

**Rapport à la Commission Consultative des Services Publics Locaux
et au Conseil Municipal
Article L1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales**

La commune de NEUILLY-PLAISANCE compte deux marchés alimentaires, le marché de la Halle du Centre et le marché couvert d'Avron, tous deux actuellement gérés et exploités par la société LOISEAU MARCHES dans le cadre d'un contrat de concession conclu le 17 février 1994 pour une durée de trente ans.

Cette convention qui a été prorogée par l'effet des dispositions consécutives à la crise sanitaire, puis par une délibération du Conseil Municipal du 05 février 2025, prendra fin le 31 décembre 2025.

Il est envisagé de poursuivre l'exploitation des marchés forains dans le cadre d'une nouvelle Délégation de Service Public.

La commune a fait appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage afin de réaliser un état des lieux du fonctionnement actuel des marchés en lien avec les usagers du service (commerçants et clients) et d'identifier les améliorations possibles, en vue de l'aider à arbitrer les décisions à prendre concernant l'avenir des marchés et les missions confiées au futur délégataire.

Conformément à l'article L1413-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Commission Consultative des Services Publics Locaux est consultée pour avis avant que l'assemblée délibérante ne se prononce sur le principe de la gestion déléguée du service.

Aux termes de l'article L1411-4 du même code, l'assemblée délibérante se prononce sur le principe de la Délégation de Service public Local au vu d'un rapport présentant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire.

Afin que la Commission Consultative des Services Publics Locaux puisse rendre un avis éclairé et que le Conseil Municipal puisse approuver, le présent rapport a pour objet de présenter les motifs pour lesquels le recours à une Délégation de Service Public est envisagé plutôt qu'un autre mode de gestion et les caractéristiques des missions qu'il est prévu de déléguer.

Table des matières

I - PRESENTATION DU SERVICE	3
I.1 - Objet et périmètre.....	3
I. 2 - Ouvrages délégués	3
I. 3 - Missions déléguées	4
I. 4 -Obligations liées à l'exploitation d'un service public.....	5
I.5 - Exploitation du domaine public et redevance	6
I.6 - Rémunération du délégataire - Tarifs.....	6
I.7 - Limites de la délégation.....	7
II LES DIFFERENTS MODES DE GESTION	7
II.1 - La gestion directe.....	7
II.2 - La gestion externalisée.....	9
a) Le marché public de prestation de service.....	9
b) La délégation de service public (concession de service public)	10
▶▶ BILAN COMPARATIF	12
III PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU CONTRAT	16
III. 1- Missions déléguées.....	16
III.2 - Périmètre.....	18
III. 3- Stipulations financières.....	18
III.4 - Durée du contrat	19
III. 5 - Contrôle.....	20
III. 6 - Valeur du contrat.....	20
IV. MOTIFS POUR RECOURIR A UNE DSP	21

I - PRESENTATION DU SERVICE

I.1 - Objet et périmètre

Le service des halles et marchés est un service industriel et commercial qui consiste à offrir aux usagers une offre alimentaire diversifiée.

La commune de NEUILLY-PLAISANCE compte deux marchés alimentaires :

- le marché de la Halle du Centre, située 38-40 avenue Foch, qui compte trois séances, les mardis, jeudis et dimanches de 8h00 à 13h00.

Il accueille actuellement 34 commerçants abonnés.

- le marché couvert d'Avron situé Place Stalingrad, qui compte une séance les vendredis, de 8h00 à 13h00.

Il accueille actuellement 8 commerçants abonnés.

I. 2 - Ouvrages délégués

Les ouvrages délégués comprennent :

- la halle située 38-40 avenue Foch et les équipements qu'elle intègre (sanitaires, points d'eau, bornes électriques) ;

- le marché couvert situé Place Stalingrad et les équipements qu'il intègre (sanitaires, points d'eau, bornes électriques).

Etat des lieux / perspectives :

Les structures accueillant les marchés sont vieillissantes et mal adaptées aux objectifs de rayonnement du service. L'étude stratégique d'évolution des marchés de Neuilly-Plaisance met en évidence des attentes renouvelées de la part des usagers, tant consommateurs que commerçants, face aux nouvelles dynamiques de consommation. Une demande croissante se manifeste pour une offre diversifiée et de qualité, incluant davantage de produits frais, locaux et issus de circuits courts. Cette évolution s'accompagne d'un besoin d'expériences d'achat plus conviviales et attractives, notamment via l'organisation d'animations thématiques, de temps de dégustation et de rencontres avec des producteurs.

Parallèlement, les consommateurs interrogés expriment le souhait d'accéder à des services facilitant leur parcours, tels que la mise en place de casiers en libre-service et l'agrandissement de l'espace de garde d'enfants. Ces besoins émergent dans un contexte de forte mutation démographique, avec une augmentation projetée de +25 % de la population locale d'ici 2030, et d'un renouvellement de la clientèle avec l'arrivée de jeunes ménages en recherche de services de proximité. Dès lors, la modernisation des structures et l'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des marchés sont identifiées comme des actions prioritaires pour répondre à ces attentes et maintenir l'attractivité de l'offre marchande.

