

ANNEXE A LA DEMANDE D'OFFRE FINALE

CRITÈRE N° 1 : MONTANT DE LA CONTRIBUTION FINANCIERE DE LA VILLE AU TITRE DES PRESTATIONS DE NETTOYAGE ET DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

CRITÈRE N° 2 : NIVEAU DES TARIFS, COHÉRENCE ET PERTINENCE DE LA GRILLE TARIFAIRE

Nous vous demandons de bien expliciter le montant du nettoyage et de bien vérifier que le montant de la subvention demandée à la ville puisse permettre la reprise du personnel, les exigences du cahier des charges concernant les techniques et le matériel utilisé.

Nous vous demandons, conformément au règlement de consultation, de vous engager sur une redevance fixe et variable et de la justifier par marché.

Les tarifs sont trop élevés dans le cadre de votre offre et conformément à la réglementation, la ville ne pourra pas verser de subvention pour faire baisser les droits de place et la redevance des déchets. Il convient que les tarifs soient baissés en optimisant vos charges et vos marges.

La ville est favorable à ce que deux tarifs puissent avoir lieu pour les marchés fréquentés (Marchés du parc, Champignol et Vieux Saint Maur) et les plus petits marchés moins fréquentés (Marchés des Mûriers, de la Pie et Diderot).

Concernant la structuration tarifaire, les tarifs produits pourraient être simplifiés concernant la facturation des places d'angles et le montant de la redevance déchet en évitant deux phases.

Concernant l'acceptabilité des nouveaux tarifs, la ville attend une véritable stratégie de communication afin de faire accepter ces nouveaux tarifs. Nous vous demandons de fournir des comparaisons par rapport au droit de place actuel, et par rapport à des marchés situés à proximité de Saint-Maur-des-Fossés. Il convient également de présenter l'impact tarifaire pour des commerçants types.

CRITÈRE N° 3 : QUALITE DE L'OFFRE

Veillez indiquer votre stratégie commerciale concernant la mutation du Marché de La Pie vers un marché de producteur de circuits courts et bio.

Veillez préciser le plan de communication ou les animations prévus afin de réussir cette mutation.

Veillez préciser vos actions en termes de fidélisation des commerçants afin d'éviter le départ de ceux-ci et de maintenir une offre commerciale pérenne.

CRITERE N° 5 : NIVEAU DES ENGAGEMENTS JURIDIQUES

Ce critère est apprécié au regard du degré d'acceptation et, le cas échéant, d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de la Ville, du projet de contrat et de ses annexes.

Thème	Proposition initiale	Proposition de modification	Analyse initiale	Réponse Ville aux observations du candidat du 19/4/2024 et séance de négociation du 25/4/2024
Définition des « Causes Légitimes »	<p>« Causes Légitimes » désigne les seuls événements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- La survenance d'un Cas de Force Majeure ;- Les actes de terrorisme, les émeutes et les pandémies ;- La faute exclusive de la Ville au titre de l'exécution du Contrat.	<p>Le candidat propose de supprimer le terme « exclusive » lorsque la Cause légitime désigne la faute de la ville au titre de l'exécution du contrat.</p> <p>Il propose également de compléter la liste des « Causes Légitimes » par :</p> <ul style="list-style-type: none">- « Les grèves, y compris celle du personnel du concessionnaire, au moins lorsqu'elles trouvent leurs causes pour des questions extérieures à	<p>La suppression de la notion de faute « exclusive » de l'Autorité concédante pour qualifier une Cause légitime n'est pas acceptable. Le candidat doit revoir sa position.</p> <p>Concernant la désignation des Causes légitimes, le candidat devra également revoir sa proposition : la modification unilatérale du contrat par la Ville ne peut être intégrée dans le périmètre des Causes légitimes (le pouvoir de modification unilatérale est traité à part, et ne peut s'exercer que dans certaines limites et</p>	<p>Nous notons votre accord.</p>

