

**CONSULTATION RELATIVE A UNE CONCESSION DE
SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DES MARCHES
D'APPROVISIONNEMENT DE LA VILLE**



**ENJEUX FINANCIERS
ANALYSE DES OFFRES INITIALES**

1 Rappel des critères d'analyses sur les enjeux financiers

Conformément au règlement de consultation, l'intérêt de l'offre sur le plan financier doit être analysé au regard notamment des deux critères suivants :

- Critère n° 1 : montant de la contribution financière et des redevances (35 points). Ce critère comporte les sous-critères suivants :
 - Sous-critère n° 1 : Niveau de contribution financière demandées par le délégataire à la ville (25 points)
 - Sous-critère n° 2 : Niveau des redevances versées par le délégataire à la ville et pertinence de la clause d'intéressement (10 points)

- Critère n° 2 : niveau des tarifs, cohérence et pertinence de la grille tarifaire (30 points) :

Ce critère porte sur le niveau, la cohérence et la pertinence des tarifs proposés.

Les candidats devaient dans les offres produire les documents suivants :

Dossier n° 3	Conditions économiques et financières	Intitulé et n° de future annexe au contrat
Dossier n° 3.1	<p>Compte d'exploitation prévisionnel</p> <p>Le candidat fournira des comptes d'exploitation prévisionnels sur la durée du Contrat, détaillés conformément aux cadres de réponse fournis au dossier de consultation (voir pièce D.1). Les montants seront exprimés en euros hors taxes valeur 1er mars 2024 et hors actualisation.</p> <p>Le compte d'exploitation prévisionnel sera accompagné d'un mémoire financier présentant une explication et une justification des principaux frais et charges exposées. Concernant les éventuels frais de structures, le candidat ne pourra pas faire référence à une facturation forfaitaire. Les candidats devront détailler de façon exhaustive, sur la base d'éléments tangibles, les frais refacturés.</p>	Annexe 10. Grille tarifaire et compte d'exploitation prévisionnel

<p>Dossier n° 3.2</p>	<p>Grille tarifaire</p> <p>Le candidat fournira une proposition de grille tarifaire du service par marché conformément à la présentation des grilles tarifaires figurant dans les onglets 4.0 à 4-6 du CEP.</p> <p>Cette grille sera accompagnée d'une note explicative justifiant de la pertinence des tarifs proposés.</p> <p>En outre, le candidat devra expliciter et justifier les évolutions tarifaires par rapport au tarif actuel. Il devra présenter l'impact tarifaire pour les commerçants actuels et démontrer la compétitivité des tarifs proposés par rapport aux marchés existants situés à proximité.</p> <p>Il devra proposer des tarifs permettant d'encourager un comportement écoresponsable des usagers.</p> <p>Il devra également présenter un modèle de facture clair et précis à destination des commerçants.</p>	<p>Annexe 10. Grille tarifaire et compte d'exploitation prévisionnel</p>
<p>Dossier n°3.3</p>	<p>Justification de la contribution financière demandée et des redevances versées à la ville</p> <p>Le candidat prendra soin de justifier la contribution financière pour les missions de nettoyage. Le candidat présentera dans son offre une note comprenant l'évaluation détaillée des charges d'exploitation de prestations de nettoyage et justifiera le montant de la contribution fixe forfaitaire demandée.</p> <p>Le candidat justifiera obligatoirement dans son offre les modalités de calcul de la partie fixe et de la partie variable de redevance proposée en explicitant sa ventilation par Marché.</p>	<p>Sans Objet</p>

2 Présentation des grands équilibres financiers des offres

A titre liminaire, il convient de présenter les grands équilibres financiers pour les candidats. Le candidat présente les offres suivantes :

