

AVENANT N° 1

AU CONTRAT DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

POUR L'EXPLOITATION DES PARCS DE STATIONNEMENT

VIGUERIE, MIMOSAS, MADIE, BESTOUAN ET DAUDET

À CASSIS

Entre,

D'une part,

LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,

Dont le siège est situé à Marseille, Le Pharo, 58 boulevard Charles Livon 13007, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 octobre 2022

Ci-après désignée « **la Métropole** » ou « **l'autorité délégante** »,

Et,

D'autre part,

La société CASSIS PARCS AUTO,

Société par actions simplifiée unipersonnelle Cassis Parc Auto, au capital social de 1 049 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 984 898 510, dont le siège social se situe au parking « Les Mimosas » 10, avenue Augustin Isnard – 13 260 Cassis, représentée par Monsieur Roland CRACCO, en qualité de Président, dûment habilité,

Ci-après dénommée « **le Déléataire** »,

Ci-après dénommées ensemble « **les Parties** »

Table des matières

PRÉAMBULE	4
EXPOSÉ DES MOTIFS	4
ARTICLE 1er - OBJET DE L'AVENANT	6
ARTICLE 2 – RESERVATION DE 10 EMPLACEMENTS POUR OCCUPATION DE LONG TERME	7
ARTICLE 3 - ADAPTATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABONNEMENTS CASSIDAINS	11
ARTICLE 4 - IMPACT ECONOMIQUE DE L'AVENANT	11
ARTICLE 5 - ENTRÉE EN VIGUEUR – AUTRES DISPOSITIONS	12
ARTICLE 6 - ANNEXES	12

PRÉAMBULE

Par contrat de délégation de service public n° Z202302 notifié le 11 janvier 2024 (ci-après désigné « le Contrat » ou « la Délégation »), la Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la société INTERPARKING FRANCE l'exploitation des parcs de stationnement Viguerie, Mimosas, Madie, Bestouan et Daudet à Cassis. Ce contrat a été conclu pour une durée de 5 ans à compter du 24 mars 2024.

Conformément aux dispositions de l'article 4.1 du Contrat, la société CASSIS PARCS AUTO, dédiée à l'exécution de la Délégation, a été substituée à la société attributaire INTERPARKING FRANCE.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent avenant a pour objet d'intégrer de nouveaux tarifs au sein de la grille tarifaire du contrat de délégation, ainsi que de procéder à la modification des règles applicables aux abonnements dits « cassidains ».

Les motifs en sont les suivants :

En premier lieu, les modalités ainsi que les tarifs relevant du régime financier particulier applicable aux bénéficiaires de conventions de concession de long terme doivent être intégrés à la grille tarifaire de la délégation, laquelle n'avait pas prévu initialement ce type d'occupation.

En second lieu, il est apparu opportun d'adapter les dispositions relatives aux abonnements « cassidains » applicables aux parcs en enclos, en raison de l'activité environnante.

1. Introduction de tarifs particuliers relatifs aux conventions de concession de long terme à la grille tarifaire de la délégation

En application de l'article 3.6 des règles de stationnement et des règles d'urbanisme UBp du PLUI, il est fait obligation à l'attributaire d'un permis de construire de créer une ou plusieurs places de stationnement.

Celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat en application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lequel dispose en son alinéa 1^{er} que : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.* »

En l'espèce, la ville de Cassis a délivré une autorisation d'urbanisme à un futur établissement hôtelier, portant le numéro de permis de construire PC 013 022 23 00037, lequel a été accordé sous condition suspensive de création de 11 places de stationnement.

Or, cette obligation n'a pu être satisfaite. En effet, la parcelle concernée par le permis de construire, située 12 rue Saint-Clair, est trop étroite, et l'emprise du futur bâtiment ne permet pas la création de ces places de stationnement, même dans son environnement immédiat conformément aux prescriptions du texte susmentionné.

Il en résulte que la création de 10 des 11 places de stationnement exigées s'avère techniquement irréalisable.

Afin de remédier à cette difficulté technique, le maître d'œuvre du pétitionnaire, la SARL O.A., a saisi le délégataire exploitant le Parc de stationnement Viguerie à Cassis, lequel est situé à environ 500 mètres du projet.

