



CONNECTONS NOS TALENTS



# Etude de faisabilité technico-économique de deux parkings Arles

Juillet - 2018

20180725





CONNECTONS NOS TALENTS



# Approche des besoins de stationnement

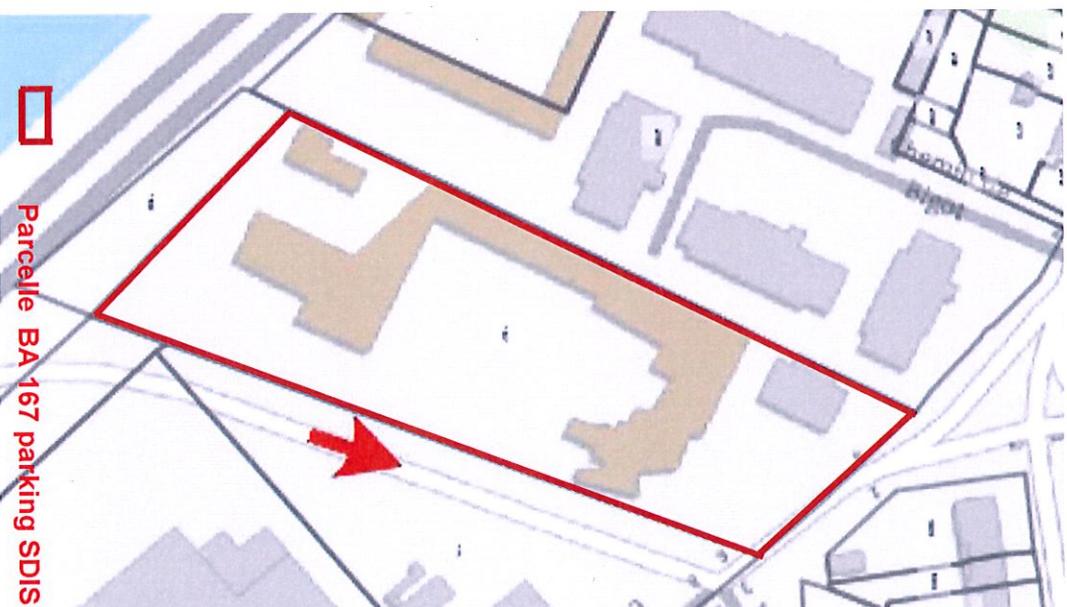
## Approche économique Parking SDIS





## Approche des besoins parking SDIS

- ▶ Ce projet de parking n'est pas associé à un générateur de demande de stationnement spécifique, et son quartier d'implantation, à vocation résidentielle subit une tension due plus à un report de la demande non satisfaite en cœur de ville que celle de ses propres besoins.
- ▶ Son implantation en entrée de ville et son accès, particulièrement facile, impliquent donc une vocation d'accueil des besoins du centre ville, voire en rabatement, si une liaison TC renforcée est mise en place.
- ▶ Les besoins évalués ci après traitent donc l'ensemble du centre ville et ses fonctions (emplois, administrations, tourisme), besoins que le parking pourrait accueillir selon la capacité qu'autorise la parcelle d'implantation
- ▶ Son emplacement et son accessibilité le rendent aussi particulièrement attractif pour l'accueil d'autocars ; une partie de la parcelle pourrait y être consacrée en étant non couverte ni en infrastructure du parking VL (la « sur-hauteur » nécessaire serait coûteuse en cas de niveaux en superstructure. La largeur permet par ailleurs d'installer facilement les espaces de retournement (15 m de dégagement au moins)



- ▶ Surface : 7.232 m<sup>2</sup>
- ▶ Parcelle tangente à 2 voies (entrée et sortie) mais gabarit des voies à prendre en compte (anticiper remontée de file en entrée et insertion en sortie)
- ▶ Selon disposition du PLU surface entièrement exploitable même pour un parc silo largement ventilé (recul façades)
- ▶ Largeur de parcelle (50 m au plus étroit) favorable à une configuration simple et lisible (15/16m pour une travée avec places en bataille et sans poteaux)
- ▶ Potentiel d'environ 250 places par niveau



CONNECTONS NOS TALENTS





## Approche des besoins projet de parking SDIS

- Les besoins évalués ci après traitent de l'ensemble du centre ville et selon ses fonctions (emplois, administrations, tourisme), besoins que le parking pourrait accueillir selon la capacité qu'autorise la parcelle d'implantation

Demande à satisfaire en voirie, parcs publics (du Centre et projets) pour les résidents :

IRIS	Nombre de ménages	Taux de motorisation	Taux d'équipement	Part Modale Voiture individuelle/Iris
Roquette	1 355	0,63	0,14	0,44
Centre-Ville	1 202	0,69	0,17	0,48
Emile Combes	1 178	0,66	0,12	0,59
Alyscamps	1 872	0,7	0,41	0,63
<b>Approche résidents</b>				
<b>IRIS</b>	<b>Ménages motorisés</b>	<b>Ménages avec parking</b>	<b>Besoin estimé</b>	<b>Répartition journalière :</b>
Roquette	854	190	664	Journée (30%) 740
Centre-Ville	829	204	625	Soirée/Nuit (70%) 1728
Emile Combes	777	141	636	
Alyscamps	1 310	768	543	
<b>Total</b>	<b>3 771</b>	<b>1 303</b>	<b>2 468</b>	









# Approche des besoins projet de parking SDIS

## Situation avant la réalisation des projets de parkings :

La compilation « brute » de l'ensemble de ces besoins (sans foisonnement, les demandes se répartissant dans le temps) fait apparaître un besoin de places non satisfait :

- ▶ de 359 places en basse saison
- ▶ de 1.591 places en haute saison
- ▶ Ces besoins « moyens » sont à tempérer de la rotation des touristes, de la tenue d'événements, des jours de

