



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE L'EMPLOI

2022 DAE 143 : Huit marchés couverts et un marché découvert - attribution des délégations de service public

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Maire de Paris a fait de l'accès à une alimentation durable et de qualité un objectif majeur de la politique municipale. Dans ce cadre, la Ville soutient fortement ses marchés couverts qui proposent une offre diversifiée en produits frais, de qualité et accessibles à tous, dans toute la capitale. Ils sont également des lieux de vie qui jouent un rôle essentiel dans l'animation de nos quartiers et sont un symbole de l'art de vivre parisien aux yeux des visiteurs et des touristes.

Bâtiments emblématiques, ils constituent aussi des éléments du patrimoine qu'il convient de préserver, rénover et entretenir. Ils ont une véritable mission de service public consistant à maintenir le commerce de proximité dans la capitale en diversifiant l'offre en produits alimentaires frais et à prix abordables.

Les marchés couverts ont connu leur plus grand développement dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle (une trentaine). Depuis, le nombre des marchés couverts a nettement diminué en raison de la concurrence commerciale et du changement des habitudes de la clientèle, renforçant ainsi la nécessité de travailler à leur attractivité. Les huit marchés couverts concernés par le présent projet de délibération font partie du patrimoine historique de la Ville de Paris. Le marché couvert des Enfants Rouges, est lui géré dans le cadre d'une délégation propre du fait de sa spécificité (forte proportion de traiteurs, terrasses accessibles au public).

Modalités de gestion des marchés couverts parisiens

À ce jour, 155 commerçants disposent d'un stand sur les 8 marchés couverts concernés par la présente délibération. Les surfaces de vente se répartissent ainsi :

- 646 m² pour le marché Saint-Germain ;
- 604 m² pour le marché Beauvau ;
- 916 m² pour le marché Saint-Martin ;
- 1 237 m² pour le marché Saint-Quentin ;
- 354 m² pour le marché Passy ;
- 739 m² pour le marché Batignolles ;
- 462 m² pour le marché Ternes ;
- 467 m² pour le marché La Chapelle.

Les délégataires assument la gestion des commerçants, ils sont responsables du bon fonctionnement des marchés, notamment de la sécurité et de la salubrité. Ils assument les frais inhérents au fonctionnement des marchés (consommations d'eau et d'électricité, entretien et mise en conformité des équipements, nettoyage des locaux et enlèvement des déchets, assurances, publicité...). Ils prennent en charge la réalisation des travaux d'entretien courant et d'amélioration fonctionnelle des bâtiments. Ils veillent à l'application des dispositions réglementaires. Ils perçoivent les recettes que les commerçants acquittent pour l'occupation de leurs emplacements, selon les modalités fixées par délibération du Conseil de Paris. Ils sont enfin chargés de développer une politique d'animation et de communication.

Actuellement, huit marchés couverts et un marché découvert sont gérés dans le cadre de quatre contrats de délégation de service public, d'une durée de 6 ans.

- Une convention signée avec la société BANIMMO France puis transférée à la société URBAN RENAISSANCE pour la gestion du lot 1 des marchés couverts composé du marché Saint-Germain (6ème arrondissement) ;
- Une convention signée avec la société GROUPE BENSIDOUN pour la gestion du lot 2 des marchés couverts comprenant 4 marchés couverts : Saint-Quentin et Saint-Martin (10ème arrondissement) ; Beauvau (12ème arrondissement) Passy (16ème arrondissement) et un marché découvert jouxtant le marché couvert Beauvau et couramment dénommé marché d'Aligre (12ème arrondissement) ;
- Une convention signée avec la société E.G.S. pour la gestion du lot 3 des marchés couverts comprenant les marchés Batignolles et Ternes (17ème arrondissement) ;
- Une convention signée avec la société GROUPE BENSIDOUN pour la gestion du lot 4 des marchés couverts composé du marché La Chapelle (18ème arrondissement).

