



DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

AVENANT N° 1
AU CONTRAT D’AFFERMAGE N°07-143
POUR L’EXPLOITATION DU PARKING REPUBLIQUE

↑

SEPTEMBRE 2011

ENTRE

La Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, dont le siège est à Marseille, Le Pharo, 58 boulevard Livon - 13007 Marseille, représentée par Son président en exercice, Monsieur Eugène CASELLI, agissant en vertu d'une délibération du conseil de Communauté en date du 08 Octobre 2011,

Ci-après dénommée « **la Collectivité délégante** »

D'une part,

ET

La société VINCI Park France, société anonyme au capital de 16 431 968 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 304 646 078, et dont le siège social se situe à Nanterre (92 000) - 61 avenue Jules Quentin, représentée par Monsieur Jean-Marie GEFFROY, Directeur Régional dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée « **le Fermier** »

D'autre part.

Ci-après dénommées ensemble **les Parties**



Préambule

Aux termes d'une convention de délégation de service public sous forme d'affermage, notifiée le 09 octobre 2007 (ci-après dénommée « la Convention »), la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a confié à la société VINCI Park France, pour une durée de 12 ans, l'exploitation du parc de stationnement République à Marseille (2^{ème} arrondissement).

La réalisation par la Collectivité délégante de ce parc de stationnement s'est inscrite dans un secteur en cours de réhabilitation caractérisé par une vocation résidentielle dominante. Ainsi, les opérations engagées sur ce secteur devaient permettre d'une part, la réhabilitation de 4000 logements, la revitalisation des commerces, la création de services et activités de bureaux, la requalification des espaces publics avec la diminution de places de stationnement sur voirie et d'autre part, d'inscrire le futur parc dans un environnement urbain générateur de demande de stationnement en ouvrage.

C'est à ce titre que la Collectivité délégante a, aux termes des documents du Dossier de Consultation, imposé, sans possibilité pour le candidat d'y déroger au titre d'une variante, l'obligation de réserver 400 places aux résidents sur les 800 qu'en compte l'ouvrage. Il a également été prévu une utilisation du parc de stationnement horaire ainsi que par abonnement, contrat de location longue durée de 11 ans et amodiations. Le Dossier de Consultation précisait de même, à titre d'information, que la Collectivité délégante était saisie par les opérateurs immobiliers du secteur de demandes de réservations de locations de longue durée pour 450 places.

Ces données essentielles du service public délégué, telles que définies par la Collectivité délégante, ont été prises en compte dans la Convention, tant dans la détermination des conditions d'exploitation du parc de stationnement que dans celle de l'équilibre économique du service délégué, notamment s'agissant des modalités de calcul de la redevance due à la Collectivité délégante.

Or, en raison du retard intervenu dans la commercialisation et le réaménagement de l'habitat de la rue de la République, conséquemment à la crise financière mondialisée ayant atteint son paroxysme en 2008, les objectifs prévisionnels en contrats de location longue durée n'ont jamais pu être atteints.

En effet, ces objectifs relayés par la Collectivité délégante aux candidats dans le Document-programme du Dossier de Consultation, étaient établis sur la base de demandes écrites effectuées par les divers opérateurs immobiliers, acteurs majeurs de la rénovation de la rue de la République. Ces demandes écrites permettaient aux opérateurs de se mettre en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Aussi, les parties se sont rapprochées pour convenir dans le cadre du présent avenant des adaptations à apporter d'une part, aux conditions d'utilisation du parc et d'autre part, aux clauses financières de la Convention au regard des contraintes d'exploitation imprévisibles sus-évoquées conformément aux dispositions de l'article 5.4 de la Convention « *Réexamen des conditions financières* ».

Par ailleurs, dans le cadre du présent avenant, les parties apportent les modifications nécessaires :

- à la clause d'indexation prévue à l'article 5.3 de la Convention suite aux changements intervenus dans les indices la composant,
- aux dispositions de l'article 5.6 « Régime fiscal » consécutivement au remplacement à compter du 1^{er} janvier 2010 de la Taxe Professionnelle par la Contribution Economique Territoriale,
- aux dispositions de l'article 2.7.1 relatives aux Abonnements Résidents suite à la décision de la Collectivité délégante de supprimer la limitation mensuelle de sorties pour cette catégorie d'abonnement. **Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

Article 1 : Conditions d'utilisation et régime des places de stationnement

Au regard des résultats de fréquentation des trois premières années d'exploitation, notamment de l'absence de demandes de souscription de contrats de location de longue durée prévus initialement pour répondre aux besoins des résidents, le quota de 400 places réservées aux résidents est ramené à 100 places.

Les dispositions de l'article 1.2 « *Description technique* » et de l'article 2.7.2 « *Dispositions particulières* » fixant le quota considéré sont modifiées en conséquence, étant toutefois précisé que cette modification n'implique pas une remise en cause de la vocation résidentielle du parc de stationnement République.

Ainsi, il appartient au fermier d'assurer en professionnel, la gestion et l'exploitation des places de stationnement de façon à répondre aux exigences d'une exploitation optimale du service délégué en fonction de la fréquentation du parc et de l'évolution de celle-ci.

Article 2 : Redevance à la Collectivité délégante

Considération prise de l'absence de contrats de location longue durée et au terme de la procédure de réexamen des conditions financières mise en œuvre en application de l'article 5.4 de la Convention, les dispositions de l'article 5.5.1 de la Convention, sont modifiées comme suit à compter de l'exercice 2011 :

- la part forfaitaire de la redevance annuelle est fixée à **400 000 euros** - valeur mars 2007.
- les éléments de calcul de la part variable de la redevance annuelle dite RE sont modifiés comme suit :
 - le seuil annuel de recettes « So » est fixé à **910 000 euros HT** - valeur mars 2007.
 - « Rn » correspond au montant HT des recettes d'exploitation perçues par le Délégué au titre de l'année n (hors amodiations).