BILAN (aujourd'hui)		Catégorie d'utilisateur		
Places sur voirie	Nombre de places	Résidents	Besoins Hte saison	Besoins Basse saison
Réglementation			740	740
Rouge	413	Pendulaires arlésiens	1 406	1 406
Verte	1 477	Pendulaires non arlésiens	888	888
Blanche	139	Touristes	3 080	1 848
Jaune	642	<b>Total</b>	<b>6 114</b>	<b>4 882</b>
Non réglementée	933			
<b>Parking des Lices</b>	500			
<b>P4 Route de Crau</b>	234			
<b>P2 Salvador Allende</b>	65			
<b>P6 Gare SNCF</b>	120			
<b>TOTAL</b>	<b>4 523</b>			
<b>Soit un besoin en places de</b>			<b>1 591</b>	<b>359</b>

La suppression de 350 places en zone verte augmente ces besoins et les porte à :

- ▶ **709 places, en basse saison** - Une part de ces besoins pourra être absorbée par le parking des Minimes
- ▶ **1.941 places en haute saison**

Ces besoins relèvent de la longue durée : 3 heures à la journée. Le parking sera donc dédié à un fonctionnement peu rotatif, cohérent avec son implantation.

Sa capacité minimale idéale serait donc de 350 - 360 places pour le maintien de la situation actuelle





## Approche des besoins projet de parking SDIS

### Approche de la fréquentation et des recettes potentielles :

Parking de surface, de **250 places VL**, en enclos et un solde disponible, de 10 places pour autocars, pour une emprise avec services et aires de manœuvre de 1.000 m<sup>2</sup>, pour un coût d'opération de **1.500.000 € HT**.

A noter que ce scénario peut être une phase intermédiaire, anticipant la réalisation d'un ouvrage en superstructure. Suivant leur implantation et les schémas d'accès, le matériel de contrôle d'accès et le péage peuvent être conservés

-----

Ce parking outre les clientèles visées devrait aussi reprendre une partie des automobilistes stationnant rue V. Basch, sous réserve que le tarif proposé soit compétitif avec celui de la voirie (place garantie, sécurité), à priori pour un usage de longue durée (résidents, salariés)

La tarification doit être adaptée, comme pour le parking des Minimes, à la localisation, et inférieure à celle du parking du Centre

Pour les autocars, le stationnement est aujourd'hui gratuit, une référence peut être celle de Marseille (2 € la 1<sup>ère</sup> heure, 1 € la suivante, 15 € la journée). Il est pris en compte, suivant les périodes une durée de stationnement de 4 à 6 h (visite ou visite + restauration)

Vu la proximité du parking des Lices, une gestion partagée peut être envisagée (réservation des places par inscription sur internet), ce qui permet aussi des rondes entre les deux parkings hors saison. L'effectif nécessaire serait en ce cas de 2 agents (1.600 h/an x 2 = 3.200 h = 2 ETP)

besoin personnel	heures présence	Jours fréquentation	total heures
Hors saison	4	100	400
Basse saison	6	120	720
Haute saison	14	145	2 030
<b>TOTAL</b>		<b>365</b>	<b>3 150</b>





## Approche des besoins projet de parking SDIS - enclos

Le nombre de résidents ne disposant pas de places de stationnement, dans l'environnement immédiat du parking (<300 m) et vu la nature du bâti (pavillons avec garage), peut être estimé à 20. Le même nombre peut être retenu pour les salariés (à noter que les saisonniers peuvent remplacer en été les emplois permanents pendant les congés).

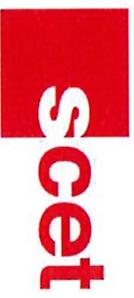
Abonnés VL	Nombre abonnés	Prix abnt mensuel	CA abonnés TTC
abonnés travail	20	45 €	10 800 €
résidents	20	45 €	10 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>		<b>21 600 €</b>

Pour les véhicules légers et les autocars, il a été tenu compte de la saisonnalité constatée.

Cette approche est compatible avec le dimensionnement du parking : 250 places - 40 abonnés = 210 places disponibles pour les horaires - Pour 300 VL visiteurs /jour le taux de rotation de 1,4 est mesuré et inférieur au parking du Centre

Véhicules légers	Mois	Jours fréquentation	flux/ /jour	flux total	ticket moyen	recettes horaires TTC
Hors saison	3	100	50	5 000	5	25 000
Basse saison	4	120	100	12 000	5	60 000
Haute saison	5	145	300	43 500	5	217 500
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>365</b>		<b>60 500</b>		<b>302 500 €</b>
Autocars	Mois	Jours fréquentation	flux/ /jour	flux total	ticket moyen	recettes horaires TTC
Hors saison	3	100	5	-	4	-
Basse saison	4	120	20	600	6	3 600
Haute saison	5	145	20	2 900	6	17 400
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>365</b>		<b>3 500</b>		<b>21 000 €</b>
<b>Total VL + Autocars</b>	<b>12</b>	<b>365</b>		<b>64 000</b>		<b>323 500 €</b>





CONNECTONS NOS TALENTS



# Approche des besoins de stationnement

## Approche économique Parking Minimales





## Approche de la capacité du parking des Minimés (LUMA)

### ► Informations disponibles pour la ZAC des Ateliers :

- Tour Gehry, selon documents :
  - Tour : 6000 m<sup>2</sup> SDP (Expositions-séminaires, restaurants, ateliers d'artiste, bureaux, bibliothèque) et socle : 13 000 m<sup>2</sup> (expositions, archives)
  - Autres données (selon sources) : la surface varie de 15 000 m<sup>2</sup> à 19 000 m<sup>2</sup> ?
- D'autres équipements sont présents sur le site (reconversion des bâtiments de la friche pour un total d'environ 14.220 m<sup>2</sup>), donc les fonctions - vocations seront aussi à arrêter :
  - Grande Halle, centre culturel lié aux nouvelles technologies : 5 000 m<sup>2</sup>
  - Les Forges : 4 320 m<sup>2</sup>
  - La Mécanique Générale : 4 000 m<sup>2</sup>
  - Bâtiment admin. Existant : 900 m<sup>2</sup>

***Ces éléments nécessitent d'être sécurisés ainsi que le programme de la ZAC des Minimés repris ci après.***

La surface (11.087 m<sup>2</sup>) de la parcelle disponible implique, au delà d'une capacité de 440 places, la construction d'un ou plusieurs niveaux en superstructure.





