

Délégations de Service Public
Parcs de Stationnement en Ouvrage

Rapports d'activité 2012

Synthèse

Sommaire

Les parcs de stationnement à Rouen

p 3 à 4

Les rapports d'activité

Q-Park Services

p 5 à 11

Parking du Palais

p 5 à 11

EFFIA Concessions

p 12 à 16

Parking de la Gare

p 12 à 16

SEM ROUEN PARK

p 17 à 22

Parking de la Bourse

p 17 à 22

VINCI PARK

p 23 à 32

Parking de la Pucelle

p 24 à 27

Parking Saint-Marc

p 28 à 32

La synthèse de l'année 2012

la fréquentation et les recettes

p 34 à 37

les tarifs

p 38 à 41

les indicateurs économiques et financiers

p 42 à 43

Les parcs de stationnement en ouvrage appartenant à la Ville

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

Parkings	Nombre de places	Délégataires	Date du contrat	Début d'exploitation	Durée	Fin d'exploitation
DSP						
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	461	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	531	SOCIETE VINCI PARK	3 décembre 1992	20 mars 1992	30 ans	20 mars 2022
Marchés publics						
Emmurées	278	SEM ROUEN PARK	8 décembre 2009	8 décembre 2009	2 ans (renouvelable une fois)	8 décembre 2011 Résiliation du marché public intervenu le 31 mai 2012
Haute Veille Tour	428	SEM ROUEN PARK	15 décembre 2009	15 décembre 2009	2 ans (renouvelable une fois)	15 décembre 2013
Vieux Marché	408	SEM ROUEN PARK	2 janvier 2010	2 janvier 2010	2 ans (renouvelable une fois)	2 janvier 2014
Hôtel de Ville	358	SEM ROUEN PARK	6 novembre 2010	6 novembre 2010	2 ans (renouvelable une fois)	6 novembre 2014

En 2012:

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

Les parkings dont le rapport annuel d'activité de l'année 2012 est présenté à la Commission Consultative des Services Publics Locaux sont ceux de la Bourse, Gare, Saint-Marc, Espace du Palais et Pucelle.

**EXAMEN DES RAPPORTS
D'ACTIVITE 2012**

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**

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre de visiteurs horaires sur l'année	745 161	756 261	718 714	681 770	-5.14%
ticket moyen	3,76 €	4€	4.06€	4.36€	7.38%
durée moyenne de stationnement	2H06	Non connu	Non connu	2h04	-
Pics de fréquentation	Déc, oct, juin	Dec, sept, juin	Déc, oct, janv	Déc, juin, janv	-

En 2012, il est constaté, à l'exception des mois de juin et d'août, une diminution importante de la fréquentation horaire par rapport à l'année 2011(-5%). Le délégataire explique cette baisse de fréquentation horaire (accentuée en octobre) par la baisse d'activité constatée tout au long de l'année 2012. Selon le délégataire, cette baisse d'activité est due essentiellement à la fermeture du pont Mathilde et du nouveau plan de circulation qui ont orienté la clientèle potentielle vers d'autres parkings.

Enfin, le taux de fréquentation horaire n'a jamais été aussi faible depuis 2009. Pour la période 2009-2012, une diminution de 8.50% de la fréquentation horaire doit être notée.

- **Abonnés**

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre mensuel moyen d'abonnés, toutes cartes confondues	851	823	875	834	-4.68%

En 2012, le nombre d'abonnés a connu une baisse de 4.68% 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 s'explique par la baisse du nombre d'abonnements 5x24 et 7X24.

2) Tarifs (TTC)

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
Horaires					
30mn	0,90 €	1,00 €	1.00€	1.00€	00.00%
1h	2,00 €	2,10 €	2.10€	2.20€	4.76%
2h	3,90 €	3,90 €	4.00€	4.10€	2.50%
3h	5,40 €	5,50 €	5.60€	5.80€	3.57%
12h	9,80 €	10,20 €	10.40€		%
24h	12,00 €	12,20 €	12.40€	12.80€	3.22%
Ticket perdu	-	-	-	12.80€	0.00%
abonnements					
permanents	107,00 €	109,80 €	115,60€	115.60€	0.00%
semaine	95,00 €	101,80 €	103,30€	103.30€	0.00%
nuit	36,00 €	44,50 €	46€	46.80€	1.74%
nuit et weekend	-	-	-	68.30€	0.00%
bureau L-S	-	-	-	107.20€	0.00%
commerçants	98,00 €	98,10 €	107.19€	107.19€	0.00%
résidants	62,00 €	64,90 €	67.10€	67.10€	0.00%
Forfaits					
7 jours				40.00€	%
15 jours				57.50€	%
30 jours				115.60€	%

Une révision tarifaire est intervenue au 1er janvier 2012 pour les tarifs horaires et les abonnements. Cette modification tarifaire a abouti à une augmentation pour l'abonnement nuit et à une augmentation dès la 1ère heure de stationnement pour les tarifs horaires.

3) Chiffre d'affaires (TTC)

	2009	2010	2011	2012	Evolution 2011/2012
CA Stationnement horaire	2 787 126 €	3 039 581,00 €	2 917 346€	2 973 574€	1.93%
CA Abonnements	955 460,00 €	953 844,68 €	957 278€	957 876€	0.06%
CA Total du stationnement	3 742 586,00 €	3 993 426 €	3 874 633€	3 931 450€	1.47%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2012 : 2 786€

Dans son rapport annuel d'activité, la société Q-Park, explique l'accroissement du chiffre d'affaires total entre 2011 et 2012 par :

- une augmentation de la recette horaire (+2%) (l'augmentation de 7% du ticket moyen permet de compenser au niveau des recettes l'impact de la baisse de fréquentation horaire notée en 2012),
- un doublement de la recette diverse (ventes diverses, conventions, chèques parkings, subvention).

Toutefois, il convient de noter une stagnation du chiffre d'affaires « abonnements » pour l'année 2012. En effet, ces recettes « abonnements » ont augmenté seulement de 0.06%

depuis 2011. Cette stagnation s'explique notamment par l'application de l'indexation tarifaire qui a permis de compenser la baisse du nombre d'abonnés constatée en 2012. Grâce à cette indexation tarifaire, les pertes de recettes ont été évitées.

4) Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	3 129 253	3 338 984	3 011 900	2 645 066
Résultat d'Exploitation (R.E.)	356 010	244 000	616 700	603 400
Résultat Financier	- 360 639	- 7 200	-432 800	- 343 300
Résultat exceptionnel	0	-1 400	24 300	29 200
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	20 962	134 000	131 700	142 000
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	9,01%	7,30%	51,20%	22.81%
Marge nette (R.N. / C.A.)	0,53%	4,01%	25.09%	5.37%

➤ **Analyse MAFO**

Les données fournies pour 2011, en produits (+250 k€) comme en charges (+140 k€), ne correspondent pas à celles du rapport 2011 ! Impossible de faire des comparaisons! Les écarts sont conséquents et se traduisent au final par un résultat net majoré de 72 k€ pour 2011!

