

Note de synthèse de la DSP n°09/149 – Parking MUCEM (Indigo) – Rapport d'activité 2020

La synthèse présentée ci-après porte sur le rapport d'activité 2020 du délégataire de service public concernant le parc de stationnement Vieux-Port MUCEM sis Marseille inclus dans le périmètre de la DSP n°09/149.

En préambule, il est précisé que la crise sanitaire « covid 19 » a impacté les fréquentations de tous les parkings métropolitains en 2020.

1. Compte rendu technique

a. Présentation

Le parc Vieux-Port MUCEM (680 places) est géré par la société Vinci Park France depuis la notification du contrat de Délégation de Service Public (DSP) en concession le 5 novembre 2009 pour une durée de 40 ans. Depuis novembre 2016, la marque Vinci Park est devenue Indigo.

b. Ouverture et gardiennage

Le parc est ouvert en permanence.

Une société en charge de la sécurité intervient sur le parc.

c. Equipes et outils de maintenance

En 2020, l'équipe d'exploitation-maintenance mise en place sur les parkings représente 3,70 équivalents temps plein (ETP). L'équipe locale est composée de : 3,11 ETP d'agent d'exploitation sur place, 0,32 ETP de service technique et encadrée par 0,18 d'ETP d'encadrement à distance et 0,09 de responsable de site.

Certaines opérations ponctuelles de maintenance sont assurées par un prestataire externe.

Indigo dispose d'un logiciel de gestion commerciale du parc, d'un logiciel de gestion des équipements de contrôle d'accès et de péage ainsi que d'un logiciel de Gestion Technique Centralisée (GTC).

d. Travaux de maintenance et contrôles

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

Les travaux marquants de l'année 2020 sont listés ci-après :

- Guidage à la place : Rénovation globale du guidage à la place
- Équipements de sécurité : Sprinkler, portes coupe-feu, Éclairage de sécurité

Tous les contrôles réglementaires relatifs aux installations techniques devant être réalisés en 2020 ont effectivement eu lieu et ne relatent pas de problème de conformité.

Le montant des investissements pour 2020 s'élève à 37 390 € et concernaient plus particulièrement le remplacement du système de guide à la place à hauteur de 20 071 €.

Le montant des travaux de maintenance curative pour 2020 s'élève à 29 920 € et concernait plus particulièrement les postes de sécurité incendie et Réseaux/pompes.

2. Compte rendu financier

a. Tarifs

La grille tarifaire comprend 30 minutes de gratuité. Les tarifs ont diminué en 2020. Le tarif journée baisse de 17%.

Un abonnement résidents à 700€/ an a été introduit au sein de ce contrat pour accompagner l'opération de requalification urbaine.

b. Aspects commerciaux

La fréquentation de 96 680 entrées horaires a fortement diminué par rapport à l'année précédente où elle atteignait 186 681 entrées horaires, soit une baisse de 48,2%.

Le nombre d'abonnés s'élève à 200 en moyenne.

Le ticket moyen en 2020 est en baisse de 10,9% par rapport à l'exercice de 2019. Sur la période 2018-2020, le ticket moyen enregistre un taux de croissance annualisé moyen de -33%.

c. Analyse du compte de résultat

1. Analyse des produits

Le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 2 025 000 € HT (contre 2 087 563 € HT en 2019) dont 1 164 429 € de contribution versée en 2020 par la Métropole (contre 606 557 € versés en 2019).

L'année 2020 étant marqué par une forte baisse du chiffre d'affaires « Horaires et Abonnés parcs » (- 633 022 €) la contribution est également en baisse de - 557 872 €.

Ceci a pour conséquence l'augmentation de la contribution à l'équilibre d'exploitation dans les conditions prévues au contrat de délégation.

Le seuil annuel d'équilibre fixé par le contrat est de 1 933 000 HT en valeur février 2009.

Indexé selon les dispositions prévues au contrat de concession, il passe à 2 390 865 € HT en 2020.

Après application du coefficient d'indexation prévu au contrat, la contribution d'équilibre versée par le délégant s'établit à 1 164 428,84 € HT en 2020 (contre 606 557.04 € HT en 2019, soit + 91,97%).

La part des recettes horaires dans le chiffre d'affaires est de 75.17 % en 2020 (contre 85.62% en 2019). Le nombre d'entrées horaires s'élève à 96 680 en 2020.

Les recettes des abonnements n'en représentent que 24.19 % et le nombre d'abonnés s'élève en moyenne à 200 en 2020.

Les activités annexes restent stables et s'élèvent à 5 372 € en 2020 contre 5 827 € en 2019, soit une légère baisse de 7.8%.

La redevance due par le délégataire est quant à elle fixée à 2 000 € en valeur février 2009. Indexée dans les conditions prévues au contrat de délégation elle est passée à 2 474 € en 2020.

Les recettes totales sont en baisse pour s'établir à 2 092 725 € en 2020 contre 2 153 625 € en 2019.

La perte de chiffre d'affaires est largement compensée par le mécanisme de contribution à l'équilibre économique qui a presque doublé par rapport à 2019.

2. Analyse des charges

Les charges d'exploitation de 706 066 € sont en légère baisse par rapport à 2019, -7.7 %, tendance principalement expliquée par les postes suivants :

- Les charges de personnel de 206 412 € sont en forte baisse par rapport à 2019 (-32.8%) notamment pendant les périodes de confinement puis de fermeture du MUCEM.
- Les frais de personnel interne diminuent de 32% (soit 153 034 € au 31/12/2020) comme les charges de personnel intérimaire qui diminuent de plus de 50% par rapport à 2019 (soit -22 100 € pour s'établir à 19 712 € au 31/12/2020).
- La sous-traitance (soit prestations de nettoyage et de gardiennage) est restée stable par rapport à 2019.
 - Les charges d'entretien courant et électricité (98 150 € au 31/12/2020) sont en hausse de +11 227 € par rapport à 2019 ce qui est principalement expliqué par l'augmentation de l'entretien des contrats (+10 267 €).
 - Les impôts et taxes s'élèvent à 127 886 €, soit en faible augmentation par rapport à 2019 de +3.52% (en constante hausse depuis 2016).