	GERAUD RESULTAT AFFICHE PAR LA SOCIETE	DADOUN
Chiffres d'Affaire	2 667 077 €	4 267 101
Charges d'exploitation	2 525 866 €	3 971 176
Résultat d'exploitation	141 211 €	277 925
Résultat NET	105 908 €	208 444
Rentabilité Commerciale (Résultat Net / Produits d'exploitation)	4,0%	4,9%

Il convient de préciser que même si la rentabilité commerciale est proche, il existe de grandes différences entre :

- les chiffres d'affaires estimés. La différence entre les deux candidats s'explique notamment par le fait que le candidat GERAUD n'a pas estimé ni en recette, ni en dépenses dans son CEP, les frais liés à la gestion des déchets et au nettoyage. Il considère que la gestion des déchets s'effectuera au réel. Par conséquent, uniquement le solde du compte apparaît dans le CEP.

S'il est effectué un retraitement dans le cadre du compte d'exploitation prévisionnel, les chiffres sont plus cohérents.

GERAUD RESULTAT AFFICHE PAR LA SOCIETE	GERAUD AVEC NETTOYAGE ET DECHETS	DADOUN
2 667 077 €	4 352 202 €	4 267 101
2 525 866 €	4 210 991 €	3 971 176
141 211 €	141 211	277 925
105 908 €	105 908 €	208 444
4,0%	2,4%	4,9%

Les ratios, notamment les différents résultats rapportés aux chiffres d'affaires, sont cohérents pour chacune des offres. Ils viennent montrer que, quelle que soit l'offre, le niveau de recettes dépend du niveau des charges. Ainsi, même si les recettes peuvent être différentes, les taux de rentabilité affichés dans le compte d'exploitation prévisionnel sont très proches, entre la société qui génère le plus de recettes et celle qui génère le moins de recettes. En tout état de cause, alors qu'aucun investissement ne doit être réalisé, les marges financières sont conséquentes et devront être optimisées dans le cadre des négociations.

En tout état de cause, les indicateurs financiers ne constituent pas, en eux-mêmes, un critère d'analyse des offres.

Ils permettent de dégager les logiques financières des offres ainsi que les marges de manœuvre de chacune des offres.

En tout état de cause, le candidat GERAUD devra :

- Clarifier certains calculs concernant notamment la présentation des dépenses refacturées au commerçant. Pourquoi les fluides apparaissent-ils en charge dans le CEP, mais pas les dépenses liées aux déchets ?
- Clarifier la présentation des dépenses. Pourquoi, les dépenses de nettoyage figurent-elles à deux endroits dans le CEP ? Il faudra probablement optimiser ou supprimer l'une d'elle.
- En outre le montant des dépenses de nettoyage est incohérent entre d'une part, le montant indiqué dans la note et l'onglet récapitulatif, et d'autre part, le montant indiqué dans les onglets par marché.
- Vérifier le montant total des recettes qui est incohérents entre l'onglet CEP et l'onglet recettes détaillées.

Il est communiqué en en annexe les principaux postes de dépenses par candidats.

3 Analyse du critère 1 : Sous-critère 1

3.1 Rappel du sous-critère

Ce sous-critère porte sur le niveau de contribution financière demandée par le délégataire à la ville (30 points)

3.2 Rappel des documents nécessaires pour analyser le sous-critère

Le candidat doit fournir un compte d'exploitation prévisionnel.

En outre, dans le cadre d'une note spécifique, le candidat doit prendre le soin de justifier la contribution financière pour les missions de nettoyage. Le candidat présentera dans son offre une note comprenant l'évaluation détaillée des charges d'exploitation de prestations de nettoyage et justifiera le montant de la contribution fixe forfaitaire demandée.

	GERAUD	DADOUN
CEP	Dossier complété	Dossier complété
Contribution financière demandée	Justification effectuée par marché avec explication des principaux coûts	Justification effectuée par marché avec explicitation du coût du personnel et des autres contrats.