- 1) En 2012, le **Chiffre d'Affaires** progresse quelle que soit la version pour 2011.
- 2) Le **résultat net** lui aussi reste positif en valeur absolue, mais son évolution varie selon que l'on prend les chiffres fournis en 2011 ou ceux "révisés";
- 3) Les **charges directes** progressent elles aussi de façon variable selon la base de comparaison, mais toujours de façon significative, supérieure à **37%** ainsi que les impôts et taxes.
- 4) Le rapport d'activité ne donne aucune précision quant aux **clés d'imputation** des charges de personnels, pour la partie encadrement susceptible d'être en responsabilité sur plusieurs sites. Celles-ci augmentent de plus de 11%. Par contre, le rapport indique que les frais de siège sont assis d'une part, sur le poids du CA du site dans l'ensemble du CA de la société Q Park management, et d'autre part sur le poids du montant des investissements de ce site. C'est un choix qui n'appelle pas de commentaires particuliers, mais qui conduit à un poids élevé.
- 5) Le **résultat brut d'exploitation** est en baisse, mais reste à un niveau élevé dans l'absolu.
- 6) Malgré ces résultats, la redevance est négative en 2012. Cela renvoie aux modalités de son calcul, telles qu'elles sont prévues dans le contrat de délégation.

CONCLUSIONS

L'analyse de l'évolution des chiffres est rendue très compliquée par la production de deux comptes d'exploitation différents pour l'année de référence (2011). Le caractère tardif des réponses apportées, nuit aussi à la qualité de l'analyse et donc du contrôle.

Quant à la redevance, à l'instar des commentaires fait l'année précédente, il conviendrait de réfléchir aux modalités de son calcul, qui conduit à n'en percevoir aucune alors même que le délégataire dégage de confortables résultats.

➤ Questions complémentaires posées au délégataire :

1°/ Quels sont les chiffres à considérer pour l'année 2011 : ceux du rapport 2012 ou ceux du rapport 2011 ?

Les chiffres statistiques et financiers à prendre en considération pour 2011 et 2012 sont ceux du rapport 2012. Les chiffres 2011 du rapport 2011 se sont avérés inexacts et se trouvent donc dorénavant corrigés.

Il en est de même pour le compte rendu financier un écart en 2011 de 3K€ apparaissait au niveau de la ligne « refacturation des charges privées ».

Ainsi le bon résultat net comptable de 2011 atteint 128.7K€ et non 131.7 K€.

2°/ Pourquoi ces chiffres ont-ils été modifiés ?

Aucune réponse n'est apportée à ce sujet par le délégataire.

3°/ Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2012 ?

En 2012, la durée moyenne de stationnement est de 2h04.

4°/ Les tarifs abonnements commerçants (107.19€) et résidents (67.10€) pour l'année 2012 sont-ils identiques à ceux indiqués pour l'année 2011 ?

Les tarifs applicables aux abonnements commerçants et résidents en 2012 représentent respectivement 107.20€ TTC et 68.30€ TTC.

5°/ Quel tarif est appliqué en 2012 pour 12h de stationnement au sein du parking ?

Le tarif applicable, en 2012, pour la tranche horaire 12h s'élève à 12€80.

6°/ Quel est le montant total des investissements réalisés en 2012 ? (un montant détaillé pour chaque investissement a également été demandé au délégataire).

HAUGUEL PETITS TRAVAUX DIVERS DE COPROPRIETE	17 782 €
ETUDE CABINET ELAN ACCESSIBILITE PMR	2 665 €
FONCIA TRAVAUX QUOTE-PART POUR REMPLACEMENT DE L'ASCENSEUR	41 413 €
HONORAIRE MAITRISE OUVRAGE DELEGUEE JPI CONSULTING	888 €
BOLS RENDEURS DE MONNAIE CAISSES	196 €
COQUES+SOCLES+LECTEURS /MATERIEL DE PEAGE	5 779 €
FERM-MATIC REMPLACEMENT PORTAIL	5 130 €
RADIO COMMUNICATION SYSTEME RADIO	10 742 €
TENNANT AUTOLAVEUSE	29 982 €
GRANIOU CONFORMITE RADIO	47 546 €
SOLDES HONORAIRES ETUDE ET MAITRISE OUVRAGE TRAVAUX 2011	41 004 €
GIPELEC REMPLACEMENT GTC	46 555 €

GIPELEC MODIFICATION INSTALLATION DESENFUMAGE	17 046 €
REPLACEMENT POMPES DE RELEVAGE	2 267 €
HONORAIRES MAITRISE OUVRAGE 2012	12 948 €
Montant total des investissements 2012	281 943€

7°/Que signifie les abréviations DI et GTC se trouvant à la page 37 du rapport annuel d'activité 2012 ?

L'abréviation DI signifie détection incendie et l'abréviation GTC signifie gestion technique centralisée justifiant le rapprochement sous la même interface informatique de l'ensemble des organes d'exploitation.

8°/Une confirmation du prix du ticket moyen (rapport 2011 : 4.10€ / rapport 2012 : 4.06€), du nombre d'abonnés (rapport 2011 : 822 / rapport 2012 : 875) et du pourcentage d'évolution entre 2011 et 2012 du prix du ticket moyen et du nombre d'abonnés a été demandée au délégataire.

Prix du ticket moyen : 4.06€ en 2011 / 4.36€ en 2012
 Pourcentage d'évolution du prix du ticket moyen : 7%
 Nombre d'abonnés : 875 en 2011 / 834 en 2012
 Pourcentage d'évolution du nombre d'abonnés : -10.50%

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.

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
1 ^{ère} part de redevance	31 632€	10 523,00 €	35 879,00 €	0€	-100%
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 2012:

- maintenance et inspection des systèmes de ventilation du parc,
- maintenance et entretien du système de sécurité incendie,
- maintenance et entretien des pompes de relevages,
- 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 2012 pour un montant total de ¹K€ :

- renouvellement de l'auto laveuse (k€),
- renouvellement du système radio/protection du travailleur isolé (K€),
- une mise au norme de la totalité de la vidéosurveillance (K€),
- un changement du portail d'entrée Delacroix (K€).

En 2013, le délégataire envisage de réaliser les travaux suivants :

- changement d'un portail (6000€ HT),
- renouvellement des blocs de secours – 2 (4500€ HT), des blocs de secours escaliers (4500€ HT), des blocs secours toutes rampes (2 000€ HT), des blocs secours de tous les locaux (1500€ HT),
- ajout de caméras de surveillance à chaque niveau (15 000€HT),
- mise aux normes de la vidéosurveillance (34 190€ HT),
- visualisation DI sur GTC (5 343€ HT).

Concernant les relations avec les usagers, 28 réclamations ont été enregistrées en 2012. Les principales réclamations ont porté sur des dommages (ailes abîmées, rayures, pales chocs emboutis...) subis par les véhicules à l'intérieur du parc (27) ainsi que sur le fonctionnement de la tarification et des services proposés par la société Q-Park au sein du parking de l'Espace du Palais (1).

