

Délégations de Service Public
Parcs de Stationnement en Ouvrage

Rapports d'activité 2013

Synthèse

Sommaire

Les parcs de stationnement à Rouen

p 3

Les rapports d'activité

Q-Park Services

p 4 à 9

Parking du Palais

p 4 à 9

EFFIA Concessions

p 10 à 15

Parking de la Gare

p 10 à 15

SEM ROUEN PARK

p 16 à 21

Parking Opéra-Théâtre des Arts (ex : parking de la Bourse)

p 16 à 21

VINCI PARK

p 22 à 31

Parking de la Pucelle

p 22 à 26

Parking Saint-Marc

p 27 à 31

La synthèse de l'année 2013

la fréquentation et les recettes

p 32 à 36

les tarifs

p 37 à 39

les indicateurs économiques et financiers

p 40 à 41

Les parcs de stationnement en ouvrage appartenant à la Ville

Actuellement, la Ville de Rouen est propriétaire de huit parkings publics en ouvrage énumérés ci-dessous.

Parkings	Nombre de places	Délégataires	Date du contrat	Début d'exploitation	Durée	Fin d'exploitation
DSP						
Opéra-Théâtre des Arts (ex. Bourse)	155	SEM ROUEN PARK	29 sept. 2004	1 ^{er} oct. 2004	12 ans	30 sept. 2016 (avenant n°3 a prolongé cette DSP d'une année supplémentaire)
Gare	455 (dont 10 places PMR)	EFFIA CONCESSION	31 décembre 1998	31 déc.1998	20 ans	31 déc. 2018
Palais	1411	Q-PARK SERVICES	27 avril 1990	1 ^{er} mai 1990	40 ans	30 avril 2030
Pucelle	441	SOCIETE VINCI PARK	30 avril 1993	9 oct.1995	38 ans	9 oct. 2033
Saint-Marc	505	SOCIETE VINCI PARK	3 décembre 1992	20 mars 1992	30 ans	20 mars 2022
Cathédrale – Office du Tourisme	428	SPL PAR	28 février 2014	1 ^{er} mars 2014	18 ans	1^{er} mars 2032
Vieux Marché	408	SPL PAR	28 février 2014	1 ^{er} mars 2014	18 ans	1^{er} mars 2032
Marchés publics						
Hôtel de Ville	358	SEM ROUEN PARK	6 novembre 2010	6 novembre 2010	2 ans (renouvelable une fois)	6 novembre 2014

En 2014:

- 7 parkings publics sont exploités et gérés sur le fondement de contrats de délégation de service public
- 1 sur le fondement d'un marché public.

Les parkings dont le rapport annuel d'activité de l'année 2013 est présenté à la Commission Consultative des Services Publics Locaux sont ceux de l'Opéra-Théâtre des Arts (anciennement parking de la Bourse), Gare, Saint-Marc, Espace du Palais et Pucelle.

Q-Park Services

Le Parking du Palais

Par convention du 27 avril 1990, la Ville a confié la construction et l'exploitation du parking du Palais à la SEM du Parking du Palais. En 1991, le contrat a été transféré à la Société Rouennaise de Stationnement, dont le capital est actuellement détenu par la société Q-Park.

Ce parking comprend 4 niveaux dans la partie Espace du Palais et 2 niveaux dans la partie Delacroix.

La durée du contrat a été fixée à 40 ans. Il se termine le 30 avril 2030.

Ce parking comporte 1411 places exploitables. Depuis 2005, 15 places sont amodiées.

1) Fréquentation

- Visiteurs horaires**

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre de visiteurs horaires sur l'année	756 261	718 714	681 770	657 104	-3.62%
ticket moyen	4€	4.06€	4.36€	4.49€	+2.98%
durée moyenne de stationnement	Non connu	Non connu	2h04	1h59	
Pics de fréquentation	Dec, sept, juin	Déc, oct, janv	Déc, juin, janv	Déc, juin, sept	-

En 2013, il est constaté, une diminution importante de la fréquentation horaire par rapport à l'année 2012 (-3.62%). Le délégataire explique cette baisse de fréquentation horaire par la fermeture du pont Mathilde et la faible attractivité du centre commercial de l'Espace du Palais qui contient de nombreux commerces fermés.

Toutefois, il convient de noter que la diminution du nombre de visiteurs horaires est moins importante par rapport à l'année 2012 puisque au cours de l'exercice précédent la fréquentation horaire avait connu une baisse d'environ 5%.

Enfin, le taux de fréquentation horaire n'a jamais été aussi faible depuis 2010.

Pour la période 2010-2014, une diminution de 13.11% de la fréquentation horaire doit être notée.

- **Abonnés**

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre mensuel moyen d'abonnés, toutes cartes confondues	823	875	834	818	-1.91%

En 2013, le nombre d'abonnés a connu une baisse d'environ 2% malgré les offres promotionnelles proposées (campagne « offre bienvenue » : 3 mois d'abonnement à -50% pour toute nouvelle souscription entre le 17 septembre et le 15 décembre 2012 / jeu abonnés « Q-Park fête ses 10 ans » : tirage au sort réservé exclusivement aux abonnés pour gagner jusqu'à 2000€ de stationnement).

La diminution du nombre d'abonnés (-16) s'explique par la baisse du nombre d'abonnements 5x24 et 6X24 qui est elle-même due à la diminution du nombre de commerces dans le centre commercial et par conséquent à la diminution du nombre de salariés qui étaient abonnés à ce parking.

A contrario, il convient de noter une progression constante des abonnements 7x24h qui se justifie par un changement de mode d'utilisation du parking. Il est constaté que les produits type bureau et jours de semaine sont délaissés au profit du stationnement résident (abonnement 7x24h).

2) Tarifs (TTC)

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
Horaires					
30mn	1,00 €	1.00€	1.00€	1.10€	10%
1h	2,10 €	2.10€	2.20€	2.30€	4.54%
2h	3,90 €	4.00€	4.10€	4.30€	4.88%
3h	5,50 €	5.60€	5.80€	6.00€	3.45%
12h	10,20 €	10.40€	12.80€	13.30€	3.91%
24h	12,20 €	12.40€	12.80€	13.30€	3.91%
Ticket perdu	-	-	-	-	-
abonnements					
permanents	109,80 €	115,60€	115.60€	118.10€	2.16%
semaine	101,80 €	103,30€	103.30€	105.50€	2.13%
nuit	44,50 €	46€	46.80€	47.90€	2.35%
nuit et weekend	-	-	68.30€	69.80€	2.20%
bureau L-S	-	-	107.20€	109.50€	2.14%
commerçants	98,10 €	107.19€	107.19€	109.50€	2.15%
résidants	64,90 €	67.10€	67.10€	69.80€	4.02%
Forfaits					
7 jours			40.00€	40.00€	0%
15 jours			57.50€	59.00€	0%
30 jours			115.60€	118.00€	0%
Tarifs cartes prépayées					
7 jours				40€	
15 jours				59€	
30 jours				118€	

Une révision tarifaire est intervenue à la fin de l'année 2013 pour les tarifs horaires et les abonnements. Cette augmentation tarifaire a permis de maintenir la progression du chiffre d'affaires abonnements d'une année sur l'autre.

3) Chiffre d'affaires (TTC)

	2010	2011	2012	2013	Evolution 2012/2013
CA Stationnement horaire	3 039 581,00 €	2 917 346€	2 998 850€	2 985 814€	-0.43%
CA Abonnements	953 844,68 €	957 278€	957 876€	982 275€	+2.55%
CA Total du stationnement	3 993 426 €	3 874 633€	3 956 761€	3 968 089€	+0.29%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2013 :2 812€

En 2013, il convient de constater que :

- les recettes horaires sont en diminution de 0.67%. Cette diminution s'explique par la baisse de fréquentation du parking non compensée par l'évolution du ticket moyen (+2.98%).
- les recettes abonnements ont augmenté de 2.55% par rapport à l'année 2012 : cette augmentation s'explique par l'indexation des tarifs qui ont permis de compenser la baisse des abonnés et par le changement de catégorie d'abonnés (abonnés 7x24h est en hausse par rapport aux autres abonnements moins chers qui ont diminués en 2013),
- les recettes diverses (*Pass-Hôtel, ventes de chèques parkings, titres provisoires et tickets de sortie*) ont diminué de 8% du fait de la difficulté pour le délégataire d'obtenir de nouveaux partenariats avec les commerces.

4) Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	3 338 984	3 011 900	3 387 700	3 399 200
Résultat d'Exploitation (R.E.)	244 000	616 700	603 400	446 800
Résultat Financier	- 7 200	-432 800	- 343 300	-228.400
Résultat exceptionnel	-1 400	24 300	29 200	500
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	134 000	131 700	142 000	133.200
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	7,30%	51,20%	22.81%	13.14%
Marge nette (R.N. / C.A.)	4,01%	25.09%	5.37%	3.92%

➤ Analyse DF

Les données fournies pour 2012, ne correspondent pas à celles du rapport 2012. Il est donc impossible de faire des comparaisons et une analyse financière fiable.

