

**RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE
L1411-4 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

■ **Information du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence concernant le lancement d'une procédure de délégation de service public sous la forme d'un affermage, en vue de l'exploitation du parc de stationnement Vieux-Port Hôtel de Ville sis à Marseille 13002.**

Depuis sa création, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est propriétaire des aires et parcs de stationnement du territoire Marseille Provence.

Dans ce cadre, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est substituée, depuis le 1^{er} janvier 2016, à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, pour la gestion des parkings, dont le parc Vieux-Port Hôtel de Ville sis à Marseille. Il est précisé que cet équipement, initialement réalisé et exploité par la société Gagneraud, a été transféré par la Ville de Marseille à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, qui l'exploitait en régie depuis 2005.

Par délibération en date du 13 décembre 2013, le Conseil de Communauté urbaine MPM a ensuite confié la gestion de ce parc à la société Q-Park France, dans le cadre d'un contrat d'affermage d'une durée de 6 ans notifié le 15 janvier 2014. Ce contrat s'achèvera le 14 janvier 2020.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence a décidé de lancer une nouvelle procédure de délégation de service public sous la forme d'un affermage, pour une durée de 7 ans qui débutera à la fin du contrat susvisé.

I - PRESENTATION DU SERVICE :

Le parking Vieux-Port Hôtel de Ville situé dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille, place Jules Verne, offre 523 places de stationnement réparties sur 5 niveaux enterrés. Ce parc dispose d'une entrée sortie située place Jules Verne. Cet ouvrage est accessible aux personnes à mobilité réduite depuis la place Jules Verne, grâce à des ascenseurs prévus à cet effet depuis la surface. En outre, il dispose de nombreux services, comme une station de lavage à sec pour les abonnés, un système de guidage à la place favorisant l'usage de cet équipement propre et bien éclairé, d'un espace dédié aux deux-roues motorisés...

Le parking Vieux-Port Hôtel de Ville est ouvert au public horaire et abonné respectivement de 7h à 0h et 24h/24, 7 jours sur 7. Il est géré par une équipe de 4 personnes, renforcée les jours d'affluence par du personnel intérimaire.

Dans le cadre du contrat d'affermage, ce parking a fait l'objet de nombreux travaux d'équipement et d'embellissement à hauteur de 866 400€ HT qui se décomposent ainsi :

En 2014 : Montant des travaux : 714 400 €HT :

Ceux-ci concernaient :

- Remplacement du matériel de péage,
- Rénovation des ascenseurs,
- Remise en peinture des sols et des plafonds des 5 niveaux ainsi que des escaliers et de l'issue de secours ;
- Rénovation des rampes d'accès véhicules ;
- Changement des luminaires (passage en « led » plus économique),
- Création d'un espace motos ainsi que trois emplacements de recharge pour véhicules électriques et d'une station de lavage ;
- Mise en place du jalonnement dynamique et d'un système de guidage à la place,
- Mise aux normes accessibilité PMR,
- Réfection de la signalétique intérieure et extérieure.

En 2015 : Montant des travaux : 152 000 €HT :

Ceux-ci concernaient :

- Travaux liés à la résolution de désordres inhérents à des infiltrations d'eau
- Travaux de réfection des ascenseurs
- Travaux sur le vide sanitaire

TARIFS EN VIGUEUR :

Depuis le mois de juillet 2015 et conformément à la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, le parking Vieux-Port Hôtel de Ville propose une tarification par pas de 15 minutes à la clientèle horaire, une première demi-heure gratuite, des tarifs horaires pour les deux-roues motorisés, ainsi que des abonnements standards, résidents et deux-roues motorisés. La grille tarifaire actuellement en vigueur se décline ainsi :

TARIFS 2018

PRIX ET SERVICES Q-PARK VIEUX PORT HÔTEL DE VILLE					
HORAIRE D'OUVERTURE					
OUVERTURE : 07H00			FERMETURE 24H00		
Accessible 24h/24h aux abonnés			Sortie possible 24h/24h		
TARIFICATION AU QUART D'HEURES					
15 mn	0,00 €	04 H 00	6,60 €	08 H 00	12,10 €
30 mn	0,00 €	04 H 15 mn	7,00 €	08 H 15 mn	12,30 €
45 mn	1,20 €	04 H 30 mn	7,30 €	08 H 30 mn	12,50 €
01 H 00	1,80 €	04 H 45 mn	7,60 €	08 H 45 mn	12,70 €
01 H 15 mn	2,30 €	05 H 00	7,90 €	09 H 00	12,90 €
01 H 30 mn	2,80 €	05 H 15 mn	8,30 €	09 H 15 mn	13,10 €
01 H 45 mn	3,20 €	05 H 30 mn	8,70 €	09 H 30 mn	13,40 €
02 H 00	3,60 €	05 H 45 mn	9,10 €	09 H 45 mn	13,60 €
02 H 15 mn	4,10 €	06 H 00	9,50 €	10 H 00	13,80 €
02 H 30 mn	4,50 €	06 H 15 mn	9,90 €	10 H 15 mn	14,00 €
02 H 45 mn	4,90 €	06 H 30 mn	10,20 €	10 H 30 mn	14,10 €
03 H 00	5,30 €	06 H 45 mn	10,50 €	10 H 45 mn	14,10 €
03 H 15 mn	5,70 €	07 H 00	10,80 €	11 H 00	14,10 €
03 H 30 mn	6,00 €	07 H 15 mn	11,20 €	11 H 15 mn	14,10 €
03 H 45 mn	6,30 €	07 H 30 mn	11,50 €	11 H 30 mn	14,10 €
		07 H 45 mn	11,80 €	12 H 00	14,10 €
De 12 H 00 à 24 H 00 de stationnement				15,30 €	
Tarif Moto				0,30 € / 15 mn	
Tarif nuit 21 H 00 - 06 H 00				0,30 € / 15 mn	
Ticket perdu 20 € 00 Cts					
ABONNEMENTS					
	Mensuel	Trimestriel	Annuel		
Abonnement 7x24	110,00 €	330,00 €	1 210,00 €		
Abonnement 6x24	85,00 €	255,00 €	935,00 €		
Abonnement 5x24	75,00 €	225,00 €	825,00 €		
Abonnement Résident	85,00 €	255,00 €	935,00 €		
Abonnement Moto	40,00 €	120,00 €	440,00 €		

