

ANNEXE DU RAPPORT AU CONSEIL DE COMMUNAUTE

■ Information du Conseil de Communauté concernant le lancement d'une procédure de délégation de service public en vue de l'exploitation du parc de stationnement Verdun à La Ciotat

Depuis sa création, la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole, exerce la compétence de réalisation et gestion des parcs de stationnement, sur l'ensemble de son territoire.

A ce titre, il lui revient de se prononcer sur les modalités de gestion du parc de stationnement dénommé "Verdun" à La Ciotat, disposant d'une capacité de 305 places.

Le recours à une délégation de service public permettrait à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole d'assumer ce service, dont la gestion serait confiée à un professionnel, aux compétences techniques et commerciales et au savoir faire en matière d'exploitation de parcs de stationnement reconnus. L'objectif serait de bénéficier de la souplesse d'une gestion privée mieux adaptée à une activité commerciale, tout en maintenant un contrôle étroit de la Communauté urbaine sur l'exécution du service.

Par ailleurs, la convention de délégation de service public de ce parc de stationnement apporterait à la communauté urbaine une redevance d'exploitation fixe (garantie) et variable à terme, tout en procurant une rémunération acceptable au délégataire et en garantissant le maintien en bon état de l'ouvrage et le renouvellement des matériels d'exploitation. Ce mode de rémunération du délégataire, directement lié aux résultats de l'exploitation incitera celui-ci à améliorer la gestion du service.

Toutes les situations individuelles des agents titulaires seront examinées afin d'envisager un éventuel redéploiement sur des postes vacants en adéquation avec leurs compétences, conformément à la législation en vigueur

Il est préconisé de déléguer ce service sous la forme d'un affermage pour une durée à déterminer de 8, 9 ou 10 ans. Le candidat devra formuler trois offres distinctes établies sur ces trois durées

Parmi les formes de délégation, détaillées ci-après, un contrat de délégation de service public, sous la forme juridique d'un affermage, paraît être le **mode de gestion le mieux adapté** aux objectifs de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Ainsi, conformément aux dispositions des articles L.1411-4 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent rapport a pour objet d'éclairer le Conseil de Communauté sur les modes possibles de gestion de cet ouvrage. Il présente les caractéristiques principales des prestations qui seraient demandées au délégataire.

I - PRESENTATION DU SERVICE :

Le parc de stationnement Verdun est situé avenue de La République à La Ciotat (13600). Il s'agit d'un ouvrage semi-enterré, comprenant 6 niveaux, d'une capacité de 305 places sur 7 692 m².

Ce parking est actuellement géré en régie.

La Communauté urbaine a fait réaliser en 2005 les travaux suivants :

- Reprise de la structure (joints de dilatation)
- Agrandissement et réaménagement du local chef de parc
- Changement du groupe électrogène
- Modification de la ventilation et des pièges à son
- Remise aux normes du système billettique
- Changement système d'accès (barrières + bornes de paiement)

Pour un montant total de 1 350 K euros.HT

Plus récemment (période 2007-2011), la Communauté urbaine a effectué les travaux suivants:

- centrale Co/No
- remplacement des détecteurs incendie et déclencheurs manuels
- remplacement des blocs néons
- remplacement BAES
- remplacement système de vidéosurveillance
- remplacement sonorisation
- installation VMC local d'exploitation
- paiement CB sortie + remplacement bornes sortie

Pour un montant total de 111 K € HT

Les conditions d'exploitation sont les suivantes :

Ouvert sept jours sur sept,

Du lundi au samedi de 7H00 à 20H00

Et dimanche et jours fériés : de 9h00 à 16h30

En dehors de ces horaires, le parking est fermé, au moyen d'un portail automatique.

TARIFS EN VIGUEUR

Durée	En € TTC
Tarifs horaires	
Première demi-heure	Gratuite
1 heure	1,20 €
La journée	15,00 €
Tarifs forfaitaires	
Forfait 3 jours	20,00 €
Forfait semaine	25,00 €
Forfait 15 jours	35,00 €
Au-delà de 15 jours	5,00€ par jour supplémentaire
Tarifs abonnés	
Place / mois	50,00 €
Place / semestre	270,00 €
Place / année	504,00 €
Carte abonnement perdue	20,00 €
Tarifs manifestations	
Place /jour (en fonction des disponibilités)	10,00 €

La fréquentation horaire accuse une érosion en 2011 :

2009 : 145 000 entrées

2010 : 147 000 entrées

2011 : 133 000 entrées environ

En 2011, le montant des recettes d'exploitation s'élève à 264 000 euros environ. Le niveau de ces recettes est constant par rapport à l'année précédente.

