

**EXPLOITATION DU PARC DE
STATIONNEMENT
BLANCARDE A MARSEILLE**

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

ANALYSE DES OFFRES

(1) Séance du 3 Octobre 2007

PREAMBULE

1 - OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet la sélection par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du délégataire de service public pour l'exploitation du parc de stationnement souterrain Blancarde de 340 places sur 6 niveaux situé dans le 5^{ème} arrondissement à proximité immédiate de la gare de la Blancarde, Bd Frangin.

La Commission de délégation de service public est réunie pour émettre un avis sur la seule offre reçue, préalablement à l'engagement par l'autorité habilitée, des discussions utiles avec ce candidat.

2 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Suite à l'adoption du principe de la délégation de service public, sous la forme d'un affermage d'une durée de 12 ans, par délibération du Conseil de Communauté n° TRA 4/1708/CC du 18 décembre 2006, un avis de publicité a été adressé le 18 juillet 2006 dans les journaux et revues suivantes :

La Provence,
Le Moniteur (revue spécialisée).

La date limite de remise des candidatures a été fixée au 17 avril 2007.

Les entreprises suivantes ont adressé leur candidature :

1. SPIE AUTOCITE
2. EFFIA STATIONNEMENT
3. OMNIPARC
4. VINCI PARK France
5. SAGS
6. SANEMA

Les plis des candidatures reçues ont été ouverts le 18 Avril 2007.

Dans sa séance du 16 Mai 2007, après avoir examiné les candidatures reçues, la Commission a considéré qu'au regard du respect de l'obligation prévue à l'article L323-1 du Code du Travail, les six candidats avaient fourni les éléments permettant de justifier de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés. Elle a considéré également qu'au regard de la conformité administrative, toutes les candidatures étaient conformes. Elle a considéré enfin qu'au regard des garanties professionnelles et financières, 5 candidats présentaient des garanties professionnelles et financières satisfaisantes et démontraient leur capacité à assurer la continuité du service public alors que le candidat EFFIA STATIONNEMENT n'avait pas fourni le bilan 2003 et qu'il disposait d'une capacité financière faible pour assurer l'exploitation du service public.

La Commission a donc admis les candidats suivants à déposer une offre :

- 1 SPIE AUTOCITE
- 2 OMNIPARC
- 3 VINCI PARK France
- 4 SAGS
- 5 SANEMA

Les candidats admis ont été invités, par courrier en date du 3 juillet 2007, à remettre une offre avant le 3 septembre 2007 à 16 h 30.

3 - CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Un exemplaire du dossier de consultation des entreprises a été remis à chaque candidat admis à présenter une offre. Il comprenait les pièces suivantes :

- Un Règlement de consultation,
- Un Acte d'Engagement,
- Un Document Programme,
- Des Annexes comprenant :
 - o Une grille tarifaire proposée par la Collectivité pour les tarifs horaires (solution de base)
 - o Un cadre de compte d'exploitation prévisionnel sur la durée de la délégation à compléter pour chacun des parkings (chaque parking fera l'objet d'un contrat distinct)
 - o *Pour information :*
 - o Un Dossier de Consultation des Entreprises relatif au génie civil et aux équipements du parking (format CD)
 - o Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (format CD),
 - o Deux délibérations de la Ville de Marseille relatives au stationnement payant sur voirie
 - o La synthèse de l'étude de potentiel clientèle préalable confiée au bureau d'études SARECO

4 – CRITERES DE JUGEMENT

Les offres seront jugées au regard des critères suivants, non hiérarchisés :

- La qualité et le niveau de service :
 - les garanties de qualité présentées pour l'accueil de la clientèle et la sécurité
 - l'évaluation globale des travaux à réaliser (entretien, réparations, renouvellement),
 - les moyens mis en œuvre pour l'exploitation de l'ouvrage (et notamment les moyens techniques et en personnel pour l'exploitation, l'entretien et la maintenance)
 - le programme et l'échéancier de gros entretien et de renouvellement

- Les conditions économiques appréciées notamment au regard des coûts d'exploitation, du niveau des recettes d'exploitation, du montant de la redevance proposée et de son évolution, des propositions tarifaires et de leur évolution, et les conditions de l'équilibre financier de la délégation.

