

COMPT E - R E N D U D U C O N S E I L M U N I C I P A L

1 5 / 1 1 / 2 0 1 9

Canton de CHAMPS-SUR-MARNE

SÉANCE ORDINAIRE VENDREDI 15 NOVEMBRE 2019,
L'an deux mille dix neuf, le quinze novembre, à 19h00,

Le Conseil Municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 07/11/2019, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, Mairie Principale, sous la présidence de M. VISKOVIC, MAIRE.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : *Mme MONIER*

Le Maire ouvre la séance à 19h00.

*Après avoir procédé à l'appel, M. VISKOVIC, MAIRE, propose de désigner Mme Marie-Rose MONIER comme secrétaire de séance.
La proposition est approuvée à l'unanimité.*

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU vendredi 27 septembre 2019

COMPTE RENDU DES DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION DONNÉE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL (ARTICLE L2122-22 DU CGCT)

1) CONCESSION POUR L'EXPLOITATION DES MARCHÉS D'APPROVISIONNEMENT

RAPPORT SUR LES MOTIFS DU CHOIX ET ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU CONTRAT

Établi en application de l'article L. 1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales

Préambule et contexte

Le présent rapport concerne la consultation relative à l'exploitation des marchés d'approvisionnement de la Ville de NOISIEL conformément à l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux réunie le 16 octobre 2018 ainsi qu'à la délibération en date du 23 novembre 2018, par laquelle la collectivité a décidé de déléguer par voie de concession les marchés d'approvisionnement.

La Ville de Noisiel compte à ce jour un marché d'approvisionnement qui se tient 52 semaines par an. Le marché du Lizard, situé sur la place Gaston-Defferre et le cours des Roches, fonctionne trois séances par semaine, les mercredis et vendredis après-midis et dimanches matins.

Le deuxième marché du samedi matin, situé sur la place Emile-Menier, a actuellement cessé son activité.

Les différentes séances de marchés présentent une organisation similaire avec sur l'espace public, un emplacement principalement dédié aux produits alimentaires, place Gaston-Defferre et, un ensemble d'étals installés majoritairement sur le cours des Roches, proposant pour l'essentiel des produits manufacturés.

Contexte urbain

Le quartier du Lizard est en pleine mutation avec la programmation de nombreux travaux d'aménagement qui ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers du secteur.

En 2019 et dans les prochaines années à venir (horizon 2023), plusieurs programmes immobiliers d'accession à la propriété représenteront à peu près 400 logements et permettront à de nouveaux habitants de s'installer sur le territoire. Une résidence étudiante accueillera quant à elle plus de 200 étudiants.

Une requalification du cours des Roches et de la place de l'Horloge débutera en 2020 et permettra d'améliorer l'esthétique de la voirie et du quartier dans son ensemble. Mais également, de fluidifier la circulation. Des travaux d'aménagement sont également prévus sur la place Gaston-Defferre dans un second temps et dans la continuité des travaux prévus cours des Roches et place de l'Horloge.

Transports

L'emplacement dédié au marché forain est situé à la sortie de la gare RER de Noisiel, ligne A ce qui représente un flux de population important pour l'ensemble des commerçants présents sur cette zone d'activité.

Sécurité

En 2018, la Ville a mis en place un système de vidéo-protection qui couvre toute la zone au sein de laquelle est implanté le marché forain. Les bureaux de la police municipale sont quant à eux situés au cœur de ce quartier.

Commerces

Une quarantaine de commerces sédentaires proposent une offre diversifiée (pharmacies, supermarchés, coiffeurs, boulangeries, opticien, instituts de beauté, banques, laboratoire, cafés, hôtels, restaurants...) et œuvrent à l'animation et à la qualité de vie au sein de ce quartier.

L'objectif de la Ville est d'assurer l'exploitation du service de son marché forain en répondant aux ambitions suivantes :

- la recherche du meilleur niveau de qualité, au bénéfice des clients potentiels, une offre commerciale, alimentaire et non alimentaire complète et compétitive, présentant de bons rapports qualité/prix,

- la Ville souhaite disposer d'un marché dynamique, propre à stimuler ce mode de consommation pour toutes les catégories socio-professionnelles,
- une adaptation aux attentes des habitants de la Ville et aux pouvoirs d'achats associés, dans un environnement urbain en constante évolution,
- la prise en compte de l'évolution des modes de consommation sur la durée du contrat,
- une amélioration de la qualité du service rendu aux commerçants, des infrastructures mises à disposition des commerçants, pour leur offrir des installations aux normes, commodes et de nature à les fidéliser,
- des animations originales et de qualité,
- un contrôle efficace de la Ville sur la gestion du service.