Ces contrats arrivent à échéance le 31 décembre 2022

Lors du Conseil de Paris du 12 au 15 octobre 2021, vous avez approuvé le principe du renouvellement de la délégation de service public de gestion de huit marchés couverts et un marché découverts en trois lots :

- Lot n°1 : Marché couvert Saint-Germain, 4/6, rue Lobineau (6ème arrondissement), marché couvert Beauvau et marché découvert Beauvau-Aligre (12ème arrondissement), place et rue d'Aligre (12ème arrondissement) ;
- Lot n°2 : Marché couvert Saint-Quentin, 85bis, boulevard Magenta (10ème arrondissement) et marché couvert Saint-Martin, 31/33, rue du Château d'Eau (10ème arrondissement) ;
- Lot n°3 : Marché couvert Passy 1, rue Bois Le Vent (16ème arrondissement), marché couvert Batignolles, 96bis, rue Lemer cier (17ème arrondissement) ; marché couvert Ternes, 8bis, rue Lebon (17ème arrondissement) et marché couvert La Chapelle, 10, rue l'Olive (18ème arrondissement).

La durée des futures conventions est fixée à 5 ans à partir du 1er janvier 2023.

Enjeux des futures conventions pour les 5 prochaines années

La Ville a demandé aux candidats des engagements pour redynamiser la gestion de ces marchés, de l'accompagner dans son souhait de maintenir une qualité de service aux usagers dans des lieux vivants, accueillants et attractifs.

Les prochaines délégations de service public doivent permettre aux marchés couverts de conforter leur attractivité et de faire évoluer les marchés vers des pratiques écologiques plus vertueuses.

Des priorités ont ainsi été fixées en matière de développement durable, d'objectifs « zéro déchet » et « zéro plastique » afin de faire des marchés couverts des exemples en la matière.

Les candidats devaient proposer de mettre en place des campagnes de sensibilisation auprès des commerçants pour organiser le tri des déchets d'activités économiques permettant de collecter séparément, en vue de leur valorisation, les déchets plastiques, de papier/cartons, d'aluminium, de verre, de bois, les biodéchets.

Ces priorités ont été traduites au travers de critères hiérarchisés pour le choix des offres : ceux-ci ont visé à favoriser la qualité des services, les dispositions en matière de propreté, de développement durable, de pratiques plus respectueuses de l'environnement et les conditions financières de la délégation et la viabilité du modèle économique. La pertinence du compte d'exploitation est analysée au regard de la solidité des hypothèses retenues par les candidats sur les recettes et charges pour répondre à l'ensemble des exigences de la Ville et apporter le meilleur service aux usagers.

Déroulement de la procédure d'attribution

L'avis de concession a été publié dans :

- Le JOUE et le BOAMP en date du 29/10/2021 ;
- Les Echos le 03/11/2021 ;
- Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment le 05/11/2021

Suite à cette publication, quatre entreprises ont fait acte de candidature : les sociétés Les Fils de Madame GERAUD, E.G.S., GROUPE BENSIDOUN et DADOUN Père et Fils.

Toutes ont été autorisées à présenter une offre par la Commission Concession qui s'est réunie le 18 janvier 2022.

En réponse au dossier de consultation, trois candidats ont fait parvenir une offre complète dans les délais requis :

- La société E.G.S. pour les lots n°2 et 3 ;
- La société GROUPE BENSIDOUN pour les lots n°1 ; 2 et 3 ;
- La société DADOUN Père et Fils pour les lots n°1 ; 2 et 3.

La Commission Concession a donné, dans sa séance du 14 juin 2022, un avis favorable à la poursuite de négociations avec les trois candidats sur les lots sur lesquels ils candidataient.

Des négociations ont donc été menées les 30 juin, 7 juillet et 8 juillet 2022 avec les trois candidats E.G.S., le GROUPE BENSIDOUN et DADOUN Père et Fils. Ceux-ci ont remis une offre finale à la suite des négociations.