Une enquête de satisfaction a été menée en 2012 auprès des usagers. 81% des personnes interrogées recommandent le parking de l'Espace du Palais. Toutefois, ceux-ci ont souhaité que soient apportées des améliorations sur la visibilité du personnel et sur la propreté 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

¹ Montant des investissements en 2012 : question posée au délégataire en attente de la réponse

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 2012	Versement des 2/3 par la Ville de Rouen en 2011	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 470 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

	2009	2010	2011	2012	évolution 2011/2012
nombre de visiteurs horaires sur l'année	35 774	34 298	37 944	36 737	-3.18%
ticket moyen	6,97 €	6,88 €	7.30€	7.79€	6.71%
durée moyenne de stationnement	6H	4h	Non renseigné	12h	-
Pics de fréquentation	Juin, novembre octobre,	Juin, janvier, décembre	Juin, septembre, novembre	Janvier, juin, octobre	-

En 2012, la fréquentation horaire (-3.18%) a fortement diminué par rapport à l'année 2011.

Toutefois, il convient de noter que l'ouverture de la résidence pour personnes âgées rue Maladrerie apporte une fréquentation supplémentaire au parking de la gare. Cette nouvelle catégorie d'usagers horaires permettra à terme de palier à la diminution du nombre de visiteurs horaires constatée en 2012.

• Abonnés

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre mensuel moyen d'abonnés, toutes cartes confondues	193	261	259	267	3.09%

En 2012, il a été constaté une augmentation légère du nombre d'abonnés par rapport à 2011, soit un accroissement du nombre d'abonnés de 3% (8 abonnements en plus). Ces abonnements supplémentaires ont été acquis par la SNCF.

Cette progression du nombre d'abonnés est venue compenser la baisse du taux de fréquentation horaire.

Enfin, il convient de noter que le parking de la Gare reste majoritairement occupé par les abonnés. En effet, ces derniers représentent 54% du chiffre d'affaires total contre 48% pour les visiteurs horaires.

2) Tarifs (TTC)

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
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 €	1,50 €	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 janvier 2007, les tarifs n'ont pas été augmentés.

3) Chiffre d'affaires (TTC)

	2009	2010	2011	2012	évolution 2011/2012
CA Stationnement horaire	294 965€	281 846,00 €	318 757€	334 433€	4.92%
CA Abonnements	287 853€	330 283 €	317 460€	357 524€	12.62%
CA Divers	-790,18 €	3 185€	7176€	7187€	0.15%
CA Total	582 027,82€	615 314€	643 393€	699 144€	8.66%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2012 : 1 516€

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

En 2012, il est de nouveau constaté une hausse du chiffre d'affaires à hauteur de 55 751€ HT, soit une hausse de 8.66%.

Enfin, le chiffre d'affaires à la place a augmenté de 12,83% en 3 ans.

4) Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	486 645	514 476	537 954	584 569
Résultat d'Exploitation (R.E.)	-98 030	- 76 552	4 710	226 784
Résultat Financier	- 19 717	-11 069	-20 025	-9 018
Résultat exceptionnel	0	0	0	0
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	-117 747	- 58 408	-10 209	145 163
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	-20,14%	-14,88%	0,88%	38.80%
Marge nette (R.N. / C.A.)	-24,19%	-11,35%	-1,90%	24.83%

➤ Analyse MAFO

- 1) Le résultat net du site est en forte amélioration par rapport à l'année précédente et devient positif. La reprise de provision sur la ligne Taxe foncière améliore considérablement, mais aussi de façon exceptionnelle, ce résultat.
- 2) Le chiffre d'affaire est en hausse, comme c'est le cas depuis 3 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 des ASVP).
- 3) Les charges d'exploitation décroissent, à la suite de la reprise de provision sur la ligne "**Taxes foncière**". Ce poste avait été sur valorisé en 2011. Cette action additionnée à la reprise de 2012 accroît artificiellement et démesurément l'évolution des charges. En neutralisant ce mouvement, celles-ci progressent de près de 8%. Cependant, le poste "personnel" augmente notablement : cette hausse est expliquée par l'imputation à 100% sur cette DSP du poste d'Elodie Boucher.
- 4) Le total des amortissements et provision augmente suite à des acquisitions faites fin 2011 et impactant donc "pleinement" l'année 2012.
- 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 positif, à l'instar de l'année précédente. A l'avenir, seule la croissance de l'activité et une maîtrise des frais de personnel permettront d'assurer des résultats positifs.

CONCLUSION

L'analyse des comptes ne fait rien apparaître de notable ou d'anormal. Les perspectives d'activité sont plutôt rassurantes quant à l'équilibre économique de cette activité.

Le niveau élevé des résultats en 2012 reste un événement exceptionnel, largement dû au mouvement noté sur le poste "taxe foncière". En neutralisant ce mouvement, le résultat apparaîtrait positif, d'environ 20 k€. »

➤ **Questions complémentaires posées au délégataire :**

1°/ Pourquoi la provision sur la ligne « Taxe foncière » n'a-t-elle plus lieu d'être ? comment cette provision avait-elle été calculée ? pour les prochaines années, quelle devrait être son montant moyen ? Pourquoi ce point n'avait-il pas été signalé en 2011 ?

La provision sur la ligne « taxe foncière » n'a plus lieu d'apparaître dans le compte de résultat au motif que cette dernière a fait l'objet d'une reprise courant 2012. Le compte de résultat met donc en évidence l'impact de cette reprise de provision sur la variation du résultat. A titre de rappel, il convient de préciser que cette provision de 112 236,80€ avait été comptabilisée en 2011 suite à un rappel sur les années antérieures.

Concernant le calcul de cette provision chaque année, le délégataire, n'étant pas propriétaire du foncier sur lequel est exploité le parking de la Gare, ne peut pas définir le montant exact de la taxe foncière qui est prélevé chaque année. Par conséquent en 2012, le délégataire a repris le montant de la provision de 2011.

2°/ Comment expliquer la hausse des charges de près de 8% hors taxe foncière ?

L'accroissement des charges d'environ 8% hors taxe foncière s'explique par : l'augmentation des coûts supplémentaires due par l'augmentation des contrôles techniques effectués suite à la visite de la Commission Communale de Sécurité, la prise en compte dans les comptes de l'année précédente des charges de l'année N+1, comme par exemple le poste des consommables d'exploitation, du fait que les comptes annuels sont clôturés de plus en plus tôt dans l'année, l'intégration à 100% dans les comptes de la DSP de la Ville du poste occupé par Mme Boucher.

3°/ Comment expliquer la hausse des amortissements ?

L'augmentation des amortissements provient du fait que : les acquisitions réalisées en 2011 n'ont eu un effet « année pleine » uniquement en 2012, les immobilisations en cours de l'année N-1 et les nouveaux investissements ont dégagé de surcroît des amortissements supplémentaires, les montants des amortissements de caducités calculés se sont accrus entre 2011 et 2012 (5907.58€ en 2011 et 10 914.48€ en 2012).

