

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



**ENJEUX FINANCIERS  
ANALYSE DES OFFRES FINALES**

# 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 des contribution financière au titre des prestations de nettoyyages et des redevances. Ce critère comporte les sous-critères suivants :
  - Sous-critère n° 1 : Niveau de contribution financière au titre des prestations de nettoyyages demandées par le délégataire à la ville
  - Sous-critère n° 2 : Niveau des redevances versées par le délégataire à la ville et pertinence de la clause d'intéressement

- Critère n° 2 : niveau des tarifs, cohérence et pertinence de la grille tarifaire 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
<b>Dossier n° 3.1</b>	<p><b>Compte d'exploitation prévisionnel</b></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 <b>mémoire financier</b> 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><b>Dossier n° 3.2</b></p>	<p><b>Grille tarifaire</b></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 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><b>Dossier n°3.3</b></p>	<p><b>Justification des contribution financière au titre des prestations de nettoyages demandées et des redevances versées à la ville</b></p> <p>Le candidat prendra soin de justifier la contribution financière au titre des prestations de nettoyage 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 Analyse du critère 1 : Sous-critère 1

### 2.1 Rappel du sous-critère

Ce sous-critère porte sur le niveau de contributions demandées par le délégataire à la ville

### 2.2 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 au titre des prestations de nettoyage 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 avec une ventilation de la contribution financière au titre des prestations de nettoyage par marché.	Dossier complété avec une ventilation de la contribution financière au titre des prestations de nettoyage par marché
Mémoire 3.3 Contribution financière au titre des prestations de nettoyage demandée	Le dossier 3.3 ne figure pas dans l'offre finale. Une rapide justification est apportée dans le dossier 3.1. sur la demande de contribution financière au titre des prestations de nettoyage	Justification effectuée par marché avec explicitation du coût du personnel et des autres contrats.

### 2.3 Offre des candidats

#### A. Candidat GERAUD

Le candidat GERAUD demande une contribution financière au titre des prestations de nettoyage de 140 468 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%.

#### B. Candidat DADOUN

Le candidat DADOUN demande une contribution financière au titre des prestations de nettoyage de 229 493 euros par an. Selon l'offre du candidat, le montant de la charge est lié aux :

- charges de personnel qui s'élèvent à 158 679€ HT/an
- charges d'équipement et de matériel de nettoyage estimées à 70 814€ HT/an.

Afin de noter, il est proposé la méthode de calcul suivant : elle consiste à mettre la note maximum (10/10 par exemple) pour le prix le plus bas proposé par les fournisseurs ayant répondu (100 € par exemple) :

$$Note = 10 \times \frac{100}{Prix}$$

Ainsi pour un prix à 200 €, le fournisseur obtiendra la note de 5/10.

En l'espèce, avec cette méthode, le candidat GERAUD obtient la note de 10/10 et le candidat DADOUN la note de 6,12.

## 2.4 Synthèse et notation du critère

	GERAUD	DADOUN
Commentaire complémentaire	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%.	Le candidat précise par marché le coût RH et le coût des équipements.
Synthèse	Très satisfaisant.	Assez satisfaisant
Note sur 10	10	6,12
Note pondérée sur 25	25	15,3

### 3 Analyse du critère 1 : Sous-critère 2

---

#### 3.1 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

#### 3.2 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 justification	Redevance rapidement justifiée par marché
Redevance variable	Absence de justification	Redevance rapidement justifiée par marché

#### 3.3 Offres des candidats

##### C. Candidat GERAUD

Le candidat GERAUD fixe la redevance annuelle à 1000 euros par an. Il ne prend pas le soin de la décliner par marché.

Concernant la redevance variable, il ne prend pas le soin de la mentionner dans son offre finale. Par conséquent, il doit être considéré que cette dernière est de 0%.

##### D. Candidat DADOUN

Le candidat DADOUN propose une redevance fixe de 1001 euros par an.

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.

#### Synthèse et notation du critère

	GERAUD	DADOUN
Commentaire Justification	Le candidat ne propose aucun élément concernant la redevance variable et fixe une redevance fixe à 1000 euros.	Le candidat propose une redevance fixe à 1001 euros. Une redevance variable est proposée et déclinée par marché.
Synthèse	Pas satisfaisant.	Peu satisfaisant
Note sur 10	0,5	3,5

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

---

### 4.1 Rappel du critère

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

### 4.2 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. Dans le cadre de l'offre finale, il a été demandé de faire une distinction tarifaire entre les marchés fréquentés et peu fréquentés.