Compte tenu de ce contexte et de ces objectifs, la Ville de NOISIEL conformément à la délibération en date du 23 novembre 2018, a décidé de déléguer par voie de concession les marchés d'approvisionnement.

La concession comprend les prestations suivantes :

- le droit exclusif pour le Concessionnaire de gérer le service public à l'intérieur du périmètre de concession,
- l'obligation pour le Concessionnaire d'assurer l'installation des usagers commerçants dans les emplacements provisoires qui leur sont réservés durant les travaux de réaménagement du quartier du Lizard et, par la suite, dans les emplacements définitifs selon un planning établi en concertation avec les services de la Ville, en accord avec la commission des marchés, conformément au plan définissant les espaces concédés, dans le respect de l'hygiène et de la sécurité ;
- l'obligation d'assurer la bonne gestion des marchés dans le respect du règlement des marchés ;
- l'obligation d'assurer la bonne collecte sélective des déchets lors de chaque marché,
- l'obligation d'assurer une bonne animation et le développement du marché dans un souci de la recherche de la qualité du commerce ; pour ce faire il assurera l'organisation d'opérations d'animation et de communication au bénéfice de l'activité des marchés concédés ;
- l'obligation d'effectuer toutes les opérations de facturation auprès des commerçants et de garder un enregistrement de toutes les facturations ;
- l'obligation de rendre compte du déroulement de la délégation auprès de la Collectivité ;
- la prise en charge des abonnements et des consommations de fluides (eau, électricité) ainsi que la répartition aux occupants de ces dépenses selon une méthodologie à proposer ;

La Concession incorpore du renouvellement dans le cadre de l'entretien et de la mise en maintien des équipements.

A ces prestations d'exploitation s'ajoutent des prestations d'assistance dans lesquelles le délégataire présente toutes suggestions commerciales, toutes propositions techniques et financières visant à la revitalisation du site du marché, l'étude, le financement et la réalisation de la Halle aux commerces alimentaires sur la place Gaston-Defferre.

La concession comprend, ainsi, les opérations principales suivantes :

- L'exploitation du marché du Lizard dans son emplacement provisoire,
- La conception et la réalisation d'une halle destinée aux commerces alimentaires,
- L'exploitation de la halle et du marché dans son ensemble dans le périmètre réaménagé.

L'offre a été appréciée au regard de la qualité innovante des projets, leur insertion dans l'environnement urbain et commercial.

Dans le cadre de la revitalisation du site place Emile-Menier, il a été demandé de présenter une offre pour l'exploitation d'un marché de Noël sur la place Emile-Menier, pour une durée de 2 jours durant la première quinzaine de décembre, avec des commerces de qualité et en relation avec la période de fêtes.

Les prestations attendues du concessionnaire comprennent pour le marché de Noël :

- l'obligation pour le Concessionnaire d'assurer l'installation des usagers commerçants
 - en accord avec la commission des marchés ;
 - dans le respect de l'hygiène et de la sécurité ;
- l'obligation d'assurer la bonne gestion des marchés dans le respect du règlement des marchés ;
- l'obligation d'assurer la bonne collecte sélective des déchets,
- l'obligation d'assurer une bonne animation et le fonctionnement du marché dans un souci de la recherche de la qualité du commerce ; pour ce faire il assurera l'organisation d'opération d'animation et de communication au bénéfice de l'activité du marché concédé ;
- l'obligation d'effectuer toutes les opérations de facturation auprès des commerçants et de garder un enregistrement de toutes les facturations ;
- l'obligation de rendre compte du déroulement du marché auprès de la Collectivité ;
- la prise en charge des consommations de fluides (eau, électricité) ainsi que la répartition aux occupants de ces dépenses selon une méthodologie à proposer.

Durée de la délégation

La durée de la concession est de 19 ans, la proposition se fondant sur les justifications et prévisions dans l'offre. Le candidat ayant été admis à présenter un programme d'investissement servant de base de calcul au montant de sa participation aux investissements.

