

DÉLÉGATION DU SERVICE PUBLIC RELATIF A L'EXPLOITATION D'UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT DE SURFACE PLACE COISLIN A METZ

Note de motivation relative au choix du candidat et présentation de l'économie générale du contrat

Le Conseil Municipal, après avoir consulté le CTP le 17 décembre 2008 et la Commission Consultative des Services Publics Locaux le 10 décembre 2008, a décidé lors de sa séance du 18 décembre 2008 de déléguer le service public relatif à l'exploitation d'un parc public de stationnement en surface Place Coislin à Metz.

La présente note a pour objet de présenter aux membres du Conseil Municipal le choix du cocontractant et l'équilibre général du contrat.

I - LA CONSULTATION

1 - L'organisation de la consultation

La consultation a été organisée conformément aux articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Après parution d'un avis d'appel public à candidature dans le Moniteur et dans le Républicain Lorrain, six entreprises ont fait acte de candidature : INTERPARKING France, Q PARK France, EFFIA SA, PARCS GFR, SANEMA et HOLDING METZ ST JACQUES. Les plis contenant les candidatures ont été ouverts lors de la séance de la Commission de Délégation de Service Public du 23 avril 2009.

Lors de sa séance du 30 avril 2009, la Commission de délégation de service public a procédé à l'analyse des candidatures et a dressé la liste des sociétés qui rassemblaient toutes les conditions requises pour être admises à présenter une offre. Il s'agit des sociétés suivantes : INTERPARKING France, Q PARK France, EFFIA SA, PARCS GFR, SANEMA et HOLDING METZ ST JACQUES.

Le 13 mai 2009, un courrier a été adressé à ces six candidats afin de leur transmettre le cahier des charges et leur rappeler les conditions d'organisation de la consultation, les éléments attendus des candidats en termes de réponse aux missions de service public et les conditions de remise de leur offre.

Une visite de site a été organisée le 25 mai 2009 et une séance de questions-réponses a suivi afin de permettre à l'ensemble des concurrents de pouvoir

appréhender physiquement la nature du service délégué et pouvoir poser toutes questions utiles tant sur la procédure que sur le contenu du cahier des charges et des documents de la consultation. Les concurrents avaient jusqu'au 21 juillet 2009 pour remettre leur offre.

La Commission de délégation de service public qui s'est réunie le 22 juillet 2009 a constaté que 5 concurrents avaient remis une offre et que la société INTERPARKING n'avait pas remis de proposition.

La Commission de Délégation de Service Public a émis un avis favorable le 19 août 2009 pour engager la libre discussion avec les 5 sociétés ayant remis une offre et qui avait présenté des propositions de qualité méritant d'être approfondies.

Ces candidats ont été amenés à préciser et à faire évoluer leur offre de base dans le cadre d'auditions destinées à permettre d'affiner les propositions. Le résultat de la négociation avec Q PARK FRANCE est repris dans l'annexe au présent rapport qui synthétise l'offre de ce candidat. Cette proposition est intégrée dans le contrat de délégation de service public joint également en annexe. Ce contrat est accompagné des annexes existantes au jour de la signature du contrat.

2 - Les critères de jugement des offres

La lettre de consultation adressée le 13 mai 2009 aux candidats énonçait les modalités de présentation des offres et rappelait les obligations imposées par le cahier des charges.

Elle précisait, par ailleurs, que les propositions devaient répondre aux critères suivants sans ordre de priorité :

- la cohérence et la pertinence de l'offre au regard du descriptif des moyens humains et matériels affectés, pour la durée du contrat, aux missions qui font l'objet de la consultation ;
- la qualité de l'organisation générale du service (description des conditions d'utilisation des moyens humains et techniques sur un aspect fonctionnel et organisationnel) ;
- l'originalité des propositions faites en matière de services connexes (prêt de vélos, mise à disposition de cabas...) ;
- la qualité et la pertinence des propositions faites sur les orientations techniques, urbanistiques et paysagères définies par la collectivité ;
- la pertinence des actions à engager avec les commerçants du quartier pour favoriser l'attractivité du centre-ville ;
- la cohérence et la viabilité du compte d'exploitation prévisionnel ;
- la cohérence du planning des travaux et des moyens mis en oeuvre pour limiter leur impact sur le fonctionnement du service ;
- le niveau des tarifs proposés ainsi que le montant des redevances à verser à la collectivité concédante ;
- de manière générale, toutes les propositions faites à l'appui de l'offre pour améliorer la qualité du service.

II - LE CHOIX DU CANDIDAT : OFFRE ET MOTIVATION

Il est proposé au Conseil Municipal de confier l'exploitation et la réalisation des travaux de modernisation et de rénovation à la société Q PARK France. En effet, la qualité, la cohérence et la pertinence de l'offre présentée par ce candidat, et décrite ci-dessous, a motivé ce choix.

1 - Rappel des objectifs de la consultation

La Collectivité a retenu les orientations suivantes :

- réalisation des travaux d'amélioration du parking qui pourront être proposés à l'appui des offres (travaux sur la surface et étude de la viabilité du projet de réhabilitation des 34 emplacements en souterrain que l'ensemble des concurrents ont proposé de rejeter du fait de l'absence d'équilibre économique et en raison des difficultés de gestion) ;
- réalisation, en accord avec les services de la Ville, de zones végétalisées dans le périmètre délégué ;
- mise en place d'un tarif préférentiel de soirée et introduction de tarifs d'abonnement spécifique aux résidents ;
- mise à disposition de vélos et de cabas pour permettre un accès et une utilisation plus aisée du centre-ville et plus particulièrement du plateau piétonnier.

La consultation a eu pour objectif de demander à ces concurrents dont Q PARK de répondre à ces attentes.

2 – Le contenu des missions du délégataire

Le parking de surface de la Place Coislin est composé, à la date de signature du contrat, de 399 emplacements dont 9 places réservées aux PMR.

Le contrat comporte la réalisation de travaux de modernisation et de rénovation qui aboutiront à la réalisation d'un parking de 390 places en surface pour VL intégrant les places PMR et d'un abri comportant 56 emplacements vélos. La réponse est parfaitement adéquate pour ce qui concerne le maintien de l'offre de stationnement et la prise en compte du développement de nouveaux modes doux de transports.

Il est précisé que la concession a pour objet l'exploitation du parking public de la Place Coislin mais également le financement ainsi que la réalisation de travaux de modernisation du parking comportant des travaux sur la surface du parking (notamment, mise en place d'un nouvel enrobé) mais également des travaux d'amélioration suivant les descriptifs et plans annexés au contrat afin d'en améliorer l'aspect paysager. Ces travaux de grande qualité permettent une redéfinition de l'image de la place et un aspect plus végétal.

La Concession comporte ainsi les missions suivantes pour le Délégataire :

- la conception, la réalisation et le financement des travaux de modernisation et d'amélioration du parking,
- l'aménagement de zones végétalisées dans le périmètre délégué,

- l'installation de tout nouveau matériel nécessaire au fonctionnement du parc,
- l'exploitation du parking pendant toute la durée du contrat.

L'exploitation comprend :

- la gestion des places de stationnement selon un mode horaire (mode privilégié de courte durée) mais peut également comprendre des abonnements (pour les résidents de nuit),
- la gestion d'emplacements situés dans l'emprise à caractère commercial (panneaux publicitaires) ou de services à caractère commercial (mise à disposition de cabas),
- la gestion d'emplacements réservés aux vélos.

Cette exploitation comprend également les missions suivantes :

- une gestion rigoureuse et patrimoniale des équipements mis à disposition et construits par le cocontractant dans le cadre du contrat,
- l'organisation du service et la gestion technique, administrative et financière des usagers et ce 24h/24h et 7 jours sur 7,
- la réalisation en cours d'exécution du contrat des travaux d'entretien et de gros entretien et renouvellement de l'ensemble des installations qui lui sont confiées par la Collectivité ou qu'il aura réalisées en application du contrat.