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	Production d'une note juridique sur la différenciation tarifaire
Grille tarifaire	Dossier complété	Dossier complété
Justification des évolutions tarifaires	Aucune	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	Tarif proportionnel mais non fonctionnément explicité	Mise en place d'un tarif déchet mais qui n'évolue pas en fonction du comportement
Modèle de facture	Oui	Oui

### 4.3 Structure des tarifs

#### A. Le candidat GERAUD

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

- il propose une tarification proportionnelle 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 n'explicitant pas le mécanisme de fonctionnement et en l'appelant redevance d'équilibre. Malgré les demandes formulées lors des négociations, il ne propose pas les modalités de révisions du tarif.

Le tableau suivant récapitule les tarifs proposés par la société GERAUD. Il résulte de l'offre du candidat. Il convient de considérer que le montant pour la redevance déchet n'est pas ferme.

<b>Droits de place</b>	proposés
Sur allées principales, trasnversales ou passages, par séance	
<b>GRANDS MARCHES</b>	
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>
<b>PETITS MARCHES : LES MURIERS et LA PIE et DIDEROT</b>	
<i>REDUCTION de tarifs par rapport aux grands marchés</i>	<i>-0,20 €</i>
<b>Redevance d'animation</b>	
Par commerçant et par séance	1,18 €
<b>Redevance Nettoyage</b>	
Le mètre linéaire de façade marchande sur allées principales, trasnversales ou passages, par séance (Pris en charge par la ville)	-00 €
<b>Redevance déchets</b>	
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 une taxe d'animation.

Il propose une redevance de déchet qui n'a pas vocation à évoluer dans le temps, et n'a pas vocation à évoluer en fonction du comportement des usagers.

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 Muriers, de la Pie et Diderot
Droits de place : • Tarif pour 1 mètre de façade	2,95€	2,10€	3,05€	2,20€
Tarif pour 1 Angle	1,80 €	1,80€	1,80 €	1,80€
Taxe d'animation par jour de marché et commerçant	1,17 €	1,17€	1,17 €	1,17€
Redevance déchets (au ml)	0,46€	0,46€	0,18	0,18€
Refacturation des fluides (eau, électricité)	Au réel			

## 4.4 Le niveau des tarifs proposés

### 4.4.1 Comparaison marché fréquenté (abonnés)

	MARCHE DECOUVERT	DADOUN (MARCHES FREQUENTES OFFRE FINALE)	GERAUD (MARCHES FREQUENTES OFFRE FINALE)	Commentaires
1 METRE DE FACADE COUVERT	1,21 €	2,95 €	2,95 €	Pour les marchés fréquentés, le droit de place est identique pour les deux candidats
1METRE DE FACADE DECOUVERT		2,95 €	2,65 €	Uniquement le candidat GERAUD propose un tarif en diminution pour les commerçants qui n'utilisent pas les barnums
1 ANGLES	1,22 €	1,80 €	- €	Le candidat GERAUD fait le choix de supprimer cet élément du tarif par souci de simplification. Il ne valorise pas l'avantage commercial du commerçant

				bénéficiaire d'un angle.
TAXE ANIMATION	1,18 €	1,17 €	1,18 €	Uniquement le candidat DADOUN veille à ce que cette redevance soit inférieure à celle des marchés couverts.
REDEVANCE	- €	0,46 €	0,69 €	Le candidat DADOUN propose une redevance plus faible. En outre contrairement au candidat GERAUD, ce prix est ferme. La notion de prix d'équilibre n'est pas explicitée par le candidat malgré les nombreuses relances sur le sujet par l'autorité territoriale.

#### 4.4.2 Comparaison pour les marchés non fréquentes (abonnés)

	MARCHE DECOUVERT	DADOUN (PETIT MARCHE OFFRE FINALE )	GERAUD (PETIT MARCHE OFFRE FINALE )	Commentaires
1 METRE DE FACADE COUVERT	1,21 €	2,10 €	2,75 €	Pour les marchés peu fréquentés, les tarifs de DADOUN sont plus faibles.
1METRE DE FACADE DECOUVERT		2,10 €	2,45 €	Même si le candidat DADOUN ne propose pas de tarif spécifique, il propose un tarif plus bas.
1 ANGLES	1,22 €	1,80 €	- €	Le candidat GERAUD fait le choix de supprimer cet élément du tarif par souci de simplification. Il ne valorise pas l'avantage commercial de bénéficiaire d'un angle.

TAXE ANIMATION	1,18 €	1,17 €	1,18 €	Seul, le candidat DADOUN veille à ce que cette redevance soit inférieure à celle des marchés couverts.
REDEVANCE	- €	0,46 €	0,69 €	Le candidat DADOUN propose une redevance plus faible. En outre contrairement au candidat GERAUD, ce prix est ferme. La notion de prix d'équilibre n'est pas explicitée par le candidat malgré les nombreuses relances sur le sujet par l'autorité territoriale.

