

SYNTHESE DU RAPPORT DU DELEGATAIRE A L'ATTENTION DU CONSEIL METROPOLITAIN

■ Présentation du Rapport d'Activité 2015 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, est en bon état. Les premiers travaux de renouvellement seront réalisés en 2018, selon les dispositions contractuelles. Toutefois, suite à des problèmes inhérents à l'entretien inadapté des murs végétalisés par un prestataire extérieur, le délégataire a entrepris une réfection totale de ces derniers à l'automne 2014.

Le parking Vallier est accessible aux personnes à mobilité réduite. Il est ouvert 24 heures 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 trois emplois temps plein. Ils sont encadrés par le responsable d'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

Le parking Vallier offre une première demi-heure gratuite de stationnement ainsi que des tarifs avantageux pour les résidents.

Le 1^{er} juillet 2015, les tarifs horaires ont augmenté de 4,75 % en moyenne dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur la consommation du 17 mars 2014 « loi Hamon », stipulant « *que tout exploitant de parc de stationnement affecté à un usage public applique au consommateur, pour les stationnements d'une durée inférieure à douze heures et payés à la durée, une tarification par pas de quinze minutes au plus* ». Il est précisé qu'en 2014 les tarifs horaires n'avaient pas évolué au sein de ce parking.

Les tarifs des abonnements n'ont pas évolué en 2015.

La fréquentation horaire est en augmentation de 6,7 % pour s'établir à 18°273 paiements en 2015. Elle reste en deçà des prévisions contractuelles. Ceci est dû au manque de pôles générateurs aux alentours du parc Vallier et du nombre peu importants d'événements constatés au sein du complexe sportif rénové récemment.

Le nombre d'abonnements est en légère baisse, (- 3,6 %). Le parking compte en moyenne 257 abonnés même si ce dernier propose une tarification résident.

Le nombre de contrats d'amodiations s'élève à 13 pour une durée de 75 ans. Il n'a pas évolué depuis l'ouverture du parc.

2. Economie de la délégation

Les recettes horaires sont en hausse de 9,6% alors que les recettes « abonnés » sont en diminution de 3,3%. Elles représentent respectivement 21% et 59% du chiffre d'affaires du parc, qui s'élève en 2015 à 349 K€ (-1,% par rapport à 2014).

Les produits restent stables par rapport à l'exercice précédent. Ils s'établissent à 426 K€ en 2015 compte tenu de la reprise d'une subvention d'investissement à hauteur de 77 K€.

Les charges s'élèvent à 593 k€ pour cet exercice. Elles ont augmenté de 12,8% par rapport à 2014. La redevance versée par le délégataire au titre de 2015, s'élève à 2 272€.

Le résultat 2015 est en baisse de 4 %. Il est négatif à hauteur de -166K€.

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 publique du stationnement.

Après avoir retrouvé en 2014 son niveau de 2011, le CA abonnements se compresse de 4,1% alors que le CA entrées horaires s'accroît de 9% avec pour conséquence une faible diminution globale en 2015.

La richesse créée par l'activité stationnement exprimée par la valeur ajoutée s'accroît de plus de 17% en 2015 alors qu'elle baissait de moitié en 2014. Cette amélioration s'explique par une économie sur deux postes de charges externes : sous-traitance générale : -33,5% et travaux d'entretien et de réparation :-68,5%.

Le ratio le plus significatif de l'économie de la délégation : l'excédent brut d'exploitation (EBE) s'améliore nettement : +36,4% en 2015, alors qu'il avait chuté de 32 % en 2014. L'absence de charges de personnel internes explique cette évolution.

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 septième année de contrat sur un total de quarante ans.

Dans son ensemble, la société délégataire est déficitaire : le résultat net comptable passe de -190 303 € en 2014 à -166 412 € en 2015.

Cette situation 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 que les recettes prévisionnelles inscrites dans chacun des RAD s'écartent de plus en plus des recettes conventionnelles : de 0% en 2010 à - 45% en 2015.

Ce constat soulève la question du niveau de rentabilité à long terme de la société gestionnaire dédiée.

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 à vélos et d'un espace motos, appréciés par la clientèle.

Le délégataire n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction en 2015. Toutefois, les résultats 2013 montrent que 43 % des usagers étaient très satisfaits et 30 % étaient satisfaits.

D'ores et déjà et afin d'attirer une nouvelle clientèle, le délégataire s'est rapproché de la Collectivité et de la Régie des Transports de Marseille afin de mutualiser 150 places en Parking Relais. Ce projet a donné lieu à un avenant au contrat de DSP approuvé au mois de décembre 2015. Le déploiement de ce nouveau service est prévu en fin 2016.

IV. Conclusion générale sur la vie du service sur l'exercice 2015

L'activité du parking reste stable, grâce à la compensation de la baisse de fréquentation des abonnés par une hausse de la fréquentation horaire. La fréquentation horaire reste dépendante des activités du complexe sportif Vallier.

Connecté au réseau RTM, un avenant au contrat de DSP a été passé en fin d'année 2015 afin de réserver 150 places en P+r au sein de cet équipement. Ce dispositif permettra d'agir favorablement sur la fréquentation et la connaissance de ce parking.

Par ailleurs, l'année 2015 a été marquée par la mise en place de la tarification par pas de 15 minutes rendue obligatoire à compter du 1^{er} juillet 2015 au sein des parcs de stationnement, eu égard à la loi sur la consommation du 17 mars 2014.

Enfin, présentant une marge brute mesurée par le ratio moyen EBE / CA de 25% entre 2011 et 2015, il n'apparaît à court et à moyen terme aucun risque majeur en matière de rentabilité et d'exploitation du service public de stationnement délégué.