S'agissant de la Halle du Centre, le diagnostic préalable réalisé par l'AMO a mis en évidence un bâtiment vieillissant nécessitant un rafraîchissement et une optimisation ainsi qu'un défaut de visibilité, d'organisation intérieure et de signalétique afin d'améliorer l'expérience de la clientèle.

S'agissant du marché du plateau, un défaut de visibilité, de connexion à l'espace urbain et de signalisation ainsi que l'inadéquation du toit en plexiglas eu égard aux conditions climatiques ont été relevés.

A noter que le niveau mesuré de satisfaction des usagers sur les deux marchés reste supérieur à la moyenne (respectivement 77% pour le marché du Centre et 88 % pour le marché du Plateau contre 60% en moyenne).

Des travaux de rénovation et de modernisation apparaissent nécessaires pour améliorer le confort des usagers et l'attractivité des marchés.

La demande de la Municipalité et des consommateurs de mettre en place un espace de convivialité / restauration en terrasse et / ou au sein de la halle du centre, a été confirmé par l'AMO comme une véritable plus-value.

Il est envisagé de confier ces travaux de rénovation et réhabilitation, estimés à 2,6 millions d'euros H.T., au délégataire sur la base d'un projet concerté avec la commune, le futur délégataire et les commerçants.

I. 3 - Missions déléguées

L'exploitation du service public du marché alimentaire comprend actuellement les missions suivantes :

- ✓ Ouverture et fermeture du marché, gestion des équipements et du matériel affecté au service
- ✓ Placement des commerçants
- ✓ Mise en application du règlement des marchés
- ✓ Perception des droits de place, redevances et taxes
- ✓ Nettoyage de la halle et de ses abords, nettoyage des sanitaires (dédiés aux commerçants et au public)
- ✓ Entretien courant de la halle et du marché couvert
- ✓ Gestion des déchets jusqu'à leur enlèvement
- ✓ Animation des marchés
- ✓ Prospection de commerçants

Etat des lieux / perspectives :

Il sera demandé au délégataire d'améliorer les efforts de prospection pour proposer à la commune chargée de l'attribution des abonnements une offre répondant aux tendances actuelles (notamment en produits locaux et de saison).

L'objectif est d'orienter les actions de prospection vers des offres répondant davantage aux nouvelles habitudes de consommation identifiées dans l'étude stratégique d'évolution des marchés de Neuilly-Plaisance. Cela inclut le développement de partenariats avec des producteurs locaux et la mise en avant de produits frais, de saison et issus de circuits courts. Il s'agit également d'encourager l'arrivée de commerçants proposant des produits complémentaires à l'offre existante, notamment en matière de restauration à emporter, d'épicerie spécialisée ou d'alimentation bio, afin d'élargir la diversité de l'offre et d'attirer de nouveaux profils de consommateurs.

Par ailleurs, l'étude met en avant une forte attente concernant le développement d'une offre de restauration sur place, en lien avec la création d'espaces dédiés, tels que des terrasses et des stands de dégustation. Cette offre devra s'inscrire dans une logique de convivialité, en proposant des produits variés et en favorisant les échanges et la convivialité, contribuant ainsi à positionner les marchés comme des lieux de vie et de rencontre. Cette diversification devra s'accompagner d'une attention particulière à la qualité et à la présentation des produits, afin d'ancrer les marchés dans une dynamique attractive et conviviale, en phase avec les attentes exprimées par les usagers.

Le diagnostic préalable identifie aussi la nécessité d'améliorer les animations et la dynamique collective au sein des deux marchés.

Il sera donc attendu du délégataire le développement d'une offre d'animation dans le sens d'un renforcement de la singularité des marchés.

Compte tenu des constats relatifs à l'état des ouvrages délégués ci-avant rappelés, le délégataire sera également chargé de la réalisation d'un **programme de travaux de rénovation de la halle et du marché couvert**.

I. 4 - Obligations liées à l'exploitation d'un service public

L'exploitant sera obligatoirement tenu d'observer lesdites lois du service public :

- La **continuité** : en lien avec l'intérêt général du service public, ce principe suppose qu'il soit assuré de façon régulière et sans interruption.

Conformément à ce principe, l'exploitant doit notamment respecter les horaires d'ouverture du marché.

- L'**égalité** : ce principe suppose que tous les usagers (les commerçants et les consommateurs) aient un égal accès au service public et soient traités de manière équivalente.

Conformément à ce principe, l'exploitant doit traiter sans discrimination les commerçants placés dans une situation équivalente et s'abstenir de tout favoritisme. Pour ce faire, il devra appliquer le règlement des marchés et assurer un égal accès à l'information des personnes quant aux conditions d'accès au service, aux variations de tarifs en fonction des différences de situations, etc.

- La **neutralité** : le service public, ses préposés et les locaux doivent être dépourvus de toute mention ou signe relatif à des convictions politiques, philosophiques ou religieuses.

Conformément à ce principe, l'exploitant doit respecter une stricte neutralité dans l'exercice de ses missions. Son personnel ne doit exprimer aucune opinion politique, religieuse ou philosophique en présence des usagers. Les usagers doivent être traités sans différence tenant à leurs convictions personnelles.

- L'**adaptation** : ce principe suppose que le service public s'adapte à l'évolution des progrès techniques, des besoins des usagers et de l'intérêt général.