➤ Questions posées au délégataire :

1°/ Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2013 ?

La durée moyenne de stationnement en 2013 représente 1h59 mn.

2°/ Quel est le montant des tarifs commerçants et résidents applicable depuis la révision tarifaire intervenue en 2013 ?

Le montant des tarifs commerçants et résidents applicable depuis la révision tarifaire intervenue en 2013, respectivement 109,50€ et 69,80€ TTC.

3°/ Des investissements sur le parking de l'Espace du Palais ont – ils été réalisés en 2013 ? Dans l'affirmative, quel montant d'investissements a été engagé par la Société Q-Park?

Le montant des investissements réalisés en 2013 dans le parking de l'Espace du Palais s'élève à 192 058 €uros HT répartis comme suit:

- Travaux dans la partie commune à la copro via cabinet Hauguel = 30.846 €
- Rapport accessibilité PMR société ELAN = 1.800 €
- Remplacement des ascenseurs = 127.225 €
- Honoraire étude faisabilité travaux PMR = 4.656 €
- Mise aux normes vidéosurveillance = 27.131 €

4°/ Pour quelles raisons, la vente des abonnements 7x24h a progressé en 2013?

L'accroissement de la vente des abonnements 7x24h en 2013 : le nombre d'abonnés en augmentation s'explique par un changement de mode d'utilisation du parking, en effet, les produits type Bureau et jours de semaine sont délaissés au profit du stationnement plus résident répondant à cette formule. Nous pouvons croire que si l'activité économique liée aux commerces demeurerait plus dynamique, c'est l'ensemble des catégories qui augmenterait.

5°/ Quelles explications permettent de justifier la diminution des recettes «diverses » et la hausse des recettes abonnements alors que le nombre d'abonnés a diminué d'environ 2% en 2013 ?

La diminution des recettes diverses, après une hausse de ces recettes de 50% entre 2011 et 2012, nous revenons dans l'épure des années précédentes. Nous associons cette décroissance à la difficulté à obtenir de nouveaux partenariats avec les commerces. La période écoulée demeurant peu propice.

La hausse des recettes abonnements alors que le nombre d'abonnés a diminué d'environ 2% en 2013 est d'abord possible par l'indexation des tarifs permettant de compenser la baisse d'abonnés et aussi le changement de catégorisation. Nous accueillons plus d'abonnés 24 /7 que l'an dernier alors que la demande pour les autres formules, moins chères, baisse sur la même année.

5) Redevance

La redevance du parking du Palais est composée de deux parts :

⇒ 30 % de la part du CA réel (hors subvention Ville) excédant 110% du CA prévisionnel de l'année considérée.

⇒ 50 % de la part du CA réel (hors subvention Ville) excédant 130 % du CA prévisionnel de l'année considéré.

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
1 ^{ère} part de redevance	10 523,00 €	35 879,00 €	0€	0€	0%
2 ^{ème} part de redevance	0,00 €	0,00 €	0.00€	0.00€	0,00%

6) Travaux/Services rendus aux usagers

Les travaux d'entretien suivants ont été réalisés au cours de l'année 2013:

- maintenance et inspection des systèmes de ventilation du parc,
- maintenance et entretien du système de sécurité incendie,
- maintenance et entretien des pompes de relevage,
- maintenance du groupe électrogène (visites trimestrielles),
- maintenance et inspection des installations des 3TGBT,
- maintenance et vérification des deux centrales CO,
- maintenance et vérification des portes coupe feu,
- maintenance et vérification des extincteurs,
- maintenance et vérification du réseau de communication,
- maintenance et vérification des portails,
- maintenance et vérification des ascenseurs,
- maintenance et vérification du contrôle d'accès,
- maintenance et vérification du bac de décantation hydrocarbure,
- maintenance et vérification de la climatisation.

Les investissements suivants ont été réalisés en 2013 pour un montant total de 192 058€ HT:

- travaux dans la partie commune à la copropriété via cabinet Hauguel : 30 846€ HT,
- rapport accessibilité PMR société ELAN : 1 800€ HT,
- remplacement des ascenseurs : 127 225€ HT,
- honoraire étude faisabilité travaux PMR : 4 656€ HT,
- mise aux normes vidéosurveillance : 27 131€ HT ;

En 2014, le délégataire envisage de réaliser les travaux suivants :

- réfection de la peinture murale et au sol au niveau -1 (200 000€ HT),
- remplacement de 4 ascenseurs (195 550€ HT),
- remplacement caméra N/B (15 752€ HT),
- mise aux normes de la vidéosurveillance (34 414€ HT),
- remplacement du portail de l'entrée bailliage au niveau -1 (5 378€ HT),
- remplacements des blocs autonomes d'éclairage de sécurité niveau -2 / rampes / escaliers (14 381€ HT)

Concernant les relations avec les usagers, 16 réclamations ont été enregistrées en 2013. Les principales réclamations ont porté sur des dommages (ailes abîmées, rayures, pare chocs emboutis + accrochages...) subis par les véhicules à l'intérieur du parc (13), sur des accidents de personnes (chute dans le parking) (1), sur des vols (2) au sein du parking de l'Espace du Palais (2).

Une enquête de satisfaction a été menée en 2013 auprès des usagers. 83% des personnes interrogées recommandent le parking de l'Espace du Palais. Toutefois, ceux-ci ont souhaité que soient apportées des améliorations sur la propreté et la qualité olfactive des accès piétons.

7) Subvention versée par la Ville

La Ville verse à la Société Rouennaise de Stationnement (S.R.S.) une subvention visant à compenser les coûts engendrés par la construction du parking de l'Espace du Palais. Cette subvention est dégressive et la dernière échéance de versement interviendra en 2018.

En décembre 2008, la Ville a entamé avec le délégataire des négociations visant à réexaminer les conditions de versement de la subvention. Ces négociations ont abouti en 2009 au résultat suivant :

⇒ La Ville versera, à compter de 2010, 2/3 des annuités dues au titre de la subvention et provisionnera le 1/3 restant. Ce 1/3 reste une « dette » due par la Ville.

⇒ Une fois les pertes de la S.R.S. apurées (c'est-à-dire lorsque les bénéfices cumulés deviendront supérieurs aux pertes cumulées), la Ville percevra une redevance complémentaire représentant 50 % du solde entre les bénéfices réalisés par la S.R.S. et les bénéfices prévisionnels établis en 2001.

⇒ Un décompte triennal (ou annuel sur décision motivée des parties) sera alors établi pour solder les sommes dues par les uns et les autres.

	2010	2011-2014	2015-2017	2018
Subvention totale	1 239 867	911 645	176 840	176 888
2/3 subvention	826 578	607 763	117 893	117 925

Montant de la subvention en 2013	Versement des 2/3 par la Ville de Rouen en 2013	Provisionnement du 1/3 restant de la subvention par la Ville de Rouen
911 645 € (TTC)	607 762 € (TTC)	303 882 € (TTC)

EFFIA Concessions

Le Parking de la Gare (hors parking SNCF)

Par convention du 16 décembre 1998, la Ville de Rouen a confié la réalisation de travaux de rénovation et l'exploitation du Parking de la Gare, situé rue Verte à Rouen, à la société Sceta-Parc (Groupe SNCF).

La durée de la concession est de 20 ans. Elle s'achèvera donc le 31 décembre 2018.

Ce parc comporte 455 places dont 10 places pour les personnes à mobilité réduite. Les places exploitables sont réparties sur 8 niveaux (2 niveaux en sous sol, 5 niveaux aériens et 1 terrasse). De plus, les sociétés de location de voitures (Europcar, Hertz, Avis...) disposent de 58 places au niveau -2.

1) Fréquentation

- Visiteurs horaires**

	2010	2011	2012	2013	évolution 2012/2013
nombre de visiteurs horaires sur l'année	34 298	37 944	36 737	34 258	-6.75%
ticket moyen	6,88 €	7.30€	7.79€	7.99€	2.57%
durée moyenne de stationnement	4h	Non renseigné	12h	13h + 48h	+1h
Pics de fréquentation	Juin, janvier, décembre	Juin, septembre, novembre	Janvier, juin, octobre	Juin, octobre, novembre	-

En 2013, la fréquentation horaire (-6.75%) a fortement diminué : cette diminution étant à porter au compte, selon le délégataire, des conditions climatiques (neige), de la grève de la SNCF, de la fermeture du pont Mathilde, des campagnes promotionnelles mises en place par la CREA pour inciter les usagers à utiliser les transports en commun (carte de transport 10 voyages gratuite), de la baisse du pouvoir d'achat, de l'accroissement du recours par les usagers au covoiturage, de l'auto-portage et des modes de transports doux (vélos...).