3.3 Offre des candidats

A. Candidat GERAUD

Le candidat GERAUD demande une contribution financière de 223 000 euros par an. Aucun détail dans la dépense n'est apporté car cette tâche est confiée à un prestataire. Il est toutefois précisé que la société GERAUD prend des frais de gestion à hauteur de 10% soit 22 300 euros par mois.

B. Candidat DADOUN

Le candidat DADOUN demande une contribution financière de 229 000 euros par an. Selon l'offre du candidat, le montant de la charge est lié aux :

- charges de personnel qui s'élèvent à 158 689€ HT/an
- charges d'équipement et de matériel de nettoyage estimées à 70 814€ HT/an

3.4 Synthèse et notation du critère

	GERAUD	DADOUN
--	--------	--------

Commentaire Justification	<p>Le candidat prend le soin de justifier le coût par marché. Toutefois, comme il s'agit d'une sous-traitance, nous ne connaissons pas le coût lié au matériel et à la partie ressources humaines. En outre, il conviendra que le candidat justifie la présence de dépense de nettoyage dans la partie du CEP financée par le tarif.</p> <p>Le montant pourrait être encore optimisé en limitant les frais d'organisation.</p>	<p>Le candidat précise par marché le coût RH et le coût des équipements.</p> <p>Le montant de la contribution financière est similaire.</p>
Synthèse	Assez Satisfaisant.	Assez satisfaisant
Note sur 10	6,5	6
Note pondérée sur 35	22,75	21

4 Analyse du critère 1 : Sous-critère 2

4.1 Rappel du sous-critère

Ce sous-critère porte sur le niveau des redevances versées par le délégataire à la ville et pertinence de la clause d'intéressement (10 points)

4.2 Rappel des documents nécessaires pour analyser le critère

Le candidat doit fournir un compte d'exploitation prévisionnel.

En outre, dans le cadre d'une note spécifique, le candidat doit prendre le soin de justifier les modalités de calcul de la partie fixe et de la partie variable de redevance proposée en explicitant sa ventilation par Marché.

	GERAUD	DADOUN
Redevance fixe	Absence de montant et de justification	Redevance rapidement justifiée et non par marché
Redevance variable	Absence de montant et de justification	Aucune justification

4.3 Offres des candidats

C. Candidat GERAUD

Le candidat GERAUD informe que les redevances seront proposées et calculées à l'issue des arbitrages sur le contenu des missions et solutions techniques finales.

D. Candidat DADOUN

Le candidat DADOUN propose une redevance fixe de 4000 euros. Concernant la redevance variable, la part variable de la redevance correspond à 20% du chiffre d'affaires au-delà de 491 519€ HT de recettes annuelles de droits de place abonnés et volants. Il est toujours gênant que le seuil de déclenchement de la redevance soit inférieur au montant de recettes estimées dans le CEP et que cette dépense ne figure pas dans le compte d'exploitation prévisionnel.

En tout état de cause, le montant estimé dans le cadre de l'analyse de l'offre est la suivante :

	1	2	3	4	5
Recettes estimées dans le CEP	675 655,04 €	600 900,00 €	575 981,00 €	575 981,00 €	575 981,00 €
Seuil de déclenchement de la clause d'intéressement	491 519,00 €	491 520,00 €	491 521,00 €	491 522,00 €	491 523,00 €
Montant concerné par la redevance	184 136,04 €	109 380,00 €	84 460,00 €	84 459,00 €	84 458,00 €
estimation redevance	36 827,21 €	21 876,00 €	16 892,00 €	16 891,80 €	16 891,60 €

Synthèse et notation du critère

	GERAUD	DADOUN
Commentaire Justification	Le candidat ne propose aucun élément	Le candidat justifie très rapidement et trop lacunairement sa redevance fixe. La redevance variable reste faible et il est gênant que cette dernière ne soit pas simulée en charge dans les dépenses.

