



ENTITÉS ET POLITIQUES PUBLIQUES

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

SAS HOIPARK

La non-reconstitution des capitaux propres

Exercices 2018 et suivants

AUDIT FLASH

Mai 2024

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 23 mai 2024.

PROCÉDURE ET MÉTHODES

La chambre régionale des comptes de La Réunion a procédé à un contrôle de la société par actions simplifiées (SAS) HOIPARK, consacré à la non-reconstitution des capitaux propres.

La présente instruction a été réalisée selon un format dit « audit flash », avec un périmètre restreint et dans un temps limité.

Le contrôle des comptes et de la gestion de la SAS HOIPARK a été ouvert le 29 janvier 2024, par lettre du président de la chambre régionale des comptes aux présidents-directeurs généraux sous la période sous revue (2018-2024) : MM. Gérard Françoise et Jacques Lowinsky.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, les entretiens de fin de contrôle ont eu lieu le 6 mars 2024 avec les intéressés.

Lors de sa séance du 4 avril 2024, la chambre a arrêté les observations provisoires qui ont été adressées au mois d'avril 2024 au président directeur général de la SAS HOIPARK, M. Gérard Françoise, à son prédécesseur, M. Jacques Lowinsky, au directeur général du centre hospitalier universitaire de La Réunion, au commissaire aux comptes et à la mandataire judiciaire. Le président-directeur général actuel de la SAS HOIPARK, le directeur du centre hospitalier universitaire de La Réunion et la mandataire judiciaire sont les seuls à avoir répondu.

Les observations définitives, qui font l'objet du présent rapport, ont été délibérées en chambre le 23 mai 2024.

TABLE DES MATIÈRES

PROCÉDURE ET MÉTHODES	2
SYNTHÈSE	4
CONTEXTUALISATION.....	5
I. DES CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL : UNE SITUATION IRRÉGULIÈRE QUI PERDURE SUR L'ENSEMBLE DE LA PÉRIODE SOUS REVUE.....	8
A. Des capitaux propres négatifs et, par conséquent, en-deçà du seuil minimal prévu par le code de commerce.....	8
B. Une absence de régularisation	9
II. UN DÉFICIT STRUCTUREL : DES RECETTES QUI NE COUVRENT PAS LES INVESTISSEMENTS ENGAGÉS.....	10
A. Des charges correspondant dans l'ensemble aux prévisions	10
B. Des recettes qui restent en deçà du niveau escompté, en dépit de mesures correctives adoptées	11
C. Des perspectives incertaines	13
ANNEXES.....	14

SYNTHÈSE

La société par actions simplifiées (SAS) HOIPARK a été créée au mois de mai 2011 dans le cadre du contrat de concession relatif à la gestion du parc de stationnement du centre hospitalier universitaire (CHU) de La Réunion. Cette filiale de la société dyonisienne de gestion des équipements (SODIPARC) a pour mission la conception, la construction, le financement, l'aménagement, la gestion, l'exploitation et l'entretien d'un parc automobile de 498 places destiné aux usagers.

Le coût des travaux hors taxes de 12 M€ a été financé par un emprunt sur le long terme conclu entre la SAS HOIPARK et la caisse d'épargne Provence Alpes Corse (CEPAC). Les charges d'investissement devaient être couvertes par la rémunération tirée de l'exploitation du parking.

Dès la mise en service de ce dernier en 2014, les écarts substantiels entre la fréquentation réelle et les prévisions sont à l'origine de résultats négatifs. Dans un premier temps, les déficits annuels ont conduit la holding à procéder à des avances en compte courant à sa filiale. À partir de 2017, compte tenu de ces difficultés, la SAS HOIPARK a sollicité l'ouverture d'une procédure de mandat *ad hoc*. Cette procédure a abouti à un protocole d'accord avec le CHU, qui prévoyait, entre autres, l'octroi d'une subvention d'équilibre par le CHU sur la durée restant à couvrir de la convention de concession en contrepartie d'un usage permanent de 212 places dans l'enceinte du parc de stationnement, une augmentation du capital social par incorporation du compte courant d'associés, à hauteur de 1,3 M€, et une révision à la baisse du taux d'emprunt de la CEPAC de 5,17 % à 3,10 %.

En dépit de ces mesures, le résultat de la SAS HOIPARK est demeuré déficitaire sous la période sous revue (2018-2022). Il en résulte des capitaux propres négatifs et, donc, inférieurs à la moitié du capital social de la société. Cette situation témoigne non seulement de la mauvaise santé financière de la société, mais aussi de la méconnaissance des dispositions du code de commerce.

Le déficit de la SAS HOIPARK est aujourd'hui structurel, en raison d'une fréquentation trop faible pour couvrir ses charges d'investissement. La SODIPARC ne souhaitant pas recapitaliser sa filiale, il existe un risque de cessation de paiement qui conduirait le CHU à supporter de nouvelles charges financières.

CONTEXTUALISATION

La société HOIPARK est une société par actions simplifiées (SAS) créée le 1^{er} mai 2011 par un groupement d'entreprises, lauréat d'un appel d'offres engagé en 2010 par le centre hospitalier Félix-Guyon pour l'attribution d'une délégation de service public (DSP) portant sur son parc de stationnement. Pour répondre à cette DSP, SODIPARC¹ s'était en effet associée à un architecte (JJ QUENTIN), à un promoteur (ICADE) et à un constructeur la société les Grands Travaux de l'Océan Indien (GTOI).

