

Lancement d'une procédure de délégation de service public sous la forme d'un affermage, en vue de l'exploitation des parcs de stationnement Les Docks et Espercieux sis à Marseille.

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

Dans ce cadre, la Métropole 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 les parcs Les Docks (anciennement Arvieux) et Espercieux sis à Marseille dans le 2^{ème} arrondissement. Il est précisé que le parc Arvieux a été réalisé par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et le parc Espercieux par la Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Par délibération TRA 2/684/CC en date du 29 juin 2007, le Conseil de la Communauté urbaine MPM a ensuite confié la gestion de ce parc au groupement QPARK France/GAGNERAUD CONSTRUCTION, dans le cadre d'un contrat de délégation de service public sous la forme d'un affermage d'une durée de 13 ans notifié le 28 septembre 2007. Ce contrat s'achèvera le 1^{er} mars 2021.

La Métropole 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 Les Docks situé sous la place Arvieux, entre la rue des Docks et le boulevard de Dunkerque dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille, offre 283 places sur 6 niveaux enterrés. Il est conçu sous la forme d'une hélice continue circulaire d'environ 42 mètres de diamètre avec une voie de circulation à double sens et des places radiales de chaque côté de cette voie. Les entrées et les sorties se font par la rue des Docks. Les piétons sortent sur la place Arvieux par des ascenseurs ou à pied sur la rue des Docks.

La rue centrale de la place Arvieux ayant une pente trop importante, le cheminement piéton des personnes à mobilité réduite entre la rue des Docks et le boulevard de Dunkerque se fait par l'intermédiaire du parking et ses ascenseurs dont les édicules se situent sur la place Arvieux.

Le parking Espercieux situé sous la place Espercieux entre la rue des Docks et le boulevard de Dunkerque, offre 500 places sur 5 niveaux enterrés.

Il est conçu sous la forme de plateaux reliés par des rampes droites latérales indépendantes, à sens unique.

Il est accessible aux piétons depuis la rue des Docks, depuis le niveau R0, via deux ascenseurs réservés exclusivement aux usagers du parc. Les édicules des ascenseurs se situent sur la place Espercieux permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le parc comprend également une superficie pour implantation de commerces et emplacements publicitaires.

Ces parcs sont accessibles aux abonnés en permanence en entrée et sortie. Pour les usagers horaires, la sortie est permanente et l'entrée se fait selon les plages horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 6h00 à 22h00 et les samedi, dimanche et jours fériés de 8h00 à 20h00).

Il est précisé que la Métropole dispose de 150 cartes 7j/7 et de 100 cartes 5j/7 depuis le 1^{er} juillet 2019.

La livraison de ces parkings étant récente (Espercieux 2007 et Les Docks 2009), les investissements réalisés par le délégataire demeurent peu élevés. Dans le cadre de ce contrat, les deux parcs ont fait l'objet de travaux d'équipement et d'embellissement à hauteur de 510 000 € pour Les Docks et 443 000€ pour Espercieux.

Il est précisé qu'en 2015, conformément à la réglementation en vigueur, la Métropole a déployé le système de continuité radio électrique au sein des deux parcs.

Ceux-ci concernaient notamment pour le parc Les Docks

- Travaux de peinture (360 000€)
- Travaux d'éclairage (24 000€)
- Signalétique interne / externe (11 000€)
- Remplacement équipements divers (jalonnement dynamique, extincteurs...) (14 000€)

Ceux-ci concernaient notamment pour le parc Espercieux

- Equipement signalétique et matériels divers (279 000€)
- Travaux de peinture (62 600€)
- Travaux électricité éclairage (16 000€)
- Déploiement du système de réservation en ligne (20 000€)

TARIFS EN VIGUEUR :

Depuis le mois de juillet 2015 et conformément à la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, les parkings Les Docks et Espercieux proposent une tarification par pas de 15 minutes à la clientèle horaire, une première demi-heure gratuite ainsi que des abonnements véhicules légers et deux-roues motorisés standards, résidents et vélo. La grille tarifaire actuellement en vigueur se décline ainsi :