A titre complémentaire, il convient de préciser que la clientèle horaire se compose essentiellement d'une clientèle professionnelle travaillant à Paris et d'une clientèle de loisirs. Par conséquent, l'évolution du taux de la fréquentation horaire dépend notamment de la réalisation ou non de manifestations ou d'événements culturels tels que l'Armada, l'exposition « Normandie Impressionniste », la fête du ventre, les salons à Paris, les soldes, les achats de Noël, le salon de la Transat Jacques Vabre au Havre...

- **Abonnés**

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre mensuel moyen d'abonnés, toutes cartes confondues	261	259	267	267	0%

En 2013, le nombre d'abonnés est resté stable par rapport à l'année 2012. Cette stagnation s'explique par le fait que le quota maximum d'abonnés que le parking de la Gare peut accueillir a été atteint depuis l'année 2012.

En effet, si davantage d'abonnés étaient autorisés à stationner dans ce parking, la clientèle pendulaire notamment celle prenant le train ne pourrait plus s'y stationner.

Enfin, il convient de noter que le parking de la Gare reste majoritairement occupé par les abonnés. En effet, ces derniers représentent 57% du chiffre d'affaires total contre 43% pour les visiteurs horaires.

2) Tarifs (TTC)

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
Horaires					
de 0 mn à 10 mn	gratuit	gratuit	gratuit	gratuit	0,00%
de 10 mn à 30 mn	1,00 €	1,00€	1.00€	1.00€	
de 30 mn à 1h	2,00 €	2,00€	2.00€	2.00€	
de 1h à 2h	4,00 €	4,00 €	4.00€	4.00€	0,00%
de 2h à 4h	5,90 €	5,90 €	5.90€	5.90€	0,00%
De 4h à 6h	6,90 €	6,90 €	6.90€	6.90€	0,00%
de 6h à 12h	8,50 €	8,50 €	8.50€	8.50€	0,00%
de 12h à 24h	9,10 €	9,10 €	9.10€	9.10€	0,00%
au-delà, par 12h supplémentaires	4,10 €	4,10€	4.10€	4.10€	0,00%
forfaits					
soirée	1,50 €	1,50 €	2.00€	2.00€	0,00%
week-end	13,10 €	13,10 €	13.10€	13.10€	0,00%
7 jours	36,00 €	36,00 €	36.00€	36.00€	0,00%
14 jours	69,00 €	69,00 €	69.00€	69.00€	0,00%
abonnements					
mois	84,70 €	84,70 €	84.70€	84.70€	0,00%
trimestre					
année					
pass 1 mois	102,00 €	102,00 €	102.00€	102.00€	0,00%

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les tarifs n'ont pas été augmentés.

3) Chiffre d'affaires (TTC)

	2010	2011	2012	2013	évolution 2012/2013
CA Stationnement horaire	281 846,00 €	318 757€	334 433€	302 023€	-9.69%
CA Abonnements	330 283 €	317 460€	357 524€	443 913€	24.16%
CA Divers	3 185€	7176€	7187€	7 558	5.16%
CA Total	615 314€	643 393€	699 144€	753 494	7.77%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2012 : 1 656€

Depuis 2010, le chiffre d'affaires total est en constante progression.

En 2013, il est de nouveau constaté une hausse du chiffre d'affaires à hauteur de 54 350€ HT, soit une hausse de 7.77%. Cet accroissement s'explique par l'importante augmentation du chiffre d'affaires « abonnés » qui se justifie par le versement rétroactif d'une facture conséquente par la SNCF (remarque: la SNCF dispose de 25 abonnements pour pouvoir stationner les véhicules de service. Cette occupation par les véhicules de la SNCF ne nuit pas au stationnement de la clientèle pendulaire).

La progression du chiffre d'affaires est faite à tarifs constants puisqu'il n'y a pas eu d'augmentation tarifaire entre 2012 et 2013.

Toutefois, il convient de noter une baisse importante du chiffre d'affaires « stationnement horaire » par rapport à l'année précédente (-10%) qui est due également à la baisse importante du nombre de visiteurs horaires en 2013, comme indiqué supra.

Le chiffre d'affaires à la place a progressé de 8.34% en trois ans.

En conclusion, les recettes du parking de la gare sont donc garanties par les abonnés.

4) Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	514 476	537 954	584 569	630 013
Résultat d'Exploitation (R.E.)	- 76 552	4 710	226 784	-82494
Résultat Financier	-11 069	-20 025	-9 018	-5 264
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	- 58 408	-10 209	145 163	-58499
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	-14,88%	0,88%	38.80%	-13,09%
Marge nette (R.N. / C.A.)	-11,35%	-1,90%	24.83%	-9,29%

➤ Analyse DF

- 1) Le résultat net du site est en forte baisse par rapport à l'année 2012, et devient déficitaire. Ce fait provient principalement de la surestimation artificielle, l'année précédente, du résultat, par la reprise de provision sur la ligne Taxe Foncière, ainsi que par l'augmentation du coût de l'électricité et la baisse des recettes horaires.
- 2) Le chiffre d'affaires est en hausse, comme c'est le cas depuis 4 ans et les perspectives issues de l'évolution du quartier sont favorables (création d'immeuble de logements et de bureaux. Cette hausse est aussi le fruit de l'accroissement du trafic SNCF et de l'activité régulière et accentuée des ASVP.
- 3) Les charges d'exploitation augmentent fortement +105%, à la suite de la reprise de la provision sur la ligne « Taxe Foncière » en 2012 et non présente en 2013. En neutralisant ce mouvement, les charges d'exploitation ne progressent que de 24%, ce qui représente la valeur moyenne d'augmentation des charges directes.
- 4) Le total des amortissements et provision représente ¼ du CA, ce qui reste une proportion élevée.
- 5) La redevance évolue légèrement, conformément aux termes du contrat, et représente environ 2% du CA.
- 6) Le résultat d'exploitation de la DSP est négatif, malgré une augmentation du CA de 7,8%, ainsi qu'une baisse de 8,2% des charges de personnel.

CONCLUSION

En période de crise économique, EFFIA a commencé à réagir, en maîtrisant ses charges de personnel et en augmentant son potentiel de CA. L'analyse des comptes ne fait rien apparaître de notable, même si on peut s'étonner du poids important des dotations aux amortissements. L'implantation privilégiée de ce site, ainsi que la bonne gestion, laissent entrevoir des perspectives rassurantes quant à son équilibre économique.

➤ Questions posées au délégataire :

1°/ Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2013 ?

La durée moyenne de stationnement se situe entre 8h et 13h par jour. Cette amplitude correspond aux déplacements de professionnels (Paris, Le Havre, Caen) ou de clientèle « loisir » (Salons, soldes) à Paris.

Un deuxième pic de fréquentation est constaté pour la période de 48h : départs de professionnels pour des séminaires ou des formations.

2°/ Quels sont les investissements prévus pour le parking de la Gare en 2014 ?

- travaux de mise aux normes PMR de nos deux cages d'escaliers : 7200 € HT.
- achat d'un kit de ramassage composé de deux brosses circulaires pour l'autolaveuse : 4500€ HT.
- tapis de sols en polymère avec flèches directionnelles : 3300 € HT.
- achat d'une imprimante/photocopieur/Scan Ricoh : 2200 €

- remplacement du PC de l'Agent d'Exploitation Principal : 1200 €.

3°/ Quelles explications peuvent justifier l'augmentation du CA divers en 2013?

Il s'agit des recettes publicitaires concernant nos présentoirs du journal immobilier « Logic-Immo »

5) Redevance

- Redevance annuelle :

Effia verse chaque année à la Ville une redevance annuelle de 7 622,45 € H.T. (valeur décembre 1998) révisable à la date anniversaire du contrat de concession en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

La comparaison intervient entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant à l'année précédente.

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2021/2013
redevance	10 756,53 €	10 884.97€	11 630€	11 802€	+1.48%

Observations : En 2013, la redevance a augmenté de 1.48%.

- Redevance variable :

La Ville de Rouen, en complément de la redevance fixe annuelle, perçoit une **redevance variable égale à 2.5% du loyer versé à la société EFFIA (délégataire), par la société de lavage Roullé propre (sous-concessionnaire du délégataire)**, pour l'exploitation de la station de lavage dans le périmètre de la délégation de service public du parking de la Gare (contrat de concession du 16 décembre 1998 + articles 2 et 3-2 de l'avenant n°3 du 16/08/2002).

	2011	2012	2013
Loyers	6000€	6000€	6000€
Redevance variable	150€	150€	150€

En 2013, la redevance variable est de 150€ HT et reste inchangée par rapport aux deux années précédentes.