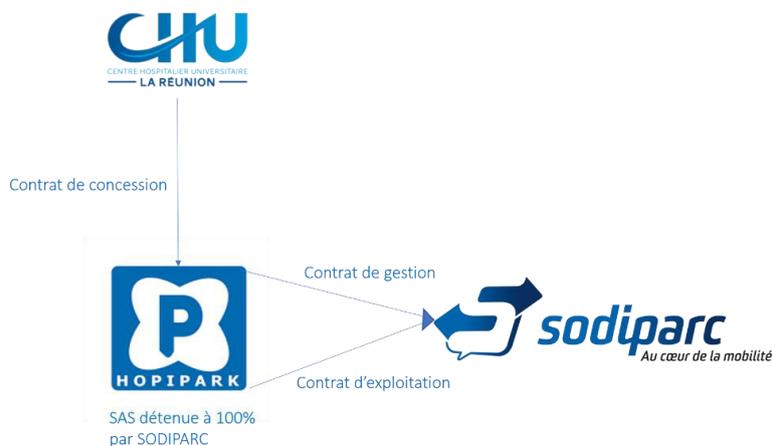
Par contrat de concession signé le 29 juin 2011, le centre hospitalier de La Réunion (désormais centre hospitalier universitaire) a ainsi confié à la SAS HOIPARK, la conception, la construction, le financement, l'aménagement, la gestion, l'exploitation et l'entretien d'un parc de stationnement de 498 places, principalement destiné aux usagers, aux visiteurs et aux consultants du centre hospitalier. Ce contrat a été conclu pour une durée de 26 ans. La construction de l'ouvrage, objet de la concession, a été réalisée entre 2012 et 2013 et l'exploitation a débuté à partir novembre 2013. Le coût hors taxe (HT) de ce projet d'investissement a atteint près de 12 M€, financé à 95 % par un emprunt de long terme conclu par la SAS HOIPARK auprès de la CEPAC.

Comme le stipulait le pacte d'associés d'origine, les trois associés JJ Quentin, ICADE et GTOI se sont retirés de la société un an après la mise en exploitation de l'ouvrage. Depuis le 31 décembre 2014, la SAS HOIPARK est ainsi détenue à 100 % par la société anonyme d'économie mixte SODIPARC. La SAS HOIPARK ne dispose d'aucun salarié. Elle bénéficie des ressources de la SODIPARC qui effectue pour son compte des prestations dans le cadre :

- d'un contrat de gestion, dont le montant hors révision a été fixé à 3 600 € HT par an pendant la phase de construction et jusqu'à la mise en service, puis à 15 150 € HT par an pendant la phase d'exploitation (montant hors révision) ;
- d'un contrat d'exploitation qui a débuté à partir du 16 novembre 2013 et dont les prestations s'élèvent à 242 000 € HT (hors révision).

¹ Les actionnaires de la SODIPARC possèdent 3 750 actions réparties de la manière suivantes : la communauté intercommunale du Nord de La Réunion (30 %), la commune de Saint-Denis (21 %), Transdev SA (24 %), la Caisse des dépôts et consignations (10 %), la SOFIDER (7 %), la chambre de commerce et d'industrie de La Réunion (4 %), la caisse d'épargne (3 %), la prudence créole GFA (1 %).

Graphique n° 1 : Mise en œuvre de la délégation de service public



Source : CRC

En application de l'article 34 du contrat de concession, la société concessionnaire HOIPARK se rémunère pour couvrir ses charges d'investissement auprès des usagers du parc de stationnement, des utilisateurs des emplacements à caractère commercial et des utilisateurs d'emplacement à caractère publicitaire. Ces redevances sont réputées lui permettre d'assurer l'équilibre financier de la concession dans des conditions normales de fréquentation.

Toutefois, à partir de 2014 – première année pleine d'exploitation de l'ouvrage –, la SAS HOIPARK a constaté des écarts substantiels de la fréquentation réelle du parc de stationnement par rapport à la fréquentation prévisionnelle. Il s'en est ensuivi un résultat négatif qui l'est resté sur l'ensemble des exercices suivants. Dans un premier temps et, avant qu'elle prenne la décision de ne plus abonder le compte courant de sa filiale, cette accumulation de pertes a conduit la société SODIPARC à octroyer des avances en compte courant à la SAS HOIPARK.

Les capitaux propres de la SAS HOIPARK étant négatifs à hauteur de - 1,4 M€ à la fin du mois de décembre 2015, une procédure d'alerte a été déclenchée par le commissaire aux comptes en février 2016². En parallèle, à partir du mois de juillet 2015, la société HOIPARK s'est rapprochée du CHU afin d'obtenir la révision des conditions financières du contrat de concession, en recourant notamment à la procédure prévue par l'article 37 du contrat de concession. Si le CHU a accepté le principe de l'ouverture de discussions, ces dernières se sont néanmoins poursuivies sans aboutir.