Conformément à ce principe, l'exploitant doit se tenir à jour des évolutions réglementaires et techniques et assurer sa mission de façon à répondre au mieux aux attentes des usagers. Il doit également veiller à ce que l'offre alimentaire proposée réponde aux besoins des consommateurs.

- La **transparence** : ce principe suppose, notamment, l'accès des administrés à certains documents administratifs et données publiques.

Dans le cadre d'une délégation de service public, ce principe se traduit par l'obligation pour le délégataire de remettre un **rapport annuel** détaillé sur l'exécution de sa mission et par l'accès des administrés qui en feraient la demande aux documents de la consultation et aux rapports annuels.

- La **participation** : ce principe suppose d'associer les usagers aux décisions relatives au service public.

Dans le cadre du service d'exploitation des halles et marchés forains, il se traduit notamment au travers la participation des usagers – commerçants et consommateurs – à la **commission paritaire des marchés**.

I.5 - Exploitation du domaine public et redevance

En contrepartie de la mise à disposition des ouvrages et de leurs abords durant les séances de marchés, le délégataire devra verser à la commune une redevance d'occupation du domaine public, qui sera défini en lien avec l'effort d'investissement demandé.

I.6 - Rémunération du délégataire - Tarifs

Actuellement les tarifs applicables depuis le 1^{er} mars 2025 tels qu'ils résultent d'une délibération du 05 février 2025 sont les suivants :

- | | |
|---|--------|
| 1) Pour les places ou fraction de places abonnées couvertes de 2 m de façade sur allée ou sur passage transversal | 5,64 € |
| 2) Pour les places abonnées non couvertes, par mètre ou fraction de mètre linéaire de façade marchande sur allée ou sur passage transversal | 2,27 € |
| 3) Supplément pour place d'angle | 0,50 € |
| 4) Droit de stationnement ou de déchargement (par véhicule) | 0,99 € |
| 5) Pour resserre ou utilisation d'un étal fixe ou d'une table de travail, resserre ou utilisation d'un billot, d'une étagère etc. par mètre linéaire | 0,33 € |
| 6) Pour les commerçants non abonnés, supplément sur tarif abonné non couvert par mètre ou fraction de mètre linéaire de façade marchande sur allée ou passage transversal | 0,45 € |
| 7) Redevance d'Animation et de Publicité pour les commerçants abonnés :
Par commerçant et par séance de Marché | 2,76 € |

Les tarifs sont réputés permettre au délégataire d'assurer l'équilibre financier de l'exploitation des marchés forains dans des conditions normales d'exploitation et dans un objectif de résultat positif.

Les tarifs sont actualisables suivant une formule à définir dans le contrat de délégation de service public, laquelle ne pourra avoir qu'une valeur indicative compte tenu de la compétence exclusive du Conseil Municipal pour fixer les droits de places, lesquels ont le caractère de recette fiscale (CE 22 nov. 1985 Ville de la Courneuve n°60459).

Dans le cadre des négociations, les candidats pourront être invités à faire une proposition d'évolution de la grille tarifaire.

I.7 - Limites de la délégation

Les limites de la Délégation de Service Public résultent de l'article L2224-18 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif au Service Public Local des halles et marchés.

Compétences légales du Maire :

- délivrance des abonnements (autorisation d'occupation du domaine public)
- pouvoir de sanction des commerçants et usagers
- régime des droits de place et de stationnement sur les halles et les marchés
- règlement des marchés

Compétences légales du Conseil Municipal :

- fixation des tarifs (*cette compétence ayant été déléguée par le Conseil Municipal au Maire par délibération du Conseil Municipal n°2020-05-27 du 27 mai 2020*)
- création / suppression / transfert de marchés

II LES DIFFERENTS MODES DE GESTION

Pour la gestion de ses marchés, la commune peut faire le choix d'une gestion publique et conserver la responsabilité du service, ou confier la gestion à un opérateur privé et transférer en tout ou en partie les risques d'exploitation.

II.1 - La gestion directe

La gestion en régie consiste pour la collectivité à assurer directement la gestion du service, avec ses propres moyens et ses propres agents.

S'agissant d'un service industriel et commercial, la commune peut recourir à la régie autonome ou à la régie personnalisée (article L2221-4 du CGCT), toutes deux dotées d'un budget distinct de celui de la commune.

Elles sont créées par une délibération du Conseil Municipal qui fixe :

- les statuts définissant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'organe d'administration
- le montant de leur dotation initiale ou des moyens mis à disposition de la régie.

La régie autonome comme la régie personnalisée sont soumises à l'obligation d'équilibrer leur budget propre (article L2224-1 du CGCT).

La principale différence entre ces deux types de régie tient à leur mode d'administration.