## Calculs ASCODE pour le projet des Minimes (LUMA)

- ▶ Approche des flux visiteurs (nombre d'employés inconnu) :
  - 3000 pers/jour dont 450 en cars de tourisme (15 %)
  - Solde : 2 550 venues en voiture (donc part modale VP : 50%)
  - Nombre passagers par VL : 2,5
  - Soit 510 VL/jour (x2)
  - 50% sortant à l'HPS, soit 255 véh/h
- ▶ Stationnement des visiteurs
  - 75% sur parking dédié
    - Soit ZAC des Minimes
    - Soit Terrain de sport des Alyscamps
  - 25% en centre-ville
  - Pointe d'occupation parking : 200 voitures
- ▶ Personnel : 75 pers/j
  - Part modale : 75%
  - Nombre de passagers par VL : 1
  - Soit 60 VL/jour (x2)
  - 50% entrant à l'HPS, 50% sortant à l'HPS, soit 30 VL/h
  - Logistique : 15 PL/jour (x2) entre 9h et 12h.

- ▶ Remarques : le taux retenu pour l'usage de la voiture est de 42,5% (3000/1225)
- ▶ Selon le calcul Ascocode, ce serait 510 véhicules à stationner (et non 255 comme Ascocode l'indique)
- ▶ De ce chiffre, en considérant que 75% des visiteurs se garent sur le site, ce serait donc **383 véhicules** à garer en pointe et non 200 comme indiqué.
- ▶ Fonctionnement prévisible du parking : journée, soirée (événements, restauration) et week-end.



# Benchmark : fondations et musées



Lieu culturel	Commune	Population	Surface bâtie	Fréquentation	Capacité du/des parking(s)	Ratio Visiteurs/jour/Places
Centre Pompidou	Metz (57000)	117 000 hab.	5 020 m <sup>2</sup>	345 549 visiteurs (2016)	700 places	1,35
Louvre-Lens	Lens (62300)	31 398 hab.	20 000 m <sup>2</sup>	450 000 visiteurs/an	592 places	2,08
Fondation Monet	Giverny (27620)	514 hab.	/	530 000 visiteurs (2010)	800 places	1,81
Fondation Carmignac	Hyères (83400)	56 502 hab.	1 200 m <sup>2</sup>	Ouverture juin 2018	645 places	
Fondation Vasarely	Aix-en-Provence (13080)	142 149 hab.	5 000 m <sup>2</sup>	40 000 visiteurs (2011)	100 places	1,09
Villa Noailles	Hyères (83400)	56 502 hab.	1 800 m <sup>2</sup>	50 000 visiteurs		
Fondation Maeght	St Paul de Vence (06570)	3 477 hab.	2 500 m <sup>2</sup>	147 000 visiteurs (2014)	625 places (dont 480 en ouvrage)	0,64
Fondation Louis Vuitton	Paris (75116)	2 220 000 hab.	12 000 m <sup>2</sup>	1 400 000 visiteurs (2017)	1 500 places (en ouvrage)	2,55
Fondation Ricard	Paris (75008)	2 220 000 hab.				
Fondation Rothschild	St Jean Cap Ferrat (06230)	1645 hab.		168 047 visiteurs (2015)	80 places	5,75
Fondation Le Corbusier	Paris (75016)	2 220 000 hab.				
Fondation Leclerc	Landerneau (29800)	15 746 hab.	1 200 m <sup>2</sup>	180 000 visiteurs/an	100 places	4,93





## Calculs SCET pour le projet des Minimes (LUMA)

- ▶ A partir d'une fréquentation annuelle estimée de 434.750 visiteurs, par comparaison avec des équipements plus ou moins similaires (Cf Benchmark), celle-ci peut être répartie en 3 périodes pour apprécier la demande de stationnement :
  - Hors saison avec une durée de visite courte et une fréquentation répartie par 1/2 journée
  - Basse saison avec durée de visite plus longue (rotation des visites = 2/jour)
  - Haute saison (2,5 visites par jour)
  - Soit une fréquentation totale sur l'année estimée à 153 032 véhicules

Saison	Mois	Nbre jours	Fréquentation visiteurs /jour	Fréquentation visiteurs /saison	Taux venue VL (0,88)	Taux occupation VL (2,5)	Flux VL	Taux rotation visites	Occupation en pointe
Hors saison	3	100	50	5000	4400	1760	1760	0,5	9
Basse saison	4	120	500	60 000	52 800	21 120	21 120	2,0	88
Haute saison	5	145	2 550	369 750	325 380	130 152	130 152	3,0	<b>299</b>
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>365</b>	<b>3 100</b>	<b>434 750</b>	<b>382 580</b>	<b>153 032</b>	<b>153 032</b>		