4°/ Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2012 ?

En 2012, la durée moyenne de stationnement est d'une durée de 12h00.

5°/ Quelles explications peuvent justifier l'augmentation du CA horaires, abonnés et divers 2012?

- CA Horaires : les Salons à Paris, les soldes, l'augmentation du carburant la verbalisation municipale, les déplacements professionnels, la suppression des 60 places de stationnement au Boulingrin, la suppression des places causés par les travaux rue verte de la démolition de l'institution Rey, le tour du France du 4 au 5 juillet, le tour de France à la Voile au départ de Dieppe, les week-ends à la mer pour un euro proposés par la SNCF, le festival international du cerf-volant à Dieppe, les journées du patrimoine, l'ouverture de la nouvelle maison de retraite rue Maladrerie la foire, les grèves de la TCAR, les opérations MAE, les achats de Noël, la suppression des places de stationnement suite à l'installation des containers poubelles, la fermeture du pont Mathilde ont contribué à l'accroissement du CA horaire en 2012.
- CA Abonnés : 25 nouveaux contrats d'abonnement ont été achetés par la SNCF afin de pouvoir stationner les voitures de ses différents services. Le stationnement des voitures de service de la SNCF dans le parking de la Gare ne nuit pas à la clientèle pendulaire journalière.

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.

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
redevance	11 415 €	10 756,53 €	10 884.97€	11 630€	6.85%

Observations : En 2012, la redevance a fortement augmenté (+6.85%).

- 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 (déléataire), par la société de lavage Roullé propre (sous-concessionnaire du déléataire)**, 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).

	2010	2011	2012
Loyers	6000€	6000€	6000€
Redevance variable	150€	150€	150€

En 2012, la redevance variable est de 150€ HT et reste inchangée par rapport aux deux années précédentes.

6) Travaux/Services rendus aux usagers

En 2012, la société EFFIA a procédé:

- à la réfection et au réaménagement du local d'accueil et du jalonnement piéton au sol pour un montant total de travaux de 81K€ (Ce local d'accueil est aujourd'hui accessible aux personnes à mobilité réduite),
- au démontage du portique du niveau +2.

Concernant la qualité du service rendu aux usagers, 5 dossiers de réclamations ont été recensés en 2012. Ils portaient essentiellement sur l'inapplication du forfait nuit par la centrale de gestion du matériel de péage (nota bene : le dysfonctionnement a été résolu à la fin du mois de janvier par le SAV de Skidata) ainsi que sur le trop perçu en sortie de 17€ pour un abonnement nuit. Le délégataire a donc procédé au remboursement des réclamants horaires pour une somme totale de 54.90€ TTC. Les usagers du parking (usagers horaires + abonnés) n'ont formulé aucune réclamation sur l'accueil ou la propreté du parc. Aucun sinistre et aucun litige concernant la sécurité ou l'accès au parc n'a été constaté pendant l'année 2012.

7) Avis de la Commission Communale de sécurité :

Le 15 octobre 2012, la Commission Communale de sécurité a rendu un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation du site pour les motifs suivants :

- absence de contrôle des ascenseurs (quinquennale),
- absence de présentation des rapports de vérification triennale du système de sécurité incendie et du dispositif de désenfumage mécanique.

Suite à cet avis défavorable, la Société EFFIA a fait procéder :

- à la vérification des installations électriques, par la société Inéo, le 4 juin 2012,
- à la vérification quinquennale des colonnes sèches, par la société Dekra, le 30 octobre 2012,
- à la vérification triennale des extracteurs mécaniques d'air, par la société Dekra, le 30 octobre 2012,
- à la vérification tri annuelle du système de sécurité incendie, par la société Dekra, le 12 octobre 2012.
- à la vérification quinquennale des ascenseurs, par l'organisme de contrôle, le 20 novembre 2012.

Seul le dossier SSI de la mise initiale en fonctionnement est manquant.

Enfin, le délégataire a résilié le contrat de maintenance le liant à la société Inéo.

En substitution, deux autres contrats ont été conclus :

- le premier avec la société Chubb pour le contrôle du système de sécurité incendie,
- le second avec la société Oldham pour procéder aux vérifications de la détection CO/NO.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient donc de noter que le délégataire, en donnant suite aux prescriptions faites par la Commission Communale de Sécurité, a remis aux normes le site du parking de la gare.

Par conséquent, le 22 août 2013, la Commission Communale de sécurité a levée l'avis défavorable.

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

SEM ROUEN PARK

Le Parking de la Bourse

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

La durée du contrat est fixée à 11 ans. Ce parc comporte 155 places dont 4 places réservées aux personnes à mobilité réduite réparties sur un seul niveau.

1 - Fréquentation

- **Visiteurs horaires**

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre de visiteurs horaires sur l'année	123 724	120 287	119 298	113 899	-4.52%
ticket moyen	3,45 €	3,53 €	Non renseigné	3.59€	-
durée moyenne de stationnement	1h15	1h30	Non renseigné	2H30	-
Pics de fréquentation	Déc, oct, nov	Déc, mars, juin	Dec, juin, oct	Dec, oct, juin	-

En 2012, la fréquentation horaire a fortement diminué (-4.52%). Cette baisse de fréquentation est liée aux difficultés de circulation survenues à la suite de l'incendie du pont Mathilde le 12 novembre dernier.

- **Abonnés**

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

Dans le rapport d'activité 2012 du parking de la Bourse, le nombre d'abonnés n'étant pas indiqué, la Direction des Affaires Juridiques a interrogé la SEM Rouen Park à ce sujet. A ce jour, la DAJ reste en attente de la réponse du délégataire.

2 - Tarifs (TTC)

	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
horaires				
> 60 mn (1h)	1,70 €	1,70 €	1,70 €	0,00%
> 120 mn (2h)	3,30 €	3,30 €	3,30 €	0,00%
> 180 mn (3h)	3,90 €	3,90 €	3,90 €	0,00%
> 210 mn	5,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00%
> 240 mn (4h)	5,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00%
> 300 mn (5h)	6,70 €	6,70 €	6,70 €	0,00%
> 360 mn (6h)	7,90 €	7,90 €	7,90 €	0,00%
> 420 mn (7h)	9,00 €	9,00 €	9,00 €	0,00%
> 480 mn (8h)	10,00 €	10,00 €	10,00 €	0,00%
À partir de 8h	11,00 €	11,00 €	11,00 €	0,00%
A partir de 24h	11,00 €	11,00 €	11,00 €	0,00%
Ticket perdu	11,00 €	11,00 €	11,00 €	0,00%
abonnements				
Permanent trimestre	281,00 €	281,00 €	281,00 €	0,00%
Nuit trimestre	129€	129€	129€	0,00%
Forfait hebdo	28€	28€	28€	0,00%
Forfait mensuel	90€	90€	90€	0,00%
Forfait nuit mensuel	45€	45€	45€	0,00%

Depuis le 1er janvier 2009, les tarifs n'ont pas évolué.