La Fréquentation 2015, 2016, 2017 :

Le parking Vieux-Port Hôtel de Ville est surtout fréquenté par des clients horaires. Il compte en moyenne 420 abonnés par mois. 11 places sont amodiées pour une durée de 75 ans.

ANNEE	FREQUENTATIONS HORAIRE	FREQUENTATION ABONNES	AMODIATIONS
2017	184 764	496	11
2016	196 058	390	11
2015	187 067	374	11

Chiffre d'affaires 2015, 2016 et 2017 et redevance versée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence :

	Chiffre d'affaires global	Redevance globale versée à Métropole AMP
2017	1 337 800 € TTC	554 200 € HT
2016	1 117 942 € TTC	548 800 € HT
2015	1 205 000 € TTC	554 200 € HT

* La collectivité perçoit annuellement une redevance fixe et une redevance variable assise sur la fréquentation.

Personnel :

La gestion du parking Vieux-Port Hôtel de Ville est actuellement assurée par une équipe de 4 ETP auxquels s'ajoute du personnel intérimaire durant les périodes de forte affluence.

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.

Le choix d'une gestion directe par la collectivité s'établit entre la régie directe, 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 n'est toutefois pas envisageable en l'espèce, dès lors que le stationnement constitue 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, supposant la création d'un budget annexe, est appropriée pour un service public industriel et commercial. 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.

En recourant à l'un ou l'autre de ces deux modes de gestion directe, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence assumerait l'ensemble des dépenses relatives à l'exploitation du parking Vieux-Port-Hôtel-de-Ville.

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 de 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 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, relatifs aux marchés publics.

Dans ce cas, la collectivité confie l'exécution d'une prestation à une personne de droit public 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, « Une délégation de service public est un contrat de concession au sens de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, conclu par écrit, par lequel une autorité délégante confie la gestion d'un service public à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.[...]

Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages, de réaliser des travaux ou d'acquérir des biens nécessaires au service public. ».

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 concessionnaire 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 le concessionnaire précédent.

⇒ **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 l'autorité délégante.

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 parking Vieux-Port Hôtel de Ville sis à Marseille, le recours à une délégation de service public permettrait à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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.

Le recours à une délégation de service public permettrait de bénéficier de la souplesse et du dynamisme d'une gestion privée mieux adaptée à une activité commerciale, tout en maintenant un contrôle étroit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur l'exécution du service.

Par ailleurs, la convention de délégation de service public concernant le parking Vieux-Port Hôtel de Ville apporterait à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence une redevance d'occupation du domaine public composée d'une part fixe (garantie) et d'une part variable, 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.

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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence

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 mis à la disposition des candidats admis à présenter une offre.

Objet du contrat :

Le contrat a pour objet la délégation sous la forme d'un affermage du parking Vieux-Port Hôtel de Ville et ses dépendances (trémies d'entrée, soties, accès piétons, ascenseurs...) comptant 523 places réparties sur 5 niveaux enterrés.

Durée envisagée :

La durée du contrat est de 7 ans.

Financement :

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

Le fermier exploite le service 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

Les ouvrages, 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 entrant 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 définis dans le document-programme joint au dossier de consultation. Cela concerne notamment le matériel de péage, les barrières, le remplacement complet des ascenseurs, la mise en peinture de certains niveaux, la reprise de la trémie d'entrée...

En revanche, resteront à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence les travaux liés au gros œuvre, hormis ceux prévus dans le document-programme.

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 préciser les conditions d'exploitation du parking Vieux-Port Hôtel de Ville.

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.

Le régime des places de stationnement :

Le parking Vieux-Port Hôtel de Ville à Marseille fonctionnera sous le régime de l'abonnement, notamment pour les usagers résidents, et du stationnement horaire jour et nuit. Un quota de places dédiées aux résidents sera fixé contractuellement.

Les conditions financières :

▪ Tarifs :

Les tarifs, ainsi que leur évolution, seront fixés par le contrat approuvé par délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

▪ Rémunération du fermier :

Pour couvrir ses charges d'exploitation, le fermier se rémunèrera auprès des usagers du parc de stationnement Vieux-Port Hôtel de Ville, moyennant la perception d'une somme évaluée en fonction de la durée du stationnement et du mode d'usage souscrit par les usagers (abonnements ou ticket horaire).

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

▪ Redevance :

En contrepartie des biens mis à la disposition par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, le délégataire devra verser une redevance, à la fin de chaque année, composée d'une part fixe imposée par l'autorité délégante et d'une part proportionnelle au chiffre d'affaires global hors taxe, dont la formule de calcul 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence demandera au futur délégataire de constituer une société dédiée spécifiquement pour la gestion du parking Vieux-Port Hôtel de Ville à Marseille.

Le futur délégataire sera soumis à des procédures de contrôle permettant à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 au contrat, sans préjudice de mesures coercitives (mise en régie – déchéance).

Le délégataire devra fournir à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille-Provence, 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.