3 - Les propositions finales de la société Q PARK FRANCE

Les discussions menées depuis septembre 2009 avec la société Q PARK FRANCE ont permis d'aboutir à la définition des axes majeurs contractuels suivants :

- 1) la durée du contrat est de dix ans compte tenu des investissements proposés (à compter du 1^{er} janvier 2010) ;
- 2) les travaux de modernisation et rénovation ainsi que leur conception s'élèvent à 1.278.000 € Hors Taxes ;
- 3) les travaux de rénovation modernisation à la charge du Déléataire comprennent principalement la réfection d'ensemble de l'enrobé du parking, le déplacement du local d'accueil ainsi que des entrées et sorties et la suppression de l'entrée rue du Cambout ;
- 4) la création d'un abri pour vélos pour 56 emplacements dont 16 en « bike box » et 30 arceaux pour les riverains ; un dispositif de prêt de 10 vélos est également prévu ;
- 5) la création dans l'emprise du parking d'un square avec arbres de haute tige après remblaiement du parking souterrain et installation de zones végétalisées sur divers points du parking ; ces éléments paysagers de grande qualité assurent une vision plus naturelle à l'espace urbain ;
- 6) les travaux évoqués ci-dessus se dérouleront sur 5 mois de mai 2010 à fin septembre 2010 (planning prévisionnel) ;

- 7) la mise en place d'un plan de renouvellement en matière de travaux de Gros Entretien Renouvellement de 48.000 € Hors Taxes en moyenne par an afin de maintenir l'équipement dans un parfait état de fonctionnement ;
- 8) le parking sera principalement axé sur l'accueil des usagers horaires de courte durée ;
- 9) la mise en place du tarif de soirée à 0,50 € TTC à partir de 19h00 jusqu'à 1h00 du matin afin de favoriser l'attractivité du centre-ville ;
- 10) le parking fonctionnera 24h/24 et 7j/7 ;
- 11) les redevances pour la Ville comportent deux titres :
 - a – une redevance fixe de 555 000 € HT
 - b- une redevance variable assise sur les taux suivants :
 - 55 % au dessus de 900 00 € HT de recettes
 - 70% au dessus de 1 415 000 € HT
- 12) la proposition de tarifs figurant en annexe au contrat de délégation de service public.

L'ensemble des propositions répondent de manière globale à l'attente d'un parking à vocation horaire dans un cadre rénové et végétalisé. Son insertion dans l'espace urbain est remarquable et équilibré.

4 – Contenu des propositions de la société Q PARK FRANCE

Les propositions de la société Q PARK France sont reprises dans une annexe à la présente note.

III - L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU CONTRAT

1 - Nature et durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2010.

2 - Les tarifs

Les tarifs applicables sont décrits dans une annexe au contrat de délégation de service public qui est joint au dossier remis aux membres du Conseil Municipal à l'appui de la présente note.

3 - Economie générale du contrat et contrainte particulière pour service public

L'économie générale du contrat proposé présente un budget prévisionnel de 14.949.480 Euros HT de recettes d'exploitation sur la totalité du contrat.

Les redevances pour la Ville de Metz sont estimées globalement sur l'ensemble du contrat à environ 880 000 € HT/an.

4 - Les documents contractuels

Le projet de contrat de délégation de service public (joint en annexe au présent rapport) et ses annexes finalisent la proposition de la société Q PARK FRANCE, intègre les différents éléments qui ont fait l'objet de discussions et de mise au point et synthétise l'accord entre les parties.

Ce document contractuel ainsi que les annexes au contrat reprennent les conditions essentielles du service que le Délégataire sera tenu de mettre en oeuvre.

Le Maire de Metz

Dominique GROS

Pièces Jointes :

- Procès-verbal de la Commission Consultative des Services Publics Locaux en date du 10 décembre 2008 et son rapport annexe présentant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire,
- Procès verbal de la Commission de délégation de service public du 23 avril 2009 portant ouverture des candidatures,
- Procès-verbal de la Commission de délégation de service public du 30 avril 2009 portant analyse des candidatures et établissant la liste des candidats admis à présenter une offre,
- Lettre de consultation du 13 mai 2009,
- Procès-verbal de la Commission de délégation de service public du 22 juillet 2009 portant sur l'ouverture des offres,
- Procès-verbal de la Commission de délégation de service public du 19 août 2009 portant sur l'analyse des offres et avis sur celles-ci,
- Contrat de délégation de service public et ses 13 annexes (comprenant notamment le descriptif des travaux, les tarifs et le règlement intérieur).

**SYNTHESE DES PROPOSITIONS
DE Q PARK FRANCE – Annexe à la note de
présentation du 30 novembre 2009**

1 – DESCRIPTIF DES MOYENS HUMAINS ET MATERIELS AFFECTES, POUR LA DUREE DU CONTRAT, AUX MISSIONS QUI FONT L’OBJET DE LA CONSULTATION	
<i>Les moyens humains affectés dans les deux solutions :</i> Total heures de présence du personnel : 5 512 h Total ETP (1 ETP = 1607h/an) : 3,43 Le responsable de site est encadré par un directeur régional. Le personnel sera présent sur le parc : - de 8h00 à 23h00 du dimanche au jeudi - de 8h00 à 2h00 les vendredi et samedi - de 10h00 à 20h00 le dimanche Le recrutement du personnel doit être réalisé par de la mobilité interne pour le chef de parc (personne formée à la politique d’exploitation Q PARK) et recrutement sur Metz (dont la reprise du personnel actuellement en place sur le parc Coislin soit 2 agents). Le personnel affecté au service assure les missions suivantes : - nettoyage léger, - accueil des clients, - sécurité, - entretien du matériel. Les agents effectueront des rondes quotidiennes sur le parc. Chaque ronde donne lieu au remplissage d’une fiche de contrôle par l’agent reprenant les différents objectifs de la ronde. Une société de surveillance intervient sur le site sous 15 mn. L’objectif du candidat en termes de personnel est de fidéliser celui-ci et de limiter le « turnover » pour garantir une qualité d’exploitation. Les personnels suivent des formations tout au long de leur parcours professionnel. <u>Les moyens techniques et matériels affectés dans les deux solutions :</u> Pour la surveillance du parc en dehors des heures de présence du personnel, il existera un report d’alarmes, d’interphonie et de vidéosurveillance via un outil informatique spécifique à Q PARK (système INTRAPARC). Le système permet de gérer à distance le parc, de contrôler tous les organes électroniques et d’en sauvegarder les données. Le report des données est réalisé vers le CCC&T (Centre de Contact Commercial et Technique) où une présence humaine est assurée 24h/24. Ce centre est situé en région parisienne et est composé de personnel Q PARK formé au stationnement exclusif. Les accès et les mouvements dans l’emprise du parc de stationnement sont contrôlés au moyen d’un système de vidéosurveillance. Les zones Les zones surveillées sont les accès piétons, les barrières en entrée et sortie, les zones de caisses automatiques et les circulations des véhicules et des piétons. L’installation de vidéosurveillance est composée d’un réseau de caméras numériques, se déclenchant sur alarme et/ou horloge, réparties aux endroits clés du parc, pour une surveillance continue ou momentanée, en fonction des contraintes d’exploitation. Sur le parc de surface, les caméras seront fixées sur les lampadaires. Elle permet la sortie de quatre signaux indépendants, vers des moniteurs ou vers Intraparc, pour : - La visualisation « spot » en temps réel : affichage en direct des images sur détection de mouvement, sur des écrans dédiés, - Le stockage et l’exploitation (recherche et lecture) d’images, via un ensemble d’enregistreurs numériques, - L’affichage séquentiel des sources vidéo, avec report sur Intraparc, - L’affichage sélectif d’une source vidéo, avec report sur Intraparc, pour une gestion événementielle de l’image. Quand l’interphone d’une casse automatique est déclenché, l’image prise par la caméra associée s’affiche sur l’écran d’Intraparc.	

