

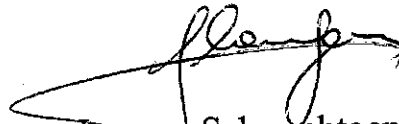
COMMISSARIAT
DU
DISTRICT DE LUXEMBOURG

Luxembourg, le 18 mars 2005


Ref. 330/05/JS

Transmis à Madame le Bourgmestre de la Ville d'Esch-sur-Alzette en me référant aux observations de Monsieur le Ministre de l'Intérieur du 15 mars 2005.

Pour le Commissaire de district,



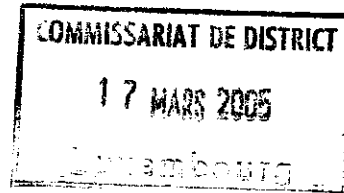
Jacques Schwachtgen
Secrétaire de district

 Service : **Secrétariat**
ESCH Esch/Alzette, le
21 MARS 2005

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Direction des Affaires Communales

Référence : 8/05/CAC
Affaire suivie par : Christiane LOUTSCH-JEMMING
Téléphone : 478-4615



Concerne : Ville d'Esch-sur-Alzette
Construction et exploitation d'un parc souterrain de stationnement
sous la Place de l'Hôtel de Ville

a) Adjudication des travaux de construction et de l'exploitation au
groupement des sociétés Lux TP S.A. et Parking Guillaume S.A.
Délibération du collège des bourgmestre et échevins du 24
novembre 2004.

b) Convention du 24 novembre 2004 entre la Ville d'Esch-sur-
Alzette et la société du Parking d'Esch-sur-Alzette S.A. relative à
l'exécution des travaux de construction et de l'exploitation du parc
souterrain de stationnement
Délibérations du conseil communal des 3 décembre 2004 et 14
janvier 2005

Retourné à **Monsieur le Commissaire de district à Luxembourg** après avoir pris connaissance du dossier et des considérations retenues dans sa communication du 8 février 2005 .

Le dossier qui m'a été soumis donne lieu aux observations et réflexions qui suivent et que je vous prie de bien vouloir porter à la connaissance des autorités communales de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

1. Tout d'abord, il échet de soulever que le présent marché est à qualifier de concession de travaux publics et non pas de marché public de travaux et de fournitures. En effet, il s'agit en l'occurrence d'un contrat qui a pour objet principal à la fois la réalisation d'un ouvrage et le droit d'exploitation de celui-ci, le tout assorti d'un prix, ceci au sens de l'article 3 alinéa (6) de la loi du 30 juin 2003 sur les marchés publics. Les règles de publicité et les délais à respecter dans le cadre de la concession de travaux publics prévus aux articles 177 et 201 du Livre II de la réglementation du 7 juillet 2003 sur les marchés publics ont d'ailleurs été appliqués. Par ailleurs, la procédure de négociation, inscrite dans le cahier spécial des charges du présent marché, est permise dans le cadre d'une concession de travaux publics, mais n'est pas autorisée dans le cadre d'un marché passé par voie de soumission publique.

2. En ce qui concerne l'analyse des offres, il résulte du tableau comparatif que l'offre de la firme Fougerolle Lux est incomplète ; or, la délibération du collège des bourgmestre et échevins portant passation des travaux sous rubrique mentionne des indications contraires. De même, le rapport technique, élaboré par le bureau d'études commis, ne renseigne pas sur la non-conformité des offres introduites par les firmes Hochtief Lux et Vinci Park ni sur la pondération des critères d'attribution du marché et l'évaluation y relative. Il en est de même en ce qui concerne la procédure de négociation stipulée au cahier spécial des charges. Dans ce contexte, il échet de soulever qu'en l'espèce le bureau d'études commis aurait dû soumettre un rapport technique plus détaillé.

3. Par ailleurs, le dossier soulève des questions quant à l'identité de l'adjudicataire et du futur concessionnaire.

En effet, le bordereau de soumission est signé par la seule société Lux TP S.A., alors que le collège des bourgmestre et échevins a attribué le marché au « groupement des sociétés Lux TP S.A. et Parking Guillaume S.A. ». La société du Parking Guillaume S.A. entre donc en jeu sans avoir signé le bordereau de soumission.

D'après le chapitre 12 de l'offre présentée par la firme Lux TP S.A. le « groupement » comprend la société Lux TP S.A. et la société du Parking Guillaume S.A.. Le logo commercial des deux sociétés figure d'ailleurs comme filet de pied de page sur les pages de garde de chaque chapitre de l'offre en question.

Dans ces conditions on peut présumer qu'en signant le bordereau de soumission à l'endroit marqué « l'entrepreneur-concessionnaire » la société Lux TP S.A. a entendu s'engager non seulement pour son propre compte, mais encore pour celui de la société du Parking Guillaume S.A..