6) Travaux/Services rendus aux usagers

En 2013, la société EFFIA a procédé:

- à la pose de tôles en inox sur la façade au niveau des deux joints d'étanchéité afin d'empêcher des morceaux de béton de tomber sur les véhicules stationnés sur le parking de la SNCF.

Le délégataire envisage d'effectuer, au cours de l'exercice 2014, les investissements suivants :

- travaux de mise aux normes PMR des deux cages d'escalier : 7 200€ HT,
- achat d'un kit de ramassage composé de deux brosses circulaires pour l'autolaveuse : 4 500€ HT,
- Tapis de sols en polymère avec flèches directionnelles : 3 300€ HT,
- achat d'une imprimante/ photocopieur / Scan Ricoh : 2 200€,
- remplacement du PC de l'agent d'exploitation principal : 1 200€.

Concernant les relations avec les usagers, 7 réclamations ont été enregistrées en 2013. Les principales réclamations ont porté sur des dommages (ailes abîmées, rayures, pare chocs emboutis + accrochages...) subis par les véhicules à l'intérieur du parc (3), sur des accidents de personnes (chute dans le parking) (1), sur le dysfonctionnement de la barrière de péage (1) ainsi que sur l'absence de places de stationnement disponibles pour les abonnés (1). Une réclamation portait sur un incident qui s'est produit avant l'entrée du parking.

De façon générale, aucune réclamation porte sur le matériel de péage ou sur l'accueil des usagers par les agents d'exploitation.

Une enquête de satisfaction a été menée en 2013 auprès des usagers. Le parking de la Gare a obtenu la note de 7.74%/10. Les usagers reprochent au délégataire un manque de propreté et un sentiment d'insécurité lié notamment à la présence de SDF.

7) Avis de la Commission Communale de sécurité :

Le 22 août 2013, la Commission Communale de Sécurité a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation du parking de la Gare.

La prochaine commission communale de sécurité aura lieu en 2017 pour le parking de la Gare.

SEM ROUEN PARK

Le Parking Opéra (anciennement parking de la Bourse)

Par contrat de Délégation de Service Public du 29 septembre 2004, la Ville a confié l'exploitation du parking Opéra-Théâtre des Arts à la Société d'Economie Mixte Rouen Park.

La durée du contrat initialement fixée à 11 ans a été prolongée d'une année supplémentaire par un avenant au contrat de délégation de service public signé en date du 25 février 2013. Celui-ci prendra fin le 30 septembre 2016.

Ce parc comporte 155 places dont 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite réparties sur un seul niveau.

1 - Fréquentation

• Visiteurs horaires

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre de visiteurs horaires sur l'année	120 287	119 298	113 899	106 536	-6.46%
ticket moyen	3,53 €	Non renseigné	3.59€	Non renseigné	-
durée moyenne de stationnement	1h30	Non renseigné	2H30	Non renseigné	-
Pics de fréquentation	Déc, mars, juin	Dec, juin, oct	Dec, oct, juin	Déc, oct, nov	-

En 2013, la fréquentation horaire a fortement diminué (-6.46%). Cette baisse de fréquentation est liée, selon le délégataire, à la fermeture du pont Mathilde le 12 novembre 2012.

• Abonnés

	2009	2010	2011	2012	2013	Évolution 2011/2013
moyenne mensuelle d'abonnés et forfaits	57	57	40	Non renseigné	46	+15%

En 2013, le nombre d'abonnés mensuels s'élève à 46, soit une augmentation de 15% par rapport à l'année 2011 (l'année 2012 n'a pas été renseignée par le délégataire).

2 -Tarifs (TTC)

Au 1er avril 2013, les tarifs ont donc évolué de la manière suivante :

	2011	2012	2013		Évolution 2012/2013
horaires					
> 60 mn (1h)	1,70 €	1,70 €	de 0h à 1h	2.00€	17,65%
> 120 mn (2h)	3,30 €	3,30 €	de 1h à 2h	4.00€	21,21%
> 180 mn (3h)	3,90 €	3,90 €	de 2h à 2h30	4.50€	
> 210 mn	5,00 €	5,00 €	de 2h30 à 3h00	5€	28.20%
> 240 mn (4h)	5,00 €	5,00 €	de 3h00 à 3h30	5.50€	10,00%
> 300 mn (5h)	6,70 €	6,70 €	de 3h30 à 4h00	6.00€	20,00%
> 360 mn (6h)	7,90 €	7,90 €	de 4h à 5h	6.50€	-2,98%
> 420 mn (7h)	9,00 €	9,00 €	de 5h à 6h	7.00€	-11.39%
> 480 mn (8h)	10,00 €	10,00 €	de 6h à 8h	7.50€	-25,00%
À partir de 8h	11,00 €	11,00 €	de 8h à 9h	7.50€	-31.81%
			de 9h à 12h	9.00€	-18.18%
A partir de 24h	11,00 €	11,00 €	de 12h à 15h	11.00€	0.00%
			de 15h à 24h	13.00€	18.18%
Ticket perdu	11,00 €	11,00 €	par tranche de 24h	13.00 €	18.18%
			Ticket perdu	13.00€	18.18%
Abonnements					
Permanent trimestre	281,00 €	281,00 €		300€	6,76%
Jour trimestriel				210€	
Nuit trimestre	129€	129€		90€	-30.23%
Forfait commerce				2.00€	
Forfait soirée				2.00€	
Forfait hôtel				6.00€	
Forfait hebdo	28€	28€			0.00%
Forfait mensuel	90€	90€			0.00%
Forfait nuit mensuel	45€	45€			0.00%

Nota bene : une nouvelle tranche horaire a été créée et seule la tranche horaire 12h/15h n'a pas subi d'évolution au cours de l'année 2013.

Concernant les abonnements, un nouvel abonnement a été créé. Il s'agit de l'abonnement jour trimestriel.

3 - Chiffre d'affaires (TTC)

	2010	2011	2012	2013	évolution 2012/2013
CA Stationnement horaire	426 574,00 €	430 580€	410 004€	426 333€	3.98%
CA Abonnements	23 678,00 €	26 072€	28 833€	31 245€	8.36%
CA Divers	2 635,00 €	2 177,00 €	1374€	1824€	32.75%
CA Total	452 539 €	458 829€	440 211€	459 402€	4.36%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2013: 2964€

En 2013, le chiffre d'affaires total du parking de la Bourse a augmenté d'environ 4.36%. Cet accroissement s'explique par l'augmentation de l'ensemble des chiffres d'affaires stationnement horaire, abonnements et divers.

4 - Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	378 377	383 636	368 070	377 941
Résultat d'Exploitation (R.E.)	- 226 149	- 222 707	-131 963	-118 009
Résultat Financier	-12 340	- 4 607	-5 647	-5 191
Résultat exceptionnel	-4745	-6207	4 023	0
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	-161 473	-155 665	-89 049	-82125
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	-59,77%	-58.05%	-35.85%	-31,22%
Marge nette (R.N. / C.A.)	-42,85%	-40.58%	-24.19%	-21,73%

➤ Analyse DF

- 1) En 2013, le Chiffre d'affaires reste stable. Les recettes horaires n'ont pas récupéré leur niveau des années antérieures, suite à la fermeture du pont Mathilde, par contre les abonnements ont largement augmenté. On peut donc repérer un changement des habitudes des utilisateurs ainsi qu'une vigilance accrue des ASVP de la Ville.
- 2) Dans les charges d'exploitation, les frais de structure ont **pratiquement triplé**, ce qui paraît anormal. Le résultat net de ce fait accentue son déficit, ainsi que le manque d'un résultat exceptionnel en comparaison à l'année 2012.
- 3) Le poids des charges, au regard du CA, explique ce résultat. Le poste « personnel » reste élevé (13,5% du total), en dépit d'une forte baisse sur l'année (-52%). Enfin le niveau des amortissements est le principal facteur pénalisant pour le résultat. Hors amortissements, le **résultat brut d'exploitation est positif de 57K€**.
- 4) **La clé d'imputation des frais de structure** conduit à un montant qui a triplé, il convient donc de se poser la question sur la méthode utilisée, et de sa conformité en fonction des années précédentes. Le montant représente actuellement 12.5% du total des charges.
- 5) Les produits et charges exceptionnels n'appellent pas de commentaires particuliers.

CONCLUSIONS

L'exploitation du parking est déficitaire depuis plusieurs années, et cette situation semble amenée à perdurer encore quelques années compte tenu du niveau élevé des amortissements, et de l'accroissement vertigineux des frais de structure.

Il serait souhaitable de regarder l'année suivante les habitudes des conducteurs, suite à la réouverture du Pont Mathilde et aux modifications du plan de circulation de la Ville.

➤ **Questions posées au délégataire**

1°/Quelle(s) raison(s) autres que la fermeture du pont Mathilde peuvent expliquer la baisse de fréquentation des visiteurs horaires en 2013 ?

