

**NOTRE RÔLE D'ASSISTANCE À
MAITRISE D'OUVRAGE AU
COURS DE LA PASSATION D'UNE
CONCESSION OU D'UN MARCHÉ**



**VOUS CHERCHEZ UNE ASSISTANCE OU UN
CONSEIL LORS DE VOTRE PROCÉDURE DE
CONCESSION OU POUR PASSER UN MARCHÉ ?**

Sareco peut vous aider tout au long de la
procédure en s'appuyant sur :

- un regroupement de compétences et de spécialistes : techniques, juridiques, financiers ;
- des connaissances solides du marché du stationnement et notamment des dépenses d'exploitation et d'investissements ;
- une expérience importante sur les niveaux de recettes d'exploitation à attendre en fonction du contexte.

Bien comprendre le contexte...

Afin de préparer au mieux un contrat, notre rôle en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est d'abord de bien comprendre votre contexte.

Dans ce cadre, la 1^{ère} étape de notre travail est de faire un point sur les conditions de stationnement, sur les **caractéristiques de l'offre de stationnement** à déléguer (volume, tarifs, durées de stationnement,...). Ce travail peut se faire sur la base des documents fournis par la ville, de visites de terrain voire d'enquêtes quantitatives.

À ce stade, **Sareco** mène de nombreux échanges avec la ville afin de mieux appréhender le souhait des élus en matière de stationnement, les enjeux locaux...

... Et définir le périmètre du futur contrat

Le périmètre du contrat comprend :

- le nombre de places et leur situation,
- les modalités de gestion de cette offre,
- les prestations attendues : maintenance, collecte, suivi, surveillance...
- les investissements à prévoir,
- les conditions d'exécution du contrat.

Sareco s'adapte facilement à votre état d'avancement sur le sujet.

Nous pouvons nous appuyer sur un périmètre déjà établi et validé par la ville, en faire une lecture critique, ou apporter des éléments de définition de ce périmètre.

Le cas échéant, nous pouvons lui proposer une série de **préconisations** portant sur les limites du contrat : définition précise des prestations externalisées, propositions d'ajustements voire refonte du plan de stationnement, propositions de zonage, élaboration d'un programme de travaux et d'investissements, définition de nouvelles modalités de gestion : évolution de la grille tarifaire, durées de stationnement, typologie d'usagers accueillis,...

Nous pouvons en outre, assister la collectivité dans le choix du **cadre juridique** le plus adapté à son contexte (marché, régie, concession, SEMOP etc.)

Estimer l'équilibre financier du contrat

Sur la base des éléments collectés, **Sareco** accompagne la ville dans l'élaboration des **Comptes d'Exploitation Prévisionnels** (CEP).

Sareco dispose de retours d'expérience en nombre suffisamment important pour affiner au plus juste les différents postes du CEP.

Nous étudions sur cette base l'équilibre financier:

- du point de vue du délégataire en identifiant notamment son **Taux de Rentabilité Interne** (TRI) ou sa rémunération dans le cadre d'un marché ;
- du point de vue de la collectivité en estimant la redevance perçue ou a contrario la subvention / rémunération à régler au délégataire ou titulaire du marché.

Sareco peut sur ces bases simuler l'impact des différents paramètres (durée du contrat, ajustement tarifaire) sur l'équilibre financier. Ces simulations nous permettent de proposer à la collectivité un contrat optimisé en ajustant au mieux les différents leviers à notre disposition.

L'externalisation de la gestion du stationnement revêt pour la Collectivité une importance particulière, en raison :

- De l'abandon de prérogatives qu'elle implique,
- Des enjeux financiers qui lui sont attachés,
- Des durées concernées.

Lorsqu'elle assiste une Collectivité dans une telle procédure, **Sareco** met systématiquement l'accent sur ces 3 points :