- ▶ Le personnel (estimé par Ascode à 75 pers/jour) n'est pas pris en compte dans cette approche. Un parking de 145 places environ ayant été indiqué comme dédié à ce seul usage (localisé sur le chemin des Minimes). Il en est de même pour la logistique, le parking n'étant pas situé dans la même emprise foncière.
- ▶ La capacité du parking devrait donc s'établir, pour ce besoin à 350 places environ, au moins.
- ▶ Il n'est pas pris comme Ascode un abattement (25 %) pour une partie des visiteurs se stationnant en ville, vu la faible disponibilité de places en l'état et le bon positionnement du projet sur un axe majeur en entrée de ville
- ▶ Cependant si pour nombre de ces visiteurs, LUMA sera leur seul objet de visite en Arles, une part notable de ceux ci liront aussi voir d'autres sites en ville. Le besoin en capacité (pointe) reste le même mais la fréquentation se répartira entre le futur parc du SDIS et celui des Minimes selon le lieu d'origine, et entre les Lices et le parc des Minimes suivant les motifs de visite(s), la disponibilité des places aux Lices. (données OT 2016 : 50, 1 % des visiteurs le font avec un billet combiné et 24,8 % choisissent l'offre multi-entrées)

**La capacité nécessaire serait donc de 350 à 360 places pour cet équipement**





## ZAC des Minimex : autres générateurs hors secteur Ateliers

### ► Logements :

Rappel calcul Ascode :

- Un programme de logement de 21 240 m<sup>2</sup> SP prévu, selon une surface moyenne de 81 m<sup>2</sup> : 260 logements estimés.
  - 2,3 pers/ménage
  - 4,45 déplacements/jour/pers
  - Part modale : 55% VL (conducteur)
- Soit 1460 VL/jour
  - 50% sortant à l'HPPM
  - 50% entrant à l'HPS
    - Soit 150 véhicules/heure
- Prévision : 1,8 place par logement
- Soit 468 places

### ► Selon PLU :

N'ayant pas d'indication sur le programme, la surface moyenne prise en compte est confortable pour des logements en appartements, collectifs et semble-t-il en accession.

Le PLU demande une place/logement minimum (1 place/60m<sup>2</sup>)

21 240 m<sup>2</sup> / 60 = **354 places**

### ► Approche Scet :

La répartition entre types de logements est un estimation arbitraire Scet

Logements	% surface	soit surface	surface logt	nbre logts	motorisation logt	soit VL	visiteurs (10 %pl)
part logts libres	10%	2 124	73	29	1,4	41	4
part logts sociaux	20%	4 248	73	58	0,8	46	5
part logts accession	70%	14 868	73	204	1,1	224	22
<b>total</b>		<b>21 240</b>	<i>(moy. nationale)</i>	<b>291</b>		<b>311</b>	<b>31</b>
<b>offre totale</b>		<b>342</b>					



CONNECTONS NOS TALENTS





## ZAC des Minimés : autres générateurs hors secteur Ateliers

### ► Centre de formation (CIPEN)

- 14 000 m<sup>2</sup> SP
- 1 pers/25m<sup>2</sup> SHON, soit 560 personnes
- Part modale VL actifs : 82%
- Soit 460 VL/jour (x2)
  - 50% entrant à l'HPM
  - 50% sortant à l'HPS
- Soit 230 VL/heure

### ► Ecole de Musique

Hypothèse Ascode : 250 VL/jour (x2)  
25 entrées et 25 sorties à l'HPS

### Remarques SCET

#### ► Centre de formation (CIPEN)

Selon les éléments indiqués, le PLU impose 1 place pour 100 m<sup>2</sup>, soit **140 places**.

Cette capacité paraît plus adaptée à ce type d'équipement, de plus proche du centre ville et desservi par TC.

En termes de fonctionnement : sont privilégiées les journées en semaine.

#### ► Ecole de Musique

Selon les éléments indiqués, une capacité de stationnement **de 50 places** sera nécessaire.

En termes de fréquentation quotidienne, les jours de semaine sont privilégiés et pendant la journée. Les horaires de fonctionnement sont larges et privilégient l'après-midi et le début de soirée.





## Approche besoins de stationnement : ZAC des Minimés

### Equipements de loisirs

- ▶ **Bowling, salle de jeux**
- Hypothèse prise : 250 VL/jour (x2)
- 25 entrées et 25 sorties à l'HPS et HP Samedi

### Remarques SCET

- ▶ **Bowling – Salle de jeux**  
Selon les éléments indiqués, une capacité de stationnement de **50 places** sera nécessaire.  
En terme de fréquentation, un fonctionnement plutôt en fin de journée, soirée et week-end.

- ▶ **Cinéma**
- 5000 m<sup>2</sup>
- 9 salles
- 1200 fauteuils
- Ratio 0,25 place/fauteuil => Soit 300 places
- Hypothèse de 2 séances/salle/jour
  - Soit 1000 VL/jour (x2)
  - 150 entrées 150 sorties HP soirée et samedi

- ▶ **Cinéma**  
La norme PLU prévoit 1 place/ 100m<sup>2</sup> d'équipements publics.  
La SCET confirme le ratio de :  
1 place/ 4 fauteuils, soit **300 places**.  
Fonctionnement : après-midi, soirées et week-end.





## Approche des besoins et flux – Minimes et LUMA

La compilation des différents besoins, leur répartition et l'usage correspondant peuvent s'établir ainsi, après prise en compte du foisonnement possible entre usages en cours de journée :

- ▶ avec un ouvrage mixte accueillant les résidents des logements créés sur la ZAC et les autres usages : **800 places sont nécessaires,**
- ▶ avec un ouvrage ne prenant pas en compte les logements mais pouvant accueillir leurs visiteurs : **700 places sont nécessaires**
- ▶ **2 générateurs sont majeurs : le cinéma (83.200 VL) et LUMA (153.032 VL)**

générateurs	capacité brute sans foisonnement	besoin journée en pointe	besoin soirée en pointe	besoin nuit en pointe	flux /an	durée stationnement visiteurs horaires	personnel en abonnements
Ecole musique	50	50	50		16 900	2 h	15
bowling salle de jeux	50	50	50		20 160	2 h	6
cinéma	300	150	300		83 200	2 h	20
centre formation	140	140			47 320	8 h	42
logements résidents	311	93	93	311			
logements visiteurs	31	10	21		9 300	2 h	
LUMA hors saison					1 760	3 h	
LUMA basse saison	299				21 120	3 h	
LUMA haute saison		299	90	29,92	130 152	3 h	
<b>total</b>	<b>1 181</b>	<b>793</b>	<b>604</b>	<b>341</b>	<b>329 912</b>		<b>83</b>
<b>total hors logts résidts</b>	<b>870</b>	<b>699</b>	<b>511</b>	<b>30</b>	<b>329 912</b>		<b>83</b>





