



sareco
mobilité et stationnement



AMO pour le déploiement du stationnement
payant sur voirie

Phase I : Approfondissement de la stratégie retenue



Plan de la présentation



Introduction

-  Détermination du dessin définitif des deux couronnes de stationnement
 - Approfondissement du diagnostic
 - Stratégie de politique de stationnement

-  Réalisation d'un bilan financier et choix d'une politique tarifaire



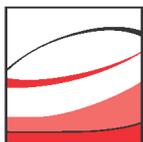
Rappel des enjeux

Constats

- Dysfonctionnements constatés sur le fonctionnement du stationnement
 - Saturation
 - Peu de rotation
 - Sous-utilisation des parkings privés et publics
- Anticipation des nouvelles possibilités offertes par la décentralisation du stationnement payant

AMO souhaitée par la Ville pour :

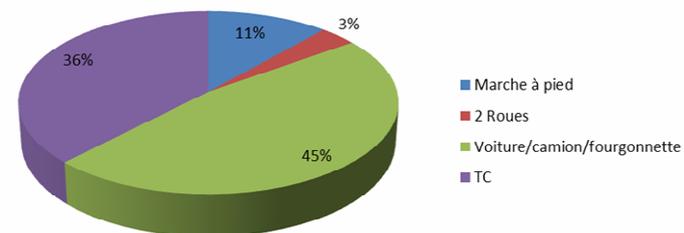
- Analyser le fonctionnement du stationnement
- Évaluer la pertinence d'un passage en stationnement payant
- Accompagner la Ville dans la mise en œuvre du stationnement payant si ce mode de gestion est retenu



Des taux de motorisation et taux de venue en voiture plus faibles que dans les communes voisines

Partis modales

- A Noisy le Sec (graphe ci-contre) => **voiture 45%**
- Communes voisines :
 - Romainville : 43%
 - Bobigny : 48%
 - Rosny-Sous-Bois : 49%



Taux de motorisation (2012)

- **0,73** à Noisy-le-Sec (0,81 en 2006)
 - 1,09 pour les maisons
 - 0,63 pour appartements
- Villes voisines
 - Bobigny : 0,68
 - Romainville : 0,82
 - Rosny-Sous-Bois : 0,93

Nombre de ménages disposant de	Maisons	Appart.	Autres*	Total	
aucune voiture	705	5 698	145	6 548	41,3%
1 voiture	1 952	5 704	26	7 682	48,5%
2 voitures	679	732	1	1 412	8,9%
3 voitures ou +	103	88	3	195	1,2%
Total ménages	3 440	12 221	176	15 837	100,0%
Total voitures**	3 757	7 758	40	11 555	
Taux de motorisation	1,09	0,63	0,23	0,73	
Taux d'équipement	80%	53%	17%	59%	

Garages privés

- **40% à Noisy le Sec**
- Romainville : 42%
- Bobigny : 38%



Des normes réglementaires qui permettent de couvrir les besoins des nouvelles opérations

Zones UA, UB, UD, UE

- 1 pl / logement
- 1 pl / 60 m² SP bureau (équivalent 50% taux de venue en voiture)

Zone UC

- 1 pl / logement si moins 150m² SP
- 2 pl / logement si plus 150m² SP
- 1 pl / 60 m² SP bureau

Zone UV

- 1 pl / 60 m² SP bureau
- Autres : adapté à construction avec min 1 pl / 100m² SP

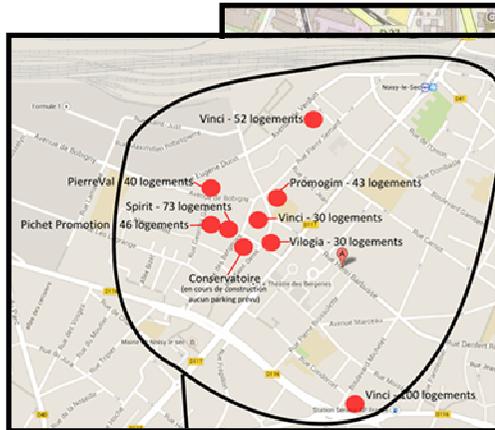
Normes de stationnement prudentes, qui ne devraient pas créer de déficit hors voirie pour les logements et les bureaux

=> *Possibilité en revanche de créer des normes plafond, notamment pour accompagner la volonté de réduire la place de la voiture dans les déplacements domicile/travail (objectif PDUIF)*