- En vérifiant avec la Collectivité la portée de chaque hypothèse de délégation et les impacts en termes de maîtrise des déplacements, du stationnement et de cohérence urbaine.
- En établissant ou en validant une étude de recettes et de dépenses prévisionnelles,
- En évaluant les conséquences des durées envisagées, vis-à-vis notamment des étapes du développement urbain ou d'autres étapes de rendez-vous.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Facteur inflation	1,195	1,219	1,243	1,268	1,294	1,319	1,346	1,373	1,400
Recettes	1293,0	1378,9	1467,8	1497,2	1527,1	1557,6	1588,8	1620,6	1653,0
Recettes abonnés	142,7	176,2	211,0	215,2	219,5	223,9	228,4	233,0	237,6
Centre Ville	90,1	122,6	156,3	159,4	162,6	165,9	169,2	172,6	176,0
Gare	52,6	53,6	54,7	55,8	56,9	58,1	59,2	60,4	61,6
Recettes visiteurs	86,6	117,8	150,2	153,2	156,3	159,4	162,6	165,8	169,1
Centre Ville	86,6	117,8	150,2	153,2	156,3	159,4	162,6	165,8	169,1
Gare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Recettes voirie	1063,6	1084,9	1106,6	1128,7	1151,3	1174,3	1197,8	1221,8	1246,2
Zone rouge	418,3	426,6	435,2	443,9	452,8	461,8	471,1	480,5	490,1
Zone verte	645,3	658,3	671,4	684,9	698,5	712,5	726,8	741,3	756,1
Dépenses	835,3	852,0	869,0	886,4	904,1	922,2	940,6	959,4	961,5
Provisions GER	187,9	191,6	195,5	199,4	203,4	207,4	211,6	215,8	203,0
Centre Ville	60,2	61,4	62,7	63,9	65,2	66,5	67,8	69,2	70,6
Gare	21,0	21,5	21,9	22,3	22,8	23,2	23,7	24,2	24,6
Zone rouge	92,0	93,9	95,7	97,7	99,6	101,6	103,6	105,7	107,8
Zone verte	14,6	14,9	15,2	15,5	15,8	16,1	16,4	16,7	0,0
Personnel ouvrage	136,2	139,0	141,7	144,6	147,5	150,4	153,4	156,5	159,6
Centre Ville	88,4	90,2	92,0	93,8	95,7	97,6	99,6	101,6	103,6
Gare	47,8	48,8	49,7	50,7	51,7	52,8	53,8	54,9	56,0
Dépenses d'exploitation	511,1	521,4	531,8	542,4	553,3	564,3	575,6	587,1	598,9
Centre Ville	137,7	140,4	143,2	146,1	149,0	152,0	155,0	158,1	161,3
Gare	65,7	67,0	68,4	69,8	71,1	72,6	74,0	75,5	77,0
Zone rouge	282,6	288,3	294,1	299,9	305,9	312,1	318,3	324,7	331,2
Zone verte	25,1	25,6	26,1	26,6	27,2	27,7	28,3	28,8	29,4
Excédent brut d'exploitation	457,7	527,0	598,8	610,8	623,0	635,5	648,2	661,1	691,4
Investissements	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Centre Ville	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Excédent brut d'exploitation	457,7	527,0	598,8	610,8	623,0	635,5	648,2	661,1	691,4
Taux de rentabilité interne	6,3%								
Financement des parcs	309,3	309,3	309,3	309,3	309,3	309,3	309,3	309,3	309,3
Annuité centre-ville	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4
Annuité gare	186,9	186,9	186,9	186,9	186,9	186,9	186,9	186,9	186,9
Résultat global DSP	148,4	217,7	289,5	301,5	313,7	326,2	338,9	351,9	382,2

Exemple d'analyse financière et technique de contrat de stationnement

Accompagnement tout au long de la procédure

Sareco s'associe habituellement à un cabinet d'avocats afin de veiller au bon déroulement de la procédure et de vous assister pendant l'ensemble de la procédure. Nous proposons ainsi une solution « clé en main » comprenant la rédaction de l'ensemble des documents nécessaires et ce dans une parfaite **sécurité juridique**.

L'expertise de **Sareco** permet d'apprécier ce vers quoi doivent tendre les offres pour qu'elles puissent être considérées comme acceptables.

Ceci est précieux dans un secteur où l'on constate une concurrence qui s'avère parfois limitée. Il est alors d'autant plus important pour la Collectivité de disposer d'un assistant à l'expertise reconnue, afin de pouvoir faire « contrepoids » aux opérateurs

La **rédaction du DCE** est une étape importante au cours de laquelle nous intervenons notamment sur les pièces techniques et financières du DCE : descriptif et estimatif de travaux, proposition de formule d'indexation, proposition de rémunération des parties...

Au cours de l'**analyse des offres**, nous comparons les réponses du point de vue technique et financier. Nous analysons les ajustements du projet de convention proposés par les différents candidats et en estimons les **impacts pour la collectivité**.

Nous établissons sur cette base un Rapport d'Analyse des Offres (**RAO**) comprenant l'analyse en tant que telle mais aussi les questions et points à négocier avec les candidats. Notre rapport établit un classement des offres et propose de mener les négociations avec tout ou partie des candidats.

Sur la base des conclusions du RAO, nous menons les **négociations** conjointement avec la maîtrise d'ouvrage et sous sa direction.

Nous privilégions habituellement 2 à 3 tours de négociations afin d'aborder le maximum de sujets et atteindre en étape de **finalisation** un projet de contrat en grande partie partagé.

Nos références récentes en la matière

Sareco a été conseil sur le stationnement dans les opérations suivantes, entre autres :

- Concessions des villes de Grenoble, Sceaux, Metz, Montrouge, Bagneux, ...
- AMO pour de nombreux hôpitaux: Bordeaux, Saint Malo, Arras, Toulouse,...
- Assistance pour l'élaboration de Marchés de prestations à Lisieux, Lens, Nancy, ...

Sareco Mobilité et stationnement

40 ans d'expérience

15 ingénieurs

Près de 2 000 études

Sareco est une société d'études spécialisée exclusivement dans le stationnement au service des acteurs de la ville, pour:

- l'élaboration de politiques de stationnement, en cohérence avec les Plans de Déplacements,
- le stationnement dans l'Urbanisme (Article 12 du PLU),
- le suivi des évolutions règlementaires, la détermination des adaptations nécessaires et les modalités de leur mise en œuvre,
- l'opportunité, la faisabilité, le dimensionnement et la conception d'ouvrages de stationnement,
- les prévisions de recettes, de dépenses, et l'analyse financière,
- l'assistance auprès des Collectivités pour choisir un mode de gestion et le mettre en œuvre (Régie, Affermage, Concession),
- les audits de parcs anciens ou à rénover,
- les audits d'exploitation,
- etc.

Une indépendance totale de tout fournisseur, constructeur ou exploitant de parking garantit l'objectivité des avis de **Sareco**. Le capital de la société est détenu à 100% par ses employés.

La mobilité de ses ingénieurs permet à SARECO d'intervenir partout en France, dans les DROM-COM et à l'étranger.

sareco

www.sareco.fr

Paris : 01.42.46.22.66

Lyon : 04.69.70.05.88

sareco.france@sareco.fr