En effet, l'article L. 421-3 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, dispose que « *Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation..* ».

Le pétitionnaire n'ayant pas trouvé de solution complémentaire privative, ni de places auprès d'un parc privé de stationnement à proximité de son projet, les conditions suspensives du permis de construire n° PC 013 022 23 00037 ne peuvent pas être remplies.

Toutes les conditions étant réunies, le présent avenant a pour objet d'autoriser le délégataire :

- A réserver 10 places de stationnement à la SCI Cercle des soignants.
- A signer avec le pétitionnaire, au nom et pour le compte de la Métropole, une convention de concession de long terme d'une durée minimum de 12 ans, valant Autorisation d'Occupation Temporaire, dans le parking public Viguerie situé à environ à 500m du futur établissement hôtelier qui remplacera l'actuel hôtel du Commerce.

Outre la mise à jour de la grille tarifaire, cette situation nouvelle emporte des conséquences opérationnelles, administratives, financières sur les clauses du contrat de délégation de service public qui sont les suivantes :

- o Ces occupations nouvelles entraînent une adaptation des quotas d'abonnements résidents actuels du parking en ouvrage Viguerie ;

- Les clauses du contrat sont modifiées pour intégrer les modalités de gestion administratives de ce type d'occupation du domaine public, non prévues initialement à la délégation de service public ;
- Le régime financier applicable à l'occupant de long terme nécessite d'être fixé en ce qui concerne les bases de calcul du tarif, les modalités de paiement desdits tarifs, et des modalités d'indexation doivent être prévues en raison de la durée longue de l'occupation ;

2. Modification des modalités d'accès des parcs en enclos aux abonnés dits « cassisains » :

S'agissant du stationnement, il est apparu opportun d'adapter les dispositions applicables aux abonnements « cassisains » dans les parcs en enclos.

En effet, l'abonnement à destination de tout habitant de la Commune, autorise ces derniers à stationner pendant une durée de 4h au sein de l'un des 3 parcs en enclos de Cassis.

Si cette durée limitée se justifie pleinement pour le parc Bestouan, notamment compte tenu des générateurs alentours et de la nécessaire rotation des véhicules, elle n'apparaît pas adaptée pour les parcs Madie et Daudet.

Il est ainsi proposé d'augmenter la durée de stationnement pour les personnes bénéficiaires de l'abonnement cassisain, en étendant la plage horaire de 9h à 19h sur ces deux parcs. Il est également proposé de réduire le quota de 550 à 500 véhicules.

CECI PRÉALABLEMENT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- D'autoriser le délégataire à conclure une convention de 10 concessions de long terme avec la SCI Cercle des soignants 1 Boulevard Pasteur 75015 Paris, en sa qualité de pétitionnaire, ayant pour objet la mise à disposition de 10 places de parking, afin de lui permettre d'être tenue quitte de la réalisation de 10 places de stationnement sur 11 au n° 12 rue Saint Clair à Cassis tel que prévu aux termes de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme et du PLUI Métropolitain ;
- D'intégrer à la grille tarifaire les « *tarifs unitaires* » applicables à chaque emplacement réservé pour ce motif dans le parking Viguerie et d'ajuster en conséquence les quotas d'abonnements « *résidents* » applicables à ce parking en ouvrage,

- De modifier les modalités d'accès des abonnés dits « cassidains » aux parcs en enclos Madie et Daudet.

Cet avenant est conclu conformément aux dispositions des articles L.3135-1-6^e et R.3135-8 du Code de la commande publique.

ARTICLE 2 – RESERVATION DE 10 EMPLACEMENTS POUR OCCUPATION DE LONG TERME

Les parties conviennent de créer un nouveau tarif pour « *concession de long terme* ».

D'une durée minimum de 12 ans en application du PLUI, ces concessions permettent, sous réserve de production des justificatifs afférents, à tout pétitionnaire dont le projet est situé à 500 mètres à pied du parking Viguerie, d'obtenir des places de stationnement lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité d'en créer.