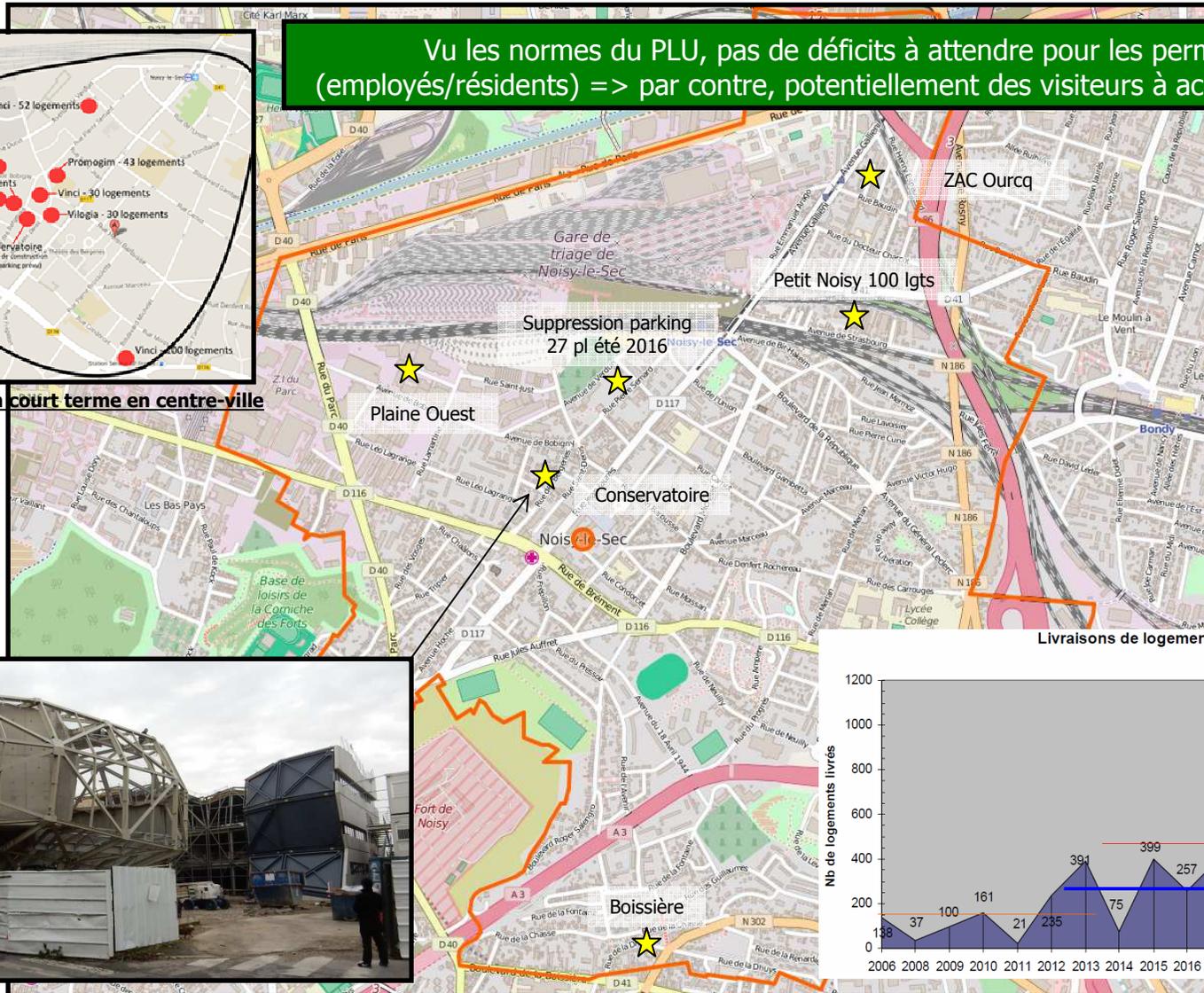


De nombreux projets attendus sur la Commune

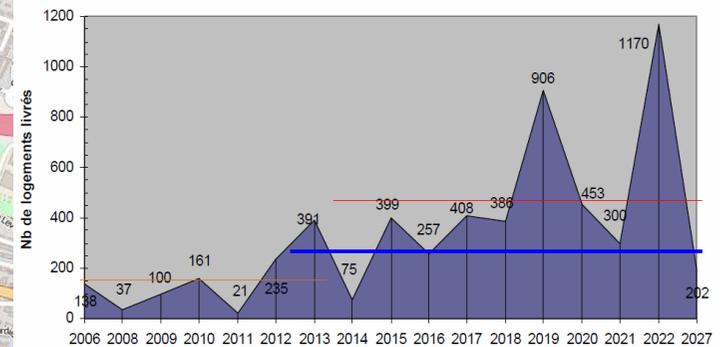
Vu les normes du PLU, pas de déficits à attendre pour les permanents (employés/résidents) => par contre, potentiellement des visiteurs à accueillir sur voirie



Projets construction court terme en centre-ville



Livraisons de logements





Des documents supracommunaux qui incitent à passer en stationnement payant et à étendre les voies réglementées

- Le PDUIF émet plusieurs recommandations sur le stationnement notamment au niveau des secteurs à réglementer
 - Secteurs commerciaux/centre ville
 - Autour des gares, secteurs mixtes d'activités et de résidence
 - Le long des lignes de tramway, Tzen et Mobilien

- Est ensemble => **Action 4 : Gérer le stationnement sur Est Ensemble**
 - 4.1 Faire évoluer l'organisation et les réglementations du stationnement sur Est Ensemble

*Dans l'ensemble, les communes d'Est Ensemble utilisent déjà les politiques de stationnement pour favoriser la rotation et dissuader le stationnement de longue durée, il **convient d'aller plus loin dans un souci d'une meilleure efficacité***
 - 4.2 Mieux contrôler le stationnement
 - 4.3 Favoriser une mutualisation du stationnement privé dans les futurs opérations immobilières
 - 4.4 Agir sur les normes des PLU en matière de stationnement



Un tissu urbain diversifié

■ **1 rue commerçante centrale** (rue Jean Jaurès), qui comprend également des équipements publics :

- Bonne densité commerciale :
 - Deux moyennes surfaces sans parking attitré
 - 1 Picard
 - Restaurants,
 - Boutiques de vêtement
- Clientèle locale (qui vient à pied)

■ **Rues perpendiculaires mixtes**, à dominante résidentielle

■ **Environnement global résidentiel :**

- Habitat pavillonnaire au Nord et à l'Est de la zone d'étude
- Habitat collectif au Sud (autour de la Mairie)