Synthèse	Pas Satisfaisant.	Peu satisfaisant
Note sur 10	0	4

5 Critère 2 : Niveau des tarifs, cohérence et pertinence de la grille tarifaire (30 points)

5.1 Rappel du critère

Ce critère porte sur le niveau, la cohérence et la pertinence des tarifs proposés.

5.2 Rappel des documents nécessaires pour analyser le sous-critère

Le candidat doit fournir un compte d'exploitation prévisionnel.

En outre, dans le cadre d'une note spécifique, le candidat doit fournir une proposition de grille tarifaire du service par marché conformément à la présentation des grilles tarifaires.

Cette grille sera accompagnée d'une note explicative justifiant de la pertinence des tarifs proposés.

En outre, le candidat devra expliciter et justifier les évolutions tarifaires par rapport au tarif actuel. Il devra présenter l'impact tarifaire pour les commerçants actuels et démontrer la compétitivité des tarifs proposés par rapport aux marchés existants situés à proximité.

Il devra proposer des tarifs permettant d'encourager un comportement écoresponsable des usagers.

Il devra également présenter un modèle de facture clair et précis à destination des commerçants.

	GERAUD	DADOUN
CEP	Dossier complété	Dossier complété
Justification de la pertinence tarifs	Aucune	Aucune

Grille Tarifaire	Dossier Complété	Dossier Complété
Justification des évolutions tarifaires	Aucune	Aucune, mais présence de tableau comparatif
Note comparative avec d'autres marchés situés à proximité	Aucune	Tableau
Mise en place de tarif encourageant un comportement éco responsable	Aucun	Non explicité dans la note mais existence de deux tarifs
Modèle de facture	Aucun	Oui

5.3 Structure des tarifs

A. Le candidat GERAUD

Le candidat GERAUD propose des tarifs simplifiés et assez conforme à ceux pratiqués par les marchés couverts. Il évolue sur deux points :

- il propose une tarification au réel, sur la gestion des déchets
- il simplifie en supprimant le droit d'angle.

Il propose un tarif de droit de place en fonction de si l'emplacement est couvert ou pas couvert. Il effectue une majoration des tarifs de 0,50 centimes pour les non abonnés afin de favoriser l'abonnement.

Il propose une tarification liée à la redevance d'animation.

Il propose enfin une redevance liée aux déchets en facturant au réel. Par conséquent, le montant payé par l'utilisateur sera celui facturé par l'entreprise prestataire. Toutefois, en l'espèce, les modalités de refacturation entre le prix payé par l'entreprise prestataire et la collectivité ne sont pas explicitées. Par conséquent, il convient que le candidat précise les modalités notamment si l'ensemble des commerçants (gros ou petit générateur de déchet) paye la même redevance.

Le tableau suivant récapitule les tarifs proposés la société GERAUD. Il résulte de l'offre du candidat.

(Valeurs € HT)	tarifs
Droits de place	proposés
Sur allées principales, trasnversales ou passages, par séance	
Commerçants abonnés couverts, le ml	2,95 €
Commerçants abonnés découverts, le ml	2,65 €
Supplément non abonnés, le ml	0,50 €
<i>soit non abonnés couverts, le ml</i>	<i>3,45 €</i>
<i>soit non abonnés découverts, le ml</i>	<i>3,15 €</i>
Redevance d'animation	
Par commerçant et par séance	1,18 €
Redevance Nettoyage	
Le mètre linéaire de façade marchande sur allées principales, trasnversales ou passages, par séance (Pris en charge par la ville)	-00 €
Redevance déchets	
Le mètre linéaire de façade marchande sur allées principales, trasnversales ou passages, par séance	0,69 €

B. Le candidat DADOUN

Le candidat DADOUN propose des tarifs simplifiés et assez conformes à ceux pratiqués par les marchés couverts.

Il propose un tarif mètre linéaire majoré pour les angles. Il propose deux tarifs pour les marchés fréquentés et les petits marchés.

Il propose une taxe d'animation.