Dans ce contexte, la SAS HOIPARK a sollicité l'ouverture d'une procédure de mandat *ad hoc* pour mettre en place un accord amiable avec le CHU et éviter une action judiciaire en résiliation de la convention et en indemnité. Par ordonnance du 6 juillet 2016, le tribunal de commerce de Saint-Denis a fait droit à cette demande. Critiqué par la chambre régionale des comptes³, un protocole d'accord, signé en avril 2017, prévoit, entre autres :

- l'octroi d'une subvention d'équilibre par le CHU à la SAS HOIPARK sur la durée restant à courir de la convention de concession (447 000 € sur les années 2017, 2018 et 2019 et 335 000 € à compter de 2020 et jusqu'au terme du contrat) en contrepartie d'un droit d'usage permanent de 212 places dans l'enceinte du parc de stationnement. Le CHU fait valoir que cette subvention ne peut pas augmenter et reste soumise à une clause de retour à meilleure fortune qui prévoit sa

² En application de l'article L. 234-2 du code de commerce.

³ CRC La Réunion, *Centre hospitalier universitaire de La Réunion*, mars 2019, pp. 21 et suivantes.

réduction, voire sa suppression, dans le cas d'un excédent brut d'exploitation positif pendant trois années consécutives, avec impossibilité de nouvelle hausse ;

- une augmentation du capital de la société par incorporation du compte courant d'associés, à hauteur de 1 381 210 €, portant le capital social de la SAS HOIPARK à 1 391 210 € (10 000 € précédemment) ;
- une révision à la baisse du taux d'emprunt de la CEPAC, de 5,17 % à 3,10 % à partir du 31 mai 2017.

En dépit de la mise en œuvre de ces mesures, le résultat de la SAS HOIPARK reste négatif sur l'ensemble de la période sous revue. Le report à nouveau, systématiquement débiteur, diminue chaque année les capitaux propres de la société devenus négatifs et, par conséquent, inférieurs à la moitié du capital social, soit en-deçà du seuil minimal fixé par le code de commerce.

En application de l'article L. 1524-8 du code général des collectivités territoriales⁴, cette irrégularité a été signalée par le commissaire aux comptes à la chambre régionale des comptes le 16 août 2023.

L'objectif du présent audit-flash est ainsi de vérifier si la situation non-conforme aux dispositions du code de commerce signalée par le commissaire aux comptes est avérée (1) et d'étudier l'origine des déficits récurrents de la SAS HOIPARK ainsi que les risques associés (2).

⁴ Depuis la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, le commissaire aux comptes est tenu de signaler aux collectivités territoriales et aux groupements de collectivités territoriales actionnaires de la société d'économie mixte locale, à la chambre régionale des comptes et au représentant de l'État dans le département les irrégularités ou inexactitudes qu'il relève dans les comptes d'une société qu'il contrôle.

I. DES CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL : UNE SITUATION IRRÉGULIÈRE QUI PERDURE SUR L'ENSEMBLE DE LA PÉRIODE SOUS REVUE

A. Des capitaux propres négatifs et, par conséquent, en-deçà du seuil minimal prévu par le code de commerce

Le seuil minimal des capitaux propres d'une société par actions simplifiées est fixé par l'article L. 227-1 du code de commerce, qui renvoie aux règles qui encadrent les sociétés anonymes. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de

commerce, les capitaux propres ne peuvent être inférieurs à la moitié du capital social de la société.

Si la SAS HOIPARK a été constituée en mai 2011, son activité d'exploitation n'a débuté qu'à partir de novembre 2013, après la finalisation de la construction de l'ouvrage intervenue entre 2012 et 2013. Son résultat, négatif depuis le premier exercice, l'est resté à partir de 2014, première année pleine d'exploitation de l'ouvrage. Cette situation a engendré une accumulation de pertes avec un impact négatif sur les capitaux propres de l'entreprise.

Tableau n° 1 : Évolution des capitaux propres de la SAS HOIPARK sur la période 2011-2015

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Capital social	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Report à nouveau	0	- 15 858	- 17 563	- 215 126	- 1 255 783
Résultat net	- 15 858	- 1 705	- 197 563	- 1 040 657	- 139 194
Total	- 5 858	- 7 563	- 205 126	- 1 245 783	- 1 384 977

Source : Protocole d'accord de mandat ad hoc signé en 2017

Sous la période sous revue (2018-2022), la chambre a procédé à un examen des comptes de la société HOIPARK. Il en ressort qu'en dépit des mesures mises en œuvre à la suite du protocole d'accord de 2017 et en raison des pertes constatées qui subsistent sur les cinq

dernières années, les capitaux propres de la société restent négatifs et, donc, nécessairement inférieurs à la moitié de son capital social porté à 1 391 210 € à partir de 2017, à la suite d'une augmentation de capital par incorporation du compte courant d'associés.

Tableau n° 2 : Capitaux propres de la SAS HOIPARK par rapport à son capital social sur la période 2018-2022

En €	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux propres	- 876 376	- 972 732	- 1 387 939	- 1 756 428	- 2 100 434
Capital social	1 391 210	1 391 210	1 391 210	1 391 210	1 391 210
Ratio	- 0,63	- 0,70	- 1,00	- 1,26	- 1,51

Source : CRC, d'après les comptes de la société

En constante diminution sous la période sous revue, atteignant - 2,1 M€ en 2022, les capitaux

propres de la SAS HOIPARK sont bien en-deçà du seuil de la moitié du capital social

fixé par le code de commerce. Cette situation, qui traduit une condition financière alarmante, aurait dû conduire ses dirigeants à prendre des mesures de régularisation.