	Régie autonome	Régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière
Statut Représentant légal	Elle n'a pas de personnalité propre. Le Maire est le représentant légal de la régie et l'ordonnateur.	Il s'agit d'un établissement public local, distinct de la commune. Le directeur est le représentant légal de la régie personnalisée.
Administration	Elle est administrée sous l'autorité du Maire et du Conseil Municipal par : - un conseil d'exploitation – dont les membres sont désignés par le Conseil Municipal sur proposition du Maire – et un Président, élu en son sein - un Directeur, nommé par le Maire	Elle est administrée par : - un conseil d'administration – dont les membres sont désignés par le Conseil Municipal sur proposition du maire – et un président élu en son sein - un directeur, nommé par le président du conseil d'administration
Pouvoir de décision	Le Conseil Municipal qui prend les décisions relatives aux éventuels travaux en lien avec le service, au budget, aux personnels et aux redevances, après avis du conseil d'exploitation et dans les conditions prévues par les statuts. Le conseil d'exploitation a donc principalement un rôle consultatif.	C'est le conseil d'administration qui délibère sur toutes les questions intéressant le fonctionnement de la régie. Le Maire et ses adjoints peuvent participer aux séances du conseil d'administration mais y ont seulement voix consultative.

En régie, la collectivité utilise son propre personnel, qu'elle recrute (*fonctionnaires ou agents contractuels*).

Le financement du service est assuré par le budget de la collectivité qui conserve l'intégralité des recettes d'exploitation.

Dans ce modèle, la collectivité peut confier des prestations déterminées à des tiers dans le cadre d'un marché public.

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> - La commune définit seule l'organisation et les orientations stratégiques du Service Public. Le modèle de la régie est pertinent si la commune souhaite la maîtrise totale de la politique de son service public. - La régie assure une parfaite visibilité sur les recettes et dépenses du service. - Elle facilite aussi le contrôle et la sanction du non-respect du règlement dans la mesure où il n'y a pas d'intermédiaire. - Aucune procédure de mise en concurrence n'est nécessaire et la régie peut être en place pour une durée illimitée. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune supporte les charges du service et le risque d'exploitation. - La commune devrait supporter seule l'effort d'investissement. - La commune est responsable vis-à-vis des usagers des dysfonctionnements du service. - La commune doit gérer directement les relations avec les usagers (consommateurs & commerçants) et les éventuels conflits. - La gestion du service en régie implique un effort de formation et l'investissement de moyens humains et techniques suffisants pour le suivi du service. - La commune devrait créer un ou plusieurs postes spécifiques dans un contexte déjà tendu du marché de l'emploi public et reprendre le personnel de l'ancien délégataire.

Références normatives : articles L1412-1 du CGCT, L2221-1 et suivants, R2221-1 et suivants du CGCT

II.2 - La gestion externalisée

a) Le marché public de prestation de service

Dans ce modèle, la commune confie certaines prestations à un tiers moyennant un prix sans lui transférer l'exploitation du service.

Le prestataire assure alors la gestion du service pour le compte de la collectivité.

Le prestataire n'est donc pas rémunéré en fonction des résultats du service, étant tout de même précisé qu'il serait possible de prévoir une clause d'intéressement.

Il ne supporte pas non plus le risque d'exploitation à la différence du concessionnaire.

Par ailleurs, pour la réalisation des travaux, des marchés de travaux distinct devrait être conclus.

Atouts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> - La commune reste maître de l'organisation et des orientations stratégiques du Service Public. - La commune bénéficie de l'expertise et des compétences techniques d'acteurs spécialisés dans la gestion des halles et marchés forains. - La commune met en concurrence plusieurs acteurs en vue de sélectionner l'offre économiquement la plus avantageuse. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune doit être en capacité de définir précisément son besoin. En cas de modification de son besoin ou de la conjecture, la commune et le prestataire doivent se réunir pour signer un avenant, sous réserve qu'il soit légalement possible. - La commune supporte les charges du service et risques d'exploitation. - Elle est responsable directement vis-à-vis des usagers et des tiers des éventuels dysfonctionnements du service, tout en disposant éventuellement d'un recours contre son prestataire. - Le prestataire ne supporte les conséquences d'une mauvaise gestion que de manière limitée. Il n'a pas d'intérêt économique propre à la satisfaction des usagers. -La commune devrait conduire plusieurs procédures de mise en concurrence pour la gestion des marchés forains (marché de service) et pour la réalisation des travaux (marché de travaux, marché de maîtrise d'œuvre).

Références normatives : art. L1111-4, L2100-1 et suivants et R2000-1 et suivants du code de la commande publique

b) La délégation de service public (concession de service public)

Précision terminologique :

-La concession peut avoir pour objet l'exécution de travaux (art.L1121-2 CCP) ou l'exécution de services, dans ce dernier cas, elle est appelée Délégation de Service Public lorsqu'elle est conclue par une collectivité publique et obéit à la fois aux règles de la commande publique et aux règles du Code Général des Collectivités territoriales (art L1411-1 à L1411-19 CGCT). La Délégation de Service Public est donc une concession particulière.

-Lorsque la concession porte à la fois sur des travaux et des services, la qualification de la convention dépend de son objet principal.

- Ici, le contrat consistant à déléguer l'exploitation des halles et du marché couvert après la réalisation de travaux de rénovation des ouvrages délégués doit s'analyser comme une Délégation de Service Public.

La Délégation de Service Public consiste pour la collectivité à confier à une entreprise l'exploitation à ses risques et périls d'un service public.

Le délégataire se rémunère essentiellement sur l'exploitation du service, en l'occurrence sur les droits de places perçus auprès des commerçants.