En revanche, il propose un tarif plus faible pour les non abonnés. Il existe donc un risque que les commerçants préfèrent ne plus être abonnés que d'être abonnés.

Il propose enfin des tarifs différenciés en fonction des usagers pour les déchets. Ce tarif évolue en outre dans le temps avec une baisse du montant sur une seconde période. Il est difficile d'expliquer la temporalité des deux périodes. Aucune justification n'est apportée.

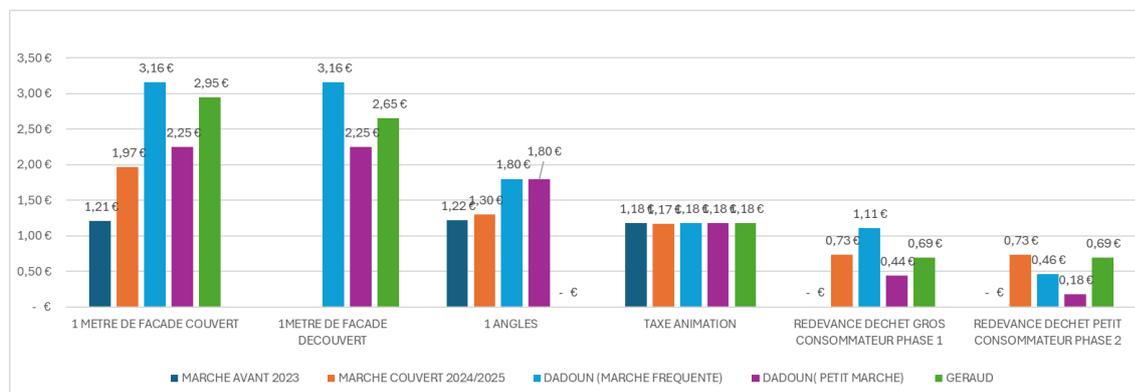
Tarifs proposés (€ HT)	Tarifs Abonnés Marchés du Parc, Champignol et Vieux Saint-Maur	Tarifs Abonnés Marchés des Mûriers, de la Pie et Diderot	Tarifs Volants Marchés du Parc, Champignol et Vieux Saint-Maur	Tarifs Volants Marchés Des Mûriers, de la Pie et Diderot
Droits de place : • Tarif pour 1 mètre de façade	3,16€	2,25€	2,60€	2,20€
Tarif pour 1 Angle	1,80 €	1,80€	1,80 €	1,80€
Taxe d'animation par jour de marché et commerçant	1,18 €	1,18€	1,18 €	1,18€
Redevance déchets	1,11€ (phase 1) 0,46€ (phase 2)	1,11€ (phase 1) 0,46€ (phase 2)	0,44€ (Phase 1) 0,18 (Phase 2)	0,44€ (Phase 1) 0,18€ (Phase 2)
Refacturation des fluides (eau, électricité)	Au réel			

5.4 Le niveau des tarifs proposés

Il est proposé d'effectuer différentes comparaisons :

	MARCHE AVANT 2023	MARCHE COUVERT 2024/2025	DADOUN (MARCHÉ FREQUENTE)	DADOUN (PETIT MARCHÉ)	GERAUD
1 METRE DE FACADE COUVERT	1,21€	1,97€	3,16€	2,25€	2,95€
1 METRE DE FACADE DECOUVERT			3,16€	2,25€	2,65€
1 ANGLES	1,22€	1,30€	1,80€	1,80€	- €
TAXE ANIMATION	1,18€	1,17€	1,18€	1,18€	1,18€
REDEVANCE DECHET GROS CONSOMMATEUR PHASE 1	- €	0,73€	1,11€	0,44€	0,69€
REDEVANCE DECHET PETIT CONSOMMATEUR PHASE 2	- €	0,73€	0,46€	0,18€	0,69€

Le graphique ci-dessous illustre les différences :



Il convient de mentionner les éléments suivants :

- Aucun des candidats ne pratique un tarif inférieur au tarif actuellement pratiqué dans les halles et en plein air.
- Les candidats ont une redevance d'animation supérieure à celle des marchés couverts.
- La redevance pour les déchets ménagers est difficilement compréhensible actuellement et les tarifs doivent être plus cohérents.