Rappel des modalités de la consultation

La consultation a été lancée conformément aux articles L. 1411-1 à L. 1411-18 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

La Commission de délégation de service public chargée d'ouvrir les plis et d'analyser les offres en vertu des dispositions de l'article L.1411-5 du CGCT a été nommée par délibération de l'Assemblée délibérante le 11 avril 2014 et 29 mars 2019.

L'Assemblée délibérante a voté le 23 novembre 2018 le principe de la gestion par Concession des marchés d'approvisionnement de la ville de NOISIEL et a autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure en application des dispositions des articles L.1411-1 et suivants du CGCT.

La publicité a été effectuée par l'envoi d'un avis d'appel public à la concurrence dans les publications suivantes :

- au BOAMP le 29/04/2019
- au JOUE le 29/04/2019
- sur la plateforme marchespublics.com le 29/04/2019.

Critères de jugement des candidatures

Les candidatures ont été appréciées sur la base des dossiers produits par les candidats devant comprendre les renseignements relatifs à :

- l'habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession,
- la capacité économique et financière,
- la capacité technique et professionnelle.

Les candidatures ont été appréciées selon les capacités du candidat à :

- assurer l'exploitation de(s) marché(s) d'approvisionnement de NOISIEL,
- réaliser les études et réalisations de bâtiment et d'infrastructures.

Les candidatures incomplètes ont été régularisées sur demande de la Ville.

La Commission a dressé la liste des candidats admis à présenter une offre.

Critères de jugement des offres

Le jugement des offres a été effectué en prenant en considération les critères suivants donnés par ordre décroissant en application de l'article R 3124-5 du Code de la Commande publique :

- La pertinence des propositions de fonctionnement du service et leurs justifications techniques, financières et commerciales, afin de s'assurer de la qualité des prestations vis-à-vis des usagers,
- La pertinence de la proposition de construction de la halle destinée aux commerces alimentaires et la pertinence de l'organisation et de la planification dans la réalisation de l'ouvrage,
- La pertinence des moyens utilisés pour assurer la propreté des marchés et la collecte sélective des déchets,
- L'argumentation et la validité économiques et tarifaires des propositions appréciées dans le cadre de la pérennité financière du projet.

La Ville de NOISIEL a engagé des négociations portant sur des aménagements techniques et/ou financiers des offres.

Résultats de la Consultation

La date limite de réception des plis a été fixée dans l'avis d'appel à concurrence et le règlement de consultation au 27 juin 2019 à 12 heures.

En séance du 28 juin 2019 à 17 h, la Commission (article L. 1411-5 CGCT) a enregistré les candidats qui ont déposé les plis, à savoir :

N° 1 - Société MANDON

N° 2 - Société GERAUD

Après analyse, les deux candidatures ont été jugées comme répondant aux exigences techniques, économiques et financières imposées par les caractéristiques du service délégué à exploiter sous réserve de produire les pièces complémentaires suivantes :

- 1) Éléments complémentaires demandés à la Société MANDON : Note relative aux moyens mis en œuvre pour le rendu des activités envers les collectivités
- 2) Éléments complémentaires demandés à la Société GÉRAUD : Note relative aux moyens mis en œuvre pour le rendu des activités envers les collectivités

Par courriel en date du 14 août 2019, les éléments complémentaires indiqués ci-avant ont été demandés à chacun des candidats.

Par courriel en date du 19 août 2019, la Société MANDON a adressé les précisions concernant les moyens mis en œuvre pour le rendu de l'exploitation des marchés.

Par courriel en date du 20 août 2019, la Société GÉRAUD a indiqué que les moyens et les modalités de rendu sont précisés dans le mémoire technique de l'offre contenu dans le pli remis dans le délai de remise des plis (jeudi 27 juin 2019 - 12 heures).

