

Rapport de présentation à la Commission Consultative des Services Publics Locaux

■ Séance du 10 décembre 2019

■ Présentation du Rapport d'Activité 2018 du Délégué de Service Public pour le parking Vallier à Marseille – DSP n° 08/024 Société du Park Vallier

1. Compte rendu technique

a. Présentation

Le parc Vallier (450 places) est géré par la société Park Vallier, filiale de Q Park. Le contrat de délégation de service public a été notifié le 14 mars 2008 pour une durée de quarante ans.

b. Ouverture et gardiennage

Le parc est ouvert en permanence avec la mise en place quotidienne d'un gardiennage qui assure une présence en fin de journée et la nuit.

c. Equipes et outils de maintenance

L'équipe d'exploitation-maintenance du parc représente un total de 2,23 équivalents temps plein (ETP). L'équipe locale est composée d'un directeur d'exploitation, d'un responsable régional Sud-Ouest, d'un responsable exploitation, d'un responsable technique et de trois agents d'exploitation. L'équipe locale s'appuie sur l'équipe de pilotage nationale constituée de quatre collaborateurs.

Le service Qualité-Contrôle-Relation clients composé de vingt-trois collaborateurs dispose d'une Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO) permettant de tracer les incidents et leur suivi, ainsi que du logiciel Fly Vision assurant la prise d'appel, la gestion des alarmes et la liaison vidéo en directe.

d. Travaux de maintenance et contrôles

La gestion des installations techniques est assurée par la mise en place de divers contrats de maintenance.

En 2018, les investissements sur le parc sont listés ci-après :

- Reprise du mur végétal ;
- Modification de l'éclairage par installation de luminaires de type LED.

Ces investissements représentent 77 k€ HT.

2. Compte rendu financier

a. Tarifs

En 2018, les tarifs évoluent selon la formule d'indexation prévue au contrat. Par exemple, le tarif horaire 1h, 3h et l'abonnement mensuel permanent n'augmentent pas. Le ticket journalier passe de 13,30 € TTC à 13,40 € TTC au 1^{er} janvier 2018.

b. Chiffre d'affaires global

Le chiffre d'affaires global de la délégation de service public a atteint 462 k€ HT, en hausse de 12,9% par rapport à l'année précédente, où il s'élevait à 409 k€ HT. L'augmentation est sensible aussi bien sur les recettes horaires que sur les abonnements.

c. Aspects commerciaux

La fréquentation des entrées horaires payantes est en légère croissance de 1,2%, elle s'établit à 25 919 entrées alors qu'elle était de 25 620 entrées horaires payantes en 2017. A cette fréquentation payante, s'ajoutent 1 382 entrées gratuites en 2018.

Les recettes horaires s'élèvent à 140 k€ HT pour 121 k€ HT l'année précédente, soit une hausse de 15,8%. Les recettes horaires constituent 30% du chiffre d'affaires global de la délégation de service public.

Le ticket moyen progresse de 14,5% en 2018, lequel atteint 5,80 € TTC alors qu'il avait été calculé à 5,66 € HT en 2017. La bonne tendance du ticket moyen explique la hausse des recettes alors que la fréquentation horaire a peu varié.

Le nombre d'abonnés en fin d'année est en hausse significative de 54,9% correspondant à 398 abonnements, contre 257 en fin d'année précédente. La souscription de 80 abonnements par la police municipale de la ville de Marseille contribue en partie à cette amélioration du segment des abonnements, qui pèse pour 68% dans le chiffre d'affaires global de la délégation de service public. En conséquence, les recettes générées par les abonnements sont en évolution positive de 19,2%, passant de 262 k€ HT en 2017 à 312 k€ HT en 2018.

Le chiffre d'affaires par place s'élève à 1 026 € HT.

d. Analyse financière de la délégation

Les charges d'exploitation s'établissent à 301 k€ HT.

Les principaux postes de charges sont :

- les charges de personnel, pour 25% du chiffre d'affaires, soit 114 k€ HT,
- les autres charges d'exploitation et de maintenance représentent 19% du chiffre d'affaires, soit 87 k€ HT,
- les impôts et taxes pour 13% du chiffre d'affaires, soit 60 k€,
- les frais généraux pour 8% pour du chiffre d'affaires, soit 37 k€ HT.

Les charges d'exploitation correspondent à 663 € HT par place. Le fait que l'ouvrage soit récent, ainsi que le fait qu'il soit aérien réduisant les normes de sécurité incendie, participent à cette performance sur le niveau des charges d'exploitation.

Une redevance fixe de 2,2 k€ HT est versée à la Métropole conformément aux dispositions contractuelles. Le chiffre d'affaires se situe environ un tiers en dessous du seuil de déclenchement de la redevance variable.

L'amélioration des recettes, associée à une stabilité des charges d'exploitation, se répercutent directement dans l'excédent brut d'exploitation qui progresse de 50%, passant de 107 k€ en 2017 à 161 k€. L'excédent brut d'exploitation correspond à 35% du chiffre d'affaires.

Cela ne permet toutefois pas de couvrir les amortissements de 112 k€ et les charges financières de 81 k€ qui engendrent un résultat net négatif à hauteur de 32 k€. Ce résultat négatif se résorbe de 75,6% ; il s'établissait à -131 k€ en 2017.

A fin 2018, les actifs de la concession, biens de retour et biens de reprise, sont valorisés à 5,541 millions d'euros. Ce montant est conséquent car le parking a été financé partiellement par le concessionnaire et s'amortira sur la durée restante du contrat de près de trente ans. Il convient de tenir compte de la subvention d'équipement valorisée à 2,226 millions d'euros à fin 2018, qui s'amortira également jusqu'au terme du contrat, et qui se déduira des amortissements des investissements initiaux de la concession.

3. Qualité du service

a. Description des services

Q Park propose les services suivants : prêt de défibrillateurs et de démarreurs, distributeurs de boissons fraîches, mise à disposition de journaux gratuits, système de vidéosurveillance et stations de lavage.

En 2018, Q Park a également investi dans la mise en place du système de réservation en ligne Q Park résa.

b. Mode de paiement

Le règlement peut s'effectuer en espèces, par carte bancaire et par badge télépéage.

c. Réclamations

Les clients peuvent effectuer leur demande de réclamation par courrier, sur le site internet ou par téléphone du lundi au vendredi de 9h à 18h. Le système Q-Park Control Room est actif en permanence et permet d'intervenir à distance pour répondre aux demandes de la clientèle.

En 2018, aucune réclamation n'a été recensée sur le parc. Les clients ont attribué la note globale moyenne de 7/10 lors d'une enquête de satisfaction.

d. Evènements marquants

Le rapport d'activité 2018 du Délégué ne donne pas d'information sur d'éventuels actes de vandalisme ou de dégradation du parc.

4. Conclusion générale

La fréquentation et le chiffre d'affaires inférieurs aux prévisions ne permettent pas, à ce stade de la concession, de dégager des excédents suffisant pour amortir le coût de construction du parking, et ce, malgré des charges d'exploitation contenues.

Il ne faut cependant pas perdre de vue que la durée du contrat est encore longue, près de trente ans, et que le niveau d'équilibre pourrait être rapidement atteint, notamment si les recettes restent sur la tendance constatée.