Trois agents communautaires (titulaires) sont affectés à l'exploitation de ce parking. Leurs principales missions consistent à assurer l'exploitation du parking et à veiller à son bon fonctionnement au regard, notamment, des règles relatives à l'hygiène et à la sécurité. Les agents de parkings ont également pour fonctions l'accueil du public.

II - LES DIFFERENTS MODES DE GESTION POSSIBLES :

Deux options peuvent être envisagées pour gérer un service public : la gestion directe par la collectivité ou la gestion indirecte ou déléguée, sous contrôle de l'autorité publique.

1. La gestion directe

Les services publics qu'ils soient industriels et commerciaux ou administratifs peuvent faire l'objet d'une gestion directe par la personne publique, conformément aux dispositions des articles L 1412-1 et L 1412 -2 du CGCT.

Aujourd'hui, le choix d'une gestion directe par la collectivité d'un service public s'établit entre la régie avec autonomie financière et la régie avec autonomie financière et personnalité morale.

A. La régie directe.

Lorsque le service est assuré en régie directe, la personne publique prend en charge l'activité dans le cadre de ses services, avec ses moyens financiers, techniques et humains. L'intégration est totale.

La gestion du service en régie directe ne paraît toutefois en l'espèce pas envisageable, à raison des caractéristiques des services publics en cause, à savoir la circonstance qu'il s'agisse d'un service public local à caractère industriel et commercial.

En effet, pour cette catégorie de service public, il résulte des articles L.1412-1 et L.2221-8 du Code Général des Collectivités Territoriales que le recours à une régie simple est interdit sauf si une telle régie existait déjà avant 1926.

B. La régie avec autonomie financière.

La régie avec autonomie financière est appropriée pour un service public industriel et commercial avec la création d'un budget annexe. L'activité reste cependant entièrement prise en charge par la collectivité.

Un conseil d'exploitation et un directeur sont désignés par la collectivité de rattachement et agissent sous son contrôle étroit. Le conseil d'exploitation est une instance essentiellement consultative, la collectivité de rattachement prend toutes les décisions relatives à l'organisation du service.

Que ce soit dans le cadre d'une régie directe ou avec autonomie financière, l'ensemble des dépenses afférentes au service est supporté par le budget de la collectivité publique.

Dans cette hypothèse, le choix d'une régie directe ou autonome entraînerait que la Communauté urbaine assume l'ensemble des dépenses relatives à l'exploitation du parc de stationnement Verdun.

C. La régie dotée de la personnalité morale.

Cette régie permet à la collectivité de déléguer dans ses statuts la gestion du service public. La régie personnalisée dispose de son budget, d'organes de gestion propres (conseil d'administration, directeur) et la capacité juridique de passer des contrats. La collectivité de rattachement est présente au sein du Conseil d'Administration. Celui-ci possède un pouvoir propre de gestion.

Dans le cadre d'une régie personnalisée, comme dans le cadre des autres régies, il est possible de faire appel pour des missions précises à des prestataires en concluant des marchés publics.

La régie dispose de son propre personnel (agents de droit privé).

La régie personnalisée est un mode de gestion intermédiaire entre la gestion directe et la gestion déléguée : la gestion n'est pas intégrée à la collectivité de rattachement comme dans les autres types de régies, bien qu'elle ne soit pas non plus totalement déléguée à une personne juridique distincte comme dans le cadre d'une délégation de service public.

2. La gestion avec l'aide d'un prestataire

La personne publique peut conclure un marché d'exploitation avec un prestataire, conformément aux dispositions du Codes des Marchés Publics.

Dans ce cas, la collectivité confie l'exécution d'une prestation à une personne de droit publique ou privée sans lui déléguer la responsabilité de l'organisation et de la gestion du service. La responsabilité reste au sein de la collectivité, de même que l'entière prise en charge financière du service.

Ici la rémunération du prestataire est également prise en charge par la personne publique et n'est pas répercutée sur l'utilisateur. En l'espèce du dossier, l'absence de lien financier entre l'utilisateur et le prestataire n'apparaît pas souhaitable.