B. Une absence de régularisation

Lorsque, du fait de pertes constatées, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié de son capital social, l'article L. 225-248 du code de commerce prévoit que « *le conseil d'administration ou le directoire, selon le cas, est tenu dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société* ». Dans le cas où la dissolution n'est pas prononcée, « *la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social ou, sous réserve de l'article L. 224-2, de réduire son capital social du montant nécessaire pour que la valeur des capitaux propres soit au moins égale à la moitié de son montant* ». En application de l'article R. 225-166 du code de commerce, la décision des associés doit faire l'objet d'une publication dans un support d'annonces légales, être déposée au greffe du tribunal de commerce et inscrite au registre du commerce et des sociétés.

L'article L. 225-248 précise qu'à défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pas pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Le tribunal de commerce dispose de la faculté d'accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation.

Dans le cas de la SAS HOIPARK, l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice déficitaire a décidé de poursuivre l'activité malgré les pertes sans pour autant l'évoquer explicitement. Lors de l'assemblée

générale extraordinaire du 7 février 2012, les actionnaires ont, après débat, adopté à l'unanimité la résolution visant à la poursuite de l'activité de la SAS HOIPARK. En 2017, des mesures financières de continuité d'exploitation ont été prises afin de régulariser les capitaux propres. Or de 2018 à 2022, l'exploitation donne lieu chaque année des déficits, en raison de la baisse d'activité, de la baisse de subvention d'équilibre alors que les charges de gestion augmentent, ce qui aggrave la situation financière de la société. Les capitaux propres en 2022 deviennent 150 % inférieur au capital social. Au regard de cette dégradation continue, le commissaire aux comptes aurait dû déclencher une procédure d'alerte conformément aux dispositions de l'article L. 234-1 du code de commerce. L'assemblée générale aurait dû être convoquée afin de se prononcer à nouveau sur la continuité ou pas de l'exploitation. En 2024, non seulement le déficit structurel n'a pas été résolu mais en plus les manquements aux formalités de publicité au journal habilité à recevoir les annonces légales, de dépôt au greffe afin qu'il en soit fait mention sur l'extrait Kbis conformément aux dispositions de l'article R. 225-166 du code de commerce n'ont jamais été régularisés. La décision aurait dû être publiée dans le journal. L'extrait Kbis du 8 novembre 2023 n'en fait pas mention. La procédure n'a pas été respectée dans son intégralité.

La situation de la SAS HOIPARK, non conforme aux dispositions du code de commerce, aurait dû conduire ses dirigeants à procéder à sa régularisation. Or, sous la période sous revue, aucune mesure n'a été prise par la société mère SODIPARC pour mettre fin à l'irrégularité. Conformément au code de commerce, le commissaire aux comptes a ainsi signalé chaque année à la société mère que les capitaux propres de la SAS HOIPARK « *n'avaient pas été reconstitués à l'issue du délai expirant le 31 décembre 2014, et que celle-ci n'a pas procédé à la réduction de son capital, conformément aux dispositions de l'article L225-248 du code de commerce* ».

En l'espèce, en l'absence de dissolution prononcée, la seule possibilité de régularisation

serait pour la société de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social. En effet, les capitaux de la SAS HOIPARK étant négatifs, la réduction de son capital social ne permettrait pas à ses capitaux propres d'être à un niveau au moins égal à la moitié de son montant.

La SODIPARC n'a cependant pas procédé à la recapitalisation de la SAS HOIPARK sous la période sous revue et, depuis 2016, ne souhaite plus abonder le compte courant de sa filiale. La société HOIPARK est dès lors maintenue dans une situation irrégulière qui ne permet pas de garantir sa condition financière.

II. UN DÉFICIT STRUCTUREL : DES RECETTES QUI NE COUVRENT PAS LES INVESTISSEMENTS ENGAGÉS

À la suite des pertes constatées au cours des premiers exercices de la société et dans le cadre du protocole d'accord d'avril 2017, de nouvelles hypothèses de compte de résultat prévisionnel ont été élaborées. Le compte de résultat prévisionnel annexé au protocole est présenté en annexe n° 3 pour les années qui concernent la période sous revue.

Ce nouveau prévisionnel tient notamment compte de la subvention d'équilibre octroyée par le CHU et de la baisse du taux d'emprunt consentie par la CEPAC (ramené à 3,1 % à partir du 31 mars 2017, par rapport à un taux initial de 5,17 %).

Malgré la prise en compte de la subvention d'équilibre qui assure chaque année un montant de recettes de 335 000 € à la SAS HOIPARK (447 000 € sur les années 2017, 2018 et 2019), les nouvelles hypothèses envisagent une diminution des recettes de l'ordre de 29 % sur la durée du contrat par rapport au prévisionnel initial. Le résultat net ne serait positif qu'à partir de 2029, aggravant le déficit cumulé toutes les années précédentes.

En dépit de ces nouvelles prévisions qui peuvent sembler plus réalistes, la chambre constate que les recettes demeurent en-deçà des nouvelles anticipations sous l'ensemble de la période de revue et insuffisantes pour couvrir les charges de

la société. La situation déficitaire perdure en dépit de mesures adoptées pour répondre à des problèmes conjoncturels (contrôles insuffisants des stationnements, l'épidémie de covid 19).

Il apparaît que l'activité de la société est structurellement déficitaire, ses produits d'exploitation ne permettant pas de couvrir ses charges. Le compte de résultat de la SAS HOIPARK, pour les années 2018 et suivantes, est présenté en annexe n° 2.