➔ La Cause essentielle identifiée reste la fermeture du pont Mathilde

2°/ Quel(s) motif(s) justifie(nt) l'augmentation du nombre d'abonnés en 2013 ?

➔ Cette évolution reste très relative en nombre

3°/ Quelle(s) raison(s) ont conduit en 2013 à une augmentation des recettes horaires, abonnements, divers et du chiffre d'affaires total ?

➔ La cause est l'évolution tarifaire

4°/ Quel était le nombre d'abonnés en 2012 ?

➔ Abt trimestriel 17 en moyenne

➔ Abt hebdomadaire 9 en moyenne

➔ Abt mensuel 19 en moyenne

5°/Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2013 ?

➔ Environ 2 heures

6°/Quel est le montant du ticket moyen et son pourcentage d'évolution pour l'année 2013 ?

➔ 3.99 +11%

7°/ Sur quels objets ont portées les 19 réclamations en 2013 ?

➔ Véhicules endommagés (4)

➔ Erreur rendu monnaie (5)

➔ Contestation des tarifs (4)

➔ Félicitations pour état propreté WC (1)

➔ Client ne veut pas payer son abonnement en totalité (1)

➔ Problème de caisse HS (3)

➔ Client mécontent car Parking fermé un soir de théâtre (1)

8°/ les forfaits mensuel (90[€]) et nuit mensuel (45€) sont – ils encore en vigueur car ils ne correspondent pas au montant des forfaits permanent hebdomadaire (45€) et forfait nuit hebdomadaire (12€)?

➔ Il n'y a plus que deux forfaits proposés, le forfait permanent hebdomadaire à 45€ et le forfait nuit hebdomadaire à 12€ suite à la nouvelle politique de stationnement mise en place par la Ville de Rouen.

MAIL DU 8/10/14

Dans la perspective de la Commission Consultative des Services Publics Locaux qui se réunira le 23 octobre prochain et en complément du courriel du 3 octobre dernier, la Direction des Affaires Juridiques souhaiterait obtenir des précisions complémentaires sur le rapport d'activité 2013 du parking Opéra-Théâtre des Arts mais plus particulièrement sur:

- les frais de structure (la méthode utilisée pour calculer les frais de structure en 2013 est-elle identique à celle utilisée en 2012 ?

➔ oui

Quelles explications financières permettent de justifier que les frais de structure ont triplé en 2013 ?

➔ Départ Patrick ROLLAND et fin de Park en Ciel

- la baisse des charges de personnel (quelles raisons permettent d'expliquer que les charges de personnel diminuent en 2013 de 57 741€, soit d'environ 52%),

→ Réorganisation / optimisation

- la présence de 4 personnes affectées de façon permanentes au parking (confirmation de ce chiffre et raisons expliquant la présence de 4 agents permanents sur le site).

→ 4 personnes affectées de façon non permanentes au parking

Demande de confirmation des points suivants:

- nombre de places : 154 places indiqués dans le rapport d'activité / 155 places inscrites dans l'avenant n°3 au contrat de DSP signé en date du 25 février 2013?

→ Le nombre de places est de 154

- Modification tarifaire intervenue au 1^{er} avril 2013 indiquée à la **page 5** du rapport d'activité / pas de modification tarifaire en 2013 indiqué **en page 13** du rapport d'activité ?

→ Oui les tarifs ont bien augmenté en avril 2013

- Chiffres d'affaires horaires : page 3 + page 17: 356 466€ HT soit 426 333€ TTC / page 11 : 424 992€ TTC ?

→ page 11 : 424 992€ TTC données statistiques différentes de la compta

- Chiffre d'affaires forfaits : **page 13** : 6 177€ HT / **page 17**: 6 175€ HT ?

→ Page 13 erreur de frappe noter 6 175 €

5 - Redevance

La redevance du parking de la Bourse se compose :

⇒ d'une redevance variable de 10 % des recettes de stationnement jusqu'à un seuil de 250 000 € H.T. + 35 % en 2008 sur l'ensemble des recettes de stationnement H.T. pour la partie des recettes supérieure à 250 000 € H.T.

⇒ d'une redevance pour frais de contrôle de 3 500 € H.T. indexée annuellement.

⇒ d'une redevance fixe de 44 300 € indexée.

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
Redevance variable	69 262€	71 135€	65 603	78 843€	20.18%
Redevance fixe	50 921€	51 980€	53 479€	54 533€	1.97%
Redevance frais de contrôle	4 014 €	4 058€	4 500€	5 136€	14.13%
<i>total</i>	124 197 €	127 173€	123 582€	138 512€	12.08%

6 - Travaux

En 2013, les travaux suivants ont été réalisés:

- remplacement régulier des ampoules, tubes et starter des points d'éclairage,
- remplacement régulier des ampoules des BAES,
- remise en état du parc d'extincteur,
- remplacement de toute la signalétique interne au parking pour son changement de nomination,
- remise en peinture de la porte piétonne sortie quai de la Bourse,
- remise en état de la porte piétonne escalier CCI,
- remise aux normes des plans d'évacuation,
- remplacement de BAES défectueux,
- remplacement disque dur du stockeur vidéo.

La SEM Rouen Park informe également la Ville de Rouen de son projet d'effectuer, au cours de l'exercice 2014, la réhabilitation de l'ancien local d'exploitation pour un montant de travaux estimé à environ 15 000€ HT (remplacement des cloisons et portes d'accès, séparation par cloison de l'espace de stockage du TGBT), la capture des pigeons pour éviter leur prolifération et la fermeture de l'accès piéton côté CCI (conclusion d'un avenant au contrat de DSP avec la Ville de Rouen nécessaire pour autoriser la condamnation de cet escalier).

Enfin, la SEM Rouen Park préconise la réfection des peintures murales et le remplacement par la Ville de Rouen des réglettes d'éclairage de la trémie d'accès au parking de la Bourse.

VINCI PARK

Le Parking de la Pucelle

Par convention du 30 avril 1993, la Ville de Rouen a confié à la SNC Parking de la Pucelle, (dont le capital est détenu par deux sociétés du groupe Sogeparc, filiale du groupe Vinci Park) la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de parc de stationnement et l'exploitation de ce parc.

La capacité totale de ce parc est de 789 places. 447 sont affectées au public (dont 6 amodiées) et se répartissent sur 3 niveaux en sous-sol. Le niveau -1 est un parking privé réservé à E.D.F.

La durée de la concession est fixée à 38 ans à compter de la mise en service de l'ouvrage, intervenue en 1995.

1- Fréquentation

• Visiteurs horaires

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre de visiteurs horaires sur l'année	190 871	188 780	190 155	179 355	-5.7%
ticket moyen	3,70 €	3.83€	4€	4.12€	+3%
durée moyenne de stationnement	2h00	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	-
Pics de fréquentation	oct, sept, mars	Non renseigné	mai, sept, oct	Sept, Oct, Déc	-

En 2013, la fréquentation horaire du parking de la Pucelle a subi une importante diminution. En effet, il convient de constater une baisse d'environ 6% du nombre de visiteurs horaires par rapport à l'année 2012. Celle-ci s'explique, selon le délégataire, par la fermeture du pont Mathilde en novembre 2012.

• Abonnés

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre mensuel moyen d'abonnés, toutes cartes confondues	352	447	396	408	3%

Au cours de l'exercice 2013, le nombre d'abonnés a augmenté de 3%. L'accroissement du nombre d'abonnés s'explique, selon le délégataire, par le renouvellement des campagnes promotionnelles « street marketing » tout au long de l'année qui permet l'achat de nouveaux abonnements et la fidélisation de la clientèle abonnés.

2- Tarifs (T.T.C.)

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
horaires					
1h	1,90 €	1.90€	2€	2.10€	5%
2h	3,70 €	3.70€	3.90€	4.00€	2.56%
3h	4,40 €	4.40€	4.70€	5.00€	6.38%
4h	5,00 €	5.30€	5.90€	6.20€	5.08%
12h	7,50 €	8.00€	10.20€	11.00€	7.84%
24h	9,50 €	10.00€	10.50€	13€	23.80%
Abonnements 7j/7					
semaine	35,00 €	37€	40€	41€	2.5%
mois	95,00 €	100€	113€	116€	2.65%
trimestre	280,00 €	290€	300€	310€	3.33%

Au 1^{er} février 2013, la société Vinci Park a procédé à une augmentation tarifaire pour les tarifs horaires et les abonnements.

3- Chiffre d'affaires (T.T.C.)