#### 4.4.3 Comparaison pour les marchés pour les non abonnés

Le candidat GERAUD propose une majoration pour les non abonnés de 0,50 euros par mètre linéaire pour les droits de place. Le candidat DADOUN propose un tarif plus intéressant car il majore uniquement de 0,10 euros par mètre linéaire

#### 4.4.4 Synthèse

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.
- La redevance pour les déchets ménagers est difficilement compréhensible pour le candidat GERAUD car il introduit une notion de tarif d'équilibre, sans expliciter les modalités de révision du tarif
- Même si le droit de place est identique entre les deux candidats pour les grands marchés, le candidat DADOUN propose des tarifs plus avantageux pour l'ensemble des droits de place pour les marchés peu fréquentés, la redevance d'animation et la redevance de nettoyage. Le candidat GERAUD propose uniquement un tarif plus avantageux pour les commerçants qui sur les grands marchés n'utilisent pas les barnums. En outre, il ne majore pas les places d'angle.

Le candidat DADOUN propose globalement des tarifs plus avantageux. Il convient d'analyser les analyses des candidats pour l'acceptabilité des nouveaux tarifs.

### 4.5 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. Les augmentations s'expliquent tant par le droit de place que par la redevance déchet.

Marchés du Parc, Champignol et Vieux Saint-Maur			TARIFS ACTUELS (HT)		NOUVEAUX TARIFS (HT) – PHASE 2							
			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			2,95 €	1,80 €			0,46 €			
Volailleur	8	1	10,90 €	1,36 €	23,60 €	1,80 €	<b>25,40 €</b>	133%	3,68 €	<b>29,08 €</b>	18,18 €	167 %
Charcuterie	13	0	15,76 €	1,21 €	38,35 €	- €	<b>38,35 €</b>	143%	5,98 €	<b>44,33 €</b>	28,57 €	181 %
Fruits et Légumes	26	4	43,22 €	1,66 €	76,70 €	7,20 €	<b>83,90 €</b>	94%	11,96 €	<b>95,86 €</b>	52,64 €	122 %

Marchés Diderot, de la Pie et des Muriers			TARIFS ACTUELS (HT)		NOUVEAUX TARIFS (HT) – PHASE 2							
			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			2,10 €	1,80 €			0,46 €			
Volailleur	8	1	10,90 €	1,36 €	16,80 €	1,80 €	<b>18,60 €</b>	71%	3,68 €	<b>22,28 €</b>	11,38 €	104 %
Charcuterie	13	0	15,76 €	1,21 €	27,30 €	- €	<b>27,30 €</b>	73%	5,98 €	<b>33,28 €</b>	17,52 €	111 %
Fruits et Légumes	26	4	43,22 €	1,66 €	54,60 €	7,20 €	<b>61,80 €</b>	43%	11,96 €	<b>73,76 €</b>	30,54 €	71 %

#### 4.6 Comparaison avec des marchés voisins

Le candidat DADOUN prend le soin de faire une comparaison avec d'autres marchés dans son offre. Une telle comparaison n'existe pas dans l'offre de GERAUD, malgré la demande explicite de la ville. .

Il montre que malgré que les tarifs soient en hausse, ces derniers restent compétitifs par rapport aux autres marchés :

Tarifs des droits de place	Saint-Maur Marchés découverts Parc / Champignol / Vieux Saint-Maur	Saint-Maur Marchés découverts Pie/ Muriers/Diderot	Alfortville Centre	Saint-Mandé Marchés Alouette & Tourelle	Paris Marchés découverts	Saint-Germain au Laye
TARIFS ML ABONNÉS	2,95€	2,10€	2,45€	3,15€	4,66€	2,88€
TARIFS ML VOLANTS	3,05€	2,20€	2,80€	4,25€	6,30€	4,27€

#### 4.7 Présentation d'un modèle de facture

Les candidats doivent présenter un modèle de facture. Les deux candidats ont proposé un modèle de facture.

#### 4.8 Synthèse

	GERAUD	DADOUN
Commentaire Justification	<p>Les tarifs sont élevés par rapport à l'existant et aucune comparaison ou étude d'impact n'est communiquée.</p> <p>La tarification des déchets est difficilement compréhensible en l'absence de note explicite. Cette absence est regrettable alors que l'autorité territoriale a relancé le candidat sur le sujet.</p> <p>Les comparaisons avec d'autres marchés ne sont pas présentes, malgré les nombreuses relances sur le sujet par l'autorité</p>	<p>Le candidat propose les tarifs les plus faibles.</p> <p>Les tarifs sont néanmoins en augmentation par rapport au contrat précédent ; les impacts pour les commerçants sont explicités et il est démontré que les tarifs sont acceptables par rapport aux villes voisines.</p> <p>La structure des tarifs est compréhensible. La redevance déchet n'encourage pas forcément à un comportement éco responsable, mais est compréhensible.</p> <p>L'ensemble des éléments demandés dans le cahier des charges est présent.</p>
Synthèse	Insuffisant.	Moyennement satisfaisant
Note sur 10	2.5	7
Note pondérée sur 30	7.5	21