L'offre dispose au chapitre 7 que « la convention de concession sera signée par la société du Parking d'Esch-sur-Alzette (S.P.E.S.A.) qui sera créée par la société du Parking Guillaume et qui reprendra les engagements du groupement ». Cela explique comment une société qui n'existait pas encore au moment de la remise des offres puisse figurer comme concessionnaire dans la convention du 24 novembre 2004.

La Société du Parking d'Esch-sur-Alzette, signataire de la convention mentionnée ci-avant, a en effet été créée suivant acte de constitution reçu par Maître Gérard Lecuit, notaire à Luxembourg, le 23 novembre 2004. Sur les cinq cents actions constitutives de son capital social, 492 sont souscrites et libérées par la société du Parking Guillaume S.A.

En procédant à la constitution de la société du Parking d'Esch-sur-Alzette S.A. conformément à l'offre soumise par la société Lux TP S.A., la société du Parking Guillaume S.A. montre qu'elle entend assumer les obligations résultant à sa charge de cette offre.

Dans ces circonstances je ne m'oppose pas à considérer en l'espèce la société du Parking Guillaume S.A. comme co-adjudicataire et la société du Parking d'Esch-sur-Alzette S.A. comme concessionnaire reprenant à son compte l'exécution des obligations existant à charge des sociétés Lux TP S.A. et société du Parking Guillaume S.A.. Ces deux sociétés, en se substituant une troisième société pour l'exécution de leurs obligations, n'en sont toutefois pas déchargées pour autant, alors que la Ville d'Esch-sur-Alzette ne leur en a pas conféré quitus.

4. En ce qui concerne la délibération du collège des bourgmestre et échevins portant adjudication des travaux dont s'agit, il s'avère qu'elle ne comprend pas d'indications précises sur la décision de principe, à prendre par le conseil communal, et concernant les travaux, fournitures et services qui font l'objet du présent contrat, ceci conformément à l'article 154 de la réglementation du 7 juillet 2003. Il en est de même en ce qui concerne le montant total du marché attribué. Pareillement, cette délibération ne renseigne pas si le pouvoir adjudicateur a demandé au soumissionnaire susceptible d'être déclaré adjudicataire, en l'occurrence les sociétés Lux T.P. et Vinci Park, de soumettre les attestations établies par le Centre d'Affiliation de la Sécurité Sociale, l'Administration des Contributions directes et l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et certifiant qu'au cours du 1^{er} semestre 2003 précédant le semestre dans lequel se situe l'ouverture de la soumission elles se sont conformées à leurs obligations fiscales à chaque terme, ceci conformément aux dispositions de l'article 86 de la réglementation précitée. Il m'appartient de rendre attentif dans ce contexte qu'en cas d'omission de se conformer aux dispositions légales et réglementaires régissant le régime des marchés publics, la responsabilité des autorités communales peut être engagée.

5. Finalement, il importe d'attirer l'attention des autorités communales sur un point de la convention conclue avec la société du Parking d'Esch-sur-Alzette qui est quelque peu hors du commun.

Aux termes de l'article 4.4. de cette convention la Ville d'Esch-sur-Alzette se porte caution du concessionnaire vis-à-vis du banquier de celui-ci pour un remboursement d'un prêt au montant total de 7.450.000 EUR.

Cette garantie de cautionnement est fournie par la Ville d'Esch-sur-Alzette en dehors de la garantie de recette à laquelle la Ville s'est obligée envers le concessionnaire à l'article 4.3. de la convention. Muni

de ces garanties le concessionnaire ne court donc plus guère de risque commercial lié à la construction et à l'exploitation du parking.

Il est toutefois vrai que la garantie de recette tout comme la garantie de l'emprunt sont prévues aux points 7.2. et 7.3. de l'offre. Seulement, la garantie liée à l'emprunt y est plafonnée au montant de 7.300.000 EUR et non pas à 7.450.000 EUR.

Si le Ministère de l'Intérieur peut parfaitement comprendre que la Ville d'Esch-sur-Alzette accorde au concessionnaire une garantie de recette pour mettre celui-ci à l'abri d'une concurrence déloyale que la commune pourrait organiser en offrant ses emplacements à des prix moins élevés respectivement pour garantir l'existence du parking qui ne serait plus fréquenté si la Ville d'Esch-sur-Alzette perdait son attractivité, il éprouve toutefois des difficultés à comprendre pourquoi les autorités communales accordent en plus une garantie d'emprunt au concessionnaire.

Il y a en effet lieu de considérer que du moment où le banquier du concessionnaire insiste pour obtenir une garantie d'emprunt, il marque par cette exigence sa méfiance à l'égard du projet ou à l'égard de la société. Par ailleurs, en cas de garantie de l'emprunt, le taux de cet emprunt devrait être moins élevé.