Plan de la présentation

Introduction

Détermination du dessin définitif des deux couronnes de stationnement

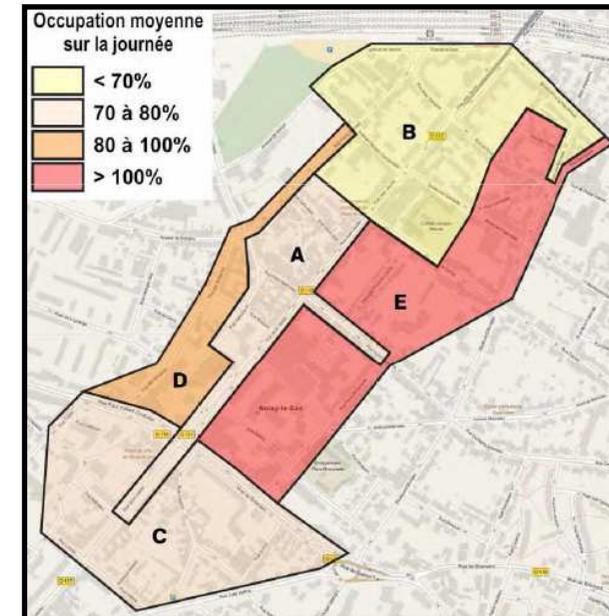
- **Approfondissement du diagnostic**
- Stratégie de politique de stationnement

Réalisation d'un bilan financier et choix d'une politique tarifaire



Diagnostic

- ❑ **Saturation de la voirie**, mais **faible déficit global**
- ❑ Beaucoup de stationnement de longue durée
- ❑ Zone bleue mal respectée mais faiblement saturée
- ❑ A l'est de la ZB, forte saturation de la voirie mais **nombreuses places dans parkings résidentiels**
- ❑ Zoom secteur Jean Jaurès en journée semaine
 - 75% d'occupation en moyenne, 80% à la pointe
=> 50% d'utilisateurs de moins de 2h, **80% de moins 4h**
 - Rotation bien supérieure aux autres secteurs, qui sont très résidentiels
- ❑ Evaluation **250 véhicules visiteurs à 11h** sur tout le périmètre enquêté
- ❑ Plus de **400 pl jamais utilisées dans les parkings privés** ci-contre (capacité totale : 865 pl)





Offre de stationnement **sur voirie**

950 pl sur voirie, dont :

465 pl en zone bleue :

- Limité à 1h30
- Du lundi au vendredi 9h/12h et 14h/19h
- Samedi 9h/12h
- Sauf août et jours fériés

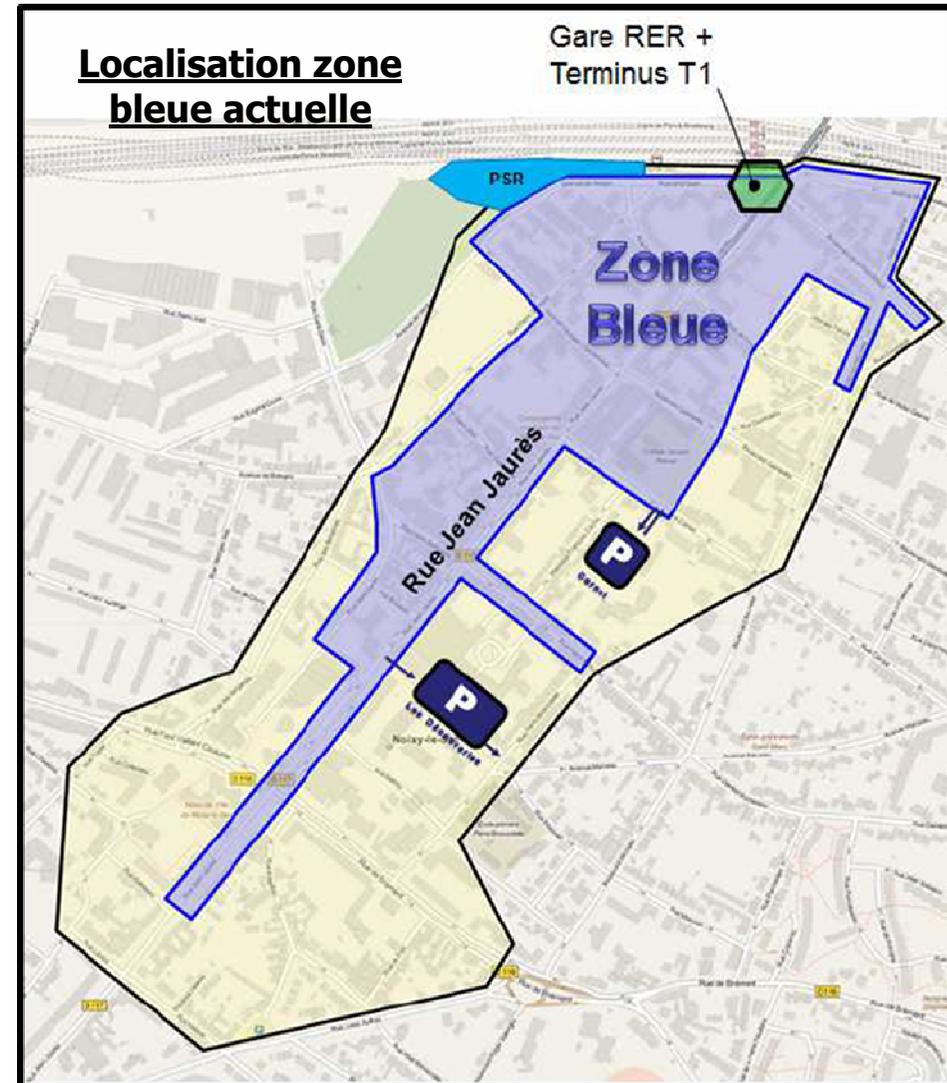
399 pl gratuites

12 pl pour handicapés

27 pl livraisons

Autres (transport fond, autolib) : 14

33 places neutralisées





Offre de stationnement **hors voirie**

- Parking Gare Effia : 110 pl
 - Parking au sol, payant et barrière
 - Parking ouvert 24h/24

- Parking des Découvertes : 108 pl
 - Parking souterrain peu soigné (peinture, revêtement, étanchéité)
 - Parking gratuit ouvert de 5h à 21h
 - Pas de présence humaine