A. Des charges correspondant dans l'ensemble aux prévisions

Les principales charges d'exploitation de la SAS HOIPARK concernent les prestations de gestion et d'exploitation qu'elle verse à la SODIPARC, ainsi que les dotations aux amortissements des immobilisations. Par rapport au prévisionnel tel que revu en 2017, les charges d'exploitation constatées correspondent globalement aux prévisions. De 2018 à 2021, elles sont même légèrement inférieures à ce qui avait été envisagé. Leur augmentation en 2022 est principalement imputable à l'augmentation des prestations facturées par la SODIPARC en raison de l'indexation des tarifs.

Tableau n° 2 : Écart entre les charges prévisionnelles d'exploitation et les charges constatées

En milliers d'euros	2018	2019	2020	2021	2022
Charges prévisionnelles d'exploitation	887	878	888	896	903

<i>dont amortissement et provision</i>	532	517	520	521	521
Charges d'exploitation constatées	886	870	880	892	923
<i>dont amortissement et provision</i>	518	510	520	519	521
Écart par rapport au prévisionnel	- 1	- 8	- 8	- 3	20

Source : CRC, d'après les comptes de la société et le protocole d'accord de mandat ad hoc signé en 2017

Il s'y ajoute des charges financières qui correspondent au remboursement de l'emprunt consenti par la CEPAC pour le financement de l'ouvrage. Elles s'établissent en moyenne à 321 000 € par an sur la période sous revue, grâce à la révision à la baisse du taux d'intérêt consentie par la CEPAC dans le cadre du protocole d'accord précité.

Le déficit constaté de la SAS HOIPARK ne résulte pas d'une anticipation erronée de ses charges qui sont dans l'ensemble conformes aux prévisions. Les recettes de la société sont en revanche insuffisantes pour les couvrir.

B. Des recettes qui restent en deçà du niveau escompté, en dépit de mesures correctives adoptées

En application de l'article 34 du contrat de concession, la société concessionnaire

HOIPARK se rémunère via trois sources de recettes : auprès des usagers du parc de stationnement, des utilisateurs des emplacements à caractère commercial et des utilisateurs d'emplacement à caractère publicitaire.

Dans les faits, ses recettes proviennent exclusivement du chiffre d'affaires de la société tiré de l'exploitation du parking (usagers horaires et abonnements)⁵ et, désormais, de la subvention versée par le CHU. Aucune recette à caractère commercial ou publicitaire n'a été perçue. La société fait valoir que le seul prestataire de régie publicitaire consulté, en 2021, a conclu que le potentiel pour la réalisation d'un affichage publicitaire dans un parking tel que celui du CHU n'était pas suffisamment intéressant. La SAS HOIPARK ne s'est pas montrée diligente pour obtenir des ressources complémentaires qui étaient recensées dans le contrat de concession initial.

Tableau n° 3 : Produits d'exploitation de la SAS HOIPARK sur la période 2018-2022

En €	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Recettes liées au Parking</i>	613 349	648 918	447 627	493 382	540 587
<i>Location immobilière CHU</i>	0	0	1 433	4 567	0
<i>Subvention CHU</i>	447 000	447 000	335 000	335 000	335 000
Total	1 060 349	1 095 918	784 060	832 949	875 587

Source : Rapports de gestion de la SAS HOIPARK

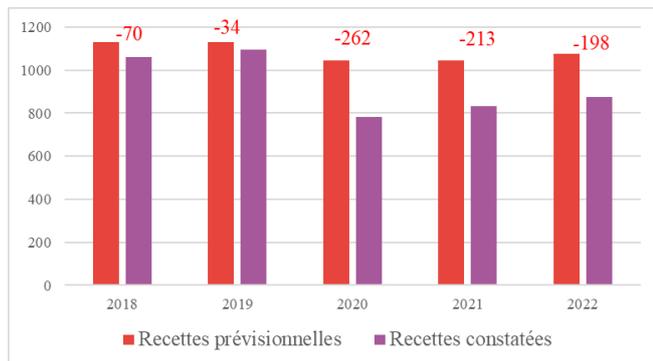
Sous la période sous revue, elles sont systématiquement inférieures à celles présentées dans le nouveau compte de résultat prévisionnel annexé au protocole d'accord de 2017, avec des

écarts particulièrement importants en 2020 et en 2021 (cf. graphique n° 2).

⁵ En vertu de l'article 36 du contrat de concession, un régime de gratuité est prévu au bénéfice des consultants portant sur un montant maximum horaire de

65 000 heures. Cette partie de l'utilisation du parking n'est donc pas génératrice de recettes pour la société.