Il faut encore se demander, dans le montage choisi par les autorités communales, où reste la responsabilité de l'entrepreneur, mise à part la mise initiale de capital. En l'absence de tout risque financier pour l'adjudicataire et compte tenu des nombreuses contraintes pour le concessionnaire et des interventions de la commune dans la gestion journalière du parking, il faut constater que le montage ne sert finalement plus que d'écran à la commune pour échapper aux contrôles et aux règles à respecter pour une construction et une gestion en régie directe. Il est notamment très curieux de constater que le concessionnaire doit mettre une somme de 475.000 € à la disposition de la commune, alors que la commune doit entre autres garantir au concessionnaire le remboursement de cette somme ! Cette contribution renchérit automatiquement le loyer des emplacements. Or, normalement le cahier des charges de l'espèce devrait dicter les prix (loyers) et le soumissionnaire devrait demander le cas échéant des contributions financières plus ou moins élevées à la commune sur base desquelles l'attribution du marché pourrait se faire d'une manière objective et transparente.

Même si le montage retenu en l'occurrence soulève bon nombre de questions, il est vrai qu'il a été fait par les autorités communales de la Ville d'Esch-sur-Alzette en toute autonomie et qu'il ne semble contenir de disposition qui serait contraire à la loi.

Comme toutefois la garantie d'emprunt paraît excessive et risque d'engendrer de graves répercussions budgétaires, j'insiste pour que les autorités communales de la Ville d'Esch-sur-Alzette prévoient une marge de financement annuelle au budget de fonctionnement pour garantir la recette de fonctionnement et pour se mettre en mesure de prendre à charge du budget ordinaire le service de la dette que la commune sera obligée de reprendre en cas de déconfiture de la société. En cas de non-utilisation à la fin de l'année, la marge de sécurité pourra être utilisée à d'autres fins.

Finalement il m'importe de transmettre aux autorités communales de la Ville d'Esch-sur-Alzette le message que lorsqu'à l'avenir elles envisagent d'entamer des projets d'envergure et de complexité comparables à celles du présent projet, elles ont intérêt à s'entourer à l'avance des avis et conseils techniques, juridiques et économiques nécessaires pour éviter de se lancer dans des montages qui risquent d'entraîner des conséquences incertaines pour la Ville et sa situation financière.

Pour terminer, je me dois de souligner encore une fois qu'en l'occurrence la commune a agi dans le cadre de la législation sur les marchés publics en toute autonomie et partant sous son entière et exclusive responsabilité.

Le Ministre de l'Intérieur et de
l'Aménagement du Territoire



Jean-Marie HALSDORF

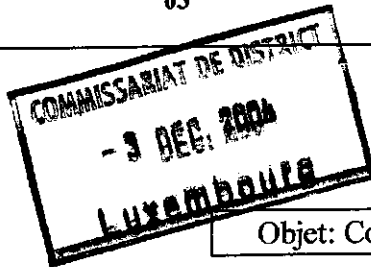


Ville d'Esch-sur-Alzette
Secrétariat

Date de l'annonce publique de la séance:
24 novembre 2004

Date de la convocation des conseillers:
24 novembre 2004

point de l'ordre du jour :
03

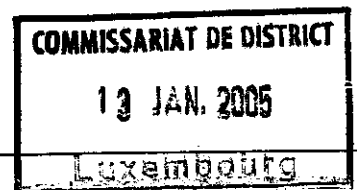
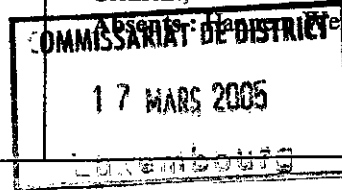


Délibération du Conseil Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Séance publique du 3 décembre 2004

Présents: Mutsch, bourgmestre, Hoffmann, Braz, Spautz, Hinterscheid, échevins, Maroldt, Snel, Tonnar, Roller, Huss, Jaerling, Knaff, Hildgen, Codelio, Zwally, Kersch, conseillers, Clement, secrétaire communal,

Absents: Haas, conseillers



Le Conseil Communal;

Objet: Convention entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Société du Parking

Vu sa délibération du 2 avril 2004 approuvant le projet de convention entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Société du Parking ;

Vu la convention du 24 novembre 2004 entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Société du Parking ;

Considérant que la convention a pour objet de construire et d'exploiter un parc souterrain de stationnement à la place de l'Hôtel de Ville ;

Considérant que la Ville cède le tréfonds d'une partie de la place de l'Hôtel de Ville tout en gardant la pleine propriété sans limitation ni restriction des surfaces du terrain ;

Considérant que le droit de superficie ne portant que sur le tréfonds est concédé pour une durée de trente ans ;

Vu les conditions et prestations fixées dans la convention ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988;

Sur la proposition du collège des bourgmestre et échevins et après en avoir délibéré conformément à la loi;

approuve
par 10 voix oui et 6 voix non

la convention précitée entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Société du Parking.

en séance,

date qu'en tête,

suivent les signatures

Esch-sur-Alzette, le 3 décembre 2004.

Pour expédition conforme,
Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,