

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 les parkings Centre et Vieux-Port à La Ciotat – DSP Vinci Park n° 06/123

I. Compte rendu technique

Les parkings Centre (427 places) et Vieux-Port (579 places) ont été ouverts respectivement en 2008 et 2009. Ils sont gérés par la société Vinci Parc dans le cadre d'un contrat de concession de 30 ans.

Une équipe de trois emplois temps plein assure la gestion des deux sites. Cette équipe est composée d'un responsable de site et de deux agents d'exploitation. En période estivale, celle-ci est renforcée par du personnel intérimaire. En dehors des heures de présence du personnel, les deux parcs sont télé gérés à partir d'un autre site grâce à un Poste de Contrôle Centralisé et une astreinte peut être déployée en cas de problème.

Le délégataire a procédé à différents travaux pour valoriser les parcs sur l'année 2013 : mise en peinture d'édicules, aménagement de zones pour stationnement 2 roues, amélioration de la lisibilité sur le parc Vieux-Port (peinture de la zone entrée et sortie, marquage au sol, renforcement de l'éclairage).

Des contrôles de sécurité ont été réalisés sur les ascenseurs : équipements de gaine, parachute, câbles, manœuvre des portes.

Afin de favoriser la fréquentation du parc Vieux-Port, le délégataire prévoit de renforcer la signalétique intérieure. Les deux ouvrages sont récents et de ce fait, le délégataire ne prévoit pas la réalisation d'autres travaux en 2014.

II. Compte rendu financier

1. Tarifs et fréquentation

Les tarifs horaires et abonnés sont identiques sur les deux parcs. Ils sont restés stables en 2013 et seul le prix des abonnements a augmenté de 2% en moyenne sur l'année.

La fréquentation horaire annuelle s'établit :

- Sur le parking Centre à 83 163 paiements, soit 42% de plus qu'en 2012.
- Sur le parking Vieux-Port à 86 601 paiements, soit 23,2% de plus qu'en 2012.

La fréquentation des deux ouvrages suit la même répartition d'un mois sur l'autre que sur les années précédentes. Les mois de mars et juillet affichent de meilleurs résultats sur le parking Centre et on constate un pic de fréquentation répété sur les mois d'été.

Le ticket moyen s'élève à :

- Sur le parking Centre : 3,1 € TTC, ce qui est proche du montant en 2012 (3,06 €)
- Sur le parking Vieux-Port : 3,73 € TTC en hausse de 3,5% par rapport à 2012

Le nombre d'abonnements est en hausse sur les deux parcs :

- De 37% sur le parking Centre pour atteindre 204 abonnés en moyenne sur l'année
- De près de 13% sur le parking Vieux-Port où 140 abonnés sont enregistrés en moyenne en 2013.

Globalement, la fréquentation et le chiffre d'affaires induit progressent fortement mais restent inférieurs à ce qui était prévu par le délégataire lors de l'élaboration de son offre.

La hausse de la fréquentation est due à la suppression récente de places gratuites sur voirie à proximité des parcs, à la lutte engagée par la ville de la Ciotat et les Services communautaires, contre le stationnement sauvage et les manifestations placées sous l'égide de Marseille Provence Capitale Européenne de la Culture, durant l'été 2013 et le Salon Nautique.

2. Economie de la délégation

Pour l'année 2013, le total des produits augmente de 31,3% et s'établit à 656 K€ HT. Les charges s'élèvent à 1 640 K€ et sont en hausse de 4%. La redevance pour 2013 s'élève à 5 K€. Le résultat de la DSP s'améliore de 9,1% par rapport à 2012, mais reste largement déficitaire. Il s'établit à - 984 K€ HT.

Parc du centre

Même si il est plus que doublé entre 2010 et 2013, le volume de chiffre d'affaires (CA) généré par l'activité de ce parc de stationnement reste très faible : 303 942 € au titre de l'année 2013.

Aussi et sur la même période, le taux de croissance annuel moyen du CA reste inférieur de près de 11 points à celui des charges externes d'exploitation.