	2010	2011	2012	2013	évolution 2012/2013
CA Stationnement horaire	753 751 €	724 016€	774 314€	757 763€	-2.14%
CA Abonnements	343 006 €	417 944€	413 742€	427 210€	+3.25%
CA Divers	9 306,00 €	7599€	6958€	3 551€	-48.96%
CA Total	1 106 063,01€	1 149 559€	1 195 014€	1 188 524	-0.54%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2013 : 2695€

De façon générale, en 2013, le chiffre d'affaires total a connu une diminution d'environ 0.5% qui s'explique notamment par la baisse du chiffre d'affaires de la fréquentation horaire (- 2.14%) et du chiffre d'affaires divers.

Seul le chiffre d'affaires abonnés a connu un accroissement de plus de 3% par rapport à l'année 2012.

4- Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	924 802	961 171	999 176	993 749
Résultat d'Exploitation (R.E.)	121 201	140 567	124 994	92 470
Résultat Financier	-12 338	-17174	-9503	-6 419
Résultat exceptionnel	72 274	103383	84 950	87 324
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	120 746	156 886	133 614	115 572
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	13,11%	14,62%	12,51%	9,31%
Marge nette (R.N. / C.A.)	13,06%	16.32%	13.37%	11,63%

➤ Analyse DF

- 1) En 2012 le résultat net baisse mais reste positif.
- 2) Ce résultat est artificiel, puisqu'il résulte d'une baisse des charges financières.
- 3) En ce qui concerne les produits, seules les recettes d'abonnement et location croissent. Le total des produits reste malgré tout en stagnation, puisque la répartition s'équilibre (0.54%)
- 4) Les charges directes progressent de 1,51%, ce qui représente également une stagnation.
- 5) Les dépenses de personnel baissent de 5% ce qui peut résulter de départs d'employés. Le poids de ce poste étant de 37% des charges, il a donc une incidence significative sur la baisse des charges.
- 6) A noter que les dotations aux amortissements sont en baisse, ce qui signifie que le matériel est vieillissant et même obsolète, sans qu'il y ait d'investissements nouveaux.
- 7) En 2013, la Ville a perçu une redevance de 12K€ , soit 43% de moins qu'en 2012.

CONCLUSION

L'activité stagne pour l'année 2013, mais il faudrait être vigilant sur le matériel vieillissant et penser peut-être à un renouvellement du matériel.

➤ Questions posées au délégataire :

- Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2013 ?

- Quelles raisons autres que la fermeture du pont Mathilde ont conduit en 2013 à une diminution de la fréquentation horaire (-5.70%) ?
- Une confirmation du chiffre d'affaires horaire – abonnés et du pourcentage d'évolution du prix du ticket moyen entre 2012 et 2013 a été demandée au délégataire.

En attente des réponses du délégataire.

5 - Redevance (T.T.C.)

La redevance due par la société Vinci Park est égale à 10 % du bénéfice distribué par la SNC Parking de la Pucelle.

Depuis le début de la concession jusqu'en 2005, aucune redevance n'était versée dans la mesure où les bénéfices cumulés par la SNC ne couvraient pas les pertes qui avaient antérieurement été engendrées.

Une redevance est due par le délégataire depuis l'exercice 2006.

	2010	2011	2012	2013	évolution 2012/2013
Redevance (10 % du bénéfice distribué)	12 076 €	13 576€	15 615€	12 813€	-17.94%

Le montant de la redevance a diminué en 2013 (-17.94%).

6 - Travaux

Les travaux suivants ont été réalisés au cours de l'année 2013 :

- remplacement de la pompe du système de détection CO,
- achat d'un terminal bancaire,
- nettoyage des armoires électrique du TGBT,
- nettoyage en profondeur des escaliers publics par une entreprise spécialisée,
- remplacement des tiers des têtes de détection incendie,
- remplacement des caillebotis du caniveau situé en bas de la rampe d'entrée du niveau -2,
- remplacement de nombreux appareils d'éclairage à défaut (néons, BAES).

Au cours de l'exercice 2014, il est prévu :

- le remplacement du matériel de péage,
- des travaux de rénovation : peinture + éclairage

7- Commission Communale de Sécurité

Le 1^{er} octobre 2012, la Commission Communale de Sécurité a rendu un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation du site pour défaut de mise aux normes des ascenseurs.

Actuellement, le syndic de copropriété Citya Flaubert procède à une étude économique afin de donner suite aux travaux de mise aux normes des ascenseurs.

Par un courrier du 3 juillet 2014, la Ville de ROUEN a demandé au syndic de copropriété de mettre en demeure la société KONE de réaliser les travaux permettant au cabinet SOCOTEC (bureau de travaux) de lever les réserves sur les ascenseurs.

En cas d'infaisabilité technique pour la société KONE de réaliser les travaux de mise aux normes des ascenseurs, la Ville de ROUEN a proposé au syndic de copropriété de soumettre à l'accord de leur prochaine Assemblée Générale le remplacement des ascenseurs.

Lors de l'Assemblée Générale du 9 juillet 2014, l'ensemble des copropriétaires s'est prononcé en faveur du remplacement des ascenseurs.

Une consultation a été lancée auprès de plusieurs entreprises et une nouvelle Assemblée Générale spéciale sera organisée fin octobre/ début novembre 2014 à ce sujet.

Lors d'un entretien téléphonique du 29 septembre 2014, le Syndic de copropriété a affirmé à la Direction des Affaires Juridiques que les seuls travaux réalisés en 2015 seront le remplacement de ces ascenseurs permettant de lever l'avis défavorable émis par la Commission Communale de Sécurité.

Le Parking Saint-Marc

Par convention du 3 décembre 1992, la Ville de Rouen a confié l'exploitation du Parking Saint-Marc à la société SOGEA Normandie, devenue SOGEA Centre, puis Effiparc Centre, pour une durée de 30 ans. En 1999-2000, le capital de la société a été repris par le groupe Vinci Park.

Ce parc a la particularité de réunir une partie privée et une partie publique. Sa capacité totale est de 805 places. La partie publique représente 505 places réparties sur deux niveaux, les 300 autres places sont affectées au Centre Commercial Intermarché. A titre informatif, il convient de préciser que ces différentes places ont fait l'objet d'un nouveau comptage par Maître Olnagier, Huissier de justice, en date du 4 septembre 2013. Ce décompte était nécessaire pour déterminer la quote-part détenue par chaque copropriétaire dans la future Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) Saint-Marc.

Le parc est ouvert à la clientèle horaire tous les jours 24h/24h.

1 - Fréquentation

• Visiteurs horaires

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre de visiteurs horaires sur l'année	176 049	164 684	161 733	147 649	-8.71%
ticket moyen	Non renseigné	3.27€	3.40€	3.70€	8.82%
durée moyenne de stationnement	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	-
Pics de fréquentation	oct, nov, mars	janv, oct, déc	juin, sept, oct	Déc, juin, mars	-

En 2013, la société Vinci Park a constaté une baisse importante de fréquentation de la clientèle « horaire » d'environ 8.71% par rapport à l'année 2012. En 2012, une diminution de la fréquentation avait déjà été constatée (-1.80%). Selon le délégataire, cette diminution serait une résultante de la fermeture du pont Mathilde en novembre 2012.

Par ailleurs, il convient de noter que l'évolution tarifaire, intervenue en 2013, a permis une augmentation du ticket moyen par rapport à l'année 2012 d'environ 9%.

• Abonnés

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
nombre mensuel d'abonnés, toutes cartes confondues	465	510	511	525	2.74%

L'exercice 2013 a été marqué par une augmentation d'environ 3% du nombre d'abonnés. Celle-ci s'explique par le renouvellement des campagnes promotionnelles qui ont permis d'obtenir de nouveaux abonnés.

2 - Tarifs (T.T.C.)

	2010	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
horaires					
30mn	1,10 €	1.10€	1.10€	1.10€	0,00%
1h	1,70 €	1.70€	1.80€	1.90€	5.55%
2h	3,40 €	3.40€	3.60€	3.80€	5.55%
3h	4,60 €	4.60€	4.80€	5.00€	4.16%
12h	8,50 €	8.50€	10.50€	11.00€	4.76%
24h	10,00 €	10.00€	10.50€	13,00€	23.81%
abonnements permanents					
mois	95,00 €	100.00€	113€	116€	2.65%
trimestriel	270,00 €	270.00€	290€	300€	3.48%

A compter du 1^{er} février 2013, les tarifs horaires et les abonnements ont été augmentés.

3 - Chiffre d'affaires (T.T.C.)

	2010	2011	2012	2013	évolution 2012/2013
CA Stationnement horaire	518 318,00 €	554 470€	550 980€	559 391€	+1.53%
CA Abonnements	347 694,00 €	358 605€	421 847€	417 104€	-1.12%
CA lié au stationnement	866 012,00 €	913 075€	972 827€	976 495€	+0.38%

Soit un CA/place en 2013 : 1933€

En 2013, le chiffre d'affaires relatif au parking Saint-Marc connaît de façon générale une augmentation d'environ 0.50%.