		<p>l'entreprise »</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Modification unilatérale du contrat par la Ville et le Fait du Prince » 	<p>réserves avec le droit pour le titulaire à compensation financière).</p> <p>L'ajout sur le cas des grèves est défavorable à la continuité du service et en opposition avec l'article 35.3 du projet de Contrat selon lequel :</p> <p>« En aucun cas, une grève du personnel du Concessionnaire ne peut être considérée comme un Cas de force majeure ou comme une Cause Légitime, sauf dans l'hypothèse elle résulte d'un mouvement de grève nationale »</p>	
<p>Article 40 /40.1 Principes généraux – procédure de révision des tarifs</p>	<p>« Afin de tenir compte de l'évolution des conditions techniques et économiques d'exécution du Contrat, les conditions financières du Contrat seront revues, à l'initiative de l'une ou de l'autre Partie, sur justificatifs du Concessionnaire, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de modifications des conditions d'exploitation non prévues au contrat d'origine et entraînant un manque à gagner supérieur à 30 % au regard des recettes prévisionnelles ; - si l'Autorité concédante décide d'imposer au Concessionnaire de 	<p>Le candidat modifie les seuils de déclenchement de la procédure de révision :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de modifications des conditions d'exploitation non prévues au contrat d'origine et entraînant un manque à gagner supérieur à <u>30 % au regard du résultat d'exploitation</u>; - En cas de nouvelles contraintes de fonctionnement de nature à modifier significativement l'économie générale du Contrat et entraînant un manque à gagner supérieur à <u>15 %</u> et au regard du résultat d'exploitation à la place des recettes 	<p>Ces modifications sont acceptables dès lors que la procédure de révision n'implique pas un réexamen de plein droit du Contrat et que la Ville peut refuser de le réviser.</p>	<p>Nous notons votre accord.</p>

	<p>nouvelles contraintes de fonctionnement de nature à modifier significativement l'économie générale du Contrat et entraînant un manque à gagner supérieur à 30 % au regard des recettes prévisionnelles;</p> <p>- si le montant des impôts et redevances à la charge du Concessionnaire varie de plus de 50% par rapport aux conditions initiales du contrat ou de la dernière révision »</p>	<p>prévisionnelles;</p> <p>- Si le montant des impôts et redevances à la charge du Concessionnaire varie de plus de <u>25%</u> par rapport aux conditions initiales du contrat ou de la dernière révision.</p>		
Article 39 Formation des tarifs		<p>Le candidat a complété les renseignements requis :</p> <p>Une proposition d'actualisation des tarifs de droits de place est adressée le [1er septembre] de chaque année par le Concessionnaire à l'Autorité concédante, en vue d'une actualisation au [1er janvier] de l'année suivante, selon la variation de l'indice <u>INSEE 001763852</u>.</p> <p>La valeur de l'indice pour l'année N est [celui du mois de juillet].</p>	<p>Pas de commentaire d'ordre juridique. Voir sur ce point l'analyse financière.</p>	<p>Pas de commentaire</p>

<p>Article 41 - Redevance versée à l'autorité concédante</p>		<p>Le candidat propose une part fixe de redevance d'un montant forfaitaire annuel de 4 000 € HT et une part variable correspondant à 20 % du chiffre d'affaires au-delà de 491 519 € HT de recettes annuelles de Droits de place (abonnés et volants).</p>	<p>Le candidat ne justifie pas dans son offre les modalités de calcul de la part fixe et de la part variable de la redevance et n'explicite pas leur ventilation par Marchés. Il devra être invité à préciser ces éléments conformément à ce qui était exigé dans le projet de Contrat.</p>	<p>Le candidat propose une redevance fixe de 1000€ HT et une part variable correspondant 20% du CA au-delà du seuil de 462 245,90 € HT des recettes annuelles des droits de place abonnés et volants (des 6 marchés).</p> <p>= le candidat est invité à justifier les montants proposés au regard de l'économie générale du contrat.</p>
<p>Article 43 – Contribution financière de la Ville au titre des prestations de nettoyage</p>		<p>La contribution fixe versée par l'Autorité concédante, déterminée sur la base du compte d'exploitation prévisionnel du Concessionnaire, s'élève annuellement à [229 493 €] euros HT. Elle est imposable à la TVA.</p> <p>Au titre de l'année 2024, année d'entrée en vigueur du présent Contrat, le montant de la contribution fixe est proratisé à hauteur de [95 622€ HT].</p> <p>Au titre de l'année 2029, dernière année du présent Contrat, le montant de la contribution fixe est proratisé à hauteur de [152 995€ HT].</p>	<p>Se référer à l'analyse financière.</p>	<p>RAS</p>