Tout au long de la procédure de négociation, l'examen des offres a été effectué sur le fondement des critères hiérarchisés énoncés dans le dossier de consultation et rappelés dans le rapport d'analyse relatif au choix des délégataires joint en annexe.

Rappel des missions générales des délégataires

Chaque délégataire est chargé de la gestion, de l'entretien et du fonctionnement des marchés couverts et du marché découvert Aligre dans le but d'en améliorer les conditions d'exploitation et le service rendu aux usagers. Il est chargé de percevoir auprès des commerçants abonnés et volants le cas échéant les droits de place fixés par le Conseil de Paris, et de veiller à la bonne tenue des marchés et à l'application des dispositions réglementaires en vigueur.

Il veille à préserver la qualité de l'offre commerciale en mettant tout en œuvre pour que les commerces de bouche, qui connaissent les difficultés de recrutement les plus sérieuses, restent présents en nombre suffisant et coexistent avec les nouvelles activités correspondant à l'évolution des besoins de la clientèle (producteurs, commerçants relevant d'un circuit court, traiteurs, produits biologiques...).

La Ville a de fortes attentes sur la qualité des animations et la mise en œuvre d'une politique de communication permettant de mener les marchés couverts vers une modernisation, un renouveau de leur perception et la valorisation de l'expérience « marché au cœur de la ville » en intégrant les enjeux environnementaux dans la politique de communication.

Nouvelles missions à la charge du délégataire

Le renouvellement des délégations de service public est l'occasion de faire évoluer le cadre de la gestion des marchés, en l'adaptant aux nouveaux besoins des parisiennes et des parisiens et aux nouvelles exigences de la Ville de Paris.

Outre les missions habituelles des délégataires, les candidats devaient faire des propositions visant à orienter et accompagner de façon stimulante et novatrice l'évolution des marchés dans des pratiques de plus en plus respectueuses de l'environnement, en accord avec les objectifs écologiques de la Ville (notamment celui de « Zéro plastique » à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024).

Les délégataires doivent non seulement faire respecter par tous les commerçants les dispositions législatives et réglementaires en matière de développement

durable dans le domaine des commerces alimentaires et des restaurants (interdiction des sacs en plastique à usage unique, de la vaisselle en plastique...) mais aussi proposer toutes sortes de mesures de stimulation et d'accompagnement dans des pratiques écologiques. Ces mesures doivent aussi concerner la clientèle afin de l'inciter à faire de chaque marché couvert un espace collectif de vente alimentaire et de restauration de référence en matière d'écologie (vente en vrac, consignes...).

Les candidats doivent notamment prévoir des actions de formation et de suivi des commerçants pour tendre vers le « zéro déchet » et une valorisation maximale des déchets.

Le tri des déchets doit être optimisé. Outre le tri des biodéchets qui continueront d'être collectés par la Ville, les candidats devaient faire des propositions pour le recyclage des déchets restants (cartons, cagettes, verres, huiles usagées, limitation des polystyrènes...), pour l'optimisation de la gestion des déchets issus de l'activité des traiteurs notamment.

Les candidats doivent être attentifs à rendre les marchés en général plus attractifs. Ils doivent prévoir un budget pour rénover la signalétiques et les enseignes et mener un travail spécifique sur les marchés Ternes et Batignolles pour rendre les entrées plus visibles, plus agréables et faire des propositions pour améliorer la visibilité de ces marchés.

Redevance et pertinence du compte d'exploitation

En contrepartie de cette exploitation, les délégataires versent annuellement à la Ville de Paris une redevance comprenant une part forfaitaire à laquelle s'ajoute une part variable, calculée en pourcentage du chiffre d'affaire. Ils doivent proposer un compte d'exploitation viable s'appuyant sur des hypothèses de recettes cohérentes et charges adaptées aux exigences du cahier des charges sur les missions traditionnelles des marchés mais aussi sur les évolutions attendues pour renforcer l'attractivité de ces lieux qui sont essentiels à la vie d'un quartier.