Elle se caractérise par le **transfert d'un risque d'exploitation**, ce qui implique que dans des conditions d'exploitation normales, le délégataire n'est pas assuré d'amortir les investissements et dépenses qu'il a supportés pour l'exploitation du service.

Le délégataire assure l'exécution du service avec son propre personnel selon les méthodes de la gestion privée.

Atouts	Points de vigilance
<p>-La commune bénéficie de l'expertise et des compétences techniques d'acteurs spécialisés dans la gestion des halles et marchés forains.</p> <p>- La commune met en concurrence plusieurs acteurs en vue de sélectionner la meilleure offre au regard de l'avantage économique global qu'elle présente par rapports aux critères qu'elle a définis en lien avec l'objet du contrat et ses conditions d'exécution.</p> <p>- Le délégataire a intérêt à l'attractivité du service pour les commerçants et usagers dont dépend sa rémunération.</p> <p>- Le délégataire supporte le risque d'exploitation.</p> <p>-Il est responsable envers les usagers et les tiers du bon fonctionnement du service.</p> <p>- Le délégataire est l'interlocuteur direct des usagers pour les problèmes liés à l'exploitation.</p> <p>-La commune reste exclusivement compétente pour la définition des droits de place, l'attribution des emplacements et l'application des sanctions.</p> <p>-Le délégataire est tenu de rendre compte de sa gestion sur le plan financier et technique.</p> <p>- Pour la réalisation de travaux, la commune bénéficie de la capacité d'investissement du délégataire.</p> <p>-Comme dans tout contrat administratif, la commune dispose des pouvoirs exorbitants du droit commun pour modifier ou mettre fin au contrat si l'intérêt général le justifie.</p>	<p>- Le bon fonctionnement des marchés dépend de la relation de confiance établie entre la commune et son délégataire.</p> <p>- La commune doit s'assurer les moyens d'effectuer un contrôle comptable et un contrôle de la qualité du service réguliers.</p> <p>- La commune doit laisser à son délégataire une marge de liberté dans la définition de la stratégie commerciale.</p> <p>- En cas de modification de son besoin ou de la conjecture, la commune et le délégataire doivent se réunir pour signer un avenant.</p>

Références normatives : art. L1411-1 et suivants et R 1411-1 et suivants du CGCT ; art. L1121-1, L3100-1 et suivants et R3100-1 et suivants du code de la commande publique

►► **BILAN COMPARATIF**

	Gestion directe (régie)	Marché public	DSP
Maîtrise du service	<p>Maîtrise politique complète du service</p> <p>Relation directe avec les usagers. La commune devra assumer les éventuels conflits avec les usagers (commerçants et consommateurs) liés au fonctionnement du service.</p>	<p>Maîtrise politique du service.</p> <p>Le besoin doit toutefois être défini avec précision.</p>	<p>La commune doit nécessairement laisser à son délégataire une marge de liberté pour la définition de la stratégie commerciale.</p> <p>Le délégataire est l'interlocuteur direct des usagers pour les problèmes liés au fonctionnement du service.</p>
Adaptabilité	Oui	Non	<p>Le prestataire doit s'adapter à la conjoncture.</p> <p>Modification du contrat par avenant.</p>
Responsabilité vis-à-vis des usagers	La commune	La commune	Le délégataire

	Gestion directe (régie)	Marché public	DSP
Financement du service et des investissements Investissements	<p>Budget propre de la commune.</p> <p>Les investissements sont supportés par la commune.</p> <p>En cas de gestion directe, la commune pourrait être contrainte de revoir l'étendue du programme des investissements et/ou s'endetter pour assurer le financement des travaux, étant rappelé que le programme des travaux de rénovation et de modernisation des halles est estimé à 2,6M€.</p>	<p>Prix forfaitaire acquitté par la commune.</p>	<p>Rémunération du délégataire liée aux recettes d'exploitation (au moins en partie).</p> <p><u>La commune bénéficie de la capacité d'investissement du délégataire pour les travaux demandés,</u> étant rappelé que le programme des travaux de rénovation et de modernisation des halles est estimé à 2,6M€.</p> <p>La commune peut participer au financement afin de limiter l'impact des investissements sur les tarifs et la durée du contrat.</p>
Risque financier	Supporté par la commune.	Supporté par la commune.	<u>Supporté par le délégataire – transfert du risque d'exploitation.</u>

	Gestion directe (régie)	Marché public	DSP
Réalisation des travaux	<p>Conduite des travaux par la commune / la régie.</p> <p>La commune.</p>	<p>Conduite des travaux par la commune</p> <p>La réalisation des travaux devrait faire l'objet d'un marché distinct du marché portant sur la gestion des marchés forains.</p>	<p>Le délégataire peut être chargé à la fois de la gestion du service et de la réalisation des travaux.</p> <p>Il a intérêt à la bonne réalisation des travaux portant sur les ouvrages qu'il exploite ainsi qu'à la tenue du calendrier, au regard des contraintes qui seront générées par la délocalisation temporaire du marché.</p> <p>L'amélioration des ouvrages profite in fine à la commune.</p>
Comptabilité	<p>Comptabilité publique.</p> <p>Budget annexe soumis au principe d'équilibre budgétaire.</p>	Comptabilité publique.	Comptabilité privée.
Transparence	Oui – visibilité entière sur les recettes & dépenses.	Oui	Suivi et contrôle comptable du délégataire nécessaire.
Personnel	<p>Personnel de la commune – régime de droit privé ou statutaire.</p> <p>La commune devrait assumer la reprise du personnel du délégataire sortant et / ou recruter du personnel complémentaire.</p>	Personnel du prestataire.	Personnel du délégataire.