Graphique n° 2 : Écart entre les recettes prévisionnelles et les recettes constatées de la SAS HOIPARK (2018-2022)



Source : CRC, d'après les comptes de la société et le protocole d'accord de mandat ad hoc signé en 2017

Ces recettes moindres sont liées à une fréquentation plus faible qu'attendue, en diminution sous la période sous revue s'agissant des usagers, non compensée par la hausse des tarifs adoptée successivement en 2020 et en 2022 (cf. annexe n° 4). Une baisse de la fréquentation des salariés du CHU et une baisse des abonnements est également observée. Les écarts peuvent être pour partie imputables à des événements conjoncturels, à savoir :

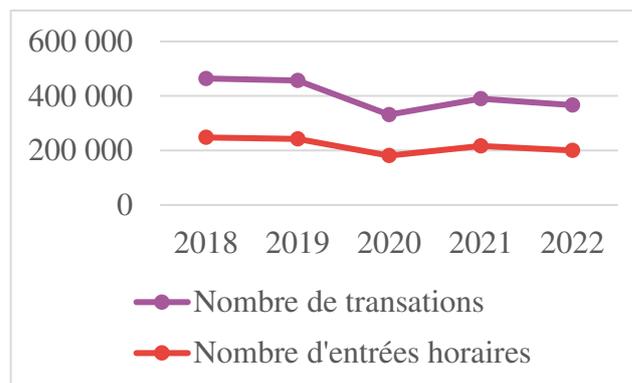
- l'insuffisance de contrôles dans l'enceinte du CHU, au début de la période, entraînant, selon la SAS, des véhicules stationnés hors places ;
- le mouvement social des gilets jaunes, entraînant potentiellement une chute de la fréquentation en 2018 ;
- la crise sanitaire en 2020 et 2021, même si les chiffres dont dispose la SAS HOIPARK ne permettent pas de déterminer avec précision la baisse de l'activité du site sur la période 2020-2022 par rapport à 2019.

Plusieurs mesures ont cependant été prises afin de contrebalancer les effets conjoncturels sur l'activité de la SAS. Dans le cadre de la mise en œuvre du protocole d'accord signé en avril 2017, le CHU a procédé à la mise en service d'un système de contrôle d'accès des véhicules sur les espaces de stationnement qu'elle gère dans son enceinte en 2018. Prenant en compte les difficultés auxquelles la société a fait face pendant la crise sanitaire, le CHU a accepté le principe d'une indemnisation à hauteur de 182 280 €. Un protocole transactionnel en ce

sens a été signé par les deux parties en novembre 2023.

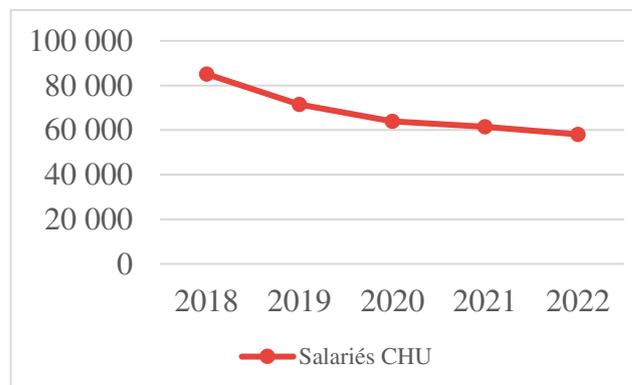
La fréquentation n'a cependant pas retrouvé son niveau d'avant crise et la baisse se poursuit en ce qui concerne les usagers et les salariés du CHU (cf. graphiques n° 3 et n° 4).

Graphique n° 3 : Fréquentation annuelle des usagers du CHU



Source : Rapports de gestion HOIPARK

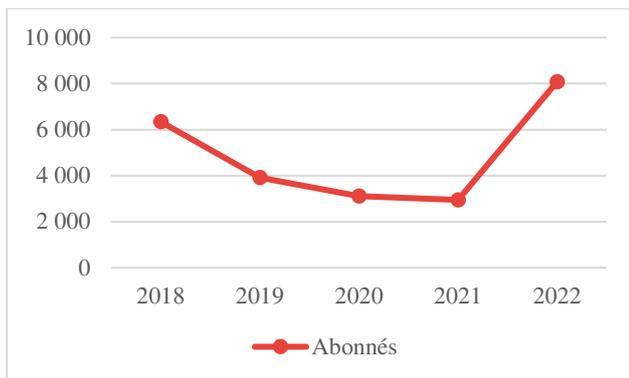
Graphique n° 4 : Fréquentation annuelle des salariés du CHU



Source : Rapports de gestion HOIPARK

À partir de 2022, une hausse des abonnements est néanmoins observée (cf. graphique n° 5), en raison de la signature de conventions cette même année avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) (25 places réservées) et l'établissement français du sang.

Graphique n° 5 : Fréquentation annuelle des abonnés



Source : *Rapports de gestion HOIPARK*

En dépit de ces mesures correctrices adoptées et de la reprise d'activité à l'issue de la crise sanitaire de covid 19, la fréquentation du parking de la SAS HOIPARK ne lui permet pas de dégager des recettes suffisantes pour couvrir ses charges financières et d'exploitation. En conséquence, le résultat net de la société est négatif et, surtout, en-deçà des prévisions revues en 2017 sous toute la période. Les résultats provisoires 2023 n'ont pas été communiqués.

C. Des perspectives incertaines

Selon le compte de résultat prévisionnel revu en 2017, le résultat de la société devrait être à nouveau positif à partir de 2029. Les écarts, d'ores et déjà constatés avec ces prévisions, rendent néanmoins très incertain le retour à un résultat positif à cette échéance.

Dès lors, la poursuite des déficits de la société contribue à réduire encore ses capitaux propres déjà négatifs. La société mère ayant décidé de ne plus intervenir pour procéder à des avances en compte courant à sa filiale ou à une recapitalisation, il en résulte un risque pour la SAS HOIPARK de ne plus être en mesure de faire face à ses échéances bancaires et de se retrouver en cessation de paiement. Une telle situation aurait également des répercussions financières sur le CHU qui est garant du prêt auquel la SAS HOIPARK a eu recours auprès de la CEPAC⁶. Il supporte ainsi le risque en cas de défaillance de la SAS HOIPARK.

