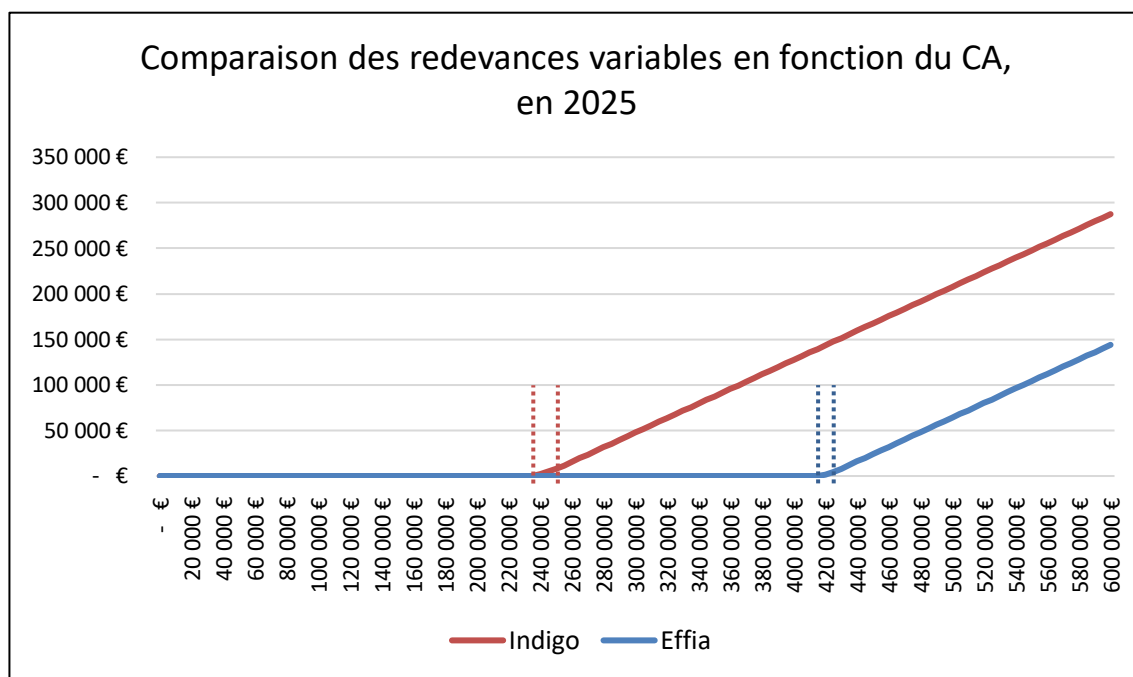
INDIGO propose des seuils fixes :

Seuil de CA n° 1 (k€ HT)	235
Seuil de CA n° 2 (k€ HT)	250

La proposition d'EFFIA présente des seuils très supérieurs à ceux d'INDIGO, en année courante :

Comparatif	Effia	Indigo	écart Effia / Indigo	
Seuil de CA n° 1 (k€ HT)	417	235	+ 182	+ 77 %
Seuil de CA n° 2 (k€ HT)	425	250	+ 175	+ 70 %

La proximité entre eux des seuils proposés par les deux candidats tend à rendre négligeable l'influence du seuil 1, comme le montre le graphe comparatif ci-dessous établi sur pour une année courante après montée en charge de la fréquentation.