	Gestion directe (régie)	Marché public	DSP
Durée	Illimitée	Déterminée au regard des prestations confiées et de l'exigence de remise en concurrence périodique.	Encadrée au-delà de 5 ans – A déterminer en fonction de la durée d'amortissement prévisible. Vu l'ampleur des investissements demandés, la commune sera contrainte de s'engager avec le futur délégataire sur une longue durée, laquelle dépendra toutefois de la participation publique au financement des travaux.
Gouvernance	Hierarchique Conseil Municipal ou conseil d'administration selon le type de régie.	Contractuelle	Contractuelle
Expertise / performance	+ Nécessaire formation des personnels techniques encadrants.	++ Expertise et compétences techniques immédiatement disponibles.	+++ Expertise et compétences techniques immédiatement disponibles Performance stimulée par l'intéressement au bon fonctionnement du service.

En synthèse :

Le recours à la DSP apparaît plus avantageux au regard des investissements nécessaires à la modernisation des ouvrages puisque dans ce cadre, l'effort d'investissement reposera principalement sur le délégataire. Au contraire, en gestion directe ou en cas de recours à un prestataire de service, la commune devrait supporter seule les dépenses de travaux en recourant à l'emprunt et pourrait se trouver contrainte de revoir à la baisse le programme des investissements.

Par ailleurs, en DSP, le délégataire assume le risque financier ; il devra s'engager sur son offre et ne pourrait pas faire supporter à la commune le déficit d'exploitation.

Au demeurant, le recours à la DSP permettra de désigner le même opérateur, à l'issue d'une seule procédure de mise en concurrence, pour la gestion et l'exploitation du service, d'une part, et la réalisation des travaux, d'autre part. Au contraire, dans le cadre de la gestion directe ou de recours à un prestataire de service, la commune devra engager des procédures de passation de marchés distincts en vue de la désignation des entreprises chargées de l'exploitation du service, de la conception et de l'exécution des travaux.

Enfin, le recours à un opérateur spécialisé permet de profiter d'une expertise immédiatement disponible quand la gestion directe supposerait d'investir dans la formation des personnels encadrants et de recruter du personnel et/ou reprendre le personnel du délégataire sortant dans un contexte de marché de l'emploi public très concurrentiel et tendu.

En revanche, en cas de recours à la DSP, la commune devra veiller à engager des moyens pour le contrôle des comptes du délégataire et se doter des outils pour sanctionner les éventuels manquements préjudiciables à la qualité du service rendu (pénalités, garantie financière), ce qui sera d'autant plus important au regard de la durée prévisible de la DSP, directement corrélée à l'ampleur des investissements demandés.

III PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU CONTRAT

III. 1- Missions déléguées

1) Gestion et exploitation du service des marchés

Le futur délégataire sera chargé des missions déjà déléguées dans le cadre du contrat en cours d'exécution, qui seront précisées :

- Ouverture et fermeture du marché
- Encadrement et placement des commerçants
- Mise en application du règlement des marchés
- Perception des droits de place et redevances
- Nettoyage de la halle et de ses abords, nettoyage des sanitaires (dédiés aux commerçants et au public)
- Entretien courant de la halle, des équipements et du matériel affecté au service
- Gestion des déchets avant collecte y compris le tri.
- Animation et dynamisation des marchés.
- Prospection de nouveaux commerçants et proposition de nouvelles demandes d'abonnement à la commission des marchés

2) Réalisation d'un programme de travaux

Le délégataire sera également chargé de la réalisation d'un programme de travaux.

A partir de l'étude réalisée par l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la revitalisation et la modernisation des marchés forains et des scénarios proposés, la commune a retenu les orientations suivantes :

- pour le marché d'Avron : la rénovation du marché couvert (embellissement et toiture), éventuellement en lien avec le réaménagement de la place (lequel serait assuré par la commune).

- pour la Halle du Centre : la rénovation de la Halle et sa transformation autour des axes suivants ayant pour but d'améliorer la convivialité avec la mise en place d'espaces plus vastes et généreux, permettant une circulation fluide et une grande flexibilité d'aménagement pour les commerçants et les visiteurs :

Rénovation intérieure

Aménagement des allées :

- Destruction des murs : Environ 40 000 à 50 000 € H.T.
 - Rénovation de la structure : 150 000 à 250 000€ H.T.
 - Requalification des poteaux : 1 000 à 1 500 € H.T. par poteau.
- Total estimé : Environ 230 000 à 280 000 € H.T.**

Rénovation ou remplacement des étals :

- Rénovation : Environ 1 500 à 2 000 € H.T. par étal.
 - Remplacement : Environ 5 000 à 6 000 € H.T. par étal.
- Total estimé : Environ 200 000 à 250 000 € H.T.**

Traitement toiture et gestion électrique :