- Parking Carnot : 82 pl
 - Parking au sol, gratuit et libre d'accès

- Parking Clémenceau : 27 pl
 - Parking au sol en ZB

- Parkings des bailleurs



Parking gare



Parking des découvertes



Parking Carnot



Demande sur voirie en journée (1/2)

■ Taux d'occupation très élevés sur l'ensemble de la voirie, avec toutefois :

- Des **disponibilités sur la zone bleue**, notamment plusieurs places libres :
 - Devant la gare (Avenue de Verdun)
 - Sur le parking Clémenceau / Sémard et sur la rue Georges Clémenceau
 - Sur la rue Jean Jaurès
 - Rue Saint Jean
 - Rue Barbusse

La ZB se remplit progressivement au cours de la matinée



- Des **disponibilités ponctuelles en zone gratuite** dans les secteurs pavillonnaires



Demande sur voirie en journée (2/2)

- ❑ **Taux de respect faible** (usagers mettent un disque mais correspond pas aux heures de présence)
- ❑ **Rotation faible**
=> Meilleure devant les commerces où la ZB permet de créer de la disponibilité
- ❑ **Peu de véhicules en stationnement interdit**, places pour handicapés respectées, intervalles importants entre les véhicules stationnés => difficulté à se garer est relative
- ❑ **Sentiment d'omniprésence de la voiture**, avec du stationnement bilatéral
=> Travail de requalification urbaine qui peut entraîner la suppression d'une partie de l'offre de stationnement sur voirie : dans ses conditions, la remise à niveau du parking des Découvertes peut se poser



Demande sur voirie la nuit

- ❑ Situation semblable à la journée, avec toutefois :
 - Beaucoup places libres dans quartier gare (notamment Avenue de Verdun et Avenue Clémenceau)
 - Places libres rue Jaurès
 - 50% d'occupation Avenue Bir-Hakeim
 - Saturation des zones résidentielles à l'est et au sud de la rue Jaurès





Demande hors voirie en journée (1/2)

Parking des découvertes

- 60 vides (50% d'occupation)
- Peu de mouvements de véhicules (stationnement de longue durée)
- Présence d'une épave incendiée



Parking Carnot

- Parking saturé en journée
- Rotation faible, mais plus importante que dans le parking des découvertes



Parking Gare Effia

Parking très faiblement occupé (au moins 50 pl vides)



Parking Clémenceau

20 vides à 9h30

10 vides à 11h30

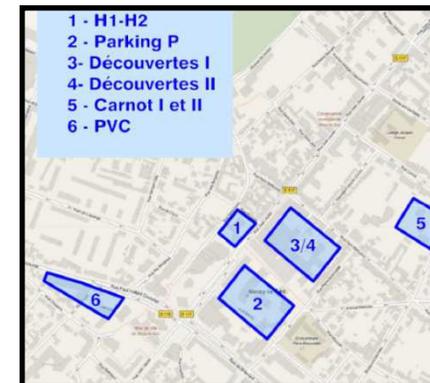




Demande hors voirie en journée (2/2)

- ▣ Pavillons => des places libres dans les espaces privés
- ▣ Des parkings de bailleurs sous-utilisés => **450 places libres**

Parking		1	2	3	4	5	6
		H1-H2	Parking P	Découvertes I	Découvertes II	Carnot I et II	PVC
Capacité		98	146	185	131	167	139
Occupation	Journée	28	39	72	49	65	66
		29%	27%	39%	37%	39%	47%
	Nuit	31	49	103	70	98	77
		32%	34%	56%	53%	59%	55%



- ▣ Confirmé par les visites de terrain
 - 55 bld Michelet : occupation d'environ 50%
 - 40 rue Henri Barbusse :
 - 1^{er} parking aérien 10 pl / 10 vides
 - 2^{ème} parking aérien 8 pl / 1 vide
 - 2 rue Helène : parking aérien 12 pl / 10 vides





Demande hors voirie la nuit

- Parking des découvertes : 30 voitures seulement (25% d'occupation)
- Parking Carnot : proche de la saturation (4 vides)
- Parking gare Effia : occupation très faible (20 voitures)
- Parking Clémenceau : 12 voitures (moins de 50% d'occupation)
- Pavillons : des places disponibles dans les cours intérieures
- Parkings privés
 - Rue Barbusse :
 - 1^{er} parking : 10 pl toujours vides
 - 2^{ème} parking : 3 vides/8pl
 - Rue Hélène : 5 vides
 - Bld Michelet : impossibilité d'accéder





Echanges avec la police municipale

10 agents de surveillance de la voie publique

- 15 jours/mois en mode opérateur vidéo
- 15 jours/mois en mode ASVP => 5 ETP ASVP sur la commune

Verbalisation

- 2013 : **20 673** TA
- 2014 : **12 117** TA
- 2015 : **16 546** TA

 Avril 2016 => vidéo verbalisation : en 3 semaines, 60 verbalisations

Stationnement difficile

 Les nuisances (dégradation, vol, insécurité, facilités d'accès) conduisent les propriétaires à stationner leurs véhicules en surface même si ils ont à disposition des places de parking en sous-sol

En attente de précisions :

- Combien de temps les ASVP consacrent à la surveillance de la zone à disque uniquement ? (combien d'équivalent temps plein ASVP pour la surveillance de la zone bleue)
- Les TA comprennent également les stationnements interdits ? Intéressant d'obtenir les données concernant le nombre de TA émis uniquement la zone à disque