## Approche des flux et recettes – Parking des Minimés

### Éléments retenus pour le parking public Minimés pour une capacité de 255 places :

- ▶ Fondation LUMA : la réalisation d'un parking pour son personnel et dans sa parcelle propre d'un parking visiteurs de 200 places, seule un part des flux sera accueillie dans le parc public
- ▶ Cinéma : vu l'aléas et l'exigence courante d'une offre dédiée et/ou à tarification très modeste, ce besoin n'est pas pris en compte
- ▶ Logements : seuls les visiteurs sont pris en compte
- ▶ La tarification proposée est inférieure à celle en usage au parking du Centre (Usage de longue durée, associé à des équipements éducatifs de loisirs et culturels (forfaits), équipement hors cœur de ville
- ▶ Les recettes, élevées pour un parc de périphérie, supposent une fréquentation soutenue de la fondation

générateurs	flux /an	durée stationnement visiteurs horaires	Ticket moyen TTC	CA TTC visiteurs horaires	personnel en abonnements	CA abonnés TTC
Ecole musicale	16 900	2h	4,00 €	67 600 €	15	12 210 €
bowling salle de jeux	20 160	2h	4,00 €	80 640 €	6	4 884 €
cinéma	-	2h	4,00 €	0 €	20	16 280 €
centre formation	47 320	8h	1,00 €	47 320 €	42	34 188 €
logements résidents						
logements visiteurs	9 300	2h	2,00 €	18 600 €		
LUMA hors saison	-	3h	6,00 €	0 €		
LUMA basse saison	4 224	3h	6,00 €	25 344 €		
LUMA haute saison	26 030	2h - 3h	4,00 €	104 122 €		
<b>total hors logts résidents</b>	<b>123 934</b>			<b>343 626 €</b>	<b>83</b>	<b>67 562 €</b>
<b>total recettes TTC</b>	<b>411 188 €</b>			<b>342 656 €</b>		
				<b>soit HT</b>		





# Economie globale du projet : parkings à réaliser (SDIS et Minimes) + rénovation du parking du Centre

## Hypothèses Centre

- ▶ Durée 30 ans
- ▶ Reconduction à l'égal (personnel, ...) avec 400 K€ de travaux de rénovation pris en 1<sup>ère</sup> année
- ▶ Financement des travaux par emprunt sur 30 ans à 1,75 %, engagés en 1<sup>ère</sup> année
- ▶ Renouvellements inclus

## Hypothèses SDIS

- ▶ Durée 30 ans - Concession de travaux et services, hors foncier – parc enclos pour VL (250 places) et autocars (10) – 24 h24 – 7 jrs /7 avec télégestion depuis parking du Centre, soit une partie de l'année sans présence du personnel hors rondes
- ▶ Investissement de 1,5 M€ (espace à libérer, sol inconnu, fondations, pollution,...)
- ▶ 2 agents en ETP sur l'année, télégestion à partir du parking du Centre
- ▶ Renouvellements inclus – Financement par fonds propres et emprunt sur 29 ans à 1,75 %, débutant en 2<sup>ème</sup> année, exploitation en 3<sup>ème</sup> année

## Hypothèses Minimes

- ▶ Durée 30 ans - Concession de travaux et services, dont foncier (260 K€) – parc en enclos pour VL (255 places) pouvant préfigurer un parc en superstructure – 24 h24 – 7 jrs /7 avec télégestion depuis parking du Centre, soit une partie de l'année sans présence du personnel hors rondes
- ▶ Investissement de 1,53 M€ + acquisition foncier (260 K€), sol inconnu (fondations, pollution,...) –
- ▶ 2 agents en ETP sur l'année, télégestion à partir du parking du Centre
- ▶ Renouvellements inclus – Financement par fonds propres et emprunt sur 28 ans à 1,75 %, débutant en 3<sup>ème</sup> année, exploitation en 4<sup>ème</sup> année





## Cadencement de la montée en charge du contrat

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6
<b>mois d'exploitation</b>						
CENTRE	12	12	12	12	12	12
SDIS			12	12	12	12
MINIMES				12	12	12
<b>recettes</b>						
CENTRE	12	12	12	12	12	12
SDIS			12 x 80 %	12 x 90 %	12	12
MINIMES				12 x 80 %	12 x 90 %	12
<b>travaux</b>						
CENTRE	12	-	-	-	-	-
SDIS		12	-	-	-	-
MINIMES			12	-	-	-
<b>montant travaux k€</b>						
CENTRE	400	-	-	-	-	-
SDIS		1 500	-	-	-	-
MINIMES			1 530	-	-	-
<b>emprunt</b>						
CENTRE	12	12	12	12	12	12
SDIS		12	12	12	12	12
MINIMES			12	12	12	12
<b>à N+1</b>						
décalage PGR Centre		X				