2.4.2. Subventions

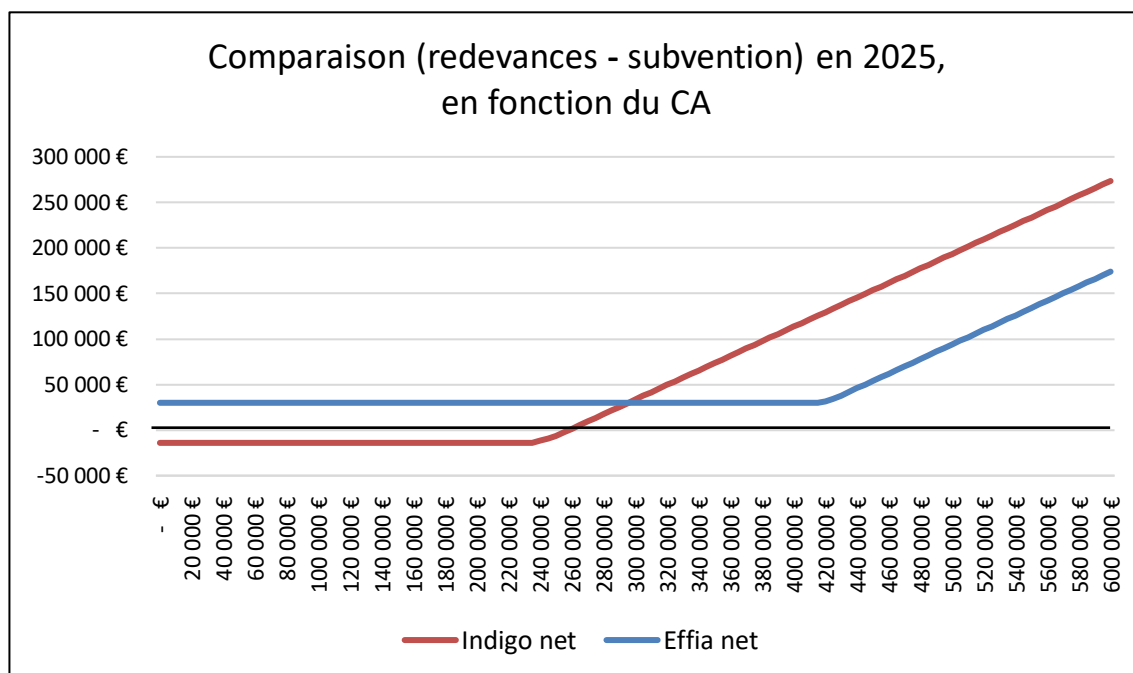
EFFIA ne demande pas de subvention.

INDIGO demande :

- une subvention d'investissement de 1 400 000 € HT (soit 90 % de l'investissement) ;
- une subvention d'exploitation de 15 000 € HT /an.

2.4.3. Bilan des flux avec la Collectivité

Le graphe ci-dessous montre l'évolution du montant net annuel du total de la redevance fixe, de la redevance variable² et des subventions d'exploitation demandées, en fonction du chiffre d'affaires.



² Montants apparaissant aux CEP

EFFIA	sub. d'invest.	sub. d'exploit.	redevance	reprise	Cumul
2019			22,6 k€		22,6 k€
2020			40,0 k€		62,6 k€
2021			40,0 k€		102,6 k€
2022			40,0 k€		142,6 k€
2023			40,0 k€		182,6 k€
2024			40,0 k€		222,6 k€
2025			40,0 k€		262,6 k€
2026			40,0 k€		302,6 k€
2027			40,0 k€		342,6 k€
2028			40,0 k€		382,6 k€
2029			40,0 k€		422,6 k€
2030			40,0 k€		462,6 k€
2031			22,3 k€		484,9 k€

INDIGO	sub. d'invest.	sub. d'exploit.	redevance	reprise	Cumul
2019	-1 400 k€	-14 k€	1 k€		-1 413,0 k€
2020		-15 k€	1 k€		-1 427,0 k€
2021		-15 k€	1 k€		-1 441,0 k€
2022		-15 k€	1 k€		-1 455,0 k€
2023		-15 k€	1 k€		-1 469,0 k€
2024		-15 k€	1 k€		-1 483,0 k€
2025		-15 k€	1 k€		-1 497,0 k€
2026		-15 k€	55 k€		-1 456,9 k€
2027		-15 k€	67 k€		-1 405,2 k€
2028		-15 k€	67 k€		-1 353,5 k€
2029		-15 k€	67 k€		-1 301,7 k€
2030		-15 k€	67 k€		-1 250,0 k€
2031		-6 k€	28 k€		-1 227,6 k€

L'écart économique de 1 712,5 k€ HT en défaveur d'INDIGO s'explique pour l'essentiel par ses estimations de recettes plus faibles qu'EFFIA (écart -1669 k€ HT).

2.4.4. Rentabilité du contrat pour les candidats

Solde général pour les candidats	EFFIA	INDIGO
R-D Après redevance/subvention et avant IS, sur 12 ans	479 k€	411 k€
CA sur 12 ans	4 672 k€	4 588 k€
Rapport (R-D)/CA, sur 12 ans	10%	9%

Les deux candidats présentent des ratios recettes moins dépenses, par rapport au chiffre d'affaires, assez équivalents.