L'hypothèse de la mise en place d'une régie de recettes afin de permettre au prestataire d'encaisser des recettes présente un double inconvénient. Tout d'abord, la lourdeur de la gestion financière pour le prestataire freinerait de façon importante les candidatures pour ce type de contrat. En second lieu, les recettes encaissées ne seraient pas en lien avec la rémunération directe du prestataire et avec le coût du service.

En conclusion, il apparaît que ce mode de gestion n'est pas le mieux adapté aux caractéristiques du service concerné.

3. La gestion déléguée

Ce mode de gestion permet à la collectivité de confier à une entreprise l'exécution du service tout en conservant la maîtrise de ce dernier. Le délégataire est chargé de l'exécution du service avec son propre personnel selon les méthodes de la gestion privée, et à ses risques et périls.

Selon les termes de l'article L 1411-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, « la délégation de service public est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service, dont elle a la responsabilité, à un délégataire public ou privé dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation de service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service ». Il y a plusieurs formes de délégation de service public.

⇒ **La régie intéressée**

Dans la régie intéressée, la collectivité finance elle-même l'établissement du service, dont elle confie l'entretien et l'exploitation à une personne physique ou morale qui assure la gestion du service public pour le compte de la collectivité.

Les opérations de recettes et de dépenses sont intégralement reprises dans un budget annexe de la collectivité délégante.

La rémunération du régisseur n'est pas assurée directement par les usagers mais par la collectivité qui lui verse une rémunération de base forfaitaire, complétée par une prime variable de productivité qui doit inciter le régisseur à améliorer sa gestion et éventuellement par une part de bénéfices.

L'intéressement, autrement dit la part de la rémunération du régisseur assurée ou calculée sur les résultats de l'exploitation doit être suffisamment déterminante pour que le contrat puisse être qualifié de délégation de service public et non de marché.

Le régisseur exploite le service avec un degré d'autonomie qui est variable.

⇒ **La concession de service public**

C'est un contrat par lequel la personne publique délègue à une personne publique ou privée la construction d'un ouvrage public à ses frais et que l'on rémunère en lui confiant l'exploitation de l'ouvrage avec le droit de percevoir des redevances sur les usagers.

Le délégataire a donc la charge de réaliser et financer les équipements destinés au service public et à les gérer et exploiter.

La concession est avant tout le moyen de faire financer par le délégataire un équipement public et de permettre à la collectivité de débudgétiser, au moins en partie, l'investissement.

Le concessionnaire a la charge des travaux d'entretien courant et de réparation, y compris les grosses réparations, ainsi que les travaux de mise aux normes.

Il assume également le renouvellement des équipements dans des conditions à déterminer contractuellement. La durée de la concession doit permettre au concessionnaire d'amortir ses investissements.

La concession n'est pas adaptée au cas présent dans la mesure où le financement et la réalisation du parc de stationnement ont été pris en charge par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

⇒ **L'affermage**

L'affermage peut être défini comme la convention de délégation de service public par laquelle une collectivité publique confie à un opérateur l'exploitation d'un service public à ses risques et périls, via la mise à disposition des ouvrages à exploiter, moyennant le versement d'une contrepartie financière (redevance).

A la différence de la concession, dans un contrat d'affermage, c'est la collectivité affermante qui a la charge des frais de premier établissement, c'est-à-dire du financement et de la réalisation des superstructures et infrastructures, dont elle est propriétaire, et qui doivent servir de support à l'exécution du service public.

Par la suite, les travaux d'entretien et de réparation des installations sont à la charge du fermier, de même que le cas échéant, selon la durée du contrat, le renouvellement des équipements d'exploitation tandis qu'en principe les travaux de modernisation, de renouvellement et de réparation portant sur la structure de l'ouvrage sont à la charge de la collectivité affermante.

Le contrat peut également mettre à la charge du fermier le financement des équipements nécessaires à l'exploitation.

Comme dans toute délégation de service public, les tarifs du service sont approuvés par l'autorité délégante. En fin de contrat, l'ensemble des biens affectés au service revient à l'autorité délégante dans des conditions fixées contractuellement.

Le fermier exploite le service à ses risques et périls. Toutefois, les dispositions légales permettent à l'autorité délégante de prendre en charge sur son budget des dépenses du service notamment lorsque des contraintes particulières de fonctionnement sont imposées.