- Étude structurelle : 20 000 à 30 000 € H.T.
 - Rénovation toiture complète : 200 à 300 € H.T./m² (soit 350 000 à 525 000 € H.T.).
 - Mise aux normes électriques : 150 à 200 € H.T./m² (soit 262 500 à 350 000 € H.T.).
- Total estimé : Environ 700 000 à 1 000 000 € H.T.**

Modernisation et finitions :

- Éclairage intérieur et extérieur : Environ 80 à 100 000 € H.T.
 - Peinture et finitions : 50 à 70 € H.T./m² (soit 25 à 35 000 € H.T.).
- Total estimé : Environ 80 000 à 120 000 € H.T.**

Rénovation extérieure

Revitalisation façade nord :

- Signalétique et enseignes visibles : 20 - 30 000 € H.T.
 - Éclairage architectural : 50 - 60 000 € H.T.
- Total estimé : 70 - 100 000 € H.T.**

Ouverture façade sud :

- Installation de vitrages ou baies coulissantes de grande taille : 70 000 - 90 000 € H.T.
 - Finitions, isolation : 40 000 - 50 000 € H.T.
- Total estimé : 110 000 - 150 000 € H.T.**

Rénovation des sanitaires :

- Sols et cloisons : 120 000 - 170 000 € H.T.
- Accessibilité PMR : 40 000 - 60 000 € H.T.

- Finitions et équipements (lavabos, éclairage, ventilation, robinetterie) : 30 000 - 50 000 € H.T.
Total estimé : 170 000 - 250 000 € H.T.

(Extrait de l'étude d'INTENCITE 2025)

Une première estimation du coût des travaux a été réalisée à hauteur de **2,6 millions d'euros**, qui devra être actualisée compte tenu de l'évolution rapide du coût des matières premières.

Le projet devra être conçu conformément aux orientations fixées par la commune, en lien avec la commune et en associant préalablement les commerçants sur certains aspects précis (*plan de marchandisage, signalétique*).

Le délégataire sera chargé de la réalisation du programme de travaux de réaménagement.

Le délégataire sera appelé à s'engager sur un calendrier d'exécution en vue de la réouverture de la halle de marché rénovée **à partir de décembre 2027**.

III.2 - Périmètre

Le périmètre concédé reste inchangé.

La rénovation de la halle entraînera sa fermeture et nécessitera sa relocalisation temporaire du marché sur la place de la République pour une durée comprise entre 10 et 12 mois.

III. 3- Stipulations financières

- **Rémunération du délégataire :**

- Le délégataire est rémunéré grâce à l'exploitation du service et des ouvrages délégués.

Il est chargé de recouvrer les droits de places et redevances auprès des usagers du service afin de couvrir ses charges d'exploitation.

Sa rémunération dépend donc du montant des droits de place défini par le Conseil Municipal et actualisables suivant une formule d'indexation à définir.

La dernière actualisation des droits de place date du 1^{er} mars 2025.

La grille en vigueur sera jointe au futur cahier des charges et les candidats pourront être invités à proposer une évolution tarifaire pour assurer l'équilibre de leur offre.

- **Financement des travaux :**

Le délégataire financera la majeure partie du coût des travaux et la commune apportera une participation, dont le montant reste à définir.

La durée de la concession dépendra directement du montant investi par le délégataire afin de lui permettre d'amortir son investissement.

La commune pourra également faire bénéficier le futur délégataire d'une garantie d'emprunt ou cautionnement, afin de faciliter le financement des investissements par l'emprunt bancaire.

La nature et l'étendue de la garantie pourra faire l'objet des négociations. En toute hypothèse, la collectivité ne pourra garantir qu'une partie de l'emprunt total dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires et le Conseil Municipal devra approuver l'octroi d'une telle garantie ainsi que les conditions de mise en œuvre.

- **Redevance d'occupation :**

Les halles et leurs abords compris dans le périmètre du marché seront mis à disposition du délégataire durant les séances de marchés.

Compte tenu de l'occupation du domaine public, une redevance d'occupation est demandée au délégataire dont le montant et la formule d'actualisation sont à définir dans le contrat de délégation de service public.

Elle tient compte des contraintes et investissements demandés.

La redevance d'occupation applicable pour les années 2022, 2023, 2024 s'élevait à 8206 euros HT.

La redevance d'occupation applicable pour 2025 s'élève à **8 698,36 euros HT**.

Conformément au dernier alinéa de l'article L2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, pour les contrats de la commande publique, les modalités de détermination du montant de la redevance sont fonction de l'économie générale du contrat.

Le montant de la redevance constitue ainsi l'une des variables d'ajustement de l'équilibre économique de la concession, qui doit être définie en fonction de l'étendue des missions confiées et investissements demandés au délégataire ainsi que des contraintes qui lui sont imposées.

Le montant de la redevance pourra faire l'objet des négociations. Il constituera un des critères de sélection dans le cadre de la mise en concurrence.

III.4 - Durée du contrat

La durée doit être calculée au regard de l'exigence de remise en concurrence régulière et en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire (travaux, dépenses de renouvellement, dépenses liées aux équipements, dépenses liées au recrutement et à la formation du personnel etc.)

Au-delà de cinq ans, la durée du contrat ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le délégataire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages et du service avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements demandés ou nécessaires à l'exécution du contrat (article R. 3114-2 du code précise).