Cette progression s'explique par :

- l'accroissement de la recette horaires(environ +2%).

Le délégataire indique, dans son rapport d'activité, que les recettes liées à la vente des chèques parkings ont augmenté. Cette progression de recettes s'explique par le fait que de plus en plus de commerçants achètent des chèques parkings pour les vendre à leurs clients.

4 - Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	731 744	769 672	818 437	819 896
Résultat d'Exploitation (R.E.)	24 113	381 285	58 559	189 293
Résultat Financier	-101 491	-91 590	-80 874	-67 980
Résultat exceptionnel	-200	0	0	0
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	-51 667	193 111	-14 875	80 867
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	3,30%	49,54%	7.15%	23,09%
Marge nette (R.N. / C.A.)	-7,06%	25,09%	1.82%	9,86%

➤ Analyse DF

- 1) Le résultat net augmente et passe en positif en 2013.
- 2) Ce résultat est le fruit d'une baisse des charges, et principalement des frais de personnel et des charges d'exploitation courantes. Ce phénomène engendre donc un excédent brut d'exploitation de 69%.
- 3) En produits, les recettes horaires progressent pendant que les abonnements baissent, ceci permet de garder un chiffre d'affaires constant et stable par rapport à l'année dernière. A noter que les produits accessoires ont diminués de 36%.
- 4) Les charges directes baissent de 29%, et ceci principalement à cause de la baisse des rémunérations de personnel de 20%, ainsi que la baisse des charges d'exploitation courante de 36%.
- 5) Les dotations aux amortissements ont progressé, ce qui prouve qu'il y a un entretien et une mise à niveau permanent du parc des immobilisations.
- 6) Les charges de structure, normalement assistent sur le chiffre d'affaires, n'augmentent pas dans les mêmes proportions, le mode de calcul aurait-il changé ?
- 7) En 2013, comme en 2012, la Ville n'a pas perçu de redevance.

CONCLUSION

En période de crise, ce parking a su s'adapter aux nouvelles technologies, ce qui a fait diminuer la masse salariale qui reste un poste important de l'activité. De ce fait les choix stratégiques ont permis d'avoir un résultat positif.
La campagne de communication de la société a donc porté ses fruits.

➤ **Questions posées au délégataire :**

1°/ Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2013 ?

2°/ Quelles raisons ont conduit en 2013 à une augmentation des recettes horaires ?

3°/ Comment est compensée la perte de fréquentation en 2013 pour aboutir à une augmentation du chiffre d'affaires global (allongement de la durée moyenne de stationnement ...) ?

Une confirmation du chiffre d'affaires horaire – abonnés et du pourcentage d'évolution du prix du ticket moyen entre 2012 et 2013 + une demande d'actualisation du nombre de places du parking dans le rapport annuel d'activité 2013 ont été demandées au délégataire.

En attente des réponses du délégataire.

5 - Redevance (T.T.C.)

Aucune redevance n'est due par la société Effiparc. Une indemnité a été versée à la Ville au début de l'exploitation (1 554 979,98 €).

6 – Travaux

En 2013, les travaux suivants ont été entrepris :

- détournement de l'évacuation d'un caniveau sous la rampe du niveau -1 et -2,
- nettoyage trimestriel des crépines d'aspiration des stations de relevage,
- rénovation des caillebotis entrées et sorties du parc,
- remplacement des attaches de fixation des caillebotis extérieurs des cours anglaises,
- travaux de peinture sur les îlots, local accueil et halls de paiement suite aux remplacements du matériel de péage fin 2012.

Au cours de l'exercice 2014, il est prévu :

- l'installation du système d'aide à l'exploitation (SAE),
- le remplacement de la détection incendie si un accord est conclu avec l'ensemble des autres copropriétaires.

Un nettoyage quotidien est effectué sur les zones d'entrée et sortie des véhicules, sur les aires de stationnement et de circulation ainsi que dans les rampes d'accès.

7. Commission Communale de Sécurité

Le 9 décembre 2011, la Commission Communale de sécurité a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation du parking Saint-Marc aux motifs suivants :

- absence de responsable unique de sécurité,
- carences dans la vérification des installations techniques : portes de recoupement, désenfumage, colonnes sèches,
- incertitude sur l'efficacité du système de sécurité incendie.

Suite à cet avis, les services de la Préfecture de Seine-Maritime ont préconisé la création d'une association syndicale libre afin de résoudre ces problèmes de sécurité incendie.

Afin de répondre à cette préconisation, Le Maire de la Ville de Rouen et les services de la Préfecture de la Seine-Maritime ont proposé, en juin 2012, aux propriétaires (Vinci Park, Intermarché, copropriétés : Le Neuilly, l'Amirauté, Parvis Saint-Marc...) du parking Saint-Marc de créer une association foncière urbaine libre (AFUL).

Cette AFUL permettrait de doter ce parc de stationnement d'un responsable unique de sécurité et de procéder notamment et principalement aux travaux de remise aux normes du système de sécurité incendie du parking Saint-Marc.

Des négociations sur la création de cette AFUL sont en cours.

A défaut d'accord unanime des Assemblées Délibérantes de chaque copropriété sur la création de l'AFUL, le Maire de la Ville de Rouen fera part au préfet de ce refus et lui demandera de prendre un arrêté préfectoral afin de créer d'office l'AFUL.

La création d'office de l'AFUL permettra de mettre fin à l'insécurité existante au sein du parking Saint-Marc.

Enfin, il convient de préciser que parallèlement aux négociations menées par la Ville de Rouen sur la création d'une AFUL pour le parking Saint-Marc, la Commission Communale de sécurité a maintenu son avis défavorable lors de la visite de sécurité du parking le 24 mai 2013 pour les raisons suivantes :

- absence de responsable unique de sécurité,
- dégradations techniques et fonctionnelles du système de sécurité incendie depuis la visite du 9 décembre 2011 entraînant des insuffisances majeures dans la sécurité du parking (portes coupe-feu défaillantes, détections incendies défaillantes et fonction évacuation hors service),
- travaux réalisés dans le poste de secours d'Intermarché sans autorisation.

Suite au maintien de l'avis défavorable de la Commission Communale de sécurité concernant l'exploitation du parking Saint-Marc et par un courrier du 27 novembre 2013, la Ville de ROUEN a :

- communiqué le projet de statuts de l'AFUL à l'ensemble des copropriétaires, le décompte des places du parking actualisé et le budget prévisionnel des charges actualisé,
- demandé aux différents copropriétaires de soumettre les statuts définitifs de l'AFUL à leur prochaines assemblées Générales afin que ces dernières se prononcent sur sa création.

Cette demande n'ayant pas été suivie d'effet, le Maire, par un courrier du 22 mai 2014, a mis en demeure les copropriétaires de convoquer, dans les meilleurs délais, une Assemblée Générale aux fins de voter la constitution de l'AFUL et ses statuts.

Dans le cadre de cette dernière correspondance, les copropriétaires du parking Saint-Marc ont également été alertés qu'en cas d'absence de vote ou d'accord unanime sur la constitution de l'AFUL, le Maire saisira le Préfet afin de prononcer, par un arrêté préfectoral, la constitution d'office de l'AFUL.

A ce jour, la Ville de ROUEN reste dans l'attente des procès-verbaux des différentes Assemblée Générales des copropriétaires faisant état de leur décision sur la constitution de la future AFUL Saint-Marc.

SYNTHESE FINANCIERE DES PARKINGS

La fréquentation

Nombre de visiteurs horaires

	Q-Park	EFFIA	SEM ROUEN PARK	Vinci Park	Vinci Park	Nombre de Visiteurs au total
	Palais 1411	Gare 455	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 505	
2010	756 261	34 298	120 287	190 871	176 049	1 277 766
2011	718 714	37 944	119 298	188 780	164 684	1 229 420
2012	681 770	36 737	113 899	190 155	161 733	1 184 294
2013	657 104	34 258	106 536	179 355	147 649	1 124 902
*Moy/ place	466	75	687	407	292	379

Observations :

En 2013, il est constaté une diminution importante du nombre total de visiteurs horaires (-5%) par rapport à l'année 2012 sur l'ensemble des parkings publics en ouvrage de la Ville de Rouen. Une perte totale de 59 392 visiteurs horaires est à noter entre 2012 et 2013.

Depuis 2009, ce taux de fréquentation horaire des parkings publics de la Ville n'a jamais été aussi faible et ne cesse de diminuer.

L'ensemble des délégataires explique cette baisse de fréquentation par la fermeture du pont Mathilde, par une baisse d'activité générale liée au contexte économique actuel mais également par une recrudescence de l'utilisation des transports en commun, du covoiturage, de l'auto-portage ainsi que des modes de transports doux (vélos...).