2.5. Variation du bilan des flux avec la Collectivité selon les recettes

Une variation des recettes se répercutera sur le calcul des subventions et donc sur le bilan des flux économiques avec la Collectivité.

2.5.1. Cas de recettes en hausse

Des simulations montrent par exemple que l'équilibre du bilan s'obtient pour INDIGO avec des recettes cumulées de 4 917 658 €. Ce montant semble difficile à atteindre, néanmoins dans ce cas :

- Le solde pour la Ville serait de -1 413 k€ la première année. Il resterait négatif sur toute la durée de la concession pour ne s'annuler que la dernière année.
- Le solde dans le cas d'EFFIA serait toujours positif sur la période de la concession et atteindrait un cumul de l'ordre de 660 k€ (montant variable selon les variations annuelles).

2.5.2. Cas de recettes en baisse

Une baisse égale ou supérieure à 5 % des recettes prévisionnelles d'EFFIA suffirait à annuler la redevance variable versée à la Ville. Cet évènement est relativement probable, néanmoins dans ce cas :

- La redevance versée par EFFIA resterait de 30 k€ /an, soit 360 k€ sur la période de la concession (redevance fixe).
- Le solde dans le cas d'EFFIA resterait positif dès la première année, pour atteindre une valeur cumulée de l'ordre de 365 k€.
- Le solde dans le cas d'INDIGO demeurerait très nettement négatif, et ne pourrait au pire que se dégrader encore.

2.5.3. Conclusion

EFFIA prévoit des recettes optimistes et INDIGO des recettes pessimistes. Quoi qu'il advienne dans les faits, le calcul des flux financiers du concessionnaire vers la Ville montre dans tous les cas un net avantage en faveur d'EFFIA.

2.6. Synthèse

Les offres des deux candidats sont très similaires en montant d'investissement et en cout d'exploitation.

L'offre d'EFFIA est de meilleure qualité que celle d'INDIGO : elle est plus complète, plus précise, plus travaillée. Par exemple, INDIGO n'indique pas les tarifs des abonnements, n'isole pas de recettes liées au fonctionnement de l'espace Jean-Marie Poirier, et prévoit – contrairement à la demande de la Ville – des abonnements dans le parc du Marché.

Au final, l'offre financière d'EFFIA apparait bien plus attractive que celle d'INDIGO. Elle permet d'équiper et d'assurer l'exploitation des parcs sans aucune sollicitation financière de la part de la Ville. Elle repose néanmoins sur des prévisions de recettes optimistes ce qui laisse à penser que les redevances variables restent assez hypothétiques. Ces dernières ne pèsent cependant pas beaucoup dans le résultat final de la concession.

De son côté, l'offre financière d'INDIGO repose sur des subventions importantes, surtout en investissement mais aussi en fonctionnement, qui rendent le solde très négatif pour la Ville.

Le tableau ci-dessous présente les soldes pour la Ville, en fin de contrat, tenant compte des subventions (investissement et exploitation), des redevances³. (absence de VNC)

Solde Ville à terme	EFFIA	INDIGO
Concession de 12 ans	484,9 k€	-1 227,6 k€

Sur ces bases, les propositions des deux candidats peuvent être évaluées comme suit :

EFFIA	INDIGO
****	*

³ Montants présentés dans les CEP des candidats

3. CRITÈRE INVESTISSEMENTS

3.1. Description des travaux prévus

3.1.1. Sur l'ensemble des parcs

Les deux candidats prévoient les travaux adaptés pour les fonctions :

- Détection et lutte contre l'incendie
- Accessibilité
- Contrôle péage
- Sonorisation d'ambiance
- Gestion technique centralisée et télégestion
- Signalétiques statiques intérieures et extérieures
- Vidéosurveillance et interphonie

Les deux candidats traitent aussi les divers cas particuliers de chaque parc.