Il sera alors tenu quitte de la création des places de stationnement qu'il lui incombe en application des règles d'urbanisme prescrites par le Code de l'urbanisme et le PLUI Métropolitain.

Dans ce cadre est ajouté à l'article 10.1 « *Conditions d'utilisation du parc de stationnement et régime des places de stationnement* » un sous-article rédigé comme suit :

« 10.1.4 : Régime administratif et financier des conventions de concession de long terme

a) « *Conditions générales d'attribution* :

Le présent article règle par ses dispositions les conditions d'octroi des concessions de longue durée.

Le délégataire a obligation de veiller au bon usage des places de stationnement qu'il exploite selon les 5 définitions listées à l'article 10.1.1 qui précède, parmi lesquelles il est dit : « Dans le cadre de locations longue durée ou amodiations ».

Le présent article a pour objet de remplacer dans cette définition le terme « location de longue durée » par « Concession de long terme » la location des places de stationnement étant proscrite. Le délégataire ne peut refuser l'affectation d'emplacements pour concession de long terme consentie au titre de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Toute concession de long terme est soumise à l'avis favorable, préalable et exprès du délégant.

Toute Concession de long terme d'une place de stationnement ne peut résulter que d'une demande formulée par un pétitionnaire dont le projet d'urbanisme est situé à moins de 500 mètres à pied du parking.

Le délégataire saisi d'une telle demande, communique au délégant l'autorisation d'urbanisme délivrée sous condition suspensive de création de places de stationnement ainsi que tout élément de fait attestant de l'absence d'implantation foncière à proximité permettant une création hors emprise du projet, de l'absence d'offre privée de stationnement à proximité et de

conditions techniques particulières permettant audit pétitionnaire d'être tenu quitte de la totalité ou d'une partie de ces créations.

Après instruction du délégant, le délégataire ayant déterminé le ou les emplacements qui seront dédiés, les parties actent par avenant des conséquences économiques induites par l'affectation des emplacements dans le cadre d'un avenant qui autorise la signature au profit du pétitionnaire d'une convention de concession de long terme selon le modèle type fixé par le présent avenant n°1.

Le délégant saisi d'une telle demande informe le délégataire de l'instruction en cours par voie électronique et communique au délégataire dès que produites les pièces justificatives qui lui parviennent.

b) *Durée de la convention de concession de long terme :*

La concession est conclue à titre précaire et personnel, pour une durée dite de long terme définie au minimum à douze ans par le PLUI Métropolitain. Cette durée peut être renouvelée sous réserve que les conditions d'octroi initiales ne soient pas remises en cause.

La convention de long terme entre en vigueur au plus tôt à la date à laquelle est rendu exécutoire l'avenant autorisant sa signature. L'occupation effective de l'emplacement est autorisée à compter de la date d'achèvement des travaux autorisés.

Les opérations à la charge du délégataire sont dans ce cadre les suivantes :

- Présenter à la signature le « projet » de convention de concession au pétitionnaire ;
- Inscrire audit « projet » la date pressentie de démarrage des travaux valant début d'occupation ;
- Conclure la convention de concession définitive avec l'occupant en titre après s'être assuré auprès du pétitionnaire signataire du projet, que les conditions suspensives ont bien été levées par les services d'urbanisme compétents, que tout recours contre le projet a été purgé (démarrage des travaux autorisé), à charge pour le pétitionnaire de produire tout élément de droit.

Le délégataire communique sans délai au délégant, le projet dès que signé et la convention de concession définitive dès que justifiée et signée.

c) *Régime financier applicable aux concessions de long terme :*

- o Composantes du régime financier pour une place de stationnement au parking Viguerie (surface = **11,515 m²**)
- Un montant de redevance d'occupation du DP qui résulte de la Valeur locative au 1^{er} janvier 2023 du m² servant de base de calcul à la taxe foncière de l'ouvrage, appliquée à la surface d'une place de stationnement : $109\,222 / 3136\text{ m}^2$ soit **34,83 € HT le m²** = 401,07€ HT / an, arrondi à 401€ HT.
- Un montant correspondant à la contribution annuelle aux charges d'entretien (quote-part de charges de nettoyage, de maintenance, et coûts des fluides) d'une place de parking : $813\text{€ HT} = \underline{\underline{70,60\text{€ HT/ m}^2}}$;
- Un forfait annuel correspondant à la quote-part de la taxe foncière répercutée par l'autorité délégante au délégataire au titre de l'exploitation qui lui est confiée, soit en valeur au 1^{er} janvier 2023 : $41\,555\text{€} / 3136\text{ m}^2$ soit **13,25 € HT le m²** = 152,57€ HT /an, arrondi à 152,60€ HT.