Etant rappelé que $REn = 80 \% (Rn - Sn)$

Article 3 : Clause d'indexation

Suite à un changement de nomenclature et de référence des indices intervenu en 2008 dans le cadre d'une harmonisation européenne, l'Insee a effectué la suppression des indices ICHTTS1 et EBIQ. L'Insee ayant préconisé les modalités du remplacement de ces indices, il convient de modifier les dispositions de l'article 5.3 de la Convention relatif à la définition de la formule d'indexation des tarifs et des montants fixés par les parties pour la détermination des parts forfaitaire et variable de la redevance annuelle due à la collectivité délégante.

Ainsi, il est proposé d'utiliser :

- l'indice ICHT-IME, Indice mensuel du coût horaire du travail, Industries mécaniques et électriques, base 100 en décembre 2008.
- l'indice EBIQ00, Indice de prix à la production de l'industrie et des services aux entreprises, Energie, biens intermédiaires et biens d'investissements, nouvelle base 100 en 2005. Son coefficient de raccordement est de 1,0525.

Les parties conviennent, à compter du 1^{er} janvier 2009, d'indexer annuellement les tarifs fixés à l'article 5.1 de la Convention ainsi que le montant de la part forfaitaire de la redevance et du seuil annuel HT de recettes « So » de la part variable de la redevance, définis à l'article 2 du présent avenant, dans les conditions définies ci-après.

L'indexation annuelle résultera de l'application du coefficient K donné par la formule suivante :

$$K = 0,15 + 0,65 \left(\frac{\text{ICHT-IME} \times a}{\text{ICHT-IME}_o} \right) + 0,20 \left(\frac{\text{EBIQ00} \times b}{\text{EBIQ00}_o} \right)$$

Dans laquelle :

(K) est le coefficient multiplicateur d'indexation.

ICHT-IME_o étant l'indice mensuel du coût du travail, Industries mécaniques et électriques, valeur décembre 2008, soit ICHT-IME = 100,0 (base 100 décembre 2008)

(a) étant le coefficient de raccordement = 1,0648 (ICHTTS1 déc.2008 : 143,0 / ICHTTS1 août 2006 : 134 ,3)

(EBIQ00_o) étant l'indice Ensemble Energie, Biens Intermédiaires, Biens Equipement, sachant que l'indice EBIQ00_o est égal à la valeur de l'indice EBIQ_o au mois de novembre 2006, soit EBIQ00_o = 111,0.

(b) étant le coefficient de raccordement à appliquer à l'ancien indice EBIQ = 1,0525.

(ICHT-IME) et (EBIQ00), sont les valeurs connues des indices précédemment définis au 1^{er} janvier de l'année de calcul du coefficient d'indexation.

Article 4 : Régime fiscal

Suite à la suppression au 1^{er} janvier 2010 de la Taxe Professionnelle remplacée par la Contribution Economique Territoriale, les dispositions du premier alinéa de l'article 5.6 de la Convention sont modifiées comme suit afin de substituer la mention de la CFE à celle de la part de la Taxe Professionnelle assise sur la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière.

« Tous les impôts et taxes liés exclusivement à l'exploitation du parc de stationnement seront à la charge du fermier. Ainsi, le fermier n'assumera pas la charge de la taxe foncière et de la CFE assise sur la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière.»

Article 5 : Suppression de la limitation mensuelle de sortie de l'abonnement résident

Les dispositions du paragraphe de l'article 2.7.1 de la Convention « usage par abonnements » relatives aux Résidents sont désormais rédigées comme suit :

« Résidents : abonnement Résident pour une durée mensuelle, trimestrielle ou annuelle ou contrat de location de longue durée de 11 ans (les résidents bénéficieront de tarifs spécifiques sous réserve de satisfaire à la condition suivante : leur lieu de résidence doit être situé dans un rayon de 500 mètres). »

Article 6 : Travaux effectués par le fermier à la demande de la Collectivité délégante

Le fermier a assumé des investissements non prévus initialement à hauteur de 76K€ HT, suite à la demande de la Collectivité délégante de réaliser des travaux complémentaires. Ceux-ci concernent des compléments de signalétique aux entrées et dans les niveaux, des vestiaires et des sanitaires pour le personnel et les usagers. Ces investissements correspondent à une charge d'amortissement supplémentaire pour le fermier et sont intégrés dans le compte d'exploitation prévisionnel annexé (annexe n°2) qui se substitue au compte d'exploitation annexé à la Convention. .

Article 7 : Prise d'effet du présent avenant

Le présent avenant prendra effet à compter de sa notification par la Collectivité délégante au fermier, après sa transmission au contrôle de légalité.

Article 8 : Autres clauses

Toutes les clauses de la convention de délégation de service public N° 07/143 notifiée le 09 Octobre 2007, non modifiées par le présent avenant et non contraires aux dispositions de ce dernier, restent applicables de plein droit.

Article 9 : Annexes

Sont annexés au présent avenant, les documents suivants :

- ♦ **Annexe 1 : Version consolidée de la Convention (arrêtée dans les 2 mois suivant la signature de l'avenant)**
- ♦ **Annexe 2 : Compte d'exploitation Prévisionnel substitué à l'annexe 6 de la Convention**

Fait à Marseille, le _____.2011

Pour la Communauté urbaine
Marseille Provence Métropole

Pour le fermier,
VINCI Park France

Pour le Président et par délégation,
Le Vice Président
Bernard MOREL

Le Directeur Régional Sud Est

Jean-Marie GEFFROY