3 - Chiffre d'affaires (TTC)

	2009	2010	2011	2012	évolution 2011/2012
CA Stationnement horaire	426 640 €	426 574,00 €	430 580€	342 813€	-20.38%
CA Abonnements	24 960,00 €	23 678,00 €	26 072€	24 108€	-7.53%
CA Divers	3 185,00 €	2 635,00 €	2 177,00 €	1374€	-36.88%
CA Total	454 235 €	452 539 €	458 829€	368 295€	-19.73%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2012: 2 376€

En 2012, le chiffre d'affaires total du parking de la Bourse a diminué de 19.73%.

4 - Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	379 796	378 377	383 636	368 070
Résultat d'Exploitation (R.E.)	- 250 744	- 226 149	- 222 707	-131 963
Résultat Financier	-17 748	-12 340	- 4 607	-5 647
Résultat exceptionnel	-4628	-4745	-6207	4 023
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	-273 120	-161 473	-155 665	-89 049
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	-67,69%	-59,77%	-58.05%	-35.85%
Marge nette (R.N. / C.A.)	-71,91%	-42,85%	-40.58%	-24.19%

➤ **Analyse MAFO**

- 1) En 2012, le Chiffre d'Affaires décroît de 3,9%. Cela est en grande partie imputable à la baisse des recettes horaires, due à la fermeture du Pont Mathilde.
- 2) La baisse des charges permet une amélioration relative du résultat net. Mais celui-ci reste toujours largement déficitaire. De plus cette amélioration est soutenue par des facteurs externes à celle-ci (cf produits financiers et produits exceptionnels).
- 3) Le poids des charges, au regard du CA, explique ce résultat: le poste "personnel" reste élevé (21,1% du total), en dépit d'une forte baisse sur l'année (-24%). Le montant de la redevance paraît aussi important au regard de ce chiffre d'affaires, mais il résulte du contrat initial. Enfin, le niveau des amortissements est le principal facteur pénalisant pour les résultats. Hors amortissement, le résultat brut d'exploitation est positif, de 40 k€.
- 4) La clé d'imputation des frais de structure conduit à un montant relativement modeste, représentant 3,2% 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.

Sur la forme, il serait souhaitable d'isoler les éléments financiers et exceptionnels, en charge et en produits.

➤ **Questions complémentaires posées au délégataire**

1°/ pourquoi la Ville ne peut-elle pas disposer d'un compte d'exploitation pour l'année 2012 ?

Le compte d'exploitation du parking de la Bourse pour l'année 2012 est joint en page 17.

2°/ Quelles raisons ont conduit en 2012 à une diminution des recettes horaires, abonnements, divers et du chiffre d'affaires total ?

Diminution des recettes horaires due à la fermeture du Pont Mathilde + équilibre entre les forfaits et les abonnements

3°/ Quel est le nombre d'abonnés en 2012 ?

Non significatif

4°/Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2012 ?

La durée moyenne de stationnement est de 2h30

5°/Quel est le montant du ticket moyen pour l'année 2012 ?

Le montant du ticket moyen est de 3.59€

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.

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
Redevance variable	69 709 €	69 262€	71 135€	65 603	-7.78%
Redevance fixe	50 825 €	50 921€	51 980€	53 479€	2.88%
Redevance frais de contrôle	4 063 €	4 014 €	4 058€	4 500€	10.89%
<i>total</i>	124 098 €	124 197 €	127 173€	123 582€	- 2.82%

6 - Travaux

En 2012, les travaux suivants ont été réalisés:

- remplacement ferme-porte et remise en état porte CCI,
- mise en sécurité de panneaux Dampalon,
- remplacement de l'éclairage normal,
- remplacement de deux kits palpeur sur les rideaux métalliques,
- remplacement des charnières et roulettes sur les rideaux métalliques,
- remplacement des jeux de cellules sur les rideaux métalliques d'entrée,
- installation d'un système complet de vidéosurveillance avec 12 caméras et un enregistreur,
- création d'une liaison SDSL,
- remplacement du système d'interphonie complet avec évolution de la centrale GE100 vers une centrale GE300,
- mise à niveau du serveur bancaire et création d'une liaison IP pour le transfert des données.

La SEM Rouen Park informe également la Ville de Rouen de son projet d'effectuer, au cours de l'exercice 2013, la réhabilitation de la porte et des façades de l'ancien local d'exploitation devenu un local de stockage depuis la mise aux normes du parc de la Bourse (travaux estimés à environ 8 000€ HT).

Enfin, la SEM Rouen Park préconise 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. 437 sont affectées au public (dont 39 amodiées) et se répartissent sur 4 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

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre de visiteurs horaires sur l'année	205 968	190 871	188 780	190 155	+0.7%
ticket moyen	3,40 €	3,70 €	3.83€	4€	4.43%
durée moyenne de stationnement	1H30	2h00	Non renseigné	Non renseigné	-
Pics de fréquentation	oct,juin,janv	oct, sept, mars	Non renseigné	mai, sept,oct	-

En 2012, la fréquentation horaire du parking de la Pucelle a augmenté de 0.70%.

• Abonnés

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre mensuel moyen d'abonnés, toutes cartes confondues	296	352	447	396	-11.41%

La diminution de 12 % du nombre d'abonnés s'explique, selon le délégataire, par la fermeture du pont Mathilde et par la hausse du nombre d'abonnements des transports en commun de la CREA.

2- Tarifs (T.T.C.)

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
horaires					
1h	1,80 €	1,90 €	1.90€	2€	5.26%
2h	3,60 €	3,70 €	3.70€	3.90€	5.40%
3h	4,20 €	4,40 €	4.40€	4.70€	6.82%
4h	5,00 €	5,00 €	5.30€	5.90€	11.32%
12h	7,50 €	7,50 €	8.00€	10.20€	27.5%
24h	9,50 €	9,50 €	10.00€	10.50€	5,00%
Abonnements 7j/7					
semaine	35,00 €	35,00 €	37€	40€	8.11%
mois	95,00 €	95,00 €	100€	113€	13 %
trimestre	280,00 €	280,00 €	290€	300€	3,45%

Au 1^{er} janvier 2012, la société Vinci Park a procédé à une augmentation tarifaire pour les tarifs horaires et les abonnements.

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

	2009	2010	2011	2012	évolution 2011/2012
CA Stationnement horaire	749 832 €	753 751 €	724 016€	774 314€	6.94%
CA Abonnements	327 216 €	343 006 €	417 944€	413 742€	-1%
CA Divers	6 384,00 €	9 306,00 €	7599€	6958€	-8.44%
CA Total	1 083 432 €	1 106 063,01€	1 149 559€	1 195 014€	3.95%

Soit un CA/place (hors recettes diverses) en 2012 : 2710€

De façon générale, en 2012, le chiffre d'affaires total a connu une augmentation d'environ 4%.