<p>Article 51.1 - Conséquence de la survenance d'une Cause Légitime</p>	<p>« Le Concessionnaire n'encourt aucune responsabilité pour n'avoir pas accompli, ou avoir accompli avec retard, une obligation au titre du Contrat, dès lors qu'un tel manquement ou retard résulte directement d'un événement qui présente les caractéristiques d'une Cause Légitime.</p> <p>Par suite, sous réserve que le Concessionnaire justifie qu'il a pris, conformément aux usages de la profession, toutes les mesures requises pour éviter ou limiter les effets d'un cas de Cause Légitime, la survenance d'un de ces cas emporte les conséquences qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le Concessionnaire ne se voit pas appliquer les pénalités prévues à l'Article 54; • le Concessionnaire supporte tous les coûts liés à la survenance d'une Cause Légitime, sauf les pertes subies directement imputables à l'évènement » 	<p>Le candidat ajoute : « Tous les préjudices sont indemnisables, gain manqué et pertes subies, pour le cas du fait de la Ville (fautif ou non, modification unilatérale ou Fait du Prince) »</p>	<p>Cette modification est préjudiciable financièrement à la Ville qui y est défavorable.</p>	<p>Le candidat précise : « Ce potentiel préjudice financier pour la Ville est limité à l'équilibre économique de la DSP, défini par la CEP. Il ne s'agit pas pour le concessionnaire de tirer profit de l'évènement, mais d'en supporter le coût à hauteur de son pouvoir consenti par la délégation ».</p> <p>= Ces points ont été discutés en négociation et le candidat a accepté de revoir sa position.</p> <p>Il a été convenu que seule une clause relative au Fait du Prince est insérée dans le projet de contrat. Une proposition de clause figure en dernière page du présent document.</p>
---	---	---	--	---

<p>Article 51.2.- Procédure à suivre par le Concessionnaire (Cause légitime)</p>	<p>« Lorsque le Concessionnaire invoque la survenance d'une Cause Légitime, il le notifie, dans un délai de cinq (5) jours à compter de sa découverte ou, en cas d'urgence impérieuse mettant en péril la continuité du service public, dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de sa découverte, et ce par tout moyen, doublé d'une lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autre Partie ».</p>	<p>Le candidat modifie le délai de notification à la Ville de la survenance d'une Cause Légitime en le fixant à dix (10) au lieu de cinq (5) jours.</p>	<p>Le candidat est invité à revenir sur sa position, le délai de 10 jours paraissant excessif.</p>	<p>Le candidat propose 7 jours ouvrables. = La Ville accepte cette proposition.</p>
<p>Article 54.2 - Pénalités et cas d'application</p>	<p>« Le montant des pénalités est plafonné chaque année à 30% des droits de place annuels perçu par le Concessionnaire selon le CEP figurant en Annexe du Contrat ».</p>	<p>Le candidat modifie le plafonnement en indiquant que le cumul des pénalités ne peut pas excéder 50% du résultat d'exploitation prévisionnel annuel.</p> <p>Non-respect du taux de [33] % de commerçants abonnés par séance de marché.</p>	<p>La modification du plafond de pénalités paraît défavorable à la Ville. Le candidat doit être invité à justifier et revoir sa proposition de modification.</p> <p>Le candidat devra justifier le taux de 33% proposé.</p>	<p>« Le plafond du montant des pénalités ne peut être indexé sur une recette (CA). C'est incohérent dans une DSP. D'où notre proposition d'indexation sur un résultat d'exploitation. 50% du résultat constitue déjà un montant de pénalité substantiel » = il est demandé au candidat de proposer un plafond plus élevé et proportionné au plafond initial.</p> <p>« Le taux de commerçants abonnés par séance peut être discuté. Pour autant, nous tenons à souligner nos limites de compétences. C'est l'autorité concédante qui a le pouvoir de police, permettant de contraindre un commerçant à d'avantage d'assiduité. Les procédures disciplinaires sont initiées par le délégataire sous l'autorité du Maire. » = Nous prenons bonne note de votre remarque.</p>