Propositions des candidats

Les conventions jointes en annexe reprennent l'ensemble des engagements des candidats retenus, et détaillent plus particulièrement les nouveaux dispositifs souhaités par la Ville. Pour connaître les propositions de tous les candidats dans le détail, il convient de se rapporter au rapport de choix joint au présent projet de délibération.

Lot 1 (Marché couvert Saint-Germain, marché couvert Beauvau et marché découvert Beauvau-Aligre)

1) Missions générales

L'offre de la société DADOUN Père et Fils répond aux obligations pour la gestion des marchés du lot 1 et s'engage sur des propositions intéressantes pour l'amélioration de l'offre apportée à la clientèle, elle a parfaitement pris en compte les attentes de la Ville en terme de communication et d'animation notamment.

2) Pratiques plus respectueuses de l'environnement, objectifs « zéro plastique, zéro déchet »

Les propositions de la société DADOUN Père et Fils pour la gestion du lot 1 en termes de développement durable sont très satisfaisantes, le candidat est sensible aux objectifs « zéro plastique, zéro déchet » et s'engage dans des actions qui répondent aux attentes de la Ville de Paris.

3) Conditions financières et pertinence du compte d'exploitation

L'offre de la société DADOUN Père et Fils est la plus favorable pour la Ville. En effet, le budget global sur ces quatre postes représente 2 243 186€ sur les cinq ans pour la société DADOUN Père et Fils contre 2 058 178€ pour la société GROUPE Bensidoun.

Les propositions de la société DADOUN Père et Fils pour la gestion des marchés du lot 1 en termes de pertinence du compte d'exploitation et conditions financières sont très satisfaisantes pour la Ville.

Concernant le lot 1, la société DADOUN Père et Fils a fait des propositions très satisfaisantes pour la Ville au regard des trois critères d'analyse. Son offre est la plus favorable pour la Ville.

Lot 2 (Marché couvert Saint-Quentin et marché couvert Saint-Martin)

1) Missions générales

L'offre de la société DADOUN Père et Fils répond aux obligations pour la gestion des marchés du lot 2 et s'engage sur des propositions intéressantes pour l'amélioration de l'offre apportée à la clientèle, elle a parfaitement pris en compte les attentes de la Ville en terme de communication et d'animation notamment et se distingue par la qualité de son programme d'actions visant à améliorer l'attractivité des marchés.

2) Pratiques plus respectueuses de l'environnement, objectifs « zéro plastique, zéro déchet »

Les propositions de la société DADOUN Père et Fils pour la gestion du lot 2 en termes de développement durable sont très satisfaisantes, le candidat est sensible aux objectifs « zéro plastique, zéro déchet » et s'engage dans des actions qui répondent aux attentes de la Ville de Paris.

3) Conditions financières et pertinence du compte d'exploitation

Les offres des sociétés DADOUN Père et Fils et E.G.S. sont les plus favorables pour la Ville. En effet, le budget global sur ces quatre postes représente 1 932 509 euros sur les cinq ans pour la société DADOUN Père et Fils, 2 088 623 euros pour la société E.G.S. contre 1 702 071 euros pour la société GROUPE Bensidoun.

Les propositions des sociétés DADOUN Père et Fils et E.G.S. pour la gestion des marchés du lot 2 en termes de pertinence du compte d'exploitation et conditions financières sont très satisfaisantes pour la Ville.

Concernant le lot 2, La société DADOUN Père et Fils a fait des propositions très satisfaisantes pour la Ville au regard des trois critères d'analyse. Son offre est la plus favorable pour la Ville.

Lot 3 (Marché couvert Passy, marché couvert Batignolles, marché couvert Ternes et marché couvert La Chapelle)

1) Missions générales

Les offres des sociétés DADOUN Père et Fils et E.G.S. répondent aux obligations pour la gestion des marchés du lot 3. Les deux sociétés s'engagent sur des propositions intéressantes pour l'amélioration de l'offre apportée à la clientèle, elles ont parfaitement pris en compte les attentes de la Ville en terme de communication et d'animation.