# Parkings du Centre, du SDIS et des Minimes



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL	
Périodes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL	
Chiffre d'affaires "abonnés"	217	219	239	230	301	310	313	313	315	319	323	326	329	332	336	339	343	346	349	353	356	360	364	367	371	375	378	382	386	390	394	398	10 024
Chiffre d'affaires "touristes"	633	639	590	1 209	1 284	1 327	1 340	1 367	1 367	1 381	1 395	1 395	1 409	1 423	1 437	1 451	1 466	1 480	1 495	1 510	1 525	1 541	1 556	1 572	1 587	1 603	1 619	1 635	1 652	1 668	1 685	42 213	
Produits financiers	0	3	4	5	7	9	12	14	17	19	22	25	27	30	33	35	38	41	44	47	50	53	56	59	62	65	68	71	75	78	81	1 068	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>870</b>	<b>881</b>	<b>1 173</b>	<b>1 504</b>	<b>1 592</b>	<b>1 647</b>	<b>1 683</b>	<b>1 684</b>	<b>1 704</b>	<b>1 723</b>	<b>1 743</b>	<b>1 762</b>	<b>1 782</b>	<b>1 803</b>	<b>1 823</b>	<b>1 844</b>	<b>1 865</b>	<b>1 886</b>	<b>1 907</b>	<b>1 929</b>	<b>1 950</b>	<b>1 972</b>	<b>1 994</b>	<b>2 017</b>	<b>2 040</b>	<b>2 062</b>	<b>2 086</b>	<b>2 108</b>	<b>2 133</b>	<b>2 156</b>	<b>53 306</b>		
charges exploitation	32	32	36	40	41	41	42	42	43	43	44	44	45	46	46	47	47	48	48	48	49	50	50	51	51	52	52	53	54	54	55	1 381	
Autres achats	7	7	14	20	20	20	20	20	21	21	21	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	24	24	24	25	25	25	26	26	26	26	641	
Entretien & réparations	15	15	16	17	17	18	18	18	18	18	19	19	19	19	20	20	20	20	21	21	21	21	21	22	22	22	22	23	23	23	23	591	
Autres charges externes	96	97	146	196	199	201	204	206	208	211	214	216	219	221	224	227	229	232	235	238	241	243	246	249	252	255	258	262	265	268	6 559		
Frais de Siège	45	46	46	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	97	98	99	100	102	103	104	105	107	108	2 657		
Impôts et taxes	80	81	102	124	125	126	127	129	130	131	133	134	135	137	138	139	141	142	144	146	148	149	151	152	154	155	157	159	160	162	4 073		
Charges de personnel	220	223	307	399	399	405	411	417	424	430	436	443	450	457	463	470	477	484	492	499	506	514	522	530	537	546	554	562	570	579	13 720		
Rédécouverts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Frais financiers sur emprunt	7	7	51	50	48	47	46	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	2	830	
Dotation aux amortissements de cédant	10	10	30	32	33	34	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	4	1 078	
Dotation aux amortissements de cédant	0	0	41	32	33	34	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	2 965	
Dot. amortis. de caducités Foncières	0	0	13	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	725	
Dot. amortis. de caducités Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Dot. amortis. de caducités Subventions	375	390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Produits pour provision réparations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 225	
Frais financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>888</b>	<b>1 037</b>	<b>968</b>	<b>1 173</b>	<b>1 185</b>	<b>1 197</b>	<b>1 209</b>	<b>1 221</b>	<b>1 233</b>	<b>1 246</b>	<b>1 258</b>	<b>1 271</b>	<b>1 284</b>	<b>1 297</b>	<b>1 310</b>	<b>1 324</b>	<b>1 337</b>	<b>1 351</b>	<b>1 365</b>	<b>1 380</b>	<b>1 394</b>	<b>1 408</b>	<b>1 423</b>	<b>1 438</b>	<b>1 453</b>	<b>1 469</b>	<b>1 484</b>	<b>1 500</b>	<b>1 516</b>	<b>1 532</b>	<b>38 445</b>		
<b>EXERCICE BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>375</b>	<b>377</b>	<b>488</b>	<b>629</b>	<b>704</b>	<b>744</b>	<b>749</b>	<b>754</b>	<b>759</b>	<b>764</b>	<b>768</b>	<b>773</b>	<b>778</b>	<b>783</b>	<b>787</b>	<b>792</b>	<b>797</b>	<b>802</b>	<b>807</b>	<b>811</b>	<b>816</b>	<b>821</b>	<b>826</b>	<b>831</b>	<b>835</b>	<b>840</b>	<b>845</b>	<b>850</b>	<b>855</b>	<b>859</b>	<b>864</b>	<b>869</b>	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-11</b>	<b>-112</b>	<b>234</b>	<b>375</b>	<b>448</b>	<b>497</b>	<b>490</b>	<b>493</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>501</b>	<b>504</b>	<b>507</b>	<b>510</b>	<b>512</b>	<b>515</b>	<b>518</b>	<b>520</b>	<b>522</b>	<b>524</b>	<b>526</b>	<b>528</b>	<b>530</b>	<b>532</b>	<b>534</b>	<b>536</b>	<b>538</b>	<b>540</b>	<b>542</b>	<b>544</b>	<b>546</b>	<b>548</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158</b>	<b>188</b>	<b>331</b>	<b>408</b>	<b>450</b>	<b>457</b>	<b>464</b>	<b>477</b>	<b>484</b>	<b>491</b>	<b>498</b>	<b>506</b>	<b>513</b>	<b>520</b>	<b>527</b>	<b>534</b>	<b>542</b>	<b>549</b>	<b>556</b>	<b>564</b>	<b>571</b>	<b>579</b>	<b>586</b>	<b>594</b>	<b>601</b>	<b>609</b>	<b>617</b>	<b>625</b>	<b>633</b>	<b>641</b>	
<b>IS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>110</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>152</b>	<b>154</b>	<b>157</b>	<b>159</b>	<b>161</b>	<b>163</b>	<b>165</b>	<b>167</b>	<b>171</b>	<b>173</b>	<b>176</b>	<b>178</b>	<b>181</b>	<b>183</b>	<b>185</b>	<b>187</b>	<b>189</b>	<b>192</b>	<b>194</b>	<b>196</b>	<b>198</b>	<b>200</b>	<b>202</b>	<b>204</b>	<b>206</b>	<b>4 759</b>	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>-158</b>	<b>123</b>	<b>221</b>	<b>272</b>	<b>293</b>	<b>299</b>	<b>306</b>	<b>314</b>	<b>318</b>	<b>323</b>	<b>328</b>	<b>332</b>	<b>337</b>	<b>342</b>	<b>347</b>	<b>351</b>	<b>356</b>	<b>361</b>	<b>366</b>	<b>371</b>	<b>376</b>	<b>381</b>	<b>386</b>	<b>391</b>	<b>396</b>	<b>401</b>	<b>406</b>	<b>411</b>	<b>416</b>		
<b>RESULTATS NETS CUMULES</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>-174</b>	<b>-48</b>	<b>172</b>	<b>444</b>	<b>744</b>	<b>1 048</b>	<b>1 357</b>	<b>1 671</b>	<b>1 989</b>	<b>2 312</b>	<b>2 640</b>	<b>2 972</b>	<b>3 309</b>	<b>3 651</b>	<b>3 997</b>	<b>4 348</b>	<b>4 703</b>	<b>5 068</b>	<b>5 432</b>	<b>5 803</b>	<b>6 173</b>	<b>6 548</b>	<b>6 946</b>	<b>7 337</b>	<b>7 732</b>	<b>8 133</b>	<b>8 539</b>	<b>8 956</b>	<b>9 386</b>		
<b>Resultat / Produits d'exploitation</b>	<b>-2%</b>	<b>-18%</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>																											

