

# SYNTHESE DU RAPPORT DU DELEGATAIRE A L'ATTENTION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

## ■ Séance du 19 décembre 2014

### ■ Présentation du Rapport d'Activité 2013 du Délégué de Service Public pour le parking Vallier à Marseille – DSP Société du Parc Vallier (SPV) n°08/024

#### I. Compte rendu technique

Le parking Vallier (450 places) a ouvert ses portes en mars 2010. Il est géré par la Société Massilia Park dans le cadre d'un contrat de concession confié en 2008, à la Société du Parc Vallier pour une durée de 40 ans.

Ce parking est ouvert 24 heures sur 24. Son exploitation est assurée par une équipe de six personnes correspondant à trois équivalents temps plein, supervisée par un Responsable d'exploitation. Le délégué assure en directe l'ensemble des missions inhérentes à l'exploitation de l'ouvrage : nettoyage, entretien, réparations, astreintes.

Le personnel d'accueil est présent sur site de 7h à 19h du lundi au vendredi et de 10h à 18h, le samedi et le dimanche. En dehors des heures de présence du personnel, le parc Vallier est relié au poste de contrôle du parking Estienne d'Orves. Un agent d'astreinte peut ainsi intervenir à tout moment.

Le parking Vallier est neuf. Un programme de renouvellement des équipements est prévu au contrat. Il sera mis en œuvre à partir de 2018. En 2013, le délégué précise avoir remplacé deux baies vitrées du local d'exploitation suite à des actes de vandalisme.

#### II. Compte rendu financier

##### 1. Tarifs et fréquentation

En 2013, les tarifs horaires et abonnés ont évolué respectivement de 1,7% et 6% en moyenne, conformément à la formule d'actualisation contractuelle.

Depuis la fin des travaux du complexe Vallier, la fréquentation horaire augmente. En 2013, celle-ci a évolué de 12,8%. Cependant, malgré plusieurs actions commerciales, la fréquentation retombe en fin d'année.

La fréquentation « abonnés » enregistre une baisse de - 4% en 2013 pour s'établir à 281 abonnés en moyenne.

Le nombre d'amodiations (13 contrats) reste stable et n'a pas évolué depuis l'ouverture du parc. L'offre de stationnement en ouvrage est très importante et concurrentielle dans ce quartier.

Le concessionnaire constate que le dernier niveau est très peu utilisé et souhaite engager une réflexion sur la réaffectation de cette plateforme pour d'autres activités qui seront proposées à l'autorité délégante.

## **2. Economie de la délégation**

Le chiffre d'affaires progresse de 9% en 2013 pour s'établir à 362 K€. Les produits marquent une augmentation de 6% par rapport à 2012 et s'élève à 444 K€. Les charges 2013 s'élèvent à 603 K€, elles ont diminué de 1% par rapport à 2012. La redevance versée à l'autorité délégante s'élève à 2 K€. Le résultat 2013 reste négatif à hauteur de - 160 K€. Il progresse toutefois de 15% en 2013.

Après une baisse de 13,5% en 2012, la société du parc Vallier voit sa rentabilité économique se redresser nettement à travers l'accroissement de 16,7% de son excédent brut d'exploitation (EBE) en 2013.

Cette situation résulte directement de l'amélioration du processus de création de richesse mesuré par la valeur ajoutée qui s'accroît de 16% en 2012.

En dépit de son amélioration, le niveau de l'EBE est dans l'incapacité d'absorber les lourdes charges d'amortissement et d'emprunt caractérisant la structure d'exploitation d'une concession en début de contrat.

Dans son ensemble, la société délégataire est déficitaire : le résultat net comptable (avant Impôt) passe de -193 902 € en 2011 à -159 643 € en 2013.

Cette situation déficitaire peut être évaluée suivant l'équilibre économique global de la DSP défini par le compte d'exploitation conventionnel annexé au contrat du 10 mars 2008.

On remarque ainsi que les recettes prévisionnelles inscrites dans chacun des RAD s'écartent de plus en plus des recettes conventionnelles : de 0% en 2010 à - 40% en 2014.

Ce constat soulève la question du niveau de rentabilité à long terme de la société du parc Vallier.

Pour autant, l'activité de ce parking est assez cohérente avec le modèle économique à l'œuvre : un chiffre d'affaires composé à 75% de recettes abonnés qui génère une rentabilité d'autant plus acceptable que la concession se situe au quart de sa durée de vie.

## **III. Qualité du service**

L'enquête annuelle de satisfaction fait apparaître simplement le niveau de satisfaction sans indiquer les points méritant amélioration. Cette enquête pour 2013 montre un taux de 72% d'usagers satisfaits ou très satisfaits.

Le délégataire a mis en place plusieurs actions en 2013 : prêt de parapluie, fontaine à eau à l'accueil du public, accueil d'une station d'autopartage pour 2 places à côté de 2 bornes de charge électrique en partenariat avec Auto Partage Provence (disposition prévue au contrat de DSP).

## **IV. Conclusion générale sur la vie du service sur l'exercice 2013**

La fréquentation horaire progresse de 12% et devrait croître suite à l'ouverture de la salle Vallier en 2013. Le délégataire considère que les manifestations de Marseille capitale Européenne de la culture n'ont pas eu d'impact sur la fréquentation de l'ouvrage, celles-ci se sont majoritairement déroulées en centre-ville.

Le dernier niveau du parking n'étant jamais utilisé, le délégataire souhaite étudier les possibilités d'affectation de cet espace à d'autres usages.

Du point de vue financier, le délégataire souligne l'écart important entre les résultats prévisionnels et ceux constatés pour chaque exercice conduisant à un résultat cumulé négatif de - 748 K€ à fin 2013, les prévisions de l'offre pour chacun des produits (amodiations, abonnements, passages horaires) n'étant pas atteintes.

Pour la seule année 2013 et bien qu'en amélioration, le résultat s'est établi à - 160 K€ alors que le concessionnaire avait prévu un résultat de 365 K€.

Présentant un ratio moyen EBE/Chiffre d'affaires positif de 27% entre 2011 et 2013, il n'apparaît à court et à moyen termes, aucun risque majeur en matière de rentabilité et d'exploitation du service public de stationnement délégué par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.