Le tarif annuel pour occupation de long terme s'élève donc à un montant de 1 366,60€ HT par emplacement.

- o Modalités de règlement – La redevance toutes composantes confondues est payable au plus tard le 30 juin de l'année civile en cours pour toute prise de possession ayant

démarré SEM 1 ou au plus tard le 31 décembre de l'année civile en cours pour toute prise de possession ayant démarré SEM 2.

Le délégataire adresse à l'occupant une facture détaillée des trois composantes du tarif applicable, de sorte que la redevance soit réglée à terme à échoir selon la date de début de prise de possession des emplacements (soit au plus tard le 30 juin de N si la prise de possession a démarré dans le courant du 1^{er} semestre civil ou au plus tard le 31 décembre de N si la prise de possession a démarré dans le courant du second semestre civil.

- Indexation du tarif d'occupation de long terme – le tarif annuel de base est dans ses trois composantes révisé chaque année par le délégataire par application du coefficient K résultant de la formule ci-après :
 - Au 31 mars de N+1 pour N et la 1^{ère} fois au 31 mars de la deuxième année civile de facturation si la convention a démarré *au cours du 1^{er} semestre de N
 - ou
 - Au 31 mars de N+1 pour N et la 1^{ère} fois au 31 mars de la troisième année civile de facturation si la convention a démarré* au cours du second semestre de N.

*Date de mise à disposition définie à l'article 1.2 de la convention de concession.

Le Coefficient K de révision résultera de la formule suivante correspondant au poids de chacune des composantes du tarif de concession au m2 :

$$K = 0.30 \times ILC_n / ILC_{n0} + 0.60 \text{ FSD } 2_n / \text{ FSD } 2_{n0} + 0.10 \text{ VTF}_n / \text{ VTF}_{n0}$$

Avec :

- n = Valeurs connues au 31 mars de l'année de la révision
- n_0 = Valeurs connues au mois de la date d'entrée en vigueur de la convention telle que définie à l'article 1.1 de la convention de concession.
- ILC_0 = Indice des loyers commerciaux (ILC) du dernier trimestre publié à la date de signature du projet de convention par le pétitionnaire
- ILC_n = Indice des loyers commerciaux (ILC) du dernier trimestre publié au 31 mars de l'année de la révision définie selon la date de mise à disposition des emplacements
- $\text{FSD}2_0$ = Frais et services divers modèle de référence 2 du dernier mois publié à la date de signature du projet de convention par le pétitionnaire
- $\text{FSD}2_n$ = Frais et services divers modèle de référence 2 du dernier mois publié au 31 mars de l'année de la révision définie selon la date de mise à disposition des emplacements
- V_0 = Montant de la Taxe foncière avis 2023
- V_n = Montant de la Taxe foncière avis édité l'année de la révision

d) Dans le cadre de cette 1^{ère} convention de concession de long terme les numéros des places allouées au parking Viguerie sont : B2,3,4,5,6,7,13,14,15,16 l'occupant réglera donc chaque année au délégataire la somme totale de 13 666 € HT soit 16 399,20€ TTC.

La valeur de la concession s'établit donc pour 10 emplacements et une durée de 12 ans à : 196 790, 40€ TTC en euros constants.