5 – ANALYSE DES OFFRES

Selon l'article 3 du dossier de consultation, chaque candidat devait remettre un dossier comprenant :

- 1-Un acte d'engagement,
- 2-Un compte prévisionnel d'exploitation sur la durée de l'affermage,
- 3-Un mémoire technique et économique dont le contenu était détaillé dans le règlement de consultation,
- 4-Un programme d'exécution des travaux avec échéancier et montant des investissements,
- 5-Un projet de règlement intérieur.

5.1 – OFFRES REMISES

Une seule entreprise a présenté une offre : la société Vinci Park France.

Le candidat a remis l'intégralité des pièces demandées à l'article 3 du règlement de consultation.

5.2 - ANALYSE DE L'OFFRE VINCI PARK France

VINCI PARK France a établi son offre sur la durée prévue au document programme soit 12 ans à compter de la notification du contrat d'affermage.

VINCI PARK France, candidat fera appel à VINCI PARK services, société dédiée à l'exploitation des parkings du groupe VINCI PARK pour la gestion courante d'exploitation du parking Blancarde.

L'offre est conforme au document-programme. Le candidat présente une variante tarifaire en fonction d'une exploitation du parking strictement réservée aux abonnés.

ANALYSE AU REGARD DES CRITERES DE LA CONSULTATION

Caractéristiques du service

En offre de base : Abonnés + horaires

Les horaires d'ouverture au public sont les suivants :

- du lundi au vendredi de 8h à 18h l'hiver et de 8h à 20h l'été en entrée
- 24h/24 en sortie
- pour les abonnés : tous les jours 24h/24

Le candidat s'engage à respecter un quota de places réservées aux résidents supérieur à 50 % du nombre total de places, cette contrainte se retrouve bien dans les comptes et données d'exploitation remis.

Les produits et tarifs associés proposés, pour l'offre de base et la variante, sont les suivants :

Tarifs résidents

L'abonnement résident mensuel ne doit pas excéder 100 € TTC

Le candidat respecte strictement le barème de tarifs

Désignation	Mensuel	Trimestriel	annuel	Location longue durée (11 ans)
Voiture	90,00 €	280,00 €	1 100,00 €	1 300,00 €
Moto	50,00 €	150,00 €	600,00 €	-
vélo	-	-	-	-

Le tarif trimestriel et annuel voiture est plus important que la multiplication par trois ou 12 du tarif mensuel. Cela mérite des explications.

Tarifs abonnements permanents

L'abonnement permanent mensuel ne doit pas être inférieur à 160 € TTC
Le candidat respecte strictement le barème de tarifs

Désignation	Mensuel	Trimestriel	Annuel	Location longue durée (11 ans)
Voiture	160,00 €	480,00 €	1 900,00 €	-
Moto	50,00 €	150,00 €	600,00 €	-
vélo	-	-	-	-

Tarifs abonnements courte durée (travail 5 jours /7)

Le candidat fait les propositions suivantes

Désignation	Mensuel	*Trimestriel	*Annuel	*
Voiture	100,00 €	300,00 €	1 200,00 €	-
Moto	50,00 €	150,00 €	600,00 €	-
vélo	-	-	-	-

* proposition du candidat

Tarifs horaires

Désignation	Unité	Cumul
1° ½ h	gratuite	Gratuite
2° ½ h	1,50 €	1,50 €
2° h	1,50 €	3,00 €
3° h	1,50 €	4,50 €
4° h	1,50 €	6,00 €
5° h	1,00 €	7,00 €
6° h	1,00 €	8,00 €
7° h	1,00 €	9,00 €
8° h	1,00 €	10,00 €
9° h	0,50 €	10,50 €
10° h	0,50 €	11,00 €
11° h	0,50 €	11,50 €
12° h	0,50 €	12,00 €
13° h	0,50 €	12,50 €
14° h	0,50 €	13,00 €
15° h	0,50 €	13,50 €
16° h	0,50 €	14,00 €
17° h	0,00 €	14,00 €
18° h	0,00 €	14,00 €
19° h	0,00 €	14,00 €
20° h	0,00 €	14,00 €
21° h	0,00 €	14,00 €
22° h	0,00 €	14,00 €
23° h	0,00 €	14,00 €
24° h	0,00 €	14,00 €

Ces tarifs horaires, pour la tranche usuelle de deux heures de stationnement, sont dans la fourchette la plus basse de ceux en vigueur à Marseille.