⁶ CRC La Réunion, *Centre hospitalier universitaire (CHU) de La Réunion*, mars 2019.

ANNEXES

Annexe n° 1. Bilan de la SAS HOIPARK (en €).....	15
Annexe n° 2. Compte de résultat de la SAS HOIPARK.....	16
Annexe n° 3. Compte de résultat prévisionnel annexé au protocole d'accord de 2017 sur la période 2018-2022.....	17
Annexe n° 4. Tarifs horaires en vigueur sur le parking (en € TTC)	18

Annexe n° 1. Bilan de la SAS HOIPARK (en €)

ACTIF	2018	2019	2020	2021	2022	Variations
<u>Actif immobilisé</u>						
Immobilisations incorporelles						0,00 %
Immobilisations corporelles	9 481 157	9 075 963	8 603 511	8 128 802	7 664 531	-19,16 %
Immobilisations financières						0,00 %
Emplois stables et durables	9 481 157	9 075 963	8 603 511	8 128 802	7 664 531	-19,16 %
<u>Actif circulant</u>						
Avances et acomptes versés						0,00 %
Stocks						0,00 %
Créances	127 949	12 920	22 189	24 056	40 996	-67,96 %
Comptes de régularisation						0,00 %
Actif d'exploitation	127 949	12 920	22 189	24 056	40 996	-67,96 %
BFR (Actif circulant - Ressources d'exploitation)	-10 766 124	-10 673 853	-10 379 682	-10 266 267	-9 837 929	-8,62 %
Valeurs mobilières de placement						0,00 %
Disponibilités	569 591	810 158	599 232	618 037	335 964	-41,02 %
Trésorerie positive	569 591	810 158	599 232	618 037	335 964	-41,02 %
TRESORERIE (T. positive - T. négative)	569 591	810 158	599 232	618 037	335 964	-41,02 %
TOTAL GENERAL	10 178 697	9 899 041	9 224 932	8 770 895	8 041 491	-21,00 %

PASSIF	2018	2019	2020	2021	2022	Variations
Capitaux propres (hors résultat)	-876 376	-972 732	-1 387 939	-1 756 428	-2 100 434	139,67 %
<i>Résultat de l'exercice</i>						0,00 %
Provisions pour risques et charges	161 000	185 000	211 000	237 000	263 000	63,35 %
Emprunts et dettes bancaires	10 673 862	10 385 643	10 241 214	9 933 104	9 615 330	0,00 %
Ressources stables	9 958 486	9 597 911	9 064 275	8 413 676	7 777 896	156,85 %
FR (Ressources stables - Emplois stables)	477 329	521 948	460 764	284 874	113 365	-6,81 %
Avances et acomptes reçus						
Dettes fournisseurs	60 500	83 446	32 840	230 635	148 348	145,21 %
Dettes fiscales et sociales	19 711	10 471	7 817	16 584	15 247	-22,65 %
Autres dettes (dont dettes sur immo)	140 000	207 213	120 000	110 000	100 000	-28,57 %
Comptes de régularisation						0,00 %
Ressources d'exploitation	220 211	301 130	160 657	357 219	263 595	-9,32 %
Concours bancaires						0,00 %
Trésorerie négative	0	0	0	0	0	0,00 %
TOTAL GENERAL	10 178 697	9 899 041	9 224 932	8 770 895	8 041 491	-21,00 %

Annexe n° 2. Compte de résultat de la SAS HOPIPARK

En €	2018	2019	2020	2021	2022	Variations
<i>Recettes places de parking</i>	613 350	649 111	448 880	498 271	541 663	-11,69 %
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	613 350	649 111	448 880	498 271	541 663	-11,69 %
<i>production stockée</i>						0,00 %
<i>production immobilisée</i>						0,00 %
<i>subventions d'exploitation</i>	447 000	447 000	335 000	335 000	335 000	-25,06 %
<i>reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</i>		4 000	4 000	4 000	4 000	0,00 %
<i>autres produits</i>	49	2	2	3	2	-95,93 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 060 399	1 100 113	787 882	837 274	880 665	-16,95 %
<i>achats de marchandises (dont variat° de stock)</i>						0,00 %
<i>achats de matières premières et autres approv. (dont variat° de stock)</i>						0,00 %
<i>autres achats et charges externes</i>	316 923	322 704	324 425	336 073	367 044	15,81 %
<i>impôts, taxes et versements assimilés</i>	9 103	7 336	6 037	6 604	4 123	-54,71 %
<i>salaires</i>						0,00 %
<i>charges sociales</i>						0,00 %
<i>dotations aux amortissements / provisions</i>	518 261	510 043	519 507	519 346	521 451	0,62 %
<i>autres charges</i>	41 966	30 002	30 003	30 002	30 002	-28,51 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	886 253	870 085	879 972	892 025	922 620	4,10 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	174 145	230 029	-92 090	-54 751	-41 955	-124,09 %
<i>+ produits financiers</i>						0,00 %
<i>- charges financières</i>	336 325	327 561	322 092	313 919	304 256	-9,54 %
RESULTAT FINANCIER	-336 325	-327 561	-322 092	-313 919	-304 256	-9,54 %
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-162 180	-97 532	-414 182	-368 670	-346 211	113,47 %
<i>+ produits exceptionnels</i>	7 729	1 176		180	2 205	-71,47 %
<i>- charges exceptionnelles</i>			1 024			0,00 %
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7 729	1 176	-1 024	180	2 205	-71,47 %
<i>- participations des salariés</i>						0,00 %
<i>- impôts sur les bénéfices</i>						0,00 %
RESULTAT DE L'EXERCICE	-154 451	-96 356	-415 206	-368 490	-344 006	122,73 %