Les principales différences ou remarques sont les suivantes :

3.1.2. Parc du Village

Les investissements d'INDIGO se présentent sous la forme de correctifs là où EFFIA prévoit une réfection d'ensemble :

EFFIA	INDIGO
Réfection complète (sol, mur, poteau, plafond) des peintures	Reprises ponctuelles du flochage Nettoyage et peinture des accès piétons
Reprise totale de la signalétique intérieure statique	Compléments de marquage au sol

Ces différences participent sans doute à la différence des couts d'investissements qui approche les 20 % :

Travaux initiaux	EFFIA	INDIGO
Cout global tout compris Village HT	278 693 €	226 189 €

3.1.3. Parc du Marché

EFFIA budgete la mise en peinture du plafond, alors qu'INDIGO ne prévoit que de le lessiver.

L'écart des montants d'investissement est néanmoins faible, de l'ordre de 2 %, ce qui est largement dans la marge d'incertitude à ce stade :

Travaux initiaux	EFFIA	INDIGO
Cout global tout compris Marché HT	333 030 €	339 603 €

3.1.4. Parc Jean-Marie Poirier

Les travaux proposés correspondent dans l'ensemble aux attentes de la Ville.

La petite différence des montants d'investissements (écart de l'ordre de 7 %) n'a pas d'explication évidente à la lecture des programmes de travaux, les deux concurrents prévoyant des équipements similaires.

Travaux initiaux	EFFIA	INDIGO
Cout global tout compris Jean-Marie Poirier HT	926 488 €	990 438 €

3.2. Calendriers de réalisation des travaux

Les deux candidats présentent un planning détaillé.

EFFIA suppose un démarrage du contrat de Délégation de Service Public au 3 décembre 2018. Sur cette base, la mise en exploitation des ouvrages avec contrôle d'accès aurait lieu le 14 juin pour les parcs du Village et du Marché et le 28 juin pour le parc Jean-Marie Poirier.

Cependant, la réunion du conseil municipal statuant sur la délégation est prévue le 17 décembre 2018. Un décalage d'un mois est donc à envisager, soit les hypothèses de dates de mise en service suivantes :

- Parc du Village et parc du Marché : 15 juillet 2019
- Parc Jean-Marie Poirier : 29 juillet 2019

INDIGO a également établi un planning partant d'une notification de la DSP au 1^{er} décembre 2018. En décalant ce planning d'un mois, on obtient les dates d'achèvement suivantes :

- Parcs Village et Marché : fin des travaux 1^{er} novembre 2019
- Parc Jean-Marie Poirier : mise en service 1^{er} aout 2019

Les deux candidats proposent donc des délais équivalents pour la mise en service du parc Jean-Marie Poirier. En revanche, INDIGO diffère de trois mois les travaux de mise aux normes dans les parcs existants.

3.3. Gros entretien et renouvellement (GER)

Seule EFFIA prévoit des travaux de GER : en 2026 la mise à niveau du matériel de péage, pour un montant total de 32 189 €.

Cette prestation est d'autant plus intéressante que la technologie évolue très vite dans ce domaine. Il y a donc un risque que le matériel d'INDIGO et les services offerts soient désuets dans les dernières années de la concession.

3.4. Synthèse

Les programmes des deux candidats sont globalement en adéquation avec les besoins d'équipement des parcs. Chacun d'eux présente des caractéristiques complémentaires qualitatifs, comme un soin apporté à la mise en peinture pour EFFIA ou un système de lecture automatique de plaques d'immatriculation pour INDIGO. Cependant, les délais et le GER plaident en faveur d'EFFIA.

Sur ces bases, les propositions des deux candidats peuvent être évaluées comme suit :

EFFIA	INDIGO
***	**

4. CRITÈRE EXPLOITATION

4.1. Aspects techniques de gestion des parcs

4.1.1. Personnel et présence humaine

EFFIA ne prévoit pas de présence du personnel au-delà des demandes du DCE, privilégiant la télégestion. Elle s'appuie ainsi sur son *Centre de pilotage à distance* situé à Paris.

Il en va de même pour INDIGO qui prévoit de s'appuyer d'une part sur sa *Base locale d'intervention* de Saint-Maur-des-Fossés – permettant une bonne réactivité d'intervention sur site en cas de besoin aux heures ouvrables – et d'autre part sur son *Centre National de Télé-Opération*.

L'offre d'INDIGO apparaît la plus qualitative.