En l'absence de réhabilitation du parking souterrain aucune auto laveuse ne sera prévue. 2 caisses automatiques seront installées au niveau du local caisse à proximité des bornes d'entrée. Sachant que la possibilité offerte aux usagers de payer en carte bleue directement aux bornes de sortie, et également pour des questions de sécurité (collecte des fonds, visibilité des caisses) il n'est pas opportun d'installer des caisses en périphérie du parc.	2 – DESCRIPTION DE L'ORGANISATION GENERALE DU SERVICE ET DES MODALITES D'EXPLOITATION DE CELUI-CI <u>Conditions générales d'exploitation dans les deux solutions :</u> Le parc sera ouvert 24h/24 et 7j./7 pour tous les clients (horaires et abonnés). Le candidat produit une lettre d'engagement sur la qualité du service proposé ; cet engagement doit aboutir à une certification ISO de chaque site géré. Trois moyens sont développés pour contrôler la qualité de l'exploitation : - un contrôle quotidien effectué par les responsables d'exploitation (bonne exécution du planning de charge), - des contrôles aléatoires et inopinés par les responsables d'exploitation régionaux (nettoyage, sécurité du circuit de l'argent...), - enquête de satisfaction clients. Traitement des enquêtes satisfaction : Le challenge Qualité permet de recueillir, une fois par an, l'avis des clients, horaires et abonnés. Une centaine de questionnaires sont administrés dans le parc aux clients horaires, et une centaine de questionnaires spécifiques sont envoyés à nos clients abonnés (sur le parc Coislin, le nombre de questionnaires abonnés sera à adapter au nombre réel d'abonnés). Les résultats ainsi que leur analyse font l'objet d'un compte rendu dans le rapport annuel d'activité, et permettent de mettre en oeuvre des axes d'amélioration pour les équipes. De plus, les résultats de ce challenge permettent également, en interne, de récompenser les équipes ayant obtenu les meilleurs résultats, ce qui crée une émulation entre les sites et améliore ainsi le service rendu. Un chapitre est consacré à la préservation de l'environnement. Cet engagement passe par les actions suivantes : - accueil des deux roues à proximité du local d'exploitation (pour une sécurité optimale), - veille pour conserver une qualité de vie optimale aux abords des parkings, - contrôle permanent de la qualité de l'air, - maîtrise de l'ensemble des rejets, - maintenance préventive de l'ensemble des équipements, - limitation des émissions sonores. <u>Organisation de l'exploitation dans les deux solutions :</u> L'exploitation est basée sur les 10 commandements élaborés par le candidat (qui constituent les piliers du projet) visant à offrir un service homogène de stationnement : la localisation, la facilité d'accès, la signalétique externe, des entrées et sorties confortables, un design et une conception intérieures agréables, la sécurité, la qualité et la convivialité du personnel Q PARK, la propreté, la facilité de paiement et la signalétique intérieure.
--	--

Fréquence de nettoyage	Description
Quotidien	• Rondes de vérification (plusieurs par jour) • Vérification des aires de stationnement : balayage, ramassage des débris, taches d'huile • Escalier : balayage, serpillière • Ascenseur : balayage, serpillière, vérification des rails de guidage des portes • Local d'exploitation : balayage, nettoyage + désinfection des sanitaires
Bi hebdomadaire	• Sortie des poubelles • Local exploitation : lessivage sol
Hebdomadaire	• Passage autolaveuse • Nettoyage cunettes, caniveaux, siphons • Signalisation sur murs et portes • Locaux techniques : nettoyage, contrôle
Mensuel	• Escalier : désinfection • Ascenseur : nettoyage à fond + désinfection • Portes/ vitres : nettoyage, lessivage
Trimestriel	• Signalisation : dépoussiérage signa lumineuse, dépoussiérage et lessivage signa non lumineuse
Bisannuel	• Eclairage : dépoussiérage et lessivage
Annuel	• Murs, plafonds : dépoussiérage et lessivage • Ventilation : gaines, grilles
selon besoin	• Tags, graffitis, affichage sauvage (et dès constatation)

Ces fréquences sont données à titre indicatif, l'établissement des plannings définitifs de nettoyage et le contrôle sera réalisé par le chef de parc en fonction des spécificités du site. Un soin particulier est porté sur les lieux les plus sollicités, notamment les endroits où les piétons s'attardent (aire des caisses automatiques et vitrages). Ainsi, si le besoin se fait sentir, ces zones pourront être nettoyées plus fréquemment qu'indiqué ci dessus.

Q PARK entend veiller à la clarté des signalétiques et messages d'orientation. Le client ne doit jamais être mis en difficulté d'orientation. A cet effet, le client est informé en permanence au moyen de signaux et messages hautement visibles : accès, bornes, caisses, cabine d'ascenseur, lieux d'attente. Les messages sont courts et rédigés dans un vocabulaire simple et approprié. Les supports résistent à l'arrachement et aux chocs. Leur format est standardisé pour être hautement reconnaissable.

Q PARK s'engage à prendre en charge immédiatement tout client qui se trouve en difficulté ou cherchant un renseignement. Son objectif est que tout appel d'un client est pris en charge dans un délai ne dépassant pas 10 secondes. A cet effet, le candidat équipera le parc de moyens radio couplés à l'interphonie ou de renvoi de celle-ci vers un centre d'appel national, où du personnel formé à ce type de problématique est présent 24h/24, 7j/7.

3 – SERVICES CONNEXES

Services proposés dans les deux solutions :

Q-Park met en place sur l'ensemble de ses parcs un ensemble cohérent et moderne d'organisations humaines et de systèmes informatiques, concourant à la mise en oeuvre de services à valeur ajoutée pour les clients, notamment une **plate-forme de centre d'appels et de télésurveillance**, permettant à un client d'être assisté à toute heure de la journée et de la nuit.

L'organisation humaine repose sur la création de centres dédiés dotés d'un personnel qualifié et de moyens de communication modernes. A tout moment et en tout point du réseau, les équipes sont en mesure d'accéder aux données du client, d'établir une conversation visiophonique avec un utilisateur, d'orienter les équipes sur le terrain par communication radio.

En déployant sa plate-forme de services, Q-Park entend délivrer à chacun de ses clients un haut niveau de service, et de manière uniforme sur l'ensemble des parcs de stationnement dont il assure l'exploitation.

Le concept de Q-PARK vise à associer aux ouvrages des services qui renforcent l'image du parc et participent à son attrait commercial. Les propositions de services sont adaptées à chaque ouvrage et mises en oeuvre en synergie avec les acteurs économiques locaux et avec la Ville de Metz. Q-PARK veut faire du parc de stationnement un véritable espace de vie.

Ces "services plus", définis en fonction des besoins de la clientèle, sont à adapter dans le temps. Des enquêtes auprès des clients permettront d'affiner l'offre finale de services.

Le service aux piétons proposé :

- antennes d'informations et de communication : boîte aux lettres, téléphone, fax, point "annuaires" ...,
- accompagnement des personnes à mobilité réduite,
- services associés tels que : distributeurs automatiques ...,
- local pour les casques motos des usagers du parc,
- prêts de parapluies, poussettes enfant,
- défibrillateur,
- machine à cirer les chaussures,
- prêts de cabas.

Il est également prévu d'équiper l'équipe d'exploitation d'un système « Power Pack », destiné à redémarrer les véhicules en panne de batterie dans le parc.

Il est prévu des relais sur des sites internet pour faire connaître les améliorations apportées au stationnement, il sera créé des pages Internet dédiées au parc Coislin, avec une promotion via une campagne Internet. Ces pages seront relayées sur le site de la Ville de Metz, ainsi que sur les sites des partenaires et sur le site institutionnel de Q-Park.

Une campagne de communication locale à travers le journal de la Ville expliquera les nouvelles possibilités de stationnement et de paiement.