5.5 Impact pour les commerçants actuels

Les candidats devaient présenter les impacts pour les commerçants actuels de la mise en place des nouveaux tarifs.

A. Candidat GERAUD

Le candidat GERAUD n'a pas présenté des impacts de la nouvelle tarification.

B. Candidat DADOUN

Le candidat DADOUN a présenté les impacts suivants sur les commerçants actuels

Marchés du Parc, Champignol et Vieux Saint-Maur			TARIFS ACTUELS (HT)		NOUVEAUX TARIFS (HT) – PHASE 1							
			Tarif abonnement HT/tenue, hors animation et électricité	soit tarif au ml/tenue	Tarif des droits de place	Angle (unité)	Soit à la tenue	Variation hors redevance déchets (en %)	Redevance déchets (au ml)	Total à la tenue	Variation avec redevance déchets (en €)	Variation avec redevance déchets (en %)
Activité	Métrage	Angle			3,16 €	1,80 €			1,11€			
Volailles	8	1	10,90 €	1,36 €	25,28 €	1,80 €	27,08 €	148%	8,88 €	35,96 €	25,06 €	230%
Charcuterie	13	0	15,76 €	1,21 €	41,08 €	- €	41,08 €	161%	14,43 €	55,51 €	39,75 €	252%
Fruits et Légumes	26	4	43,22 €	1,66 €	82,16 €	7,20 €	89,36 €	107%	28,86 €	118,22€	75,00 €	174%

Marchés Diderot, de la Pie et des Mûriers			TARIFS ACTUELS (HT)		NOUVEAUX TARIFS (HT) – PHASE 1							
			Tarif abonnement HT/tenue, hors animation et électricité	soit tarif au ml/tenue	Tarif des droits de place	Angle (unité)	Soit à la tenue	Variation hors redevance déchets (en %)	Redevance déchets (au ml)	Total à la tenue	Variation avec redevance déchets (en €)	Variation avec redevance déchets (en %)
Activité	Métrage	Angle			2,20 €	1,80 €			1,11 €			
Volailles	8	1	10,90 €	1,36 €	17,60 €	1,80 €	19,40 €	78%	8,88 €	28,28 €	17,38 €	159%
Charcuterie	13	0	15,76 €	1,21 €	28,60 €	- €	28,60 €	81%	14,43 €	43,03 €	27,27 €	173%
Fruits et Légumes	26	4	43,22 €	1,66 €	57,20 €	7,20 €	64,40 €	49%	28,86 €	93,26 €	50,04 €	116%

Le candidat DADOUN prend le soin de faire une comparaison avec d'autres marchés dans son offre.

5.6 Présentation d'un modèle de facture

Les candidats doivent présenter un modèle de facture. Seul, le candidat DADOUN a présenté un modèle qui semble satisfaisant. Il convient que le candidat GERAUD présente un modèle notamment pour comprendre les modalités de tarification des déchets.

5.7 Synthèse

<p>Commentaire Justification</p>	<p>Les tarifs sont élevés par rapport à l'existant et non justifiés.</p> <p>La tarification des déchets est difficilement compréhensible en l'absence de note explicite.</p>	<p>Les tarifs sont élevés et souvent difficilement compréhensibles en particulier concernant les déchets.</p> <p>Ils doivent être revus à la baisse. En revanche, l'ensemble des éléments demandés dans le cahier des charges est présent.</p>
<p>Synthèse</p>	<p>Insuffisant.</p>	<p>Insuffisant</p>
<p>Note sur 10</p>	<p>2</p>	<p>2</p>
<p>Note pondérée sur 30</p>	<p>6</p>	<p>6</p>