Annexe n° 3. Compte de résultat prévisionnel annexé au protocole d'accord de 2017 sur la période 2018-2022

En €	2018	2019	2020	2021	2022
Recettes prévisionnelles					
Recettes abonnés	35	35	37	37	38
Recettes horaires	648	648	674	674	701
Indemnité stationnement illicite	-	-	-	-	-
Abonnements / recettes en provenance du CHU	-	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	447	447	335	335	335
Divers - intérêt de trésorerie	-	-	-	-	-
Indemnité retard du CHU	-	-	-	-	-
Païement de la soulte (valeur résiduelle)	-	-	-	-	-
Total recettes	1 130	1 130	1 046	1 046	1 075
Charges d'exploitation					
Assistance technique exploitation	260	266	271	276	282
Redevance domaine public	28	28	28	28	28
Impôts et taxes	13	13	13	13	14
Frais divers de gestion	54	55	57	57	58
Perte / avoir CHU	-	-	-	-	-
Total exploitation	355	361	368	375	382
Excédent brut d'exploitation	775	769	678	671	693
Amortissement et provisions					
Amortissement frais de constitution	-	-	-	-	-
Amortissement des investissements initiaux	486	480	480	480	480
Amortissement des renouvellements d'équipements			-	-	-
Amortissement du GER	14	13	14	14	14
Valeur résiduelle des investissements initiaux	-	-	-	-	-
Valeur résiduelle des équipements renouvelés	-	-	-	-	-
Valeur résiduelle de GER	-	-	-	-	-
Dotations provisions pour renouvellements	32	28	30	30	30
Reprises provisions pour renouvellements	-	-4	-4	-4	-4
Total amortissement	532	517	520	521	521
Résultat d'exploitation	244	252	158	151	172
Frais financiers					
Charges financières emprunt CEPAC	321	313	304	295	286
Intérêts comptes courants	-	-	-	-	-
Loyer crédit-bail	-	-	-	-	-
Total frais financiers	321	313	304	295	286
Résultat courant	-77	-61	-146	-144	-114
Indemnité pour stationnement illicite	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions (stationnement illicite)	-	-	-	-	-
Reprise des provisions	-	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-
IS					
Résultat net	-77	-61	-146	-144	-114
Résultat cumulé	- 2 190	- 2 251	- 2 397	- 2 542	- 2 655

Annexe n° 4. Tarifs horaires en vigueur sur le parking (en € TTC)

<i>Durée</i>	Tarifs avant 2018	2018	2020	2022
<i>0 à 14 min</i>	0,5	0,4	0,4	0,4
<i>15 à 29 min</i>	1	0,9	1	1,1
<i>30 à 44 min</i>	1,5	1,5	1,6	1,7
<i>45 à 59 min</i>	2	2,1	2,2	2,3
<i>1h à 1h15</i>	2,6	2,7	2,9	3
<i>1h15 à 1h29</i>	3,2	3,3	3,5	3,7
<i>1h30 à 1h44</i>	3,8	3,9	4,1	4,4
<i>1h45 à 1h59</i>	4,4	4,5	4,7	5
<i>2h à 2h14</i>	5	5,1	5,4	5,7
<i>2h15 à 2h29</i>	5,6	5,7	6,1	6,4
<i>2h30 à 2h44</i>	6,2	6,3	6,7	7
<i>2h45 à 2h59</i>	6,8	6,9	7,3	7,6
<i>3h à 3h14</i>	7,4	7,5	8	8,3
<i>3h15 à 3h29</i>	8	8,1	8,6	8,9
<i>3h30 à 3h44</i>	8,6	8,7	9,2	9,5
<i>3h45 à 3h59</i>	9,2	9,2	9,7	10
<i>4h à 4h14</i>	9,4	9,6	10,1	10,4
<i>4h15 à 4h29</i>	9,6	10	10,5	10,8
<i>4h30 à 4h44</i>	9,8	10,3	10,8	11,1
<i>4h45 à 4h59</i>	10	10,6	11,1	11,4
<i>5h à 5h14</i>	10,2	10,8	11,3	11,6
<i>5h15 à 5h29</i>	10,4	11	11,5	11,8
<i>5h30 à 5h44</i>	10,6	11,2	11,7	12
<i>5h45 à 5h59</i>	10,8	11,4	11,9	12,2
<i>Au-delà 1/4h</i>	0,2	0,2	0,2	0,2

Source : Rapports de gestion HOIPARK



Chambres régionales des comptes de La Réunion et de Mayotte

44 rue Alexis de Villeneuve
97 488 Saint-Denis Cedex

www.ccomptes.fr/fr/crc-la-reunion-et-mayotte

<https://twitter.com/CRCLRM>

<https://www.linkedin.com/company/chambres-regionales-comptes-reunion-mayotte>