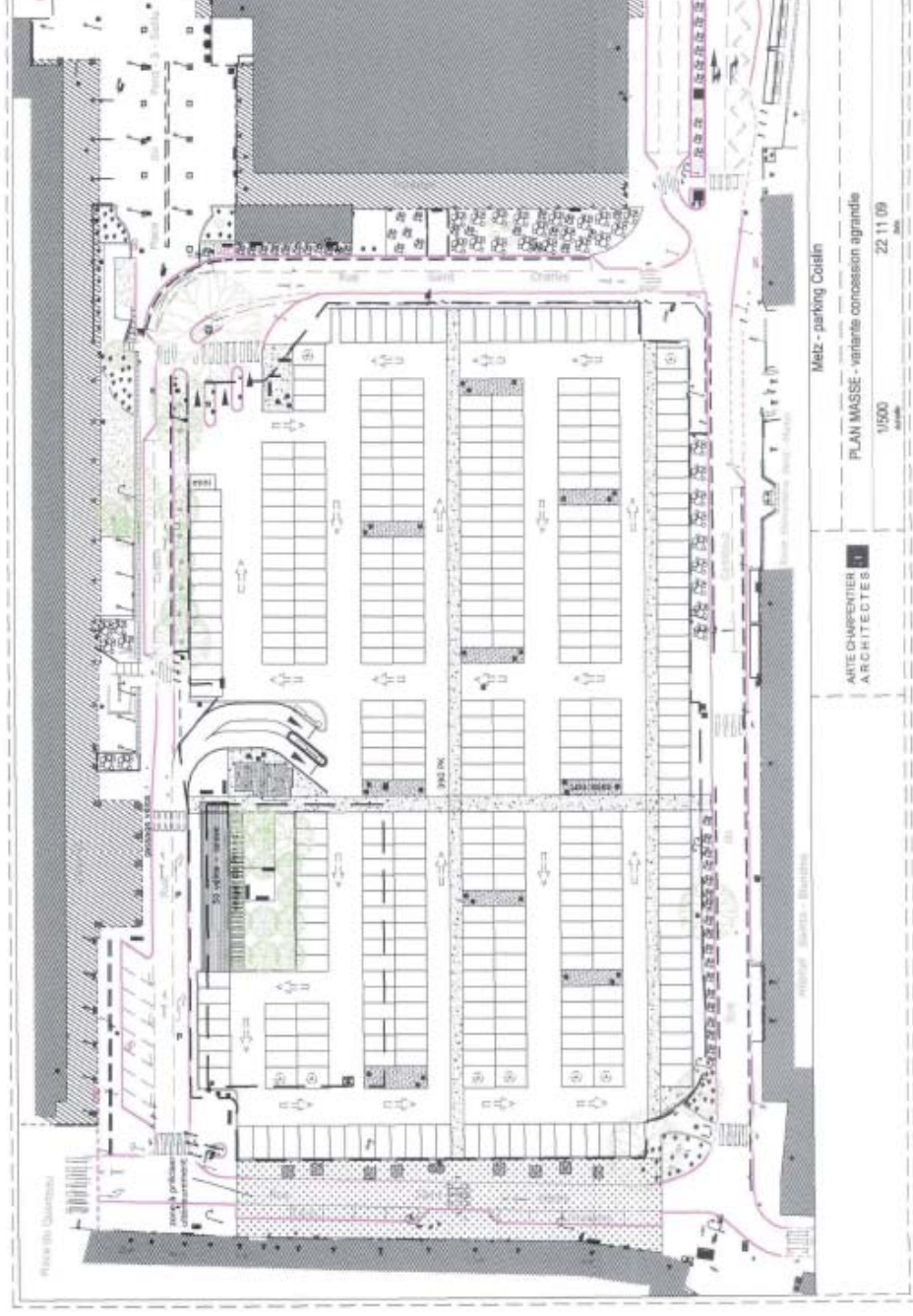
Un relais dans la presse locale avec de la publicité dans les suppléments spécifiques est également envisagé.

Il sera également développé avec un prestataire une application sur l'i-phone, permettant de localiser les parcs, leur disponibilité, services...

4 – PROPOSITIONS FAITES SUR LES ORIENTATIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET PAYSAGERES

Orientations techniques :

Le parking souterrain sera comblé et le périmètre initial de DSP est non modifié. Le nombre d'emplacement de stationnement est légèrement diminué afin de pouvoir végétaliser le parking :
Le parking souterrain est comblé et le périmètre initial de DSP est modifié : **390 places en surface** (contre 399 aujourd'hui) + **56 vélos**. Pour la rue St Henry le même gabarit routier que celui existant aujourd'hui est conservé. Il est possible de proposer des localisations pour stationnement des livraisons, arrêtes minutes et éventuellement des taxis.

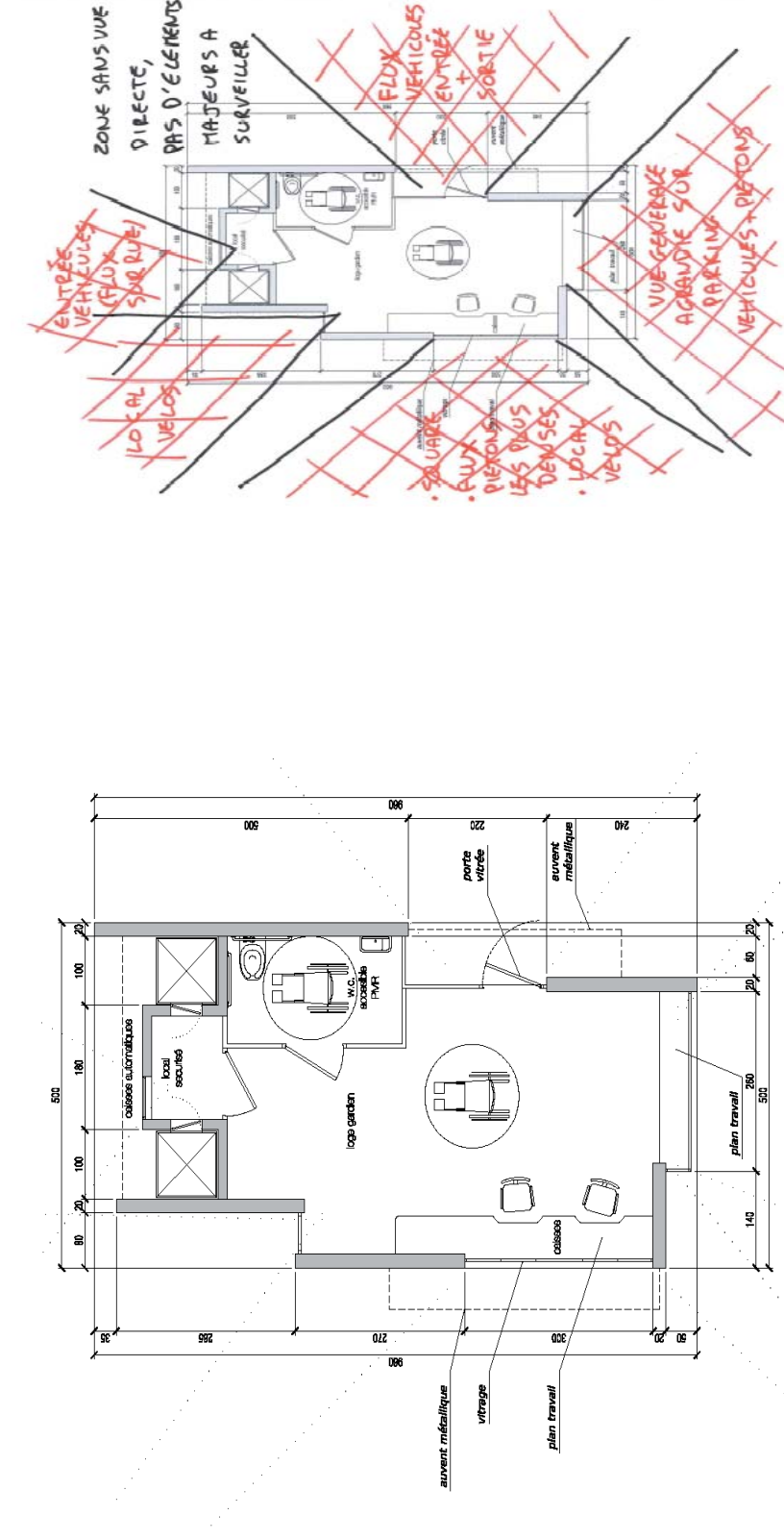


ACCUEIL :

Le local gardien/accueil et des caisses automatiques est déplacé à l'entrée du parc, à proximité du local vélos et à la croisée des cheminements piétons principaux. Ainsi, le personnel d'exploitation pourra surveiller : les entrées/sorties véhicules, les **flux piétons**, le **local vélo**, les **caisses automatiques**, le **square**.

En effet, après analyse des flux des piétons et des circulations de voiture, ainsi que des angles de vues propices au contrôle et à la surveillance du parking, il paraît judicieux selon Q PARK d'implanter ces fonctions en lieu et place du bâtiment actuel.

Pas de remise de nouveau visuel sur le local gardien qui doit désormais mieux intégrer les caisses automatiques et être plus ouvert sur l'extérieur. Un nouveau visuel sera demandé, toutefois les principes architecturaux et esthétiques sont conservés. Le local sera largement vitré afin que le personnel ait une visibilité la plus large possible sur le parc.