Le compte d'exploitation ci-dessus montre que l'opération peut s'autofinancer selon les indications précédemment exposées

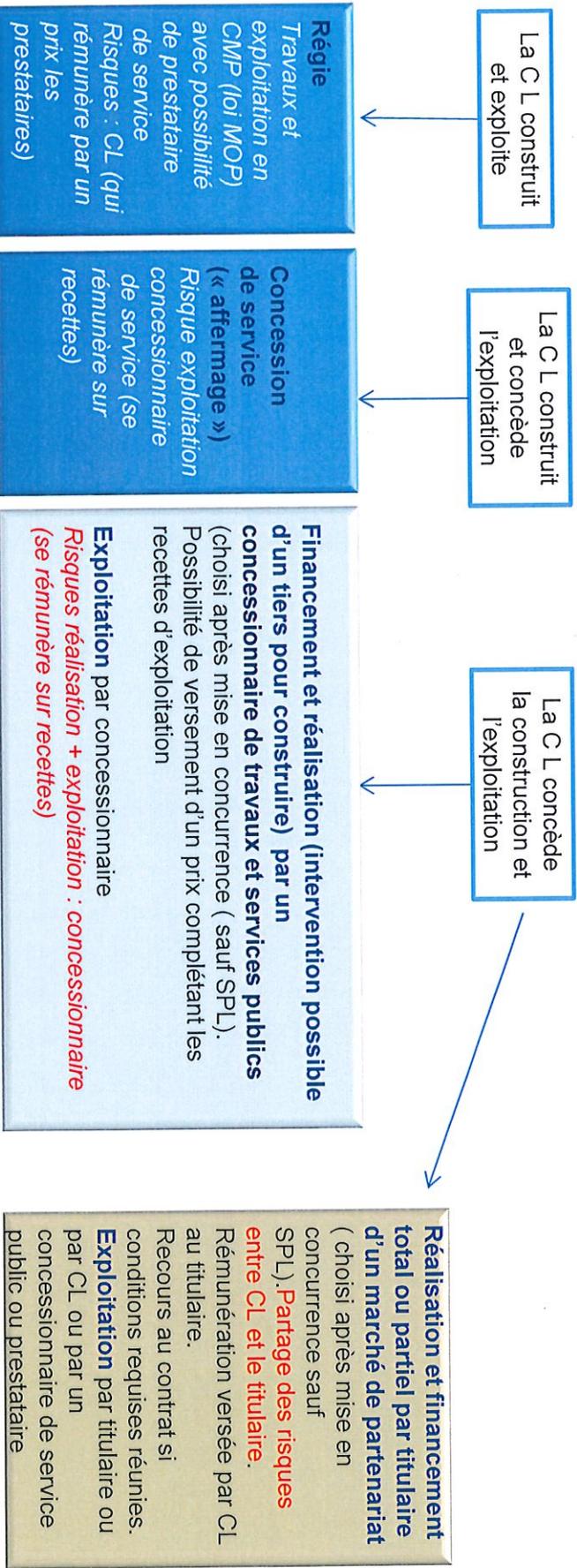




# Modes de gestion

Préalable : existence d'un service public  
 ⇒ Activité d'intérêt général  
 ⇒ Activité exercée sous le contrôle de la Collectivité Locale

La Collectivité Locale est compétente



Le parking du Centre étant fonctionnel, seule son exploitation sera en prestation ou concession, en ce cas assortie de la réalisation de travaux







# Mode de gestion

**Le service public de stationnement payant est constitué :**

- du service public de stationnement sur voirie = SPA
- du service public de stationnement hors voirie (ouvrages et enclos) = SPIC

Le choix du mode de gestion du service public des parcs de stationnement dépendra :

- des éléments financiers,
- de la volonté de la collectivité en termes d'implication dans la gestion, l'organisation et le contrôle du service,
- du niveau et la nature des risques qu'elle voudra supporter ou transférer.

Possibilité de confier dans un même contrat la gestion globale des trois parkings





## Mode de gestion

Une SPL est compétente « pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général » (art. L.1531-1 du CGCT). Elle présente les caractéristiques suivantes :

### Objet social :

Dans le cadre des politiques publiques de ses actionnaires en matière de mobilité et de stationnement, elle peut :

- réaliser, construire et gérer des parcs de stationnement
- effectuer toute opération de construction, d'aménagement ou de gestion en lien avec la mobilité et le stationnement.