Ce chiffre d'affaires est le plus important de ces quatre dernières années.

L'accroissement de ce chiffre d'affaires s'explique par l'importante progression du nombre de visiteurs horaires et par l'augmentation tarifaire du 1^{er} janvier 2012 qui a permis notamment de limiter l'impact de la baisse du nombre d'abonnés sur les recettes « abonnés ».

Quant au chiffre d'affaires se rapportant aux prestations diverses, ce dernier a diminué d'environ 9%. Cette baisse s'explique par :

- la diminution des recettes « prévenues » : on note une baisse des commandes des commerçants pour les chèques parkings,
- la diminution des forfaits passagers : les usagers souscrivant habituellement à ces forfaits se sont réorientés vers l'achat des abonnements dont les trois premiers mois étaient à – 50%,
- la résiliation du contrat de nettoyage qui avait été conclu dans le cadre de l'AFUL du parking de la Pucelle (résiliation intervenue le 1^{er} juillet 2011).

4- Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	905 880	924 802	961 171	999 176
Résultat d'Exploitation (R.E.)	138 311	121 201	140 567	124 994
Résultat Financier	-21 561	-12 338	-17174	-9503
Résultat exceptionnel	76 734	72 274	103383	84 950
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	128 976	120 746	156 886	133 614
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	15,27%	13,11%	14,62%	12,51%
Marge nette (R.N. / C.A.)	14,24%	13,06%	16.32%	13.37%

➤ **Analyse MAFO**

Les chiffres de 2011 ont été modifiés, tant sur le fond que dans leur mode de présentation. Cela rend difficile la comparaison avec 2012.

- 1) Le résultat net baisse mais reste positif
- 2) Ce résultat est le fruit d'une hausse du CA inférieure à celle des charges.
- 3) En **produits**, seules les recettes horaires croissent, permettant une hausse globale de 4%
- 4) Les **charges** directes progressent de 8,1% dans la dernière version. A noter la disparition de la taxe foncière.
- 5) Les dépenses de personnel augmentent de 15,4% avec la deuxième version 2011, mais croissent de 32% avec la première.
- 6) Les charges de structure n'apparaissent plus dans les comptes.
- 7) En 2012, la Ville a perçu une redevance de 21 k€, soit 53% de plus qu'en 2011.
- 8) Les charges financières continuent de peser sur les résultats.

CONCLUSION

Les modifications apportées, tant sur le fond que sur la forme, des comptes rendent l'exercice d'analyse très difficile. Il conviendrait donc de veiller à l'avenir que de telles modifications n'arrivent pas, ou qu'elles soient dûment expliquées et justifiées.

Il conviendrait par ailleurs de comprendre ce que sont devenues les charges de structure ainsi que la taxe foncière.

Questions complémentaires posées au délégataire :

- Pour quelles raisons les chiffres de 2011 dans le rapport de 2012 ont-ils été modifiés tant en produit et en charge par rapport aux chiffres qui avaient été indiqués dans le rapport de 2011 ? Pourquoi les documents de présentation ont-ils également été modifiés ?
- A quoi correspondent les frais financiers ? Pourquoi ont-ils autant augmenté en 2012 ?
- Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2012 ?
- Quelles raisons ont conduit en 2012 à une augmentation de la fréquentation horaire (+0.70%) ?
- Quelles mesures ont été prises par le délégataire pour remédier à l'avis défavorable prononcé par la commission communale de sécurité pour défaut de présentation des documents liés à la sécurité incendie ?

Une confirmation du chiffre d'affaires horaire – abonnés et du pourcentage d'évolution du prix du ticket moyen entre 2011 et 2012 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.

	2009	2010	2011	2012	évolution 2011/2012
Redevance (10 % du bénéfice distribué)	12 898 €	12 076 €	13 576€	15 615€	+15.02%

Le montant de la redevance a augmenté en 2012 (+15.02%)

6 - Travaux

Les travaux suivants ont été réalisés au cours de l'année 2012 :

- nettoyage des rampes d'entrée et de sortie des véhicules et des escaliers,
- remplacement d'un tiers des têtes de détection incendie,
- rembobinage du moteur de désenfumage du niveau -2 nord.

Au cours de l'exercice 2013, il est prévu :

- le remplacement du matériel de péage,
- la rénovation de l'espace accueil.

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 présentation des documents liés à la sécurité incendie².

Par lettre recommandée avec accusé-réception du 4 octobre 2013, le service sécurité incendie de la Ville a relancé la Société Vinci Park, en sa qualité de délégataire, afin d'obtenir les documents susvisés. A ce jour, la Ville reste en attente de ces différents documents.

² **Question posée au délégataire** : Quelles mesures ont été prises pour remédier à l'avis défavorable de la Commission Communale de sécurité ? (en attente de réponse du délégataire).

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 867 places. La partie publique représente 531 places (dont 2 amodiations) réparties sur deux niveaux, les 336 autres places sont affectées au Centre Commercial Intermarché.

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

1 - Fréquentation

• Visiteurs horaires

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre de visiteurs horaires sur l'année	185 010	176 049	164 684	161 733	-1.79%
ticket moyen	2,70 €	Non renseigné	3.27€	3.40€	+3.97%
durée moyenne de stationnement	1H39	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	-
Pics de fréquentation	oct, dec, nov	oct, nov, mars	janv, oct, déc	juin, sept, oct	-

En 2012, la société Vinci Park a constaté une baisse de fréquentation de la clientèle « horaire » d'environ 1.80% par rapport à l'année 2011. En 2011, une diminution de la fréquentation avait déjà été constatée (-6.46%). Selon le délégataire, cette diminution serait une résultante de la fermeture du pont Mathilde en novembre 2012.

Toutefois, la diminution du nombre de visiteurs horaires n'affecte pas pour autant le chiffre d'affaires 2012 du parking Saint-Marc (+7%) au motif que cette baisse de fréquentation est compensée par l'allongement de la durée moyenne de stationnement.

• Abonnés

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
nombre mensuel d'abonnés, toutes cartes confondues	385	465	510	511	0.20%

La stabilisation constatée en 2012 s'explique par le renouvellement des campagnes promotionnelles pour les abonnements « longue durée » qui a permis de fidéliser la clientèle « abonné ».

L'offre promotionnelle permet aux usagers de bénéficier de 50% de réduction sur le premier trimestre de leur abonnement, sans aucune obligation d'engagement sur le long terme.

2 - Tarifs (T.T.C.)

	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
horaires					
30mn	1,00 €	1,10 €	1.10€	1.10€	0,00%
1h	1,60 €	1,70 €	1.70€	1.80€	5.88%
2h	3,20 €	3,40 €	3.40€	3.60€	5.88%
3h	4,30 €	4,60 €	4.60€	4.80€	4.35%
12h	7,50 €	8,50 €	8.50€	10.50€	23.53%
24h	9,00 €	10,00 €	10.00€	10.50€	5%
abonnements permanents					
mois	96,00 €	95,00 €	100.00€	113€	13%
trimestriel	270,00 €	270,00 €	270.00€	290€	7.41%

A compter du 1^{er} janvier 2012, les tarifs horaires et les abonnements ont été augmentés.