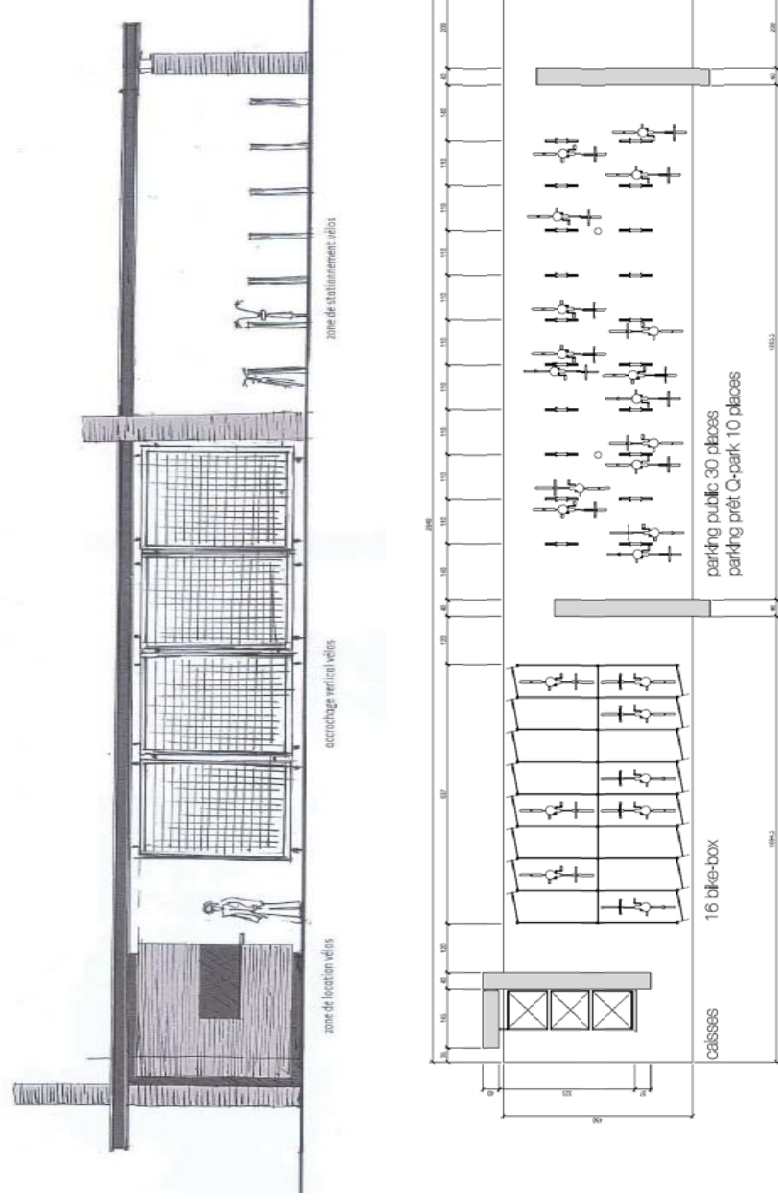
Le local est agrandi de 10m², pour atteindre 48m², avec la création d'un local sécurisé pour que le personnel puisse compter les fonds collectés.

La surface créée permettra également de positionner les baies techniques pour la gestion et le fonctionnement du parc, ainsi qu'un local / placard pour y stocker les produits d'entretien et les pièces de rechange. Le local sera climatisé et chauffé.

L'aménagement final de l'intérieur du local sera finalisé avec les équipes de construction et d'exploitation, lors de la mise au point des plans d'exécution, et en fonction de la version de local retenue.

ABRI À VÉLOS:

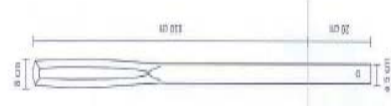
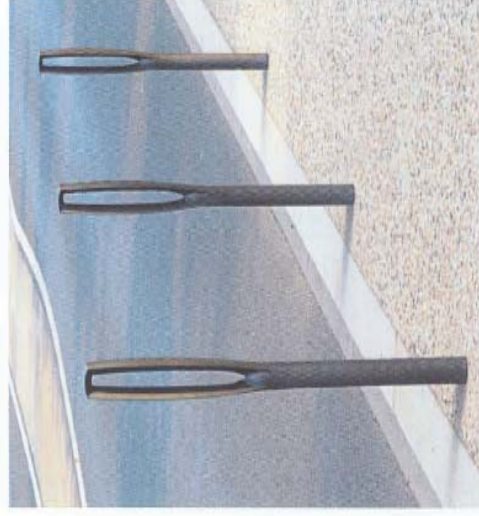
L'abri à vélo, situé sur le trajet de la piste cyclable reste en bordure de la circulation automobile. Il comprend, une partie, pour la location de vélo (stockage et local du loueur), le stationnement des vélos pour le public et une partie pour les bike-boxes, à un montant de 5€ TTC par mois. Etant donné la conception du local vélo, cette proposition est modulable et évolutive, en termes de capacités globale et de répartition entre les possibilités de stationnement.



Plan interne du local à vélos :

POTELETS CONCEPTURBAIN. MODÈLE NASTRA

Les potelets préconisés par la ville de Metz sont disposés sur les limites du parking, tous les 1,3 mètre, afin d'empêcher l'accès aux véhicules en dehors de l'entrée. Ils sont de couleur gris quartz. H 110 cm.



ARCEAUX À VÉLOS UNIVERS ET CITÉ MODÈLE CINEO RAS

Les arceaux à vélo se trouvent sous une partie de l'abri à vélo, et sont préconisés sur l'ensemble de la place, y compris sur l'espace public. Ils sont de couleur gris quartz sablé. H 900; L 400 cm. La section des montants est de 80 x 40 mm, dimensions compatibles avec un U de sécurité, dont l'écartement standard est de 100 mm.



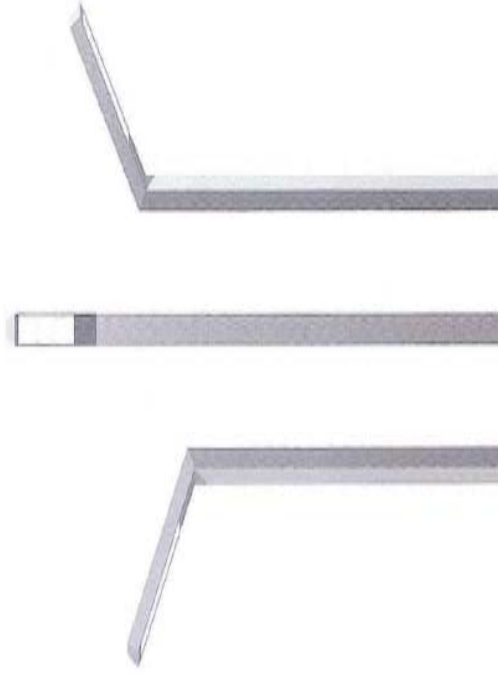
BANCS HETALCO, MODÈLE HARRIS

Un banc est disposé dans chaque salon vert, et d'autres, par deux ou trois sont installés sur les placettes et dans le square. Assise bois, pied acier de couleur gris quartz sablé.