Forfait jour tramway

Le candidat a prévu la mise en place d'un forfait jour tramway à 4 € TTC réservé aux usagers qui se serviront du parc Blancarde comme un parc-relais, sans toutefois en préciser le mode de fonctionnement.

Le candidat propose d'amodier un nombre de places ne dépassant pas 10 % de la capacité du parc, soit 30 places au montant unitaire TTC de 18 000 € pour une durée de 75 ans.

Au titre des emplacements commerciaux et de l'inter modalité, le candidat propose de mettre en place un service d'auto partage avec une de ses filiale créée avec la société AVIS.

Qualité et niveau de service

Garantie de qualité présentée pour l'accueil de la clientèle et la sécurité

L'accent est mis sur les aspects communication et relation clientèle ; des procédures et process sont mis en œuvre pour l'exploitation du parc ainsi que des mesures de la qualité de service (enquêtes...), des services complémentaires sont proposés. Le candidat s'engage à répondre au client sous 72h. En matière de sécurité, le candidat assurera durant la fermeture du parc, une prestation de télésurveillance privée.

Communication/Promotion

Le candidat prévoit une conférence de presse à l'ouverture, l'édition d'un guide du stationnement mais qui ne semble pas concerner seulement le parking Blancarde. Une page d'information sur son site internet complètera sa campagne de communication. Le candidat prévoit de travailler avec les commerçants du quartier notamment pour la mise en place de chèques parkings.

Travaux de premier établissement

Vinci Park réalisera un programme de travaux en début de contrat pour un montant de 55 000 € HT. Ces travaux concernent l'aménagement des locaux (équipement des bureaux,...), des niveaux (signalétique) si nécessaire, et la signalétique propre à l'exploitant. Ils seront réalisés dans un délai d'un mois suivant la livraison de l'ouvrage à l'exploitant.

Programme et échéancier de gros entretien et de renouvellement

L'estimation des coûts de renouvellement est de 80 000€ tous les 10 ans et 30 000€ complémentaire en décalage de 5 ans, sans précision de l'affectation. L'échéancier n'est pas précisé, seule une périodicité moyenne est indiquée (para 3.5)

Ce sont donc 110 000 € qui devraient être affectés au renouvellement des équipements sur les 12 ans du contrat.

La périodicité de renouvellement des équipements indiquée par le candidat montre que peu de renouvellements seront engagés sur la durée des contrats (peinture après 10 ans, extincteurs après 5 ans).

Moyens mis en œuvre pour l'exploitation de l'ouvrage (personnel, moyens techniques)

Le candidat prévoit sur place, un responsable et un agent d'entretien et de maintenance.

Le recours à la sous-traitance sera limité uniquement aux prestations de maintenance des différents équipements du parc.

Vinci Park utilisera pour l'exploitation du parking Blancarde son PC de sécurité basé au parking Bourse et doté notamment d'un véhicule et d'une équipe d'intervention et dans

lequel sont présent un télé-surveilleur et un agent technique. Des rondes seront mises en place à partir de ce PC.

Les horaires de présence de personnel sont à valider car le candidat précise que du personnel sera présent pendant les horaires d'ouverture d'une part et durant des horaires à déterminer par ailleurs dans le document (NB : 1 agent d'exploitation ne suffit pas à couvrir les horaires d'ouverture).

Conditions économiques

Coût d'exploitation

En fonction des horaires d'ouverture proposés, des charges d'exploitation difficilement comparables à l'estimation de l'étude SARECO. Les frais de siège paraissent élevés.

Les charges d'exploitation se répartissent de la façon suivante :

- personnel : 37,6%
- fluides : 9,1%
- nettoyage, entretien, fournitures,... : 27,7%
- frais divers : 25,6%

Au total, les charges d'exploitation s'élèvent à 196 770 € HT en année pleine (valeur 2007), soit environ 578 € par place et par an, ce qui paraît relativement onéreux, notamment au regard du peu de personnel affecté à l'exploitation du parking Blancarde.