En conséquence de quoi, les candidatures des deux candidats ont été jugées recevables

Analyse des offres

La Commission (L. 1411-5 CGCT) s'est réunie pour l'analyse des offres, le 26 août 2019 à 17 h. Après avoir procédé à l'analyse de l'offre, au regard des solutions techniques, financières et juridiques proposées par chacun des candidats, la Commission a donné l'avis suivant :

- L'offre de MANDON souffrant d'absence de prévisions ou d'erreurs sur des éléments fondamentaux de la consultation :
 - Pas d'offre de tarification,
 - Budget établi sur 5 ans, le règlement de consultation prévoyant une durée de 17 à 19 ans,
 - Pas de proposition de construction de la Halle comme cela était demandé dans le règlement de consultation,
 n'a pas été recevable. Par courriel via la plateforme, la société Mandon a été informée du rejet de son offre le 15 octobre 2019 ;
- L'offre de la société GÉRAUD est conforme au règlement de consultation.

La Commission propose à l'autorité habilitée à signer la délégation, d'engager des négociations avec la société GÉRAUD.

Négociation

La phase de négociation s'est déroulée avec le candidat GÉRAUD, le 9 septembre 2019 à l'issue de laquelle, il a été demandé au candidat de remettre sa dernière offre pour le 4 octobre 2019.

OFFRE TECHNIQUE

L'offre technique est appréciée au regard des critères d'analyse prévus dans le règlement de consultation.

CRITÈRE 1 - PERTINENCE DES PROPOSITIONS DE FONCTIONNEMENT DU SERVICE POUR ASSURER LA QUALITÉ DES PRESTATIONS

Moyens en personnel pour assurer la continuité du service public

La société GÉRAUD prévoit les solutions de remplacement en cas d'absence des différentes catégories de personnels affectés au Marché de Noisiel. L'offre est résumée dans le tableau ci-dessous.

Moyens en Personnel	Causes d'absences	Solutions de remplacement
Responsable régional	Absence longue durée	Norbert Démongeot - Responsable régional
Régisseurs	Maladies/Congés	2 remplaçants pré-désignés (avec agrément de la Ville)
Agents techniques	Maladies/Congés	Agents de permanence depuis les sites de Bussy-st-Georges, Noisy-le-Grand et Bry-sur- Marne

Sur le bon fonctionnement des équipements la société GÉRAUD s'engage sur les points suivants :

Moyens	Risques	Solutions de remplacement
Logiciels et terminaux	Pannes/bug	Assistance à distance 7/7

		Mobile pré-équipé paramétrable en 1 clic depuis le siège social
Abris mobiles	Casse/vol	20 ml en surplus disponibles sur place Stock en atelier livrable en 1 heure
Coffrets électriques	Vol/dégradation	Boîtiers de chantier disponible en atelier (Livry-Gargan) en moins d'une heure
Dépannage électrique	Panne	Intervention sous 24 h /Possibilité d'interventions d'urgence en cours de séance par une entreprise locale
Plomberie/Sanitaire	Fuites/Débouchages	Intervention sous 24 h/Possibilité d'interventions d'urgence en cours de séance par une entreprise locale
Assainissement	Pompage/curage	Intervention sous 48 h d'un véhicule hydrocureur

L'offre en moyens de personnels s'appuie sur le maillage de 250 séances hebdomadaires et 40 régisseurs pour garantir le remplacement des intervenants si nécessaire.

Moyens de support mis en œuvre par la Société Géraud

Les actions de support sont pourvues par les services du siège pour lesquels un organigramme a été fourni. Les actions de support couvrent les domaines suivants :

- Définitions de l'évolution futur des marchés (projection dans le domaine urbanistiques, sociologiques, capacités d'accueils, placement et stationnements) ;
- Assistance juridique et réglementaire ;
- Assistance technique (mise aux normes, équipements de confort).

L'offre montre l'importance des moyens de supports pouvant être mis en œuvre pour l'exploitation des marchés.

Moyens informatiques et de facturation mis en œuvre par la Société Géraud

L'offre décrit de manière détaillée le matériel mis en œuvre :

- Mise en œuvre d'un logiciel de facturation et de suivi des recettes développé en interne ;
- Facturation à partir de smartphones ;
- Mise en œuvre de matériel et application centrale (sous environnement Windows).

L'offre est illustrée d'exemples de fenêtres d'écrans montrant le détail par commerçant des recettes avec le linéaire facturé, les tarifs appliqués, les recettes datées en euros HT et euros TTC.

L'offre est complétée d'un exemple de facturation individuelle détaillant les différents cas de tarification en HT et précisant le montant de la TVA.

Sur le plan de la facturation, l'offre est complète et respecte le cahier des charges au regard des obligations de facturation électronique.