<p>Article 60 - Résiliation pour motif d'intérêt général</p>	<p>En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, la Ville indemnise le délégataire de la façon suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Indemnité et frais liés à la rupture des contrats</u> conclus par le Concessionnaire avec les prestataires, en vue d'assurer l'exécution de ses obligations au titre du présent Contrat <u>plafonnée à 10.000 € HT</u> ; - <u>Manque à gagner</u> du Concessionnaire : bénéfice net anticipé dans le compte d'exploitation prévisionnel pour les années restant à courir et <u>dans la limite de 1 année.</u> 	<p>Le candidat propose de modifier les plafonds d'indemnisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Indemnité et frais liés à la rupture des contrats</u> conclus par le Concessionnaire avec les prestataires, en vue d'assurer l'exécution de ses obligations au titre du présent Contrat <u>plafonnée à 30.000 € HT</u> ; - <u>Manque à gagner</u> du Concessionnaire : bénéfice net anticipé dans le compte d'exploitation prévisionnel pour les années restant à courir et <u>dans la limite de 2 années.</u> 	<p>Les modifications apportées ont pour effet d'étendre le montant de l'indemnité devant être versée au délégataire s'agissant des frais de rupture des contrats et du manque à gagner.</p> <p>Une telle modification est sensiblement préjudiciable pour les intérêts de la commune qui y est défavorable.</p>	<p>« Nous ne partageons pas la même lecture. L'indemnité évoquée est un plafond, et pas un montant à verser au délégataire. Par ailleurs, s'agissant d'une DSP couvrant des charges annuelles de plus de 500K, il ne nous semble déraisonnable d'envisager un plafond de 30K »</p> <p>= Votre proposition est nécessairement défavorable à la Ville puisqu'elle tend à étendre son exposition financière en cas de résiliation pour motif d'intérêt général qui peut être limitée contractuellement. Le candidat est invité à revoir sa proposition</p>
--	--	--	---	--

Proposition de nouvel article sur le « Fait du Prince » :

« Lorsqu'il entend invoquer une situation de Fait du Prince au sens de la jurisprudence administrative, le Concessionnaire en informe l'Autorité concédante dans les conditions suivantes.

En cas de survenance d'une situation de Fait du Prince, le Concessionnaire a l'obligation de prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses propres obligations. Le Concessionnaire continue d'exécuter les missions qui lui sont confiées conformément aux stipulations du présent Contrat, sauf si le Fait du principe rend techniquement et objectivement impossible l'exécution.

Le Concessionnaire est tenu de notifier à la Ville immédiatement, par tout moyen, doublé d'une lettre recommandée avec avis de réception, une note décrivant la nature de la situation de Fait du Prince invoquée, précisant et justifiant les conséquences de cette situation sur l'exécution du Contrat ainsi que les mesures prises pour en atténuer les effets. L'Autorité concédante dispose d'un délai de dix (10) jours pour notifier au Concessionnaire sa décision sur les conséquences à tirer de la situation de fait du Prince. Le silence gardé par l'Autorité concédante vaut refus.

En cas d'admission par l'Autorité concédante, les conséquences directes de la survenance du Fait du Prince, dûment justifiées par le Concessionnaire, sont entièrement supportées par l'Autorité concédante sous réserve que le Concessionnaire respecte la procédure définie ».

VOUS TROUVEREZ EGALEMENT CI-JOINT LES MOYENS HUMAINS ET MATERIELS ATTENDUS POUR LE NETTOYAGE ET LA SURVEILLANCE.