Echanges avec Noisy-le-Sec habitat

- 2 200 logements gérés
- 1 460 pl (dont 1 000 en souterrain) => dont 385 pl en aérien, sans contrôle d'accès
- Toutes les places sont louées
 - Usagers obligés de louer 1 pl avec logement (tarifs compris entre 43 et 70€/mois)
 - Sous certaines conditions (locataire depuis plus de 30 ans par ex), il est possible de se séparer de sa place => elle est alors louée à des usagers de l'immeuble ou des extérieurs
- Pas d'études sur l'occupation réelle des places la nuit, mais fréquentation qui tend à augmenter :
 - Neutralisation de nombreuses places sur voirie avec plan vigipirate
 - Réhabilitation et sécurisation (contrôle d'accès, vidéoverbalisation, etc.) progressive des parkings
 - Parkings assez fortement occupés et en état correct, hormis celui sous place Dreyfus
- Projets parkings
 - Sous place de la mairie en lien avec l'arrivée potentielle du tram (252 pl)
 - Si le tram ne se fait pas, création 50 pl publique en lien avec réhabilitation parking Cottereau
 - Jonction parking public Découvertes avec 2 parkings voisins de copro (projet 400 pl)
 - Parking public Découvertes payant entre 1992 et 1995 => bonne fréquentation
- Rôle de la Ville
 - Les parkings des bailleurs sont en état globalement bon, hormis celui sous place Dreyfus
 - Les taux d'occupation sont relativement élevés dans chacun d'entre eux
 - **La sous-occupation vient essentiellement de la difficultés pour les usagers à se défaire de leur place lorsqu'ils n'en ont pas l'utilité** => La ville pourrait alléger les critères à respecter



Conclusion des visites de site

Occupation

- Saturation généralisée de la voirie gratuite
- Disponibilités importantes hors voirie :
 - Dans les parcs de stationnement public
 - Dans les parkings de bailleurs

Usagers présents

- Majoritairement usagers longue durée
- Peu de rotation et un respect assez faible de la zone bleue, même si elle permet de dégager des disponibilités dans les secteurs les plus centraux

Vision prospective

- Nombreux projets attendus sur la Ville, notamment dans le centre (conservatoire et logements)
- Nécessité de mettre en place un plan de stationnement pour :
 - Résorber la congestion actuelle
 - Anticiper l'arrivée des nouveaux usagers

Opportunité d'augmentation de l'offre de stationnement existante

- Les capacités actuelles sont suffisantes pour répondre à l'ensemble de la demande** en stationnement des usagers et les projets qui sont prévus ne créeront pas de déficit
- Il existe de nombreuses capacités inutilisées (parkings des bailleurs, parking public, parking privés)
 - Le stationnement payant sur voirie créera de la rotation et de la disponibilité devant les commerces

Diagnostic Sareco conforte celui de Municipalités Services, avec quelques nuances (disponibilités dans le parking gare et non saturation, rotation faible sur la zone bleue centrale, réserver le stationnement sur la zone de courte durée aux visiteurs et tarifs proposés...)



Plan de la présentation

Introduction

Détermination du dessin définitif des deux couronnes de stationnement

- Approfondissement du diagnostic

- Stratégie de politique de stationnement

Réalisation d'un bilan financier et choix d'une politique tarifaire



Propositions

Propositions en **4 points**

- Réduire la zone de courte durée (2h) pour avoir un périmètre plus adapté à la demande visiteur
- Mettre en place une zone 4h autour de la zone de courte durée pour réduire l'effet de seuil
- Requalifier le parking des Découvertes, pour offrir une alternative au stationnement de longue durée en centre-ville
- Requalifier les parkings résidentiels pour en optimiser l'usage

Analyse critique Sareco

- Zone centrale de courte durée = pertinente car située devant les commerces
- **Zone de moyenne durée = pertinente si elle est mixte** et permet également le stationnement des résidents via un macaron, car elle se situe dans du tissu à majorité résidentiel
- Requalification du parking des Découvertes et des parkings résidentiels => Attention :
 - Risque que la Ville finance un parking concurrent aux parkings des bailleurs (qui comprennent de très nombreuses disponibilités)
 - La Ville proposera un abonnement résident sur voirie, ce qui permettra déjà de répondre à la majorité de la demande résidentielle



Quelle gestion pour le **parking Carnot** ?

☐ Si stationnement payant en centre-ville => **réglementer Carnot** pour :

- Améliorer la rotation
- Cohérence globale de gestion voirie/parkings
- Ne pas créer une concurrence au stationnement payant sur voirie

☐ Analyse d'une **possibilité d'extension aux parcelles voisines**

- **Extension techniquement pas nécessaire** au vu du diagnostic :
 - Les usagers de longue durée ont des alternatives hors voirie
 - La voirie va libérer des places pour les visiteurs
- Cout de l'extension
 - Aménagement
 - 144K€ pour l'extension restreinte (3K€ / 25m²)
 - 228K€ pour l'extension élargie
 - Expropriation
 - 187K€ pour l'extension restreinte
 - 293K€ pour l'extension élargie

Travaux d'extension Carnot
330K€ pour l'extension restreinte
521K€ pour l'extension élargie

1 extension possible en cas de suppression massive de places en centre-ville ou de projets ANRU amenant à la suppression de parkings de bailleurs



Analyse financière du parking base 82 pl

Investissements : 2 possibilités de gestion

➤ Horodateur

- Avantages : faible investissement (horodateur + signalisation)
- Inconvénients : nécessite un passage fréquent des ASVP

➤ Barrières

- Investissements de 60K€
 - Caisse : 30K€
 - 2 barrières : 30K€
- Avantages : assurance que tous les usagers payent
- Inconvénients : Obligation de gérer des badges résidents et investissement plus élevé