Pendant toute la durée de la délégation, l'autorité délégante exerce un contrôle permanent sur les conditions d'exécution du contrat, et sur le respect par le fermier de ses obligations.

Conclusion sur l'intérêt de recourir à une délégation de service public :

Dans le cas du parc de stationnement Verdun, à La Ciotat, le recours à une délégation de service public permettrait à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole d'assumer ce service, dont la gestion serait confiée à un professionnel, aux compétences techniques et commerciales et au savoir faire en matière d'exploitation de parcs de stationnement reconnus.

De plus, dans un contexte marqué par une érosion régulière de la fréquentation des visiteurs horaires et abonnés ces dernières années et une rentabilité faible du parking Verdun, le recours à une délégation de service public permettrait d'améliorer sensiblement la gestion de celui-ci, dans une double optique de performance fonctionnelle et économique et de qualité de services optimale.

Le recours à une délégation de service public permettrait de bénéficier de la souplesse d'une gestion privée mieux adaptée à une activité commerciale, tout en maintenant un contrôle étroit de la Communauté urbaine sur l'exécution du service.

Par ailleurs, la convention de délégation de service public du parc de stationnement Verdun apporterait à la Communauté urbaine une redevance d'exploitation fixe et variable à terme, tout en procurant une rémunération acceptable au délégataire et en garantissant le maintien en bon état des ouvrages et le renouvellement des matériels d'exploitation. Etant souligné que le mode de rémunération du délégataire, directement lié aux résultats de l'exploitation incitera celui-ci à améliorer la gestion du service.

Toutes les situations individuelles des agents titulaires seront examinées afin d'envisager un éventuel redéploiement sur des postes vacants en adéquation avec leurs compétences conformément à la législation en vigueur.

Les autres modes de gestion indirecte étudiés:

- **la régie intéressée** : celle-ci ne répond pas aux objectifs de la collectivité d'externaliser la gestion du service, notamment aux plans financiers et comptables car les dépenses et recettes de la régie intéressée doivent être intégralement retranscrites dans les comptes d'un budget annexe de la collectivité (correspondant au budget de la régie intéressée) ;
- **la concession** : pour ce parc, l'investissement a déjà été réalisé, le recours à la concession n'est pas adapté.

En conclusion, parmi les formes examinées ci-avant de délégation, l'affermage paraît donc être le mode de gestion le mieux adapté aux objectifs de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

III - CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS DEMANDEES AU DELEGATAIRE

Les principales caractéristiques des prestations qui seraient demandées au délégataire, si le choix de l'affermage était retenu, sont présentées ci-dessous. Elles seront détaillées dans le dossier de consultation remis aux candidats admis à déposer une offre.

Objet du contrat :

Le contrat a pour objet l'affermage du parc de stationnement Verdun à La Ciotat. Ce parking compte 305 places sur six demi-niveaux souterrains.

Cet ouvrage doit permettre de répondre à une demande en matière de stationnement de la part des résidents ou professionnels de proximité, ainsi qu'à la clientèle des commerces, visiteurs et touristes.

L'affermage porte sur la gestion et l'exploitation des places de stationnement, voire sur la commercialisation d'espaces situés à l'intérieur des parcs (emplacements publicitaires et commerciaux le cas échéant).

Le parc de stationnement sera affecté au stationnement public pour usagers abonnés et horaires, auxquels s'ajoutent 50 amodiations (30 ans ; arrivant à échéance le 3 avril 2021) au profit de DOMICIL.

Durée envisagée :

Il est préconisé de déléguer ce service sous la forme d'un affermage pour une durée à déterminer de 8, 9 ou 10 ans. Le candidat devra formuler trois offres distinctes établies sur ces trois durées.

Financement :

La collectivité a assuré le financement de l'ouvrage.

Le fermier assurera le financement des dépenses d'entretien et de renouvellement prévues dans le dossier de consultation et le contrat.

Le fermier exploite à ses risques et périls.

Les conditions d'exploitation :

Le régime des travaux :

Sont à la charge du fermier :

1. Les travaux d'entretien et de réparations

L'ouvrage, les équipements et matériels permettant la marche de l'exploitation sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du fermier, et à ses frais pendant toute la durée du contrat.