4.1.2. Nettoyage des parcs

EFFIA distingue un nettoyage de premier niveau et un nettoyage approfondi. Elle ne communique ni détail ni fréquence des opérations.

INDIGO indique que « Les principales tâches à exécuter sont les suivantes : balayage des aires de stationnement et de circulation des véhicules et des piétons (pour les parcs en ouvrage), traitement des taches d'huile, nettoyage des équipements dits de proximité (caisses automatiques, bornes d'entrée/sortie, bornes d'interphonie, garde-corps, signalétique, ...), ramassage des détritrus, vidages des poubelles.

Ces travaux seront réalisés quotidiennement. »

Néanmoins ces tâches seront confiées à l'agent d'exploitation qui ne sera pas présent tous les jours ! INDIGO propose ensuite une grille pour les fréquences de nettoyage qui incomberont à son prestataire, selon la nature des opérations et les lieux concernés. Or cette grille n'a pas de fréquence inférieure à 2 fois par semaine.

En ce qui concerne les prestations de nettoyage, les deux candidats sont limités par une faible présence humaine. La faible précision des propositions d'EFFIA et les informations de nature assez contradictoire apportées par INDIGO font craindre dans les deux cas une qualité de service minimale sur le plan du nettoyage.

4.1.3. Maintenance

EFFIA expose l'organisation de la maintenance des équipements de péage dont les niveaux 1 et 2 sont réalisés par le personnel d'exploitation et les niveaux 3 à 5 par l'équipementier. Puis il fournit un plan de maintenance type détaillé pour les autres équipements.

INDIGO annonce trois niveaux de maintenance préventive et indique que « pour la réalisation des contrôles règlementaires, INDIGO a contracté deux partenariats avec SOCOTEC et QUALICONSULT. »

Étant donné le faible nombre d'heures de présence du personnel, il sera difficile à ce dernier d'être très réactif lors d'un dysfonctionnement.

4.2. Approche commerciale et services à l'utilisateur

4.2.1. Présence d'un agent d'accueil

Les deux candidats prévoient la présence d'un agent d'accueil pendant les durées minimales mentionnées au DCE, soit les mercredis, samedis et éventuellement vendredis pour des durées de 6 à 12 h par jour.

4.2.2. Modes de paiement

Les deux candidats proposent des modes de paiement modernes tels que le paiement par carte bancaire sans contact et le paiement à la borne de sortie (sans passer par la caisse).

INDIGO propose en outre des services supplémentaires grâce à des équipements de lecture automatique des plaques d'immatriculation, telle que la sortie main libre pour les abonnés.

4.2.3. Services à l'utilisateur et mercatique

Les deux candidats présentent des programmes standards, détaillés et complets.

4.3. Synthèse

Les propositions des deux candidats sont d'assez bonne qualité et répondent aux objectifs d'une gestion moderne des parcs de stationnement.

Sur ces bases, les propositions des deux candidats peuvent être évaluées comme suit :

EFFIA	INDIGO
**	**

5. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Les analyses précédentes ont conclu sur les synthèses suivantes :

CRITÈRE	EFFIA	INDIGO
Financier	****	*
Investissement	***	**
Exploitation	**	**

Sur la base de ces résultats, et compte tenu que le prix est le principal critère mentionné au DCE, les propositions des deux candidats peuvent être évaluées comme suit :

EFFIA	INDIGO
****	**

Cette analyse permet de classer les offres de la manière suivante :

1. L'offre d'**EFFIA** est bien présentée, plutôt qualitative et se révèle nettement comme la plus intéressante financièrement. Elle permet d'équiper et d'assurer l'exploitation des parcs sans aucune sollicitation financière de la Ville. Le flux financier prévisionnel est positif et régulier. S'appuyant principalement sur des redevances fixes, il offre de bonnes garanties à la Ville, aux risques du délégataire.
2. **INDIGO** présente une offre plutôt qualitative sur le fond bien que présentant des lacunes ou des erreurs dans sa version finale. Elle est en outre assez pessimiste sur les fréquentations payantes et s'appuie sur la sollicitation de subventions très importantes de la part de la Ville. Le flux financier prévisionnel est ainsi fortement négatif pour la Ville, dès la première année, alors qu'INDIGO ne prend que très peu de risques.