Exploitation

➤ Surveillance = 7K€ HT/an

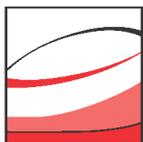
0,2 Equivalent Temps Plein ASVP

➤ Maintenance de l'horodateur = 5,1K€/an

*82 pl*0,25€/pl*250 jour*

➤ Exploitation en cas de parc au sol fermé par barrière : 8,2K€/an

100€ HT/pl/an



Expertise technique et cout de la remise aux normes du parking des Découvertes

Évaluation des travaux : 415K€ HT

Structure

Travaux évalués à **150K€**, dont 100K€ pour l'ascenseur

Une dérogation peut être demandée (sans certitude d'aboutir) pour réaliser les 2 pl PMR en surface

Mise aux normes du parking (sécurité incendie) : 60K€

Mise à niveau du parking : 147K€

- Peinture : 550€ HT/pl => 62k€
- Portes coupe-feu : 600€ HT/porte => 5k€
- Vidéosurveillance : 25K€
- Interphonie / sonorisation : 10K€
- Escaliers à reprendre : 15k€/ escalier => 45k€
- 2 portes basculantes : reprise des portes existantes

Équipement matériel contrôle péage : 60K€

- Options : GTC + Panneau à Jalonnement Dynamique à l'entrée

Points positifs	Points négatifs
Structure parking	Pas d'extincteur opérationnel
Largeur des allées et des places, disposition des poteaux	Pas de places handicapés
Accès piétons	pas d'ascenseur (possibilité demander dérogation)
Eclairage	Pas de détecteur CO et NO
Peinture plafond	Pas de local électrique
	Eclairage de secours non conforme
	Pas d'alarme fonctionnelle
	Pas de plans pompiers
	Signalétique piétonne
	Pas de portes coupes-feux

CF annexes spécifiques



Quelle gestion pour le parking des Découvertes ?

Si payant, 2 possibilités

➤ **Horodateur**

- Nécessité de poser 2 horodateurs
- Inconvénients (nécessite surveillance des ASVP, risques de dégradation plus élevé que sur l'espace public, gestion du stationnement des résidents)

➤ **Barrières**

- Configuration s'y prête bien (2 entrées sorties)
- Assurance que tous les usagers payent

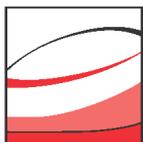
➤ **Coûts exploitation** : 300€/pl/an

Pas d'intérêt technique à le remettre aux normes pour le moment

- Offre sous-utilisée aujourd'hui alors que le stationnement y est gratuit
- Capacité sur voirie suffisante pour répondre à la demande des visiteurs

Intéressant de le réhabiliter :

- Pour répondre à la demande des usagers du marché (3 fois/semaine)
- En cas de suppressions de places (requalification de la voirie ou projets ANRU)



Proposition de dessin définitif des deux couronnes de stationnement (1/3)

	Avantages	Inconvénients
Zone à disque	<p>Investissements très faibles : 50€ HT/pl pour la signalisation horizontale et verticale, 10K€ pour l'achat et la distribution des disques</p> <p>Souvent mieux accueilli par les usagers</p>	<p>Ne génère aucune recette alors que la surveillance est la même que pour du payant (1 ASVP = 35K€/an. Il surveillance en moyenne 150 pl en courte durée et 300 en longue durée)</p> <p>Ne permet pas d'obtenir les mêmes niveaux de rotation qu'avec du payant</p> <p>Peut donner lieu à de multiples abus (ex : usagers venant tourner le disque toute les 2h) - la zone à disque est plus facilement fraudable</p> <p>N'est pas concerné par la dépenalisation du stationnement (l'organe délibérant ne peut ni fixer le montant du forfait de post stationnement, ni déléguer la surveillance</p>
Payant	<p>Permet d'obtenir les recettes financant tout ou partie des investissements et de la surveillance</p> <p>Garanti des bons niveaux de rotation s'il est bien surveillé</p> <p>Bien accepté par la population s'il est accompagné d'un abonnement résident sur voirie</p> <p>S'inscrit pleinement dans la dépenalisation, avec possibilité d'adapter les tarifs et les durées de stationnement aux enjeux des zones (courte ou longue durée, avec tarifs plus avantageux pour certaines catégories d'usagers, etc.), et de déléguer la surveillance</p>	<p>Nécessite des investissements, même s'ils peuvent être limités (fonction du nombre de places réglementées, du type d'usagers accueillis, etc.)</p> <p>Moins bien accepté que la zone à disque</p>

Sareco confirme la stratégie de Municipalités Services et de la Ville d'un passage en stationnement payant



Proposition de dessin définitif des deux couronnes de stationnement (2/3)

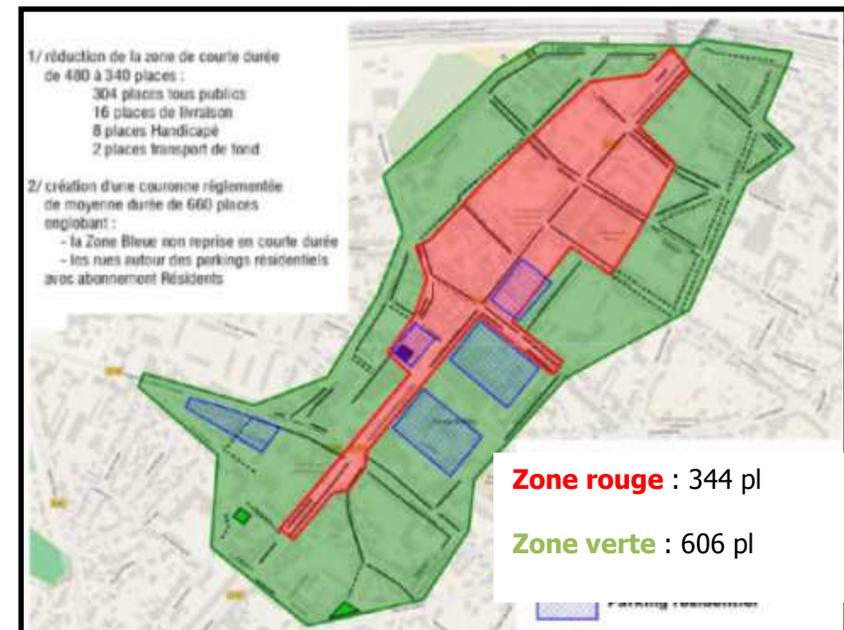
Sareco propose de **phaser la mise en réglementation** :