Ces bases de calcul et modalités de règlement et de révision seront activées pour toute nouvelle concession de long terme liée à l'article 151-33 du code de l'urbanisme, au sein du parking Viguerie. »

L'annexe financière valant Compte d'Exploitation Prévisionnel est mise à jour de l'impact économique marginal afférent à cette occupation à compter du 1^{er} janvier 2025, jusqu'à la fin de la délégation, sur la base suivante, appliquée à chaque place de stationnement occupée :

- La grille tarifaire du parking Viguerie est enrichie de la base de calcul susvisée au m² (118,68 € HT) et par emplacement (1 366,60 € HT)
- En l'espèce, la formule d'indexation dédiée à ce nouveau tarif, construite en fonction du poids de chacune des composantes, s'appliquera à l'aide du coefficient K de révision prévu au point trois du régime financier de l'article 10.1.4 alinéa c) « Régime administratif et financier des concessions de long terme », introduit au contrat de DSP par le présent avenant n°1.

Les conséquences financières sont intégrées au compte d'exploitation prévisionnel de la délégation en cours, en recettes et en dépenses, à compter du 1^{er} janvier 2025.

A la fin de la délégation, dans le cadre de la clôture des comptes, en fonction des annuités perçues pour les périodes occupées par le pétitionnaire, un avenant sera conclu en vue du transfert de la convention de concession de long terme au nouvel exploitant.

Ce transfert sera opéré vers la Métropole en cas de reprise en régie directe, ou à son opérateur interne si ce mode de gestion était choisi.

Cette clause sera intégrée au protocole de fin de contrat de la délégation de service public en cours d'exécution.

Le Délégataire s'engage à transmettre au délégant une copie du projet de concession de long terme dès sa signature par le pétitionnaire et à en effectuer le suivi dans les conditions définies par le présent avenant, dont il fait le reporting dans un article dédié de son Rapport Annuel du Délégataire (RAD).

ARTICLE 3 - ADAPTATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ABONNEMENTS CASSIDAINS

Sont modifiées certaines dispositions relatives aux abonnements « cassidains » applicables aux parcs en enclos.

En conséquence, l'article 10.1.2 du contrat intitulé « Dispositions relatives aux abonnements Résidents (moto et VL) et cassidains » est modifié comme suit :

Au lieu de
« (...)

- *Abonnement cassidain : l'intéressé doit justifier d'une résidence principale sur la commune de Cassis. Cet abonnement permet de stationner sur les parkings en enclos (Bestouan, Madie et Daudet) pour une durée de 4h.*

Il convient de dire
« (...)

- *Abonnement cassidain : l'intéressé doit justifier d'une résidence principale sur la commune de Cassis. Cet abonnement permet de stationner de 9h à 19h sur les parkings en enclos Madie et Daudet et pour une durée de 4h par jour sur le parc Bestouan. (...)*

Les quotas d'abonnements résidents et cassidains sont fixés comme suit :

- *Parcs Madie, Bestouan, Daudet : abonnement « cassidain » limité à 500 pour les véhicules*
- *Parc Viguerie : abonnement « Résidents » limité à 30 pour les véhicules et 5 pour les motos*

(...) »

Le délégataire adapte son règlement intérieur en conséquence.

ARTICLE 4 - IMPACT ECONOMIQUE DE L'AVENANT

Conformément aux dispositions de l'article R. 3135-8 du Code de la Commande Publique, le contrat de délégation de service public peut être modifié, dans la mesure où le montant des modifications est inférieur à 10% du montant total du contrat de concession.

ARTICLE 5 - ENTRÉE EN VIGUEUR – AUTRES DISPOSITIONS

Le présent avenant prend effet à compter de la date de sa notification au Déléataire par l'autorité délégante, après sa transmission au contrôle de légalité.

Toutes les dispositions du Contrat de Délégation de Service Public des parkings de Cassis, non modifiées par le présent avenant et non contraires au présent avenant, demeurent applicables.

ARTICLE 6 - ANNEXES

Annexe 1 : Grille tarifaire des parkings de Cassis

Annexe 2 : Projet de convention de concession de long terme pour 10 places dans le parking Viguerie

Annexe 2 : CEP

Annexe 3 : Règlement intérieur

Fait à Marseille en trois exemplaires, le

**POUR LA METROPOLE
D'AIX-MARSEILLE PROVENCE**

POUR CASSIS PARCS AUTO

**LE PRÉSIDENT
Roland CRACCO**