- Les frais généraux siège sont en hausse de +23 924 € pour atteindre en 2020 164 835 €, ainsi que les charges de gros entretien en hausse de + 23 331 € pour atteindre les 29 602 € au 31/12/2020.
- Les dotations aux amortissements restent stables par rapport à 2019 et s'élèvent à 489 648 €.

3. Analyse des soldes intermédiaires de gestion

€	2019	2020	Variations €	Variations %
+ Production vendue	2 087 563	2 025 000	-62 563	-3%
- Sous-traitance	-35 393	-31 871	3 522	-10%
Marge Brute	2 052 170	1 993 129	-59 041	-3%
- Autres achats et charges externes	-131 897	-140 739	-8 842	7%
Valeur Ajoutée	1 920 273	1 852 390	-67 883	-4%
- Impôts et taxes	-123 540	-127 886	-4 346	4%
- Salaire du personnel	-271 938	-174 541	97 397	-36%
EBE (Excédent Brut d'Exploitation)	1 524 795	1 549 963	25 168	2%

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 1 549 963 €. Il est en hausse de 2 % en 2020 par rapport à 2019, expliquée par la légère baisse du chiffre d'affaires de -3 % contrairement à la forte diminution des frais de personnel de -36 %.

d. Analyse du bilan

Au 31.12.2020, l'actif immobilisé brut total est de 14 045 843 € se décomposant en :

- 13 977 725 € de biens de retour
- 68 128 € de biens de reprise

La valeur nette comptable totale est de 10 160 791 €.

Sauf obligation contractuelle, il n'est pas constitué de provision de renouvellement ou grosses réparations, car ces dépenses sont immobilisées.

Ainsi, les principales opérations de GER et investissements réalisés en 2020 sont les suivantes :

- Guidage à la place 20 070 € ;
- Sprinkler 3 745 € ;

- Groupe-Electrogène 3 672 € ;
- Electricité 3 598 € ;
- Portes coupe-feu 2 087 € ;
- Ascenseur 1 638 € ;
- Matériel informatique 2 039 € ;
- Péage 539 €.

e. Résultat net 2020

	2019	2020	Variation
Chiffre d'Affaires (1)	2 087 563 €	2 025 000 €	-3%
- dont contribution versée par la Métropole	606 557 €	1 164 429 €	92%
Autres produits d'exploitation (2)	65 062 €	67 725 €	4%
Charges d'exploitation (3)	765 094 €	706 066 €	-8%
- dont redevance versée à la Métropole	2 462 €	2 474 €	0%
Résultat d'exploitation (a) = (1) + (2) - (3)	1 387 531 €	1 386 659 €	0%
Produits financiers (4)	0 €	0 €	0%
Charges financières (5)	498 021 €	446 196 €	-10%
Résultat financier (b) = (4) - (5)	-498 021 €	-446 196 €	-10%
Résultat courant avant impôts = (a) + (b)	889 510 €	940 463 €	6%
Produits exceptionnels (6)	0 €	0 €	0%
Charges exceptionnelles (7)	487 334 €	489 648 €	0%
Résultat exceptionnel (c) = (6) - (7)	-487 334 €	-489 648 €	0%
Résultat net avant impôt = (a) + (b) + (c)	402 176 €	450 815 €	12%

Le résultat d'exploitation atteint les 1 386 659 €, en légère baisse de 872 € par rapport à 2019.

Les frais financiers poursuivent leur baisse passant de 498 021 € en 2019 à 446 196 € en 2020 soit une baisse de 10%

Le résultat net avant impôt s'élève par conséquent à 450 815 €, en hausse de 48 639 € par rapport à 2019.

3. Qualité du service

a. Sécurité et sûreté des parkings

Le délégataire fait état d'une baisse des agressions, du vandalisme et des effractions de véhicules sur le parking. On constate cependant une légère hausse des expulsions (2).

b. Mode de paiement

Le paiement est assuré par la mise en place de 2 caisses automatiques, 4 bornes d'entrée, 2 bornes de sortie, 2 lecteurs piétons et 2 barrières de flux protégeant les rideaux coupe-feu de la zone RAMEAU.

Les moyens de paiement acceptés : pièces et billets en caisse automatique, cartes de paiement CB, AMERICAN EXPRESS, OPnGO, TOTAL GR et VISA MASTERCARD en caisse automatique et sur les bornes de sortie, télépéage en bornes de sortie.

c. Réclamations et relation clients

Les clients peuvent effectuer leur demande de réclamations en permanence par courrier, téléphone ou sur le site internet. Indigo s'engage à apporter une solution sous soixante-douze heures après la déclaration de demande.

En 2020, un volume total de 84 demandes a été traité par le service client sur le parc via le numéro de téléphone dédié et le site web du Délégataire.

4. Conclusion générale

La concession ne laisse donc apparaître aucun risque en matière de rentabilité et d'exploitation du service public de stationnement délégué par la collectivité.

Toutefois, il conviendra de revoir les conditions d'équilibre du contrat, la contribution tendant à croître significativement chaque année. Ce travail sera entrepris en 2022 après l'ouverture de la reproduction de la grotte Cosquer à La Villa Méditerranée, qui devrait générer une meilleure fréquentation du parking et donc une amélioration du chiffre d'affaire.