- Les travaux rentrant dans cette catégorie seront détaillés dans le document-programme joint au dossier de consultation.

2. Les travaux de renouvellement

Lorsqu'il s'avèrera nécessaire, le renouvellement des équipements sera à la charge du fermier, suivant les principes qui seront régis dans le document-programme joint au dossier de consultation.

En revanche, resteront à la charge de la Communauté urbaine les travaux liés au gros œuvre.

Le fonctionnement du parc :

Le fermier établit un projet de règlement intérieur qui sera présenté à l'autorité délégante pour approbation préalable. Ce projet permettra de fixer les conditions d'exploitation du parking.

Le contrat édictera les prescriptions concernant les conditions d'utilisation, les périodes et heures d'ouverture du parking, ainsi que des dispositions relatives à l'accueil, la surveillance et la politique de communication à la charge du fermier.

L'autorité délégante se réserve le droit d'imposer au fermier des contraintes particulières de fonctionnement, notamment sur les conditions d'utilisation dudit parking (par exemple, ouverture exceptionnelle du parc de stationnement, 24 heures sur 24, lors de grands événements, etc.)

Le régime des places de stationnement :

Le parc de stationnement Verdun fonctionnera sous le régime de l'abonnement et du stationnement horaire.

Les conditions financières :

▪ Tarifs :

Les tarifs seront approuvés par délibération du Conseil de Communauté, de même que leur évolution.

Le fermier aura la possibilité de proposer à la collectivité une modification des conditions tarifaires du service, lesdits tarifs devant en tout état de cause être conformes au principe d'égalité entre les usagers du service public.

Le contrat prévoira les modalités de révision des tarifs.

▪ Rémunération du fermier :

Pour couvrir ses charges d'exploitation, le fermier se rémunèrera :

1. Auprès des usagers du parc de stationnement, moyennant la perception d'une somme évaluée en fonction de la durée du stationnement et du mode d'usage souscrit par les usagers (abonnements, tarifs forfaitaires, ou ticket horaire).
2. Auprès des utilisateurs des emplacements à caractère commercial, moyennant la perception des produits d'exploitation des activités accessoires autorisées par le délégant (le cas échéant)
3. Auprès des sociétés de publicité, moyennant la perception d'un revenu de mise à disposition des emplacements publicitaires prévus à cet effet par le délégant (le cas échéant)

L'exploitation du service se fait aux risques et périls du délégataire.

▪ Redevance :

En contrepartie des biens mis à la disposition par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, le délégataire devra verser une redevance à la fin de chaque année composée d'une part fixe qu'il proposera, et d'une part proportionnelle au chiffre d'affaires global hors taxe. La formule de calcul de cette dernière sera proposée par le candidat en application d'un seuil de déclenchement, palier ou pourcentage de progression que ce dernier devra expliciter dans sa réponse à la procédure de délégation de service public.

▪ Contrôle de l'activité du fermier :

Afin de permettre un meilleur contrôle des engagements du délégataire, la Communauté urbaine demandera au futur délégataire de constituer une société dédiée spécifiquement pour la gestion du parc.

Le futur délégataire sera soumis à des procédures de contrôle permettant à la Communauté urbaine de s'assurer que les obligations mises à sa charge sont respectées.

Le non-respect de ces obligations pourra faire l'objet de pénalités prévues à chaque contrat, sans préjudice de mesures coercitives (mise en régie – déchéance).

Le délégataire devra fournir à la Communauté urbaine toutes les informations de nature à lui permettre d'exercer son contrôle, en particulier en produisant annuellement un compte rendu technique et financier dont le contenu sera détaillé dans le dossier de consultation.

▪ Expiration de l'affermage :

A l'expiration de l'affermage, pour quelque cause que ce soit, le fermier sera tenu de remettre à la Communauté urbaine, en état normal d'entretien, les biens et équipements faisant partie intégrante de l'affermage dans les conditions fixées contractuellement.

Au moins un an avant l'expiration de l'affermage, les parties arrêteront et estimeront, après expertise les travaux nécessaires à la remise en état normal d'entretien de l'ensemble des ouvrages gérés par le fermier.

Le fermier devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de l'affermage.

- Assurances :

Le fermier sera tenu de souscrire les assurances liées à sa responsabilité d'exploitant de l'ouvrage.

Les obligations du fermier en matière d'assurance seront précisées dans le dossier de consultation.