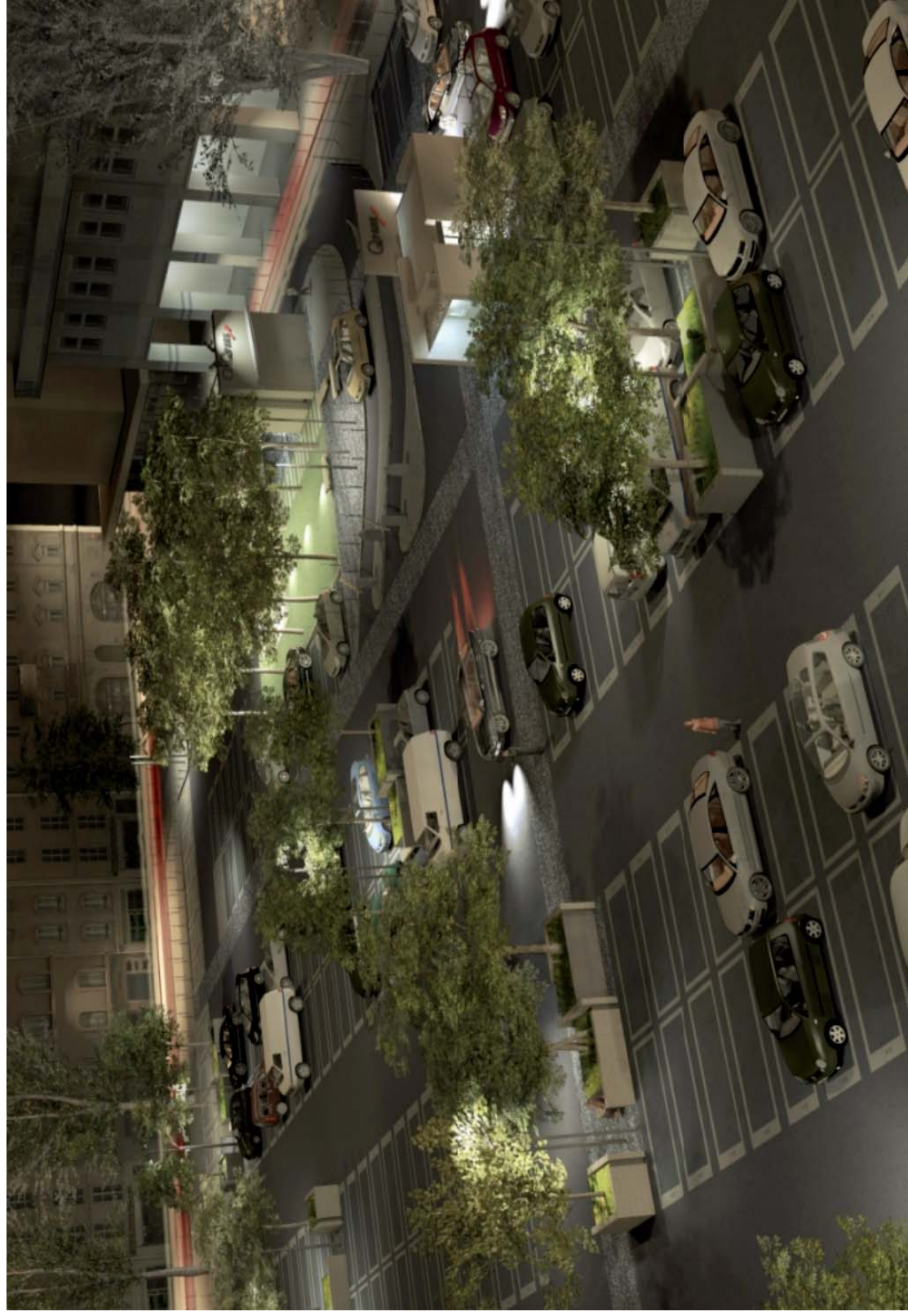


LUMINAIRES TECHNILUM, MODÈLE MIKADO

Les luminaires sont disposés majoritairement en bouquets de deux ou trois, sur les placettes ou dans les salons verts, jouant avec un mélange de hauteurs. Ils sont de couleur gris quartz sablé.



Vue de nuit :



Le niveau moyen d'éclairage pour un parking selon les recommandations de l'AFE est de 10 à 15 lux moyen. Mâts TECHNILUM, modèle MIKADO en bouquets de 2 ou 3 sur des placettes ou dans des salons verts, hauteurs variables 6, 7 et 8 m, aluminium extrudé thermo laqué. Luminaires COMATELEC, modèle CORUS double CDM-T 70W. Eclairage moyen : 20 lux. Puissance installée (luminaires uniquement) : 6,16 kW

44 candélabres. Le niveau d'éclairage est supérieur par rapport aux recommandations de l'AFE. Les luminaires sont placés dans les salons verts parmi les arbres, et l'ambiance moins traditionnelle que de celle des parkings.

Orientations urbanistiques et architecturales :
ECRITURE ARCHITECTURALE

Le repérage et l'identification de l'accueil et de l'abri à vélos sont primordiaux.

Les bâtiments sont conçus suivant une écriture architecturale contemporaine et épurée contribuant selon le candidat à leur intégration au site et assurent ainsi une homogénéité avec l'ensemble du projet (salons vert, éclairage, ... etc). Pour ce faire, un béton de parement avec une texture jointée amène une intemporalité à ces constructions.

Ce matériau permet, compte tenu de ses hautes performances techniques et de sa très forte résistance aux dégradations, de garantir une mise en oeuvre qualitative et une pérennité des ouvrages construits. Les ouvrages de serrurerie, formant auvents, capotages, habillages ou bien encore ouvrants grillagés, sont traités en acier de couleur sombre (gris quartz 900 sablé préconisé par la ville de Metz) afin de contraster avec le parement en béton clair.

Orientations paysagères :
LES SALONS VERTS :

Neuf petits îlots occupant l'emprise de deux places de parking ponctuent cette zone de stationnement. Ils créent des événements verts où sont concentrés les plantations, l'éclairage et les assises.

Trois jardinières hautes viennent accueillir trois arbres, évitant ainsi de creuser le sol pour des raisons archéologiques.

Conçues dans des matériaux identiques à ceux de l'accueil et de l'abri à vélo, elles s'organisent sur l'îlot en composant des masses interrompues.

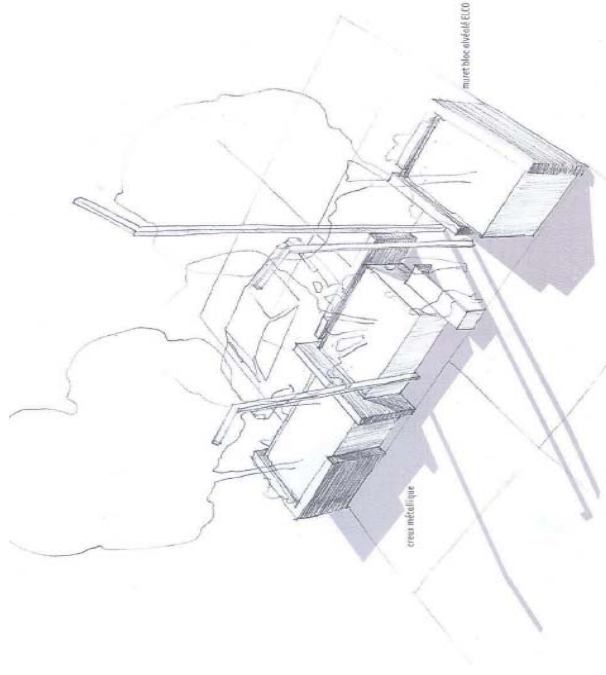
Un banc est installé, ainsi que trois lampadaires de tailles différentes qui viennent compléter le bouquet d'arbres.

Le sol est identique aux cheminements piétons.

Les parois des jardinières servent de dossiers. Pour les bancs situés dans le square et sur les 2 placettes, nous pouvons utiliser le modèle préconisé par la ville de Metz (banc Cléa de Université & Cité).

Dans les salons verts, la hauteur de terre disponible est de 1.40m. Sous les jardinières, le sol est décaissé de 30 cm uniquement, évitant tout problème de fouille archéologique. Les parois des jardinières ont une hauteur de 1.20m au dessus du sol fini. Avec une couche de drainage de 10 cm, on obtient ainsi 1.40m de terre pour les arbres.