Elle sera fixée en fonction de l'évaluation du montant du programme de travaux et de la part de l'investissement que la commune décidera de laisser à charge du délégataire.

Au regard de l'estimation du coût des travaux et en considérant que le délégataire devra supporter la majeure partie des dépenses d'investissement, la durée de la délégation devrait être d'environ 15 ans.

La durée de la concession pourrait éventuellement, dans une certaine fourchette, faire partie des variables d'ajustement de l'équilibre économique du contrat.

III. 5 - Contrôle

Conformément à l'article L3131-5 du code de la commande publique et L1411-3 du code général des collectivités territoriales, le délégataire produit chaque année un rapport comportant les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services.

Ce rapport devra permettre à la commune d'apprécier les conditions d'exécution du service public.

Le cahier des charges encadrera le contenu du rapport, en particulier s'agissant de la présentation des comptes d'exploitation.

Par ailleurs, il est prévu d'intégrer au contrat un certain nombre de pénalités applicables en cas de manquement du délégataire à ses obligations, par exemple à ses obligations d'entretien et de nettoyage et de mettre en place une garantie à première demande, fonds permettant un versement immédiat dès l'application d'une sanction, laquelle pourra toutefois faire l'objet de négociations.

Des pénalités seront également prévues en cas de retard dans l'exécution des travaux.

III. 6 - Valeur du contrat

La valeur du contrat correspond au **chiffre d'affaires** total hors taxes du délégataire pendant la durée du contrat (art. R3121-1 CCP).

A titre indicatif, le montant des recettes annuelles déclarées en 2022 par le délégataire s'élevait à environ 197 000 euros et le résultat d'exploitation à 97 000 euros.

En 2023, il s'élevait à environ 189 000 euros et le résultat d'exploitation à 88 000 euros.

A partir des données disponibles, sur la base des deux derniers exercices, le chiffre d'affaires annuel moyen s'élève à 193 000 euros.

La valeur du contrat peut être estimée entre 3 et 4 millions d'euros pour une durée comprise entre 15 et 20 ans.

La valeur globale estimée du contrat est inférieure au plafond européen de 5,538 millions d'euros au-delà de laquelle la procédure est soumise à un formalisme accru (*avis relatif aux seuils de procédure et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique, JORF n°0283 du 7 décembre 2023*).

IV. MOTIFS POUR RECOURIR A UNE DSP

Compte tenu des contraintes techniques et financières afférentes à l'exploitation du marché alimentaire et du projet de modernisation des halles, il est proposé à la Commission Consultative des Services Publics Locaux et au Conseil Municipal de se prononcer en faveur de la délégation de service public comme mode de gestion du marché alimentaire de la commune.

En effet, la commune ne dispose pas au sein de ses services de personnel formé pour assumer directement l'exploitation de marchés forains en régie.

Le choix du recours à des opérateurs spécialisés privés apparait comme le plus pertinent pour :

- profiter de l'expertise d'opérateurs spécialisés disposant de personnel qualifié et d'une bonne connaissance du fonctionnement et des besoins du secteur
- garantir au mieux la continuité du service.

Par ailleurs, à la différence du modèle du marché public, le fait que le délégataire soit intéressé à l'attractivité du marché est de nature à favoriser l'amélioration du service.

De plus, la commune conserve un pouvoir de contrôle sur l'exécution du service et la participation du délégataire à la commission des marchés doit favoriser leur collaboration pour la définition des orientations stratégiques du service.

Ensuite, le recours à la DSP permettra à la commune de bénéficier de la capacité de de financement d'un opérateur privé pour la réalisation du programme de travaux envisagé.

Sur le plan procédural, la commune pourra charger le même opérateur de la réalisation des travaux et de l'exploitation du service, à l'issue d'une seule procédure de mise en concurrence.

Les enjeux de la procédure de passation consisteront à :

- choisir un candidat présentant des références et des garanties assurant une gestion efficace et qualitative du service ;
- choisir un candidat démontrant sa capacité à assurer sur le plan financier et méthodologique la réalisation des travaux dans le calendrier donné
- déterminer des conditions financières avantageuses pour les usagers et la collectivité tout en garantissant au délégataire une rémunération suffisante pour qu'il puisse accomplir ses missions dans de bonnes conditions.

La commune sera accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) – groupement INTENCITE & SJM Avocats – pour la rédaction d'un cahier des charges conforme aux besoins de la commune et l'élaboration d'un contrat équilibré et durant toutes les phases de la procédure de sélection jusqu'à la signature du contrat.

La procédure sera conduite conformément aux règles de passation de la commande publique et notamment les dispositions spécifiques prévues pour les contrats dont la valeur ne dépasse pas le seuil européen de 5,538 millions d'euros (procédure simplifiée).

Les offres seront examinées en fonction de critères qualitatifs et financiers définis dans le règlement de consultation.

La Commission de Délégation de Service Public (CDSP) donnera un avis sur les offres initiales.

Le Maire ou son représentant entamera la phase de négociation du contrat avec tous les candidats ou seulement une partie des candidats.

Le Maire arrêtera son choix sur la base de la comparaison des offres finales du ou des candidats et il appartiendra au Conseil Municipal d'approuver ce choix ainsi que le contenu du contrat.