Niveau de recettes

La montée en charge est extrêmement rapide pour les horaires puisque partant de 90 % et mature dès la troisième année en solution de base. Elle est plus lente pour les abonnés puisque partant de 70 % et mature en 5^e année et pour les recettes liées au tramway car partant de 0% et mature en 4^e année.

Le candidat prévoit des amodiations alors que la délibération et le document programme ne le mentionnent pas.

La répartition des recettes s'établit de la façon suivante :

- horaires + forfait tramway : 14,6%
- abonnements : 84,7%
- recettes annexes : 0,7%

Le parc est donc largement dédié au stationnement des abonnés qui assurent plus des ¾ des recettes d'exploitation ; les recettes liées aux abonnements se répartissent de la façon suivante :

- abonnés permanents : 10,9%
- abonnés résidents 24h/24 : 79,7%
- abonnés travail : 9,4%

Dans la proposition de Vinci Park, le parking Blancarde a donc un usage majoritairement de parking résidentiel.

Formule d'indexation

La formule d'indexation des tarifs proposée par le candidat est la suivante :

$$K_n = 0,15 + 0,65 \text{ ICHTTS}_{1_n} / \text{ICHTTS}_{1_0} + 0,20 \text{ EBIQ}_n / \text{EBIQ}_0$$

K_n est le coefficient multiplicateur d'adaptation

ICHTTS₁₀ est la valeur connue au 1er novembre 2007 de l'indice du taux de salaire horaire France entière toute profession, dans les industries mécaniques et électriques
 EBIQ₀ est la valeur connue au 1er novembre 2007 de l'indice des produits et services divers catégories C publié au BOCCRF.
 ICHTTS_{1n} et EBIQ_n sont les valeurs connues de ces indices publiées au mois de calcul du coefficient d'indexation.

La formule d'indexation proposée comporte un coefficient fixe élevé qui permet une augmentation de la redevance fixe versée au délégant, mais induit une augmentation potentiellement plus forte des tarifs et un relèvement important du seuil de versement de la redevance variable. Ce mécanisme peut grever le montant de la redevance variable versée à la collectivité délégante.

Par ailleurs, la répartition entre les différents indices ne reflète pas vraiment la structure des charges d'exploitation, puisque le coût du travail représente 65% du coefficient d'indexation alors que les frais de personnel représentent moins de 40% des charges d'exploitation.

Ces deux points méritent d'être renégociés.

Montant de la redevance

Le candidat propose une partie fixe de 25 000 euros par an et une partie variable égale à 70% de l'écart entre les recettes HT du parc et un seuil actualisé fixé à 320 000 euros HT (base septembre 2007).

Sur la durée du contrat, et en fonction des prévisions de recettes établies par Vinci Park, la redevance versée sera ainsi de 522 500 k€ (à noter que cette valeur n'est pas actualisée).

La formule d'indexation de la redevance est identique à celle de l'indexation des tarifs :
 $K_n = 0,15 + 0,65 \text{ICHTTS}_{1n} / \text{ICHTTS}_{10} + 0,20 \text{EBIQ}_n / \text{EBIQ}_0$

Proposition tarifaire et évolution

Vinci Park propose des tarifs d'abonnements supplémentaires à la demande :

- des forfaits jour tramway,
- des abonnements travail 5j/7,
- et des abonnements résidents nuit et week-end.

Les tarifs demandés, à savoir abonnement résidents (90 euros) et autres abonnements 24h/24 (160 euros) sont globalement dans la fourchette définie dans le document programme pour les abonnés résidents (inférieurs à 100 euros TTC) mais à la limite inférieure pour les autres abonnés (professions libérales, commerçants,...). Le document programme prévoyait un tarif obligatoirement supérieur à 160 euros.

Les tarifs horaires seront indexés chaque année et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} janvier 2010.

Conditions de l'équilibre financier de la délégation

A noter que le candidat propose la vente de 30 amodiations au tarif de 18 000 € TTC pour une durée de 75 ans. Toutefois il ne précise pas si et quand les recettes de la vente des amodiations seront reversées à la collectivité délégante.

Le rapport (cumul chiffre d'affaires)/(cumul résultat net) s'établit à 11,2% selon le compte d'exploitation fourni, ce qui est relativement élevé.

A noter que le candidat s'engage sur des tarifs établis avec un taux de TVA établi à 19,6% et qu'ils seront donc modifiés en cas de changement du taux de TVA applicable.