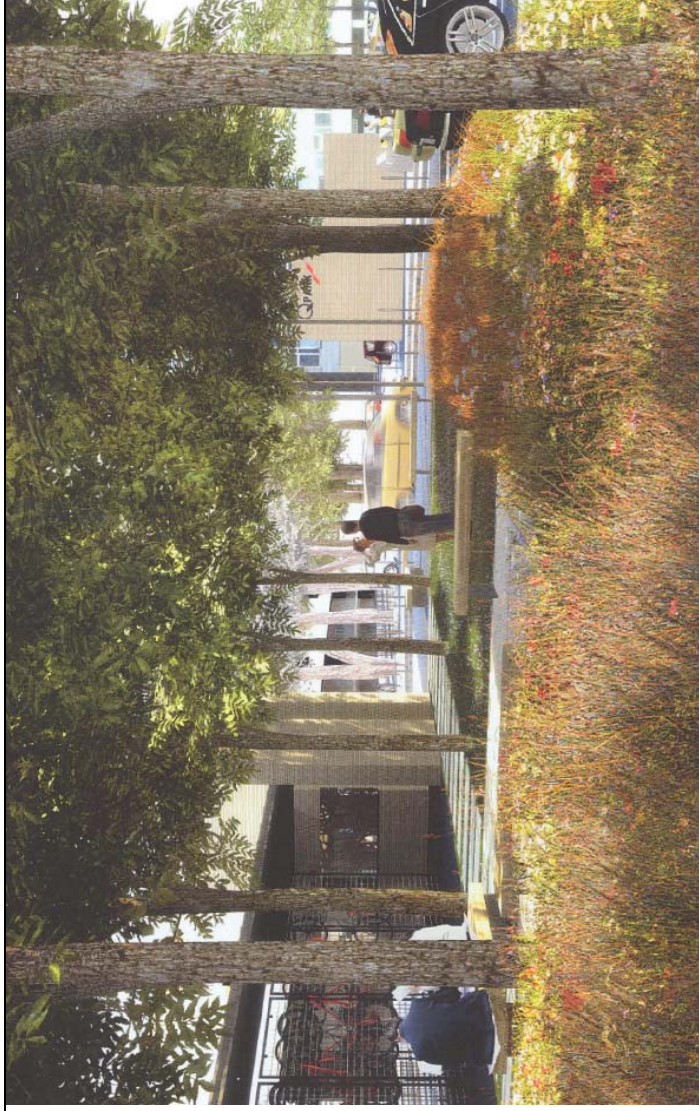
Les largeurs de jardinières oscillent entre 2.40 m et 2 m. Chacun des arbres dispose d'environ 4m³ à 5 m³ ce qui permet d'avoir des arbres de haute tige.



Le dispositif pour l'arrosage des salons verts est prévu avec le passage d'un camion citerne dès que nécessaire pendant les périodes de sécheresse. Pour éviter tout dessèchement prématuré, ont été privilégiées de grandes jardinières qui permettent de garder plus longtemps la fraîcheur. Le mélange terreux prévu est également un mélange spécifique à pouvoir de rétention d'eau. Les végétaux choisis sont des essences qui résistent bien à la plantation en bacs.

LE SQUARE :

Deux placettes sont aménagées dans les espaces disponibles, à l'entrée et à la sortie du parking, sur lesquelles on retrouve des bancs et des lampadaires dans la même idée de concentrer le mobilier sur les espaces de repos. Le revêtement de sol est identique aux cheminements piétons. Un square est aménagé près de la nouvelle entrée. Il vient ainsi répondre à la vie riveraine, en offrant un lieu de détente privilégié en retrait de la rue. Le square, légèrement protégé de la rue par les stationnements pour vélo, se trouve sur le côté commercial de la place, il devient ainsi une zone de détente pour les piétons et les riverains. Situé sur l'ancien emplacement du parking souterrain, il profite de la profondeur du sous-sol pour être aisément planté d'arbres de haute tige. Une petite place en dalles de béton grenaille, bordée de bancs, se détache de la pelouse, et est reliée à l'espace public par des pas japonais également en dalles de béton grenaille. Les plantations sont créées dans l'esprit d'un verger, composées d'arbres fruitiers plantés suivant une trame de quatre par quatre. **Ainsi, l'ensemble des arbres mis en place sur le parking représente 41 arbres, soit un arbre pour neuf places de stationnement.**



Dans le square, le remblai du parking souterrain actuel sera effectué afin de ménager des fosses de plantations de 6 m³ pour les arbres. Le reste de la surface, planté de vivaces ou engazonné, aura une épaisseur de terre de 30 cm. Les arbres du square sont des Prunus 'Sunset Boulevard' plantés avec deux tailles différentes 25/30 et 18/20.

Les sujets 18/20 feront environ 5 à 6 m à la plantation. Les Prunus ont été choisis pour apporter une note colorée rose pâle au printemps. Le choix d'une seule variété pour le square a été fait pour offrir une touche de floraison colorée dense. La coloration automnale apporte un attrait complémentaire. Les arbres des salons verts sont choisis pour apporter une variété d'attrait au fil des saisons. Les Fraxinus sieboldiana sont plantés en taille 18/20, ils offrent une floraison blanche odorante au printemps.

Ces frênes restent de petit développement (6/9m), ils sont bien adaptés aux éventuelles situations de sécheresse. Les Quercus myrsinifolia sont des chênes à petites feuilles, très résistants. Ils ont l'intérêt d'être persistants et d'avoir donc un feuillage en hiver. Ils sont plantés en cépées 300/350. Les Prunus 'Taïhaku' sont plantés soit en tige 18/20, soit en cépée 300/350.

Ils offrent une abondante floraison blanche au printemps. L'intérêt des cépées (3 troncs minimum) et d'avoir dès la plantation un effet de masse et un rendu naturel.

Au pied des arbres seront plantés des plantes couvre-sol persistantes.

Prise en compte du vélo :

Mise en place de zones protégées pour le stationnement des vélos.

Le parking vélos comprend :

- 30 places de stationnement classique,
- 10 places pour les vélos en prêt Q-Park (ou location classique), combiné avec le stationnement voiture,
- 16 places de bike box, à un montant de 5€ TTC par mois.

Photos des dispositifs :



Q-Park envisage de travailler avec Emotion System, dont l'activité est axée sur le développement durable et la mobilité douce.



Le passage des vélos par la Place Coislin s'effectue comme suit :

Depuis la piste cyclable projetée sous les arcades au Nord de la place, les cycliste traversent la rue Coislin à niveau, à droite du bâtiment de la Caisse d'épargne et accèdent au parking vélo. Un trottoir élargi à 2.50m de large longe le parking vélo « pour permettre une meilleure cohabitation des flux piétons et vélos, avec un marquage au sol spécifique pour les vélos, le long de l'abri vélo.

Le passage vélo qui reliera la piste cyclable à l'abri à vélo sera rendu visible via un revêtement spécifique au sol, avec une petite surélévation pour éviter, en cas de file d'attente à l'entrée du parc, que les véhicules obstruent le passage



Sur la prise en compte des vélos électriques et notamment leur rechargement

En fonction de la demande, dans la limite de six vélos pour ne pas pénaliser la capacité du parc vélos, il est possible techniquement de mettre en place des bornes de recharge électrique à disposition des détenteurs de vélos électriques, ou de scooters électriques en partenariat avec l'UEM.

Enrobage béton des fouilles pour réseaux, afin de limiter la profondeur des tranchées et donc les risques archéologiques.

Sur une mise à disposition gratuite de vélos pour les usagers du parking

Le candidat prévoit une mise à disposition gratuite de vélos pour les usagers du parking (10 emplacements prévus). Toutefois, ce service resterait restreint par rapport à un service de location classique (capacité plus limitée, puisque nos agents auraient en charge leur entretien).

5 – ACTIONS A ENGAGER AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE

Actions proposées :

Les produits de stationnement que Q PARK mettra en place sont :

1) L'abonnement

L'abonnement est réservé aux résidents conformément au cahier des charges. D'autres formules pourront être proposées selon la demande des clients et de la Ville.