1^{er} temps : zone rouge

2^{ème} temps : zone verte

Objectifs du phasage

- Justifier la mise en payant (protection des linéaires commerciaux) => meilleure acceptation des usagers
- Assurer une surveillance efficace
- Limiter les investissements pour « tester » le payant (et les recettes obtenues) et les conséquences de la dépenalisation
- Bénéficier d'un retour d'expérience (étendre le stationnement de courte durée en lien avec l'arrivée du conservatoire ?)
- Les reports de la zone de courte durée sur le tissu pavillonnaire généreront une demande des résidents d'étendre le stationnement payant avec de la longue durée et un macaron à tarif préférentiel





Proposition de dessin définitif des deux couronnes de stationnement (3/3)

- Dans **1^{er} temps**, mise en réglementation de zone courte durée (2h)
Zone rouge correspond bien aux secteurs à enjeux où fort besoin rotation
⇒ Proposition d'intégrer la **réhabilitation du parking des Découvertes dès la 1^{ère} phase**
(nécessaire car risque juridique pour la Ville de ne pas remettre aux normes le parking)

- Dans **2^{ème} temps**, mise en réglementation de zone moyenne durée (4h)
Zone verte mixte autorisée aux résidents disposant d'un macaron
⇒ pas de fort besoin de rotation, l'objectif est de protéger le tissu des reverts
⇒ le **Parking Carnot passe en payant lors de cette 2^{ème} phase**

Pas nécessaire de réglementer de façon plus large, notamment au Nord des voies ferrées :

- *stationnement de résidents, pas de conflits d'usages*
- *pas de commerces*
- *recettes seraient très faibles et ne couvriraient pas les investissements et l'exploitation*



Plan de la présentation

Introduction

Détermination du dessin définitif des deux couronnes de stationnement

- Approfondissement du diagnostic
- Stratégie de politique de stationnement

Réalisation d'un bilan financier et choix d'une politique tarifaire



Quelles réactions attendues face au payant ?

Visiteurs

- Catégorie souhaitée lors de la mise en place d'un stationnement payant rotatif
- Pointe à 250 véhicules visiteurs un jour classique de semaine (municipalité services), concentrés essentiellement sur la rue Jaurès
 - La rue Jaurès comprend 150 pl : **pour assurer le stationnement des visiteurs, nécessaire de réglementer la rue Jaurès et ses perpendiculaires, ainsi que le parking des Découvertes s'il est maintenu**
 - Zone bleue fonctionne plutôt bien actuellement, permet d'accueillir des visiteurs => mériterait d'être plus rotative et de créer davantage de disponibilités (atteindre les 25% de disponibilité)

Usagers de longue durée

- Employés
 - Catégorie qui est la plus réticente à payer son stationnement => va fuir face à la mise en payant
 - Inciter au report modal
 - Usagers à proscrire sur les zones payantes (objectifs fixés par le PDUIF)
- Résidents
 - Très réticents à payer leur stationnement, sauf si des macarons résidents sont proposés (ce qui est envisagé sur la zone verte)
 - Nombreuses places disponibles dans les espaces privés
 - **Possibilité de distribuer en compensation de la mise en réglementation 1 macaron résident/foyer** pour stationner sur la zone payante de longue durée (interdire l'accès à la courte durée pour éviter les stationnements ventouses)



Montages possibles

Régie directe

- La ville porte l'investissement
 - Pas d'externalisation de la surveillance et de la gestion des Recours Administratifs Préalables Obligatoires (RAPO)
- => hypothèse écartée pour que la Ville ne porte pas les investissements et volonté d'externaliser certaines prestations comme la surveillance*

Marché de prestations sur la maintenance, la surveillance et les Rapo

- La ville porte l'investissement
 - Permet de phaser plus facilement et de conserver une maîtrise de la politique de stationnement
 - Nécessite un encadrement strict du travail de contrôle
- => hypothèse à écarter si la Ville ne peut pas porter les investissements*

Affermage

- L'exploitant porte l'investissement
 - Il assure les prestations de contrôle et la gestion des Rapo
- ⇒ **hypothèse envisagée si la ville souhaite réhabiliter le parking des Découvertes et instaurer du stationnement payant dans le périmètre élargi***

Remarque : Si extensions phasées, prévoir au contrat une tranche conditionnelle portant sur les extensions et dater l'activation de cette tranche



Simulations de montages opérationnels

Rappels :

- *Parking des Découvertes réhabilité en phase 1*
- *Parking Carnot réglementé en phase 2*

Simulation 1 : Zone rouge uniquement (1^{ère} zone et réhabilitation du parking des Découvertes) – mode juridique : marché public

- 340 pl de courte durée
- Réhabilitation du parking des Découvertes (stationnement gratuit)

Investissements à la charge de la Ville

Simulation 2 : zones rouges et vertes, séparées dans le temps en deux phases - mode juridique : affermage avec tranche conditionnelle pour la phase 2

- 950 pl sur voirie (mise en œuvre phasée)
- Mise en payant avec barrières de Carnot
- Réhabilitation et mise en payant du parking des Découvertes

Investissements à la charge de la ville soit sous forme de subvention annuelle, soit sous forme de participation au début du contrat



Les ratios retenus pour les analyses financières (1/2)

Investissements horodateurs

- 5,5K€ HT/horodateur
- Densité :
 - 1 horodateur/17 pl sur voirie
 - 1 horodateur/60 à 80 pl en parking lorsque nombreux abonnés