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

	2009	2010	2011	2012	évolution 2011/2012
CA Stationnement horaire	508 077,00 €	518 318,00 €	554 470€	550 980€	-0.63%
CA Abonnements	289 104,00 €	347 694,00 €	358 605€	421 847€	17.63%
CA lié au stationnement	797 181,00 €	866 012,00 €	913 075€	972 827€	6.54%

Soit un CA/place en 2012 : 1 832€

En 2012, le chiffre d'affaires relatif au parking Saint-Marc connaît de façon générale une augmentation d'environ 7%.

Cette forte progression s'explique par :

- l'accroissement de la durée moyenne de stationnement dans le parking Saint-Marc,
- l'accroissement de la recette abonnements (environ +18%) : conséquence de la campagne promotionnelle et de l'augmentation des tarifs intervenue le 1^{er} janvier 2012.

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 nouveaux restaurateurs ont acheté des chèques parkings pour les vendre à leurs clients.

4 - Résultats économiques (HT) de la délégation

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Chiffre d'affaires (C.A.)	674 471	731 744	769 672	818 437
Résultat d'Exploitation (R.E.)	-4960	24 113	381 285	58 559
Résultat Financier	-111 678	-101 491	-91 590	-80 874
Résultat exceptionnel	0	-200	0	0
Résultat Net de l'exercice (R.N.)	-116 638	-51 667	193 111	-14 875
Rentabilité nette (R.E./ C.A.)	-0,74%	3,30%	49,54%	7.15%
Marge nette (R.N. / C.A.)	-13,37%	-7,06%	25,09%	1.82%

➤ Analyse MAFO

Les chiffres de 2011 ont été modifiés, tant sur le fond que dans leur mode de présentation. Cela rend difficile la comparaison avec 2012.

- 1) Le résultat net baisse et passe en négatif.
- 2) Ce résultat est le fruit d'une hausse du CA inférieure à celle des charges. On notera aussi un mouvement exceptionnel sur les provisions qui généra en 2011 un résultat lui aussi exceptionnel.
- 3) En **produits**, les deux principaux postes générateurs de chiffre d'affaires croissent (recettes horaires et abonnements), permettant une hausse globale de plus de 6,3%.
- 4) Les **charges** directes progressent de 10,8% dans la dernière version avec une hausse significative des charges d'exploitation et malgré la disparition du poste taxe foncière.
- 5) Les dépenses de personnel sont stables avec la deuxième version 2011, mais croissent de 34% avec la première.
- 6) Les charges de structure, assise sur le CA, croissent de la même manière.
- 7) En 2012, comme en 2011, la Ville n'a pas perçu de redevance.

CONCLUSION

Les modifications apportées, tant sur le fond que sur la forme, des comptes rendent l'exercice d'analyse très difficile. Il conviendrait donc de veiller à l'avenir que de telles modifications n'arrivent pas, ou qu'elles soient dûment expliquées et justifiées.

Questions complémentaires posées au délégataire :

- La structure des comptes pour 2011 a été modifiée : une provision pour dépréciation apparaît alors qu'elle n'existait pas dans la précédente version. Certains postes de cette même année ont aussi été modifiés dans leur montant : c'est le cas des charges d'exploitation, des charges financières ainsi que des produits divers. Il serait souhaitable que le délégataire s'explique sur ces points.

- Quelle est la durée moyenne de stationnement en 2012 ?
- Quelles raisons ont conduit en 2012 à une diminution des recettes horaires ?

Une confirmation du chiffre d'affaires horaire – abonnés et du pourcentage d'évolution du prix du ticket moyen entre 2011 et 2012 a été demandée 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 2012, les travaux suivants ont été entrepris :

- remplacement des trois portes basculantes à l'entrée et à la sortie du parking,
- remplacement de la cabine ascenseur avec mise aux normes 2013,
- rénovation du puits de relevage n°3,
- remplacement de la porte de la machinerie ascenseur,
- remplacement du matériel de péage.

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. Principaux faits marquants de l'exercice 2012

- En 2012, il a été procédé au :
 - remplacement du matériel de péage avec l'ajout de deux entrées et une sortie,
 - Déplacement des deux sorties qui se trouvaient à la sortie du Boulevard Gambetta dans la propriété intermarché

Dorénavant, les bornes d'entrée et de sortie se trouvent dans le périmètre de la délégation de service public et les usagers du parking Intermarché traverse le parking public via un droit de passage.

8. 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 défectueuses, détections incendies défectueuses et fonction évacuation hors service),
- travaux réalisés dans le poste de secours d'Intermarché sans autorisation.

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 461	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 531	
2009	745 161	35 774	123 724	205 968	185 010	1 295 637
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
*Moy/ place	483	80	735	431	304	395

Observations :

En 2012, il est constaté une diminution importante du nombre total de visiteurs horaires (-3.67%) par rapport à l'année 2011 sur l'ensemble des parkings publics en ouvrage de la Ville de Rouen à l'exception du parking de la Pucelle qui a vu sa fréquentation horaire augmenter au cours de ce même exercice budgétaire. Une perte totale de 45 126 visiteurs horaires est à noter entre 2011 et 2012.

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 les difficultés de circulation survenues à la suite de l'incendie du pont Mathilde le 12 novembre dernier et par une baisse d'activité générale liée au contexte économique actuel.

Recettes horaires TTC

	Q-Park	Effia	SEM Rouen Park	Vinci Park		Chiffre d'affaires total
	Palais 1411	Gare 461	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 531	
2009	2 787 126	246 626	426 640	704 844	414 873	4 580 109
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	554470	4 731 141
2012	2 973 574	334 433	342 813	774 314	550 980	4 976 114

Observations :

Concernant l'exercice budgétaire 2012, les recettes horaires totales ont fortement augmenté (+ 5.18%) par rapport à l'année 2011, soit un accroissement constaté de 244 973€ TTC alors que la fréquentation horaire a diminué dans la majorité des parcs de stationnement.

La Société Q-Park ainsi que la Société Vinci Park expliquent que la progression du ticket moyen et l'augmentation tarifaire intervenue au 1^{er} janvier 2012 ont permis de compenser au niveau des recettes l'impact de la baisse de fréquentation.

Seuls les parkings de la Bourse et Saint-Marc ont subi une baisse de leurs recettes horaires en 2012.

Nombre d'abonnés (moyenne mensuelle)

	Palais 1411	Gare 461	Bourse 155	Pucelle 441	Saint- Marc 531	TOTAL
2009	851	193	57	296	385	1782
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

Observations :

Concernant l'exercice 2012, il n'est pas possible de connaître le nombre total d'abonnés qui a pu être comptabilisé sur l'ensemble des parcs de stationnement puisque la Ville ne dispose pas du nombre d'abonnés ayant utilisé le parking de la Bourse en 2012.