Recettes horaires TTC

	Q-Park	Effia	SEM Rouen Park	Vinci Park		Chiffre d'affaires total
	Palais 1411	Gare 455	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 505	
2010	2 948 089	281 846	426 574	753 751	518 318	4 928 578
2011	2 703 318	318 757	430 580	724 016	554 470	4 731 141
2012	2 973 574	334 433	342 813	774 314	550 980	4 976 114
2013	2 953 505	302 023	426 333	757 763	559 391	4 999 015

Observations :

Concernant l'exercice budgétaire 2013, les recettes horaires totales ont légèrement progressées (+0.46%) par rapport à l'année 2012, soit un accroissement constaté de 22 901€ TTC.

Seuls les parkings de l'Espace du Palais, de la Gare et de la Pucelle ont subi une baisse de leurs recettes horaires en 2013. Cette diminution s'explique par la baisse de la fréquentation horaires de ces trois parkings.

Concernant le parking Saint-Marc, l'augmentation des recettes horaires résulte de la modification tarifaire de 2013 qui a permis l'évolution du prix du ticket moyen de 9% compensant ainsi la perte de visiteurs horaires.

Nombre d'abonnés (moyenne mensuelle)

	Palais 1411	Gare 455	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 505	TOTAL
2010	826	261	57	352	465	1961
2011	822	238	40	448	510	2058
2012	834	267	Non renseigné	396	511	Total du nombre d'abonnés ne tenant pas compte du nombre d'abonnés du parking de la bourse : 2008
2013	818	267	46	409	525	2 065

Observations :

En 2013, le nombre total d'abonnés a augmenté de 0.34%, soit un accroissement de 7 abonnés par rapport à l'année 2011.

Par rapport à l'année 2012, le nombre d'abonnés, en 2013, s'est :

- accru dans les parkings Pucelle (+ 3.28%) et Saint-Marc (+2.73%),
- stabilisé au parking de la Gare (267 abonnés),
- dégradé au parking de l'Espace du Palais (-1.92% soit -16 abonnés).

L'accroissement du nombre d'abonnés constaté dans les parkings susmentionnés résultent notamment des évolutions tarifaires et des différentes campagnes promotionnelles menées en 2013.

Recettes abonnés TTC

	Palais 1411	Gare 461	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 531	TOTAL
2010	953 844	330 283	23 678	343 006	347 694	1 998 505
2011	957 278	317460	26 072	417 944	358 605	2 077 359
2012	957 876	357 524	28 833	413 742	421 847	2 179 822
2013	982 275	443 913	23 860	427 210	417 104	2 294 362

Observations :

De façon générale, en 2013, les recettes totales « abonnement » ont augmenté de 114 540€ TTC, soit une augmentation de 5.25%.

Cette augmentation générale de ces recettes s'explique notamment par l'augmentation des recettes « abonnés » des parkings suivants : Espace du Palais (+2.54%), Gare (+24.16%), Pucelle (+3.25%) et par le renouvellement des campagnes promotionnelles pour les abonnements longue durée menées par les délégataires.

Depuis 2010, les recettes abonnements sont en constante progression, soit une augmentation constatée de 295 857€ TTC (+14.80%).

Les tarifs

	parking de la Pucelle	parking Saint-Marc	parking Espaces du Palais	parking de la Gare	parking de la Bourse
-22 mn				10 mn gratuites	
-30 mn		1,10 €	1,10 €	1,00 €	2,00€
30 mn			1,10€	2,00 €	4,00€
1h	2,10 €	1,90 €	2,30 €	4,00 €	
1h30					
2h	4,00€	3,80 €	?€	4,00 €	4,50 €
3h	5,00 €	5,00 €	?€	5,90 €	5,50 €
4h	6,20 €	5,30 €	?€	5,90 €	6,50 €
5h	6,50€	7,00€	?€	6,90 €	7,00 €
6h	7,60 €	7,70€	?€	6,90 €	7,50 €
9h	9,00 €	9,00€	?€	8,50 €	9,00 €
12h	11,00 €	11,00 €	?€	9,10 €	11,00 €
24h	13,00€	13,00 €	13,30 €	9,10 €	13,00 €

Tarifs des abonnements

	<u>PUCELLE</u>	<u>SAINT MARC</u>
Forfaits 7 jours / 7		
- 7 jours	41	41
- 14 jours	59	59
- 21 jours	82	82

- 31 jours	116	116
Forfaits nuit de 18h à 9h		
-7 jours	?	?
- 31 jours	59	59
Abonnement 7 jours / 7		
- trimestriel	310	300
Abonnement nuit de 18h à 9h		
- trimestriel	?	?
Abonnement jour (du lundi au vendredi, de 8h à 19h)		240
- trimestriel		

<u>ESPACES DU PALAIS</u>				
Abonnement	<u>Mensuel</u>	<u>Trimestriel</u>	<u>Semestriel</u>	<u>Annuel</u>
<u>Permanent</u> (24h/24, 7 jours/7)	118.10	342.50	661.40	1299,10
<u>Permanent réservé</u> (24h/24, 7 jours/7)	128	371.20	716.80	1408
<u>Semaine</u> (accès 24h/24 du lundi au vendredi)	105.50	306	590.80	1160.50
<u>Nuit</u> (accès du lundi au samedi, de 18h à 9h; les dimanches et jours et fériés)	69.80	202.40	390.90	767.80
Nuit	47.90	138.90	268.20	526.90
Bureau	109.50	317.60	613.20	1204.50

<u>BOURSE</u>	
Abonnement	Trimestriel
- permanent	300
- jour	210
- nuit	90

Forfait	
- hebdomadaire	45
- - nuit hebdomadaire	12
- commerces	2,00
- hôtel de 17h30-10h30	6
- tarif soirée	2,00
de 19h - 3h	

<u>GARE</u>	
Forfait week end (du vendredi 16h au lundi 10h)	13,10
Forfait 7 jours (7x24h)	36
Forfait 14 jours (14x24h)	69
Forfait soirée	2
Abonnement de 3 mois	84,70
Abonnement pass 1 mois	102

Observations:

Au cours de l'exercice 2013, les tarifs horaires et abonnements de l'ensemble des parkings ont augmenté à l'exception du parking de la Gare.

Les indicateurs économiques et financiers

EXERCICE COMPTABLE 2013

	Palais Q-PARK	Gare EFFIA	Bourse SEM ROUEN PARK	Pucelle VINCI PARK	Saint Marc VINCI PARK	TOTAL/ MOYENNE
Nombre de places	1411	461	155	441	531	2 999
Visiteurs horaires	657 104	34 258	?	179 355	147 649	
Abonnements mensuels moyens	818	267	Non renseigné	409	525	
Chiffre d'affaires (C.A.)	3 399 200	630 013	377 941	993 749	819 896	6 220 799
Valeur Ajoutée (V.A.)	3 299 300	549 668	152 705	662 445	651 630	5 315 748
Excédent Brut d'exploitation	2 436 100	82 941	57 633	220 582	380 459	3 177 715
Résultat d'exploitation (R.E)	446 800	-82 494	118 009	92 470	189 293	764 078
Résultat net (R.N)	133 200	-58 499	-82 125	115 572	80 867	189 015
Ratios Financiers						
Marge nette (R.N / C.A)	3.92%	-9.29%	-21.73%	11.63%	9.86%	3.04%
Rentabilité nette (R.E / C.A.)	13.14%	-13.09%	-31.22%	9.31%	23.09%	12.28%

Charges financières / C.A.	1.02%	0.84%	1.37%	0,65%	8.29%	12.17%
Redevance	€	11 544€	130 236€	12 813€	0,00 €	€
Redevance / nbre de places	€	25.04€	840€	29€	0,00 €	€
Redevance / Chiffre d'affaires	%	1.83%	34.46%	1.29%	0,00%	%

➤ **Analyse DF**

Dans l'ensemble le chiffre d'affaires des parcs reste stable et même progresse, en dépit d'un tassement sensible de la fréquentation, grâce à une hausse modérée des tarifs, à l'exception du parking de la gare.

Ainsi, les recettes liées aux redevances devraient se maintenir, voire progresser légèrement.

Les problèmes issus de la fermeture du pont Mathilde constatés en 2012 semblent impacter la fréquentation des différents parkings, et avoir modifié les habitudes des consommateurs. Il convient de vérifier si en 2014 avec la réouverture du pont, et les modifications du plan de circulation, les usagers utiliseront les infrastructures de la même façon.

En période de crise et de restriction, il est à noter que l'effort de maîtrise des rémunérations des salariés est accru et que certains parkings se sont modernisés en accentuant l'accès aux nouvelles technologies pour les usagers. Il reste à être vigilant quant à la maintenance et le renouvellement des infrastructures pour éviter la vétusté des lieux, tout en gardant un seuil maximal de sécurité.

-