Cautionnement

Le candidat propose un cautionnement à hauteur de 10 000 € là où il est demandé 30 000 €. Ce point à mérite d'être renégocié.

ANALYSE GLOBALE

Clarté de l'offre, exhaustivité des éléments, pertinence de l'argumentaire

L'offre est complète, claire et argumentée.

En revanche, le candidat prévoit des amodiations non prévues dans les documents de MPM.

Prise en compte des objectifs de MPM en termes de politique de déplacement et de stationnement

Globalement VINCI PARK prend en compte les objectifs de MPM en termes de politique de déplacements et de stationnement.

Par ailleurs, Vinci Park propose la réalisation d'un guide du stationnement mis à jour annuellement.

Transparence et contrôle du délégant

Le candidat détaille de façon satisfaisante le contenu du rapport du délégataire, au regard des exigences du document-programme et des règles en vigueur ; il propose par ailleurs des indicateurs concernant de qualité de service (analyse des réclamations clients, contrôle du niveau de CO,...).

Le candidat propose également des échéanciers d'intervention concernant l'entretien et la maintenance.

Nombreux documents de contrôle et de suivi, exhaustifs et détaillés (entretien, maintenance).

VARIANTE

Objet

En offre variante, aucune fréquentation horaire n'est prise en compte.

Le parking ne sera pas accessible aux usagers horaires selon la proposition variante de Vinci Park ; toutefois le forfait à destination des usagers du tramway demeure valable (à noter que le candidat ne précise pas les modalités de fonctionnement de cette offre)

Coût d'exploitation

Les charges d'exploitation se répartissent de la façon suivante :

- personnel : 34%
- fluides : 9,7%
- nettoyage, entretien, fournitures,... : 29,3%
- frais divers : 27%

Au total les charges d'exploitation s'élèvent à 185 840 € HT en année pleine (valeur 2007), soit environ 546 € par place et par an, ce qui paraît relativement élevé pour un parking réservé aux abonnés.

En effet, les charges sont peu différentes de celles de la solution de base ; l'évolution des différents postes de charges d'exploitation par rapport à la solution de base est la suivante :

- personnel : - 15%
- fluides : identique
- nettoyage, entretien, fournitures,... : identique
- frais divers : quasiment identique

Au total les charges d'exploitation en solution variante sont inférieures de 6% à celles de la solution de base.

Les économies de coût sont donc limitées ; du fait de la baisse de la fréquentation du parking, de la baisse des consommations (tickets, énergie,...) et de la présence moindre de personnel, il semble que les réductions de charges auraient pu être plus importantes.

Ce point mérite donc d'être approfondi.

Niveau de recettes

Dans cette solution, la répartition des recettes s'effectue de la façon suivante :

- forfait tramway : 9,7%
- abonnements : 89,6%
- recettes annexes : 0,7%

Logiquement, les recettes sont liées à près de 90% aux abonnés, réparties comme suit :

- abonnés permanents : 10,3%
- abonnés résidents 24h/24 : 80,9%
- abonnés travail : 8,8%

Comme dans la solution de base, et même de façon plus accentuée, le parking Blancarde a donc un usage majoritairement de parking résidentiel.

Montant de la redevance

Le montant de la redevance fixe a été porté à 45 000 € par an, soit une augmentation de 80%.

Le seuil de versement de la redevance variable ainsi que la part des recettes versées sous forme de redevance n'ont, eux, pas été modifiés.

Sur la durée du contrat, et en fonction des prévisions de recettes établies par Vinci Park, la redevance versée sera ainsi de 778,3 k€ (valeur non actualisée), soit une augmentation de près de 50 % par rapport à la solution de base.

La formule d'indexation de la redevance est la même que pour la solution de base :

$$K_n = 0,15 + 0,65 \text{ICHTTS}_{1_n} / \text{ICHTTS}_{1_0} + 0,20 \text{EBIQ}_n / \text{EBIQ}_0$$

Conditions de l'équilibre financier de la délégation

Le rapport (cumul chiffre d'affaires) / (cumul résultat net) s'établit à 9,7% selon le compte d'exploitation fourni, ce qui est inférieur à la solution de base ; ainsi la variante apparaît économiquement moins avantageuse pour le candidat même si le taux reste élevé.