Recettes

- Tarifs horaires
 - 1,2€ en zone courte durée
 - 1€ en zone longue durée (not. Parking Carnot)

Ville	1h courte durée	1h longue durée
Saint-Denis	1,2 €	1,2 €
La Courneuve	1,2 €	0,8 €
Aubervilliers	1,0 €	1,0 €
Saint Ouen	1,2 €	1,0 €

- Heures vendues
 - **Scénario 1 marché** : recettes hypothèse « fil de l'eau »
 - 1,5h vendues/pl/jour en courte durée
 - 1h vendues/pl/jour en longue durée
 - **Scénario 2 DSP** : recettes hypothèse volontariste (avec surveillance performante)
 - 2h vendues/pl/jour en courte durée
 - De 1h à 1,5h vendues/pl/jour en longue durée
- Résidents
 - Abonnement à 200€/an sur voirie (500€/an dans parking Découvertes)
 - Zone verte : 70% de résidents en zone de longue durée / 20% de visiteurs / 10% vides
 - 20% de foisonnement => vente de 20% d'abonnements en plus que de places occupées



Les ratios retenus pour les analyses financières (2/2)

Maintenance des horodateurs

- 0,25€ HT/pl/jour
- 250 jours d'exploitation/an

Surveillance

- 1 ASVP = 35K€/an
- 1 ASVP/200 pl en courte durée
- 1 ASVP/400 pl en longue durée

Provisions pour **Gros Entretien et Renouvellement** parking Découvertes : 110€/pl/an

Les provisions pour GER (12K€/an pour le parking des Découvertes) ne sont pas intégrées à l'analyse financière : elles peuvent être à la charge de la Ville ou de l'exploitant



Simulations financières

Simulation 1 : Zone rouge uniquement (1^{ère} zone et réhabilitation du parking des Découvertes) – mode juridique : marché public

➤ Sur 10 ans

➤ Bilan pour la Ville :

➤ **Excédent Brut d'Exploitation : 19K€**

➤ Recettes : 145K€

➤ Dépenses : 126K€

➤ **Investissements : 16K€**

La rémunération du prestataire correspond aux dépenses d'exploitation (126K€)

Le bilan est à l'équilibre pour la Ville

Simulation 2 : Zones rouges et vertes, séparées dans le temps en deux phases - mode juridique : affermage avec tranche conditionnelle pour la phase 2

➤ Sur 15 ans

➤ Bilan pour le prestataire :

➤ Excédent Brut d'Exploitation : 48K€/an

➤ Recettes : 346K€

➤ Dépenses : 298K€

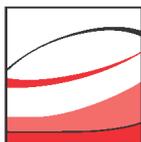
➤ Amortissement : 77K€/an

Déficit de 30K€/an à équilibrer :

-soit la Ville porte l'investissement

-soit elle paye une subvention d'équilibre annuelle correspondant à l'investissement pour le parking des Découvertes

Remarque : dans tous les cas, la Ville touchera également les recettes des FPS



Simulation 2

Année	1	2	3	4	10	11	15	16
Variante : Volontariste	0,17	1	1	1	1	1	1	1
Année d'exploitation	2017	2018	2019	2020	2026	2027	2031	2032
Inflation	1,02	1,04	1,06	1,08	1,21	1,23	1,31	1,33
Bilan en € courants								
Total recettes d'exploitation	60 736 €	346 484 €	356 308 €	363 434 €	406 823 €	413 538 €	440 399 €	447 114 €
Rémunération prestataire TTC	60 736 €	346 484 €	356 308 €	363 434 €	406 823 €	413 538 €	440 399 €	447 114 €
Produit d'exploitation HT	50 613 €	288 737 €	296 923 €	302 862 €	339 019 €	344 615 €	366 999 €	372 595 €
Dépenses d'exploitation HT	19 736 €	248 987 €	253 847 €	258 804 €	288 985 €	293 656 €	312 340 €	317 011 €
Excédent Brut d'exploitation	30 877 €	39 750 €	43 076 €	44 058 €	50 034 €	50 959 €	54 659 €	55 584 €
Annuité de remboursement de l'investissement (compris frais financiers) HT	- €	77 271 €	77 271 €	77 271 €	77 271 €	77 271 €	77 271 €	77 271 €
Résultat avant IS	30 877 € -	37 521 € -	34 194 € -	33 213 € -	27 237 € -	26 312 € -	22 612 € -	21 687 €

TRI avec parkings	-1,025%										
	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	16
Investissements	- 829 852,94 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Flux de trésorerie	30 877,25 €	39 749,86 €	43 076,45 €	44 057,98 €	45 059,14 €	46 080,32 €	47 121,93 €	49 109,28 €	50 034,20 €	50 959,11 €	55 583,70 €
	- 798 975,69 €	39 749,86 €	43 076,45 €	44 057,98 €	45 059,14 €	46 080,32 €	47 121,93 €	49 109,28 €	50 034,20 €	50 959,11 €	55 583,70 €

Le Gros Entretien et Renouvellement (GER) n'est pas intégré à ce stade (12K€/an) : il peut être à la charge de la Ville ou de l'exploitant



Points à valider

-  Passage en stationnement payant ou maintien ZB ?
-  Phasage des extensions ?
-  Propositions d'abonnements résidents sur la zone de moyenne durée (4h), zone de courte durée (2h) réservée aux visiteurs ?
-  Quelle avenir et quelle gestion pour les parkings Carnot et Découvertes ? Horodateur ou barrière ?
-  Quel type de montage privilégier ? Marché ou affermage ?
-  Qui finance le GER ?



Nous vous remercions
pour votre attention

www.sareco.fr

mjournee@sareco.fr

tremy@sareco.fr