Moyens techniques mis en œuvre

La société GÉRAUD propose le remplacement complet des abris mobiles dès l'ouverture du site définitif et de la halle.

Les éléments utilisés sont des modules en aluminium de 2, 3, 4 mètres de façades et de 1,70 ou 2 mètres de profondeur, composés de tubes de 40 mm de diamètre et montants latéraux.

La société GÉRAUD propose l'utilisation de toiles qui ont pour dimensions 4,30 m de long et 2,80 m de large enduite de PVC ignifugé, équipées de fourreaux de protection avec tasseaux en sapin chanfreinés 28x28 mm. La Collectivité a eu la possibilité de choisir la couleur beige parmi le nuancier proposé.

Le stockage est prévu dans la remise affectée au service.

L'entretien du matériel est assuré dans le cadre de locations de matériels. Les régisseurs sont chargés de la vérification du bon matériel et doivent notifier tout dysfonctionnement au service du siège.

Gestion administrative et dispositions prises pour le placement et la gestion des commerçants durant la phase des travaux.

La société GÉRAUD met en avant le rôle des régisseurs. Ceux-ci sont chargés des opérations suivantes :

- Avant ouverture
 - Vérification de la mise en place du matériel
 - Accueil des abonnés et placements des volants - gestion administrative
- Durant les séances
 - Surveillance - facturation et encaissements
 - Contrôle de sécurité et signalements des troubles
- Fin de séances
 - Contrôle des horaires de rangement et départs
 - Mise en place des agents techniques
 - Relations avec les services municipaux
 - Vérification de l'état des équipements
- Hors séances
 - Signalement des dysfonctionnements
 - Éditions factures - tenue du cahier de rappel
 - Recrutement de commerçants
 - Réunion de travail avec les services municipaux
 - Rapports et statistiques
 - Rapports avec le siège social

La société GÉRAUD prévoit deux phases de placement suivant l'exécution des travaux :

Phase 1 : Phase travaux - déplacement des commerçants en extérieur regroupant les tâches suivantes :

- Établissement de plans de placement en fonction du linéaire disponible ;
- Réunions de concertation avec les commerçants (sur propositions) et avec les services municipaux ;
- Attribution selon les besoins.

Phase 2 : Intégration de la halle

L'offre comprend un schéma d'étape sur 3 mois prévoyant un plan de placement, l'établissement d'une charte des stands, la mise en place des stands, l'inspection de sécurité.

Dispositions prises pour assurer le développement quantitatif et qualitatif de la fréquentation

Les actions envisagées par la société GÉRAUD reposent sur deux stratégies :

- Le développement de la qualité de l'offre d'une part,
- Les animations pour l'attraction de la clientèle d'autre part.

Développement de la qualité des commerces

Ce développement passe par les actions suivantes :

- Le développement de la qualité par la création d'un pôle alimentaire de qualité (future halle) ;
- Le développement de restauration sur place et food trucks (partenariat avec l'association de street-food) ;
- L'organisation de séances de gastronomie (régions de France), avec la mise en avant des distributeurs locaux ;
- La mise en place de dégustations gratuites ;
- La mise en place d'une stratégie de recrutement qualitatif basée sur le fichier clients (10 000 références) et le réseau de petits producteurs et circuits courts (démarchage des régisseurs avec appui du siège) ;
- La fidélisation de la clientèle par la mise en place d'un espace « contact » permettant de traiter les réclamations, d'informer le référent de la Ville, de prioriser les messages et orienter les demandes, apporter une réponse argumentée.

Développement de la politique de communication

La société GÉRAUD prévoit un budget financé par une redevance de 2,05 € HT par séance et par commerçant avec la mise en place d'une politique de communication d'animation comprenant :

- l'utilisation des réseaux sociaux
- des dégustations gratuites
- des animations diverses (ferme pédagogique, fêtes de Noël...)

La société GÉRAUD met en avant son expérience sur Stains, Bagneux, la Halle des Avelines à Saint-Cloud (création de marché bio).

Mise en place du marché de Noël

La société GÉRAUD propose des séances thématiques autour des marchés du monde ainsi que le recrutement d'activités autour de l'achat plaisir, la décoration du marché avec les commerçants, l'animation de la séance.