Les postes « Entretien, maintenance et réparations » et « Honoraires et autres services extérieurs » ont notamment été multipliés par 3 et 2,3 entre 2010 et 2013. Apparaissent également au titre de l'année 2013 des dépenses en rénovation pour 11 034 €.

Ce profil de création de richesse conduit inévitablement à un très faible niveau de VA crée par l'activité de la société déléguée : 127 958 € en 2013.

Au titre de l'année 2013, la baisse des charges de personnel de 3,7% conjuguée au rebond de 25% de la VA fait cependant passer l'excédent brut d'exploitation (EBE) à 29 310 € contre 3 814 € en 2012.

Sur la période 2010-2013, cet EBE est cependant très insuffisant pour absorber l'amortissement des investissements d'installation de l'activité parking ce qui engendre un résultat d'exploitation structurellement négatif.

Sur la totalité de la période, les frais financiers liés aux charges d'emprunt participent du phénomène cumulatif de régression du résultat net avant impôt qui passe de - 313 297 € en 2010 à - 477 726 € en 2013.

Parc du Vieux-Port

Au même titre que le parc du Centre, ce parking présente un très faible volume de chiffre d'affaires (CA) : 389 984 € au titre de l'année 2013.

Mais comme ce CA évolue sur l'ensemble de la période 2010-2013 au même rythme de croissance que les charges externes d'exploitation, la valeur ajoutée produite au titre de 2013 est quelque peu supérieure : 192 426 €.

Cette plus-value aurait pu être supérieure si elle n'eut été freinée en 2013 par le triplement du poste « Entretien, maintenance et réparations ».

La progression en 2013 de plus de 22% des charges de personnel vient limiter l'évolution de la rentabilité économique de la société déléguée : multiplié par trois de 2010 à 2012, l'excédent brut d'exploitation (EBE) chute de 38,5% en 2013.

Egalement impacté par les dotations aux amortissements, l'EBE généré par l'activité engendre un résultat d'exploitation structurellement négatif.

Ces effets cumulatifs de baisse sont accentués par des charges financières structurellement fortes pour générer in fine un résultat net avant impôt fortement négatif de – 509 598 €.

III. Qualité du service

Pour l'exercice 2013, le délégataire indique avoir subi des actes de vandalismes (extincteurs vidés, début d'incendie...).

Les deux parcs ont fait l'objet de 76 réclamations en 2013. La plupart des appels concernent des demandes de renseignements ou des réclamations concernant la politique commerciale. Neuf réclamations portent sur des dysfonctionnements du matériel, comme les portails de sortie des véhicules.

Plusieurs actions commerciales ont été mises en place ou renouvelées en 2013 : partenariat avec une association locale de commerçants pour la fourniture de chèques parking, première demi-heure gratuite, partenariat avec l'organisateur du Salon Nautique « Grand Pavois », opérations promotionnelles de bienvenue, lancement d'une application mobile « *My Vinci Park* ».

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

L'activité des deux parcs est en hausse cette année, principalement portée par la hausse de fréquentation horaire. Cependant, celle-ci reste très en deçà des estimations qui avaient été prévues par le délégataire lors de l'élaboration de son offre. De fait, le résultat induit est largement déficitaire.

La qualité du service semble convenable. Le délégataire propose plusieurs mesures pour améliorer la fréquentation des deux ouvrages dont il a la charge :

- Renforcement du jalonnement des parcs en ville et notamment aux abords des autres parcs de stationnement,
- Réduction voire suppression de places de stationnement en voirie aux abords des deux ouvrages et renforcement des actions menées contre le stationnement sauvage.

En considérant l'activité consolidée des deux parcs de stationnement, la marge dégagée définie par le ratio Résultat/Chiffre d'affaires reste fortement négative et établit clairement l'absence de rentabilité à court et moyen termes de l'activité déléguée.

Eu égard au compte d'exploitation conventionnel sur lequel a été basé l'équilibre économique de l'activité des deux parkings, les résultats enregistrés par cette DSP peuvent poser question.

Pour autant, le modèle économique dans lequel s'inscrit l'activité d'une concession de parking située au quart de sa durée de vie, n'est pas remis en cause dans ses fondements.