TARIFICATION AU QUART D'HEURES AU 1 JUILLET 2019						
15 mn	0,00 €		04 H 15 mn	13,30 €	08 H 15 mn	24,50 €
30 mn	0,00 €		04 H 30 mn	14,00 €	08 H 30 mn	25,30 €
45 mn	2,30 €		04 H 45 mn	14,60 €	08 H 45 mn	25,80 €
01 H 00	2,80 €		05 H 00	14,90 €	09 H 00	26,20 €
01 H 15 mn	4,30 €		05 H 15 mn	16,30 €	09 H 15 mn	27,20 €
01 H 30 mn	5,20 €		05 H 30 mn	17,00 €	09 H 30 mn	28,00 €
01 H 45 mn	5,60 €		05 H 45 mn	17,60 €	09 H 45 mn	28,90 €
02 H 00	5,90 €		06 H 00	17,90 €	10 H 00	29,40 €
02 H 15 mn	7,40 €		06 H 15 mn	19,00 €	10 H 15 mn	30,40 €
02 H 30 mn	8,30 €		06 H 30 mn	19,70 €	10 H 30 mn	31,40 €
02 H 45 mn	8,70 €		06 H 45 mn	19,80 €	10 H 45 mn	32,20 €
03 H 00	8,90 €		07 H 00	20,80 €	11 H 00	33,00 €
03 H 15 mn	10,50 €		07 H 15 mn	21,60 €	11 H 15 mn	33,60 €
03 H 30 mn	11,30 €		07 H 30 mn	22,50 €	11 H 30 mn	33,40 €
03 H 45 mn	11,70 €		07 H 45 mn	23,20 €	11 H 45 mn	34,30 €
04 H 00	11,90 €		08 H 00	23,70 €	12 H 00	34,90 €
24 Heures de stationnement 36 € 20 Cts						
Ticket perdu 40 € 00 Cts						
ABONNEMENTS						
	Mensuel	Trimestriel	Semestriel	Annuel		
Auto permanent	220,00 €	637,00 €	1 214,00 €	2 424,00 €		
Auto résident	58,34 €	175,00 €	623,70 €	700,00 €		
Auto résident Nuit & Week-end	30,42 €	91,25 €	182,50 €	365,00 €		
Moto permanent	110,00 €	319,00 €	607,20 €	1 212,00 €		
Moto résident	30,42 €	91,25 €	182,50 €	365,00 €		
Vélo	5,00 €	13,50 €		50,00 €		

La Fréquentation 2016, 2017, 2018 :

Les parkings Les Docks et Espercieux sont surtout fréquentés par des clients horaires.

PARKING LES DOCKS :

ANNEE	FREQUENTATIONS HORAIRES	FREQUENTATION ABONNES
2018	90 380	180
2017	88 403	167
2016	90 999	158

PARKING ESPERCIEUX :

ANNEE	FREQUENTATIONS HORAIRES	FREQUENTATION ABONNES
2018	39 996	249
2017	39 914	268
2016	40 375	266

Chiffre d'affaires 2016, 2017 et 2018 et redevance versée à la Métropole Aix-Marseille-Provence :

	Chiffre d'affaires global des 2 parcs	Redevance globale versée à Métropole AMP
2018	2 133 400 € TTC	1 320 500 € HT
2017	2 050 900 € TTC	1 267 800 € HT
2016	1 920 300 € TTC	1 190 800 € HT

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

Personnel :

La gestion des parkings Les Docks et Espercieux est actuellement assurée par une équipe de 4,10 ETP (1,98 ETP pour le parking Espercieux et 2,12 pour le parking Les Docks) 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 Aix-Marseille-Provence assumerait l'ensemble des dépenses relatives à l'exploitation des parkings Les Docks et Espercieux.

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 du Code de la commande publique relatives aux marchés publics.

Dans ce cas, la collectivité confie l'exécution d'une prestation à une personne de droit publique 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.

Conformément à l'article L1121-3 du Code de la commande publique, « *la délégation de service public mentionnée à l'article L. 1411-1 du code général des collectivités territoriales est une concession de services ayant pour objet un service public et conclue par une collectivité territoriale, un établissement public local, un de leurs groupements, ou plusieurs de ces personnes morales.* »

Aux termes de l'article L1121-1 du Code de la commande publique, « *un contrat de concession est un contrat par lequel une ou plusieurs autorités concédantes soumises au présent code confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.* »

Il existe plusieurs formes de délégations 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 des parkings Les Docks et Espercieux, le recours à une délégation de service public permettrait à la Métropole 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 Aix-Marseille-Provence sur l'exécution du service.

Par ailleurs, le recours à ce type de contrat permettrait à la Métropole Aix-Marseille-Provence de percevoir 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. De plus, 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 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 des parkings Les Docks et Espercieux comptant respectivement 283 et 500 places réparties sur 6 et 5 niveaux enterrés.

Durée envisagée :

La durée du contrat sera 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 projet de contrat 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 projet de contrat 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, le remplacement des parois vitrées ...

En revanche, resteront à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence les travaux liés au gros œuvre, hormis ceux prévus dans le projet de contrat

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 des parkings Les Docks et Espercieux.

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 :

Les parkings Les Docks et Espercieux fonctionneront 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.

De même que 250 cartes seront réservées aux besoins de la collectivité pour le remisage des véhicules de service au sein du parking Espercieux.

Les conditions financières :

▪ Tarifs :

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

▪ Rémunération du fermier :

Pour couvrir ses charges d'exploitation, le fermier se rémunérera auprès des usagers des parcs de stationnement Les Docks et Espercieux, 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 Aix-Marseille-Provence, le délégataire devra verser une redevance, à la fin de chaque année, composée d'une part fixe 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 Aix-Marseille-Provence demandera au futur délégataire de constituer une société dédiée spécifiquement pour la gestion des parkings Les Docks et Espercieux.

Le futur délégataire sera soumis à des procédures de contrôle permettant à la Métropole 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 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 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.