2) La carte pré-payée multi-parcs

Les cartes pré-payées fonctionnent avec des contrats particuliers. Chaque carte est rattachée à un compte utilisateur qui est crédité au moment de l'achat de la carte. Ce compte est débité au fur et à mesure de l'emploi de la carte dans les différents parcs du réseau en vertu du tarif inscrit au contrat. En cas de dépassement du solde, l'excédent est payable au guichet du parc ou prélevé sur le compte bancaire du client au moyen d'une transaction électronique (aujourd'hui débit direct, à venir : CB ou téléphone mobile). Cette carte s'apparente à la carte polipark. 3) Le chèque parking Les chèques parking seront proposés aux commerçants alentours. Dans une deuxième phase où le commerçant décide de poursuivre l'opération nous l'accompagnons en indiquant dans le parc à travers de l'affichage dans quels commerces de la Ville il est possible d'obtenir des chèques parc. Les deux parties sont ainsi gagnantes. Les actions concrètes envisagées avec la Fédération des commerçants et les commerçants... De manière générale, Q PARK adhère systématiquement à une des associations de commerçants dans les villes où il gère un ou des parkings : en effet, il se considère comme des acteurs à part entière de la vie commerciale et économique de la Ville. Les équipes d'exploitation, et en particulier le chef de parc, sont les interlocuteurs privilégiés des commerçants. Des rencontres en local, et avec le support de notre Direction Marketing, permettent de mettre en oeuvre des opérations commerciales, visant à améliorer la fréquentation du centre ville. La vente de chèques parc, à des tarifs avantageux en fonction des volumes acquis, permet aux commerçants d'offrir une heure de stationnement à leurs clients les plus fidèles, par exemple. Un relais de l'information institutionnelle de la commune. Le candidat s'engage à ce que le parc Coislin soit un relais de l'information et la promotion institutionnelle de la Ville. Il disposera d'emplacements de communication au format 60x80, sur lesquels il pourra convenir de la présence de communication émanant de la ville. De plus, il mettra à disposition des clients des bornes de distribution de presse gratuite, qui peuvent recevoir le magazine ou toute communication adaptée de la Ville. Il installera également un écran plat au niveau du local caisse. Avec ce support dynamique, la Ville peut offrir une information claire et instantanée aux clients du parc, à tout moment de la journée. La solution intégrée de Kewego permet une gestion individuelle des écrans dans nos parkings. Le candidat pourra ainsi personnaliser le contenu, ajouter des flux externes très utiles pour les clients : Info trafic, météo, info Reuters...	
6 – COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL	
Voir le compte d'exploitation prévisionnel en annexe du contrat.	
7 – TRAVAUX ENVISAGES ET MOYENS MIS EN OEUVRE POUR LIMITER LEUR IMPACT SUR LE FONCTIONNEMENT DU SERVICE	
<u>Nature des travaux envisagés :</u> <u>Aménagement de surface :</u> - rabotage de la plate forme, mise en œuvre d'enrobés de 0/10 sur 6cm, de résine routière pour les passages piétons - 2 chenaux d'entrées situés rue Coislin - 3 chenaux de sortie situés rue St Charles	

Local d'accueil conservé, un habillage extérieur sera réalisé par bloc Elco alvéolé, pose de carrelage, mise en œuvre de toile de verre et d'une peinture sur les murs, pose d'un faux plafond, réfection de l'électricité. Construction d'un local à vélos : structure verticale en bloc Elco, couverture constituée d'une ossature en acier peint et couverture en bac acier sec, menuiserie aluminium pour local caisse et caillbotis métalliques pour la zone vélo.

Remplacement de l'ensemble du matériel de contrôle d'accès et de péage.

Aux travaux décrits ci-dessus se rajoutent les travaux situés à l'intérieur de l'emprise étendue (places de stationnement supplémentaire gérées par Q-Park), ainsi que la réalisation du trottoir en béton désactivé (29 k€ HT). Si la Ville souhaite également réaliser la voirie (chaussée hors trottoir) en béton désactivé, tel que le préconise l'architecte, ces travaux sont estimés à environ 50 k€ HT, non intégrés à la présente DSP.

Montant des travaux envisagés :

PROPOSITIONS	SOLUTION : Remblaiement parking souterrain et extension du périmètre de DSP initial
Montant des travaux à la charge du Déléataire	1 278 000 € HT
Montant des travaux à la charge de la Collectivité	50 000 € HT

Délai des travaux envisagés (dans les deux solutions) :
5 mois.

Durant ces périodes, le parc serait ouvert au public hormis pendant 6 jours lors de la réalisation des enrobés.

8 – TARIFS PROPOSES ET ELEMENTS FINANCIERS

Analyse des tarifs proposés :

Les tarifs actuels sont conservés jusqu'à la fin des travaux du parc afin de justifier l'augmentation des tarifs par l'augmentation de qualité du service.

TARIFICATION HORAIRE (en € TTC)			
DUREE DE STATIONNEMENT	TARIFS		
	Journée 7h00 à 19h00		
1/2 heure			1,00
1 heure			1,60
1 heure 1/2			2,60
2 heures			3,20
2 heures 1/2			4,40
3 heures			5,70
4 heures			7,90
5 heures			10,00
6 heures			12,00
7 heures			14,00
L'heure supplémentaire			1,00
De 12 à 24heures (24 h maximum)			18,00
Ticket perdu 24 heures			18,00
	Tarifs soirée et nuit de 19h00 à 7h00		
Forfait soirée 19h00 à 1h00			0,50
L'heure supplémentaire			0,50
	Voiture électrique		
	Tarif normal		
	Service de prêt et location de vélos		
Client parking			Gratuit
Service location			Non défini à ce jour
Utilisation arceaux			Gratuit
Bike Box			5,00
	Dispositif des chèques parkings		
	Le parking est concerné par l'utilisation des chèques-parkings		
	ABONNEMENTS		
CATEGORIE	MENSUEL	TRIMESTRIEL	ANNUEL
	Accès nuits et les dimanches et jours fériés de 18h00 à 9h00		
Voiture « nuit »	44,00	115,00	440,00

Détail de l'offre financière :

- 1) Cautionnement proposé : 25.000 €HT
- 2) Compte Gros Entretien Renouvellement : 48.000 €HT en solution 1 (valeur 2009 sur 10 ans)
- 3) Redevances de la Ville :

- Redevance fixe, intégrant notamment les redevance d'occupation du domaine et redevance complémentaire : **555 k€ HT annuels** (valeur 2009)
- . Redevance variable, intégrant la redevance d'exploitation :
 - 55% du CA au-dessus du 1er seuil de 900 k€ HT (valeur 2009)
 - 75% du CA au-dessus du 2nd seuil de 1 415 k€ HT (valeur 2009)

En 2010, la redevance fixe sera déterminée pour tenir compte de l'impact des travaux sur les recettes du parc. Les redevances et seuils ci-dessus sont donnés en valeur 2009. Ils seront ensuite actualisés. La première et la dernière année du contrat, ils seront calculés au prorata temporis.

Synthèse des redevances envisagées :

Redevance fixe (occupation et complémentaire) en € HT annuel	555 000,00€
Redevance variable (exploitation) : CA HT au dessus de 900 000,00€ au-dessus de 1 415 000,00€	55% 75%
Montants prévisionnels moyens de redevances / an (en € HT)	880 800

Le montant des dépenses d'entretien et de maintenance s'établit à 83,7 k€ HT (valeur 2009).

8 – AUTRES PROPOSITIONS FAITES POUR AMELIORER LA QUALITE DU SERVICE

Remise du projet de règlement intérieur et du contrat d'abonnement

Concernant l'expérience en matière d'auto partage :

Un système d'auto-partage pourrait être mis en place en partenariat avec la Ville de Metz, tel que cela existe par exemple à Strasbourg (société d'auto-partage Auto'trement). Ce système, déjà mis en place dans de nombreuses grandes villes, contribue au concept « ville durable » et s'inscrit totalement dans la politique de mobilité de la Ville de Metz. En effet, l'autopartage est un système de véhicules utilisables, pour une durée limitée, successivement par plusieurs utilisateurs « autorisés » (réservation par téléphone, par exemple). Une société d'autopartage met à disposition de ses abonnés une flotte de véhicules, en échange d'un investissement relativement modeste. Ce système permet aux particuliers d'utiliser une voiture, mais sans la posséder, donc uniquement en cas de besoin, ce qui contribue notamment à réduire :

- les émissions polluantes,
- la fracture de la mobilité en offrant un service d'accès à l'automobile pour tous (étudiants, personnes en insertion sociale...).

Le candidat travaille à ce jour avec deux sociétés notamment :

- Mobizen (Issy les Moulineaux, Saint Mandé, Boulogne-Billancourt, 19 parcs de surface à Paris).
- Caisse commune, filiale de Transdev (parc Bastille à Paris).

Concernant la prise en compte des véhicules électriques :

Si la Ville le souhaite et si la demande le justifie, Q PARK peut installer des bornes de recharge pour véhicules électriques. Une ou deux bornes pourraient être installées au début. Si le parc automobile évoluait fortement, la Ville et Q-Park se rencontreraient pour adapter le parc et son fonctionnement, et proposer des solutions de recharge. La place où est installée la borne électrique est en conséquence réservée aux véhicules électriques. Le conducteur s'acquitte de son droit de stationnement, comme tout autre client.