Elle sera chargée de la gestion du parc de stationnement existant et des deux parcs à réaliser dans le cadre d'un contrat de concession de service public dont le périmètre serait le suivant (absence de mise en concurrence) :

- parc de stationnement du Centre
- parc de stationnement du SDIS
- parc de stationnement des Minimes

### Conditions requises :

- l'article L.1411-12 du CGCT exempte des règles de droit commun toute concession de service confiée à une SPL lorsque les deux critères des relations « in house » sont remplis et que l'activité déléguée figure expressément dans ses statuts.
- les assemblées délibérantes des collectivités actionnaires doivent statuer sur le principe de la concession du service public du stationnement payant à une SPL, après avoir recueilli l'avis de la commission consultative des services publics locaux (CCSPL).





## Les atouts des SPL pour les collectivités

- ▶ **Acteur local, non délocalisable**
  - Réactivité et relation de proximité, agilité et personnalisation des réponses
  - Souplesse de la gestion dans un cadre contractuel consensuel : tarifs, modification de l'exploitation (nouvelles missions et activités) , prise en charge de travaux – Prestations personnalisées
  - Facilité d'expérimentation (cf la future loi sur la Mobilité qui les encourage)
  - Maîtrise de l'outil – transparence par la participation en capital et aux organes de gestion \_ contrôle analogue
  - Recherche d'une rentabilité raisonnée pour le développement de la structure, l'innovation n'implique pas une rémunération excessive des capitaux mobilisés
  - Meilleure acceptabilité de certaines mesures (intérêt général – service public)
  - souplesse de gestion relevant des sociétés commerciales (statut privé) tout en conservant le contrôle du service public de stationnement,
  - Souplesse dans l'évolution du périmètre, en cas d'intégration de nouveaux actionnaires publics.
- ▶ **Acteur global**
  - Mutualisation de moyens
  - Vision et action de long terme
  - Vision et approche globale des projets : en coût , en gestion, en réalisation
  - Réinvestissement local
  - Économie des mises en concurrence pour les SPL
  - Intérêt général et conseil technique auprès de la collectivité
  - Plus grande facilité à nouer des partenariats
- ▶ **Mais :**
  - Elle ne peut exercer ses activités qu'exclusivement sur le territoire de ses actionnaires, et pour leur seul compte
  - Elle nécessite au moins deux actionnaires publics dont les compétences sont congruentes avec son objet
  - Elle ne peut créer de filiales





## Atouts de la complémentarité « aménagement – stationnement »

- Les apports :
- Mutualisation de moyens (fonctions supports, R&D et projets)
  - Apport de ressources : une activité d'exploitation de service apporte un flux régulier de trésorerie et lisse les résultats
  - Actions de long terme au-delà de la livraison des ouvrages
  - Vision globale, amont et rigoureuse des projets : usages, montée en charge, coût global, conduite de la concertation avec les futurs usagers, les riverains, les commerces et activités => « garantie de bonne fin et d'usage »
  - Fertilisation croisée entre montage - conduite de projet – réalisation d'équipement - exploitation de service public
  - Offre de conseil amont intégrée (urbanisme / pôles d'échange / stationnement / parking / transport ) dans une logique d'optimisation globale pour l'accompagnement de projets urbains complexes, structurants et valorisation des externalités : densification autour d'un grand équipement, d'une ligne de transport collectif, d'un pôle multimodal, ..., financement intégré, fédération des opérateurs
  - Approche globale mobilité - stationnement et aménagement : valorisation du foncier libéré dans opération de parcs mutualisés et foisonnés par exemple





## EPL mixtes aménagement et stationnement (réseau SCET)

- ▶ EPL d'aménagement – stationnement (dont certaines avec des opérations propres, d'autres activités de services) :
  - Roubaix – Tourcoing (**SEMVR**) (accompagnement de la requalification de la ville, sécurisation et insertion)
  - Mulhouse (**CITVIA**) (accompagnement des opérations d'aménagement, gestion en propre)
  - Angers (**SPL 2 A**) (gestion globale du stationnement, requalification, nouvelle politique de mobilité)
  - Lille (**SORELI**) (accompagnement d'opérations d'aménagement, acquisition d'un parc stratégique en cœur de ville à requalifier)
  - Tours (**SET**) (portage de parkings dont de centre commercial avant retour à la collectivité, réalisation d'opérations sobres en stationnement)
  - Le Mans (**CENOVIA**) (gestion globale du stationnement, requalification, nouvelle politique de mobilité)
  - Sète (**SPL Bassin de Thau**) (gestion globale du stationnement, requalification, nouvelle politique de mobilité)
  
- ▶ D'autres EPL, dans le cadre de leurs opérations d'aménagement s'impliquent fortement dans les études de stationnement et de mobilité (notamment pour les éco quartiers) et forment avec les EPL de service un groupe de travail et réflexion



Rappel titre partie



## Le réseau des EPL de stationnement

► Au sein du Réseau SCET 22 entreprises publiques locales dans 22 aires urbaines, interviennent dans le domaine du stationnement.

- Ces sociétés qui constituent de façon cumulé le troisième opérateur du stationnement en France.
- Une couverture nationale
- Des structures de toutes tailles, une grande richesse de pratiques, modes d'intervention
- 20 % des exploitants présents sur le marché
- 195.000 places gérées (50 % en parcs en ouvrage ou en enclos et 50 % sur voirie).
- 261 parcs en ouvrage et enclos gérés.
- + de 900 salariés ETP
- 150 M€ de chiffre d'affaires
- + de 22 millions de clients horaires en ouvrage