Toutefois, il convient d'indiquer que le nombre d'abonnés a augmenté, en 2012, dans la plupart des parcs de stationnement à l'exception du parking de la Pucelle. Le nombre total d'abonnés pour ces quatre parcs de stationnement est de 2008.

Recettes abonnés TTC

	Palais 1411	Gare 461	Bourse 155	Pucelle 441	Saint-Marc 531	TOTAL
2009	932 718	287 854	24 960	308 117	289104	1 842 753
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

Observations :

De façon générale, en 2012, les recettes totales « abonnement » ont augmenté de 102 463€ TTC, soit une augmentation de 4.93%.

Cette augmentation générale de ces recettes s'explique notamment par le renouvellement des campagnes promotionnelles pour les abonnements longue durée et par les augmentations tarifaires intervenues le 1^{er} janvier 2012 pour les parkings Espace du Palais et Saint-Marc qui a permis de compenser la diminution du nombre d'abonnés et d'éviter la perte de recettes.

Concernant le parking de la Pucelle, la révision tarifaire du 1^{er} janvier 2012 a uniquement pu limiter la baisse des recettes horaires sans pouvoir la compenser au motif que la baisse du nombre d'abonnés est essentiellement due à l'augmentation des abonnements acquis au profit des transports en commun de la CREA.

Seule l'augmentation des recettes abonnements du parking de la gare est justifiée par l'augmentation du nombre d'abonnés en 2012 (conséquence de l'achat de nouveaux abonnements par la SNCF en 2012).

Depuis 2009, les recettes abonnements sont en constante progression, soit une augmentation constatée de 337 069€ TTC (+18.29%).

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 €	1,00 €	1,00 €	
30 mn			1,00 €	1,00 €	
1h	2 €	1,80 €	2,20 €	2,00 €	1,70 €
1h30		3,00 €		4,00 €	3,30 €
2h	3,90 €	3,60 €	4,10 €	4,00 €	3,30 €
3h	4,70 €	4,80 €	5,80 €	5,90 €	3,90 €
4h	5,90 €	5,90 €	7,70 €	5,90 €	5,00 €
5h	6,10 €	6,40 €	7,70 €	6,90 €	6,70 €
6h	7,20 €	7,40 €	7,70 €	6,90 €	7,90 €
9h	8,50 €	8,50 €	10,40 €	8,50 €	11,00 €
12h	10,20 €	10,50 €	10,40 €	9,10 €	11,00 €
24h	10,50 €	10,50 €	12,80 €	9,10 €	11,00 €

Tarifs des abonnements

	<u>PUCELLE</u>	<u>SAINT MARC</u>
--	----------------	-------------------

Forfaits 7 jours / 7		
- 7 jours	40	40
- 14 jours	57	57
- 21 jours	80	80
- 31 jours	113	113
Forfaits nuit de 18h à 9h		
-7 jours	40	40
- 31 jours	57	57
Abonnement 7 jours / 7		
- trimestriel	300	290
Abonnement nuit de 18h à 9h		
- trimestriel	114	114
Abonnement jour (du lundi au vendredi, de 8h à 19h)		232
- trimestriel		

<u>ESPACES DU PALAIS</u>				
<u>Abonnement</u>	<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

BOURSE		
Abonnement	Trimestriel	Semestriel
- permanent	281	562
- jour	225	450
- nuit	129	258
- abonnement groupe (10 – 15)	101	
- 2 roues motorisées	140	280
- véhicules urbains	140	280
Forfait		
- hebdomadaire 28		
- mensuel 90		
- nuit mensuel 45		
- spectacle 28		
- hôtel de 17h30-10h30 5		
- tarif soirée 1,50		
de 19h - 3h		

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

Observations:

Au cours de l'exercice 2012, seuls les tarifs horaires et abonnements des parkings Espace du Palais, Pucelle et Saint-Marc ont été augmentés.

Quant aux parkings de la Gare et de la Bourse, l'ensemble des tarifs (horaire + abonnement) n'a pas été augmenté depuis le 1^{er} janvier 2007 (parking de la Gare) et le 1^{er} janvier 2009 (parking de la Bourse).

Toutefois, il convient de noter que depuis le 1^{er} novembre 2012, le forfait soirée applicable de 19h à 3h a été modifié, à l'initiative de la Ville de Rouen, sur l'ensemble des parcs publics de stationnement en ouvrage, comme suit : 2€ TTC au lieu de 1.50€ TTC.

Les indicateurs économiques et financiers

EXERCICE COMPTABLE 2012

	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	681 770	36 737	113 899	190 155	161 733	1 184 294
Abonnements mensuels moyens	Non renseigné	267	Non renseigné	396	511	
Chiffre d'affaires (C.A.)	3 931 450	584 569	368 070	999 176	818 437	6 701 702
Valeur Ajoutée (V.A.)	3 322 800	683 958	185 720	649 210	516 372	5 358 060
Excédent Brut d'exploitation	2 458 000	431 867	43 086	257 937	227 624	3 418 514
Résultat d'exploitation (R.E)	603 400	226 784	-131 963	124 994	58 559	881774
Résultat net (R.N)	142 000	145 163	-89 049	133 614	-14 875	316 853
Ratios Financiers						
Marge nette (R.N / C.A)	22.81%	24.83%	-24.19%	13,37%	-1.82%	35%
Rentabilité nette (R.E / C.A.)	5.37%	38.80%	-35.85%	12.51%	7.15%	27.98%

Charges financières / C.A.	0.29%	1.54%	2.13%	0,95%	9.88%	14.79%
Redevance	0€	11 630€	123 582€	15 615€	0,00 €	150 827€
Redevance / nbre de places	0€	25.23€	797€	35€	0,00 €	20.29€
Redevance / Chiffre d'affaires	0%	1.99%	33.57%	1.56%	0,00%	2.25%

➤ Analyse MAFO

Dans l'ensemble le chiffre d'affaires des parcs progresse, en dépit d'un tassement sensible de la fréquentation, grâce à une hausse modérée des tarifs.

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

Les problèmes issus de la fermeture du pont Mathilde semblent impacter en particulier le parking du Palais. Pour ce dernier il est cependant difficile d'isoler ce qui relève d'une relative désaffection du centre commercial, et ce qui provient des questions de circulation et d'accès.

Les autres parkings n'ont pas été particulièrement affectés par cette question, mais cela ne présage rien quant à l'activité 2013.

La question des documents transmis par les délégataires se pose :

- Sur la forme, il serait souhaitable que les délégataires ne modifient pas, d'une année sur l'autre la structure des documents de présentation, cela afin de rendre plus lisible la comparaison des résultats d'une année sur l'autre.
- Sur le fond, il est étonnant que deux des délégataires aient modifié les résultats présentés l'année précédente. Cela a aussi pour conséquence de rendre difficile l'exercice d'analyse des résultats.