

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

## ■ Séance du 20 novembre 2015

### ■ Présentation du Rapport d'Activité 2014 du Délégué de Service Public pour le parking Vallier à Marseille – DSP Société du Parc Vallier (SPV) DSP 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.

Le parking, ouvert depuis 2010, est en bon état. De ce fait, aucune opération de gros travaux n'a été entreprise en 2014. Les premiers travaux de renouvellement sont prévus pour 2018, selon les dispositions contractuelles. Toutefois, suite à des problèmes inhérents à l'entretien inadapté des murs végétalisés par un prestataire extérieur, le délégué a entrepris une réfection totale de ces derniers à l'automne 2014.

Le parking Vallier est ouvert 24heures sur 24. Le personnel d'accueil est présent sur site de 7h à 19h du lundi au vendredi (un agent) et de 10h à 18h le samedi et le dimanche (un agent). Une astreinte permet d'intervenir en permanence à partir du parking Estienne d'Orves géré par le même prestataire. Situé en centre-ville, ce parc bénéficie d'une présence humaine 24h/24, et son personnel est en mesure d'intervenir à n'importe quel moment très rapidement.

Six personnes sont affectées à la gestion du parking Vallier, correspondant à 3 ETP. Ils sont encadrés par un responsable de l'exploitation des parcs gérés par Massilia Park. Cet effectif est largement suffisant pour l'exploitation d'un parc accueillant principalement des abonnés.

#### II. Compte rendu financier

##### 1. Tarifs et fréquentation

En 2014, les tarifs horaires ont évolué de 0,6 % en moyenne, conformément à la formule d'actualisation contractuelle. Les tarifs des abonnements n'ont pas évolué en 2014.

La fréquentation horaire connaît une stagnation entre 2013 et 2014 de (+0,1%), pour s'établir à 17 133 paiements. Elle est expliquée notamment par la présence faible de pôles générateurs du nombre peu importants d'événements constatés au sein du complexe Vallier (piscine et stade) récemment rénové.

Le nombre d'abonnements est en baisse (-5 %). Le parking compte en moyenne 267 abonnés.

Le nombre d'amodiations (75 ans) n'a pas évolué depuis l'ouverture du parc (13 clients).

## 2. Economie de la délégation

Les recettes horaires sont en baisse entre 2013 et 2014 (- 2,4%). Les recettes « abonnés » sont également en diminution de 2,5%. Elles représentent respectivement 76% et 24% du chiffre d'affaires du parc, qui s'élève en 2014 à 349 K€ (-3,6% par rapport à 2013).

Le chiffre d'affaires représente 81,2% des produits, qui marquent une diminution de 3,1% par rapport à 2013. Les produits s'établissent à 526 K€ en 2014.

Les charges s'élèvent à 430 k€ pour cet exercice. Elles ont diminué de 2,3% par rapport à 2013. La redevance versée par le délégataire au titre de 2014, s'élève à 2 286€. Le résultat 2014 est négatif à hauteur de 159 k€.

## 3. Analyse financière :

La structure de chiffre d'affaires (CA) d'un parking constitué au trois quart par des abonnements rend mécaniquement plus difficile la création de richesse d'une concession en charge du service public du stationnement.

Avec une moyenne annuelle de 263 182 € sur la période 2011-2014, le CA Abonnements est atone. Le CA Horaires s'élève à 75 282 € ce qui représente un taux de rotation excessivement faible de 0,1 voiture par jour et par place.

En utilisant en 2014 uniquement du personnel intérimaire pour assurer son activité d'exploitation, le délégataire accroît le coût de ses charges externes de 103 271 € ce qui induit une chute de la valeur ajoutée créée de plus de moitié.

Mais l'absence de charge de personnel interne ne suffit pas à juguler la chute de 34,4% de l'excédent brut d'exploitation (EBE) en 2014.

Aussi, l'EBE généré 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 passe de -159 643 € en 2013 à -190 303 € en 2014.

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 gestionnaire dédiée dite SPV.

## III. Qualité du service

Le parking Vallier est un parc en silo bénéficiant d'une grande luminosité, de deux façades végétalisées et d'un petit jardin à l'entrée du parc. Le parc Vallier est équipé notamment d'un local vélos et d'un espace motos, appréciés par la clientèle.

Le délégataire n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction en 2014. Toutefois, les résultats de l'année précédente montrent que 43 % des usagers étaient très satisfaits et 30 % étaient satisfaits. Le délégataire organisera une nouvelle enquête durant l'exercice 2015.

D'ores et déjà et afin d'attirer une nouvelle clientèle, le délégataire s'est rapproché de la Communauté urbaine MPM et de la Régie des Transports de Marseille afin de proposer 150 places en Parking Relais. Ce projet est en cours d'études et devrait être mis en place au premier trimestre 2016.

#### **IV. Conclusion générale sur la vie du service sur l'exercice 2014**

La fréquentation du parking Vallier stagne, ce qui impacte le résultat net contractuel.

Les résultats cumulés, dégradés par rapport aux prévisions, peuvent induire prochainement un réajustement des données contractuelles (clause de revoyure triennale prévue au contrat). Cependant les stratégies commerciales engagées par le délégataire, notamment auprès des abonnés et de la RTM, laissent espérer une amélioration des résultats de cette délégation de service public.