2) Pratiques plus respectueuses de l'environnement, objectifs « zéro plastique, zéro déchet »

Les propositions des sociétés DADOUN Père et Fils et E.G.S. pour la gestion du lot 3 en termes de développement durable sont très satisfaisantes, les candidats sont sensibles aux objectifs « zéro plastique, zéro déchet » et s'engagent dans des actions qui répondent aux attentes de la Ville de Paris.

3) Conditions financières et pertinence du compte d'exploitation

Les trois candidats ont évalué les recettes avec cohérence. Les différents postes de charges ont été justifiés avec les devis demandés. Les comptes d'exploitation présentés par les trois candidats sont équilibrés.

Les trois candidats proposent une redevance avec une part forfaitaire et une part variable assise sur le chiffre d'affaire. Deux candidats proposent une redevance complémentaire de fin de contrat.

Afin de répondre au souhait d'améliorer l'attractivité des marchés couverts avec des propositions de qualité, la société E.G.S. se fait accompagner par un architecte pour la réalisation des travaux exigés par la Ville. Elle s'engage sur un programme

d'investissements ambitieux pour le remplacement des enseignes et de la signalétique des marchés et pour un embellissement des entrées des marchés Ternes et Batignolles qui souffrent d'un manque de visibilité. Ces propositions constituent une réelle valorisation du patrimoine et répond aux attentes de la Ville d'améliorer les conditions d'accueil de la clientèle et la notoriété des marchés. La Ville souhaite maintenir son patrimoine dans un bon niveau d'entretien et accentuer l'attractivité de ces lieux emblématiques, l'effort de la société E.G.S. dans les budgets affectés à l'entretien, la maintenance et les investissements permettra de répondre aux besoins de rénovation de ces bâtiments.

Le budget global sur ces quatre postes représente 2 098 264 euros sur les cinq ans pour la société E.G.S., soit 45% des produits d'exploitation contre 1 725 302 euros pour la société GROUPE Bensidoun et 1 550 017 euros pour la société DADOUN Père et Fils. Malgré une redevance plus faible, l'offre de la société E.G.S. se distingue par la pertinence de son compte d'exploitation et ses hypothèses de dépenses pour apporter un niveau de qualité du service à la hauteur des évolutions attendues sur les marchés couverts.

Les propositions de la société E.G.S. pour la gestion des marchés du lot 3 en termes de pertinence du compte d'exploitation et conditions financières sont très satisfaisantes pour la Ville.

Au regard des trois critères d'analyse, l'offre de la société E.G.S. est la plus favorable pour la Ville concernant le lot 3.

Contrôle des missions des futurs délégués

Le non-respect, par le délégué, des obligations fixées par la convention donnera lieu au versement de pénalités financières, qui ont fait l'objet d'un renforcement. C'est dans ce contexte, que les services de la Ville de Paris effectueront un suivi plus systématique et plus formalisé des missions et de la mise en œuvre des mesures de gestion confiées au délégué.

Pour connaître plus en détail les propositions faites dans le cadre de la consultation engagée en 2021, je vous invite à vous reporter au rapport d'analyse des offres joint au présent projet de délibération.

Au regard de ces éléments, il vous est proposé de confier, pour une durée de cinq ans, aux clauses et conditions des trois projets de convention joints au présent projet de délibération :

- Pour le lot 1, la gestion des marchés couverts Saint-Germain, Beauvau et le marché découvert Aligre à la société DADOUN Père et Fils,
- Pour le lot 2, la gestion des marchés couverts Saint-Martin et Saint-Quentin à la société DADOUN Père et Fils,
- Pour le lot 3, la gestion des marchés Passy, Batignolles, Ternes et La Chapelle à la société E.G.S.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer et de m'autoriser à signer les conventions dont les textes sont joints en annexe.

La Maire de Paris