Parmi les commerces proposés la société GÉRAUD cite :

Céramiques, nappes	Créatrice de modes et accessoires
Miels, nougats, pains d'épices	Thés, miels, confitures, épices
Vêtements en polaire et laine du Béarn	Beurre de karité bio
Créatrice / Arts de la table	Biscuits artisanaux
Bijoux en pierre naturelle (artisanat péruvien)	Saveurs provençales, nougat, amandes
Bougies parfumées	Céramiques
Produits artisanaux	Objets d'arts africains
Epices, accras, planteurs.	Bijoux en argents, plaqué or, pierres ...
Sacs	Mini hachoir manuel
Produits artisanaux malgaches	Produits équitables (bois, tissus)
Pulls fait main	Artisanat Touaregs et artisanat bolivien
Café Nicaragua, huile olive, sucres bio	Bijoux en verre, cuivre, bois
Biscuits slovaques	Artisan savonnier
Bijoux fait main, accessoires de mode	Artisanat de Madagascar
Bijoux avec des pierres naturelles	Artisanat de Madagascar

Chapeaux	Créateur de bijoux, tableaux...
Cartes et porcelaines	Echarpes/foulards indiens, maroquinerie italienne
Bijoux	Pantoufles
Bijoux et accessoires fleuris	Articles sénégalais
Tapissier artisan	Vente de produits africains
Produits de Pologne	Savons, confitures, huiles provenant du Maroc
Thés, chocolats, cafés	Tabourets en bois, sacs
Nougats	Objets de décoration venant du Maroc

Modalités et moyens pour le rendu à la Collectivité

Les modalités de restitution de l'information à la Collectivité comprennent les prestations suivantes :

- La mise à jour des plans de placement effectuée par le bureau technique de la société GÉRAUD en collaboration avec le responsable régional et le régisseur
- Les rencontres périodiques avec la Collectivité
- Le rapport comptable périodique avec extraction du logiciel de facturation
- L'établissement d'une synthèse mensuelle des incidents sous la forme de fiche navette
- Des mesures de satisfaction de clientèle (enquête sur terrain - formulaires en ligne)
- Une transmission numérique (PDF- EXCEL) par plate-forme sécurisée

CRITERE 2 - PERTINENCE DE LA PROPOSITION DE CONSTRUCTION DE LA HALLE AUX COMMERCES ALIMENTAIRES

La proposition de GÉRAUD comprend une identification de la capacité de l'emprise mise à disposition et le type de structure pouvant être utilisée. Ces deux caractéristiques ont permis de définir un budget prévisionnel. Le sérieux de la proposition repose sur l'association du Groupe GÉRAUD avec le Cabinet d'architectes Villette et Goyet basé à Boulogne Billancourt et le Cabinet ANDRIOT - économiste - basé à Paris.

Le projet final sera élaboré par une analyse complète des contraintes des infrastructures RATP présentes dans la dalle place Gaston-Defferre. Ce projet final sera pris en compte dans le cadre d'un avenant.

L'emprise se situe sur les parcelles suivantes :

- Parcelle 114 (correspondant à la servitude des infrastructures du RER A)
- Parcelles 117 et 155 (Place Gaston-Defferre, allée Simone de Beauvoir)

La société GÉRAUD prend en compte les hypothèses spatiales suivantes :

- Implantation à l'alignement de l'emprise côté Ouest (allée Simone de Beauvoir et côté Est (place Gaston-Defferre) ; la surface pouvant être prise en compte est de 783 m².
- Retrait de 15 m par rapport aux constructions latérales, hôtes et équipements publics. Une distance de 3 m entre bâtiments ou le retrait de 6 mètres par rapport aux limites mitoyennes autorisant les vues directes dans la plupart des PLU sont pris comme référence.

Les caractéristiques dimensionnelles provisoires concernant le bâtiment à construire sont les suivantes :

- Halle d'une dimension de l'ordre de 21 m (ouverture sur rue et sur place) sur 215 m. Soit 550 m² + 30 m² côté rampe ce parking (limite de la parcelle 135).
- Surface d'emprise au sol de la construction minimum de 560 m² environ.

La proposition du projet sera affinée en prenant en compte les résultats des investigations à mener.

La halle est disposée selon un axe longitudinale orienté Ouest – Est, permettant un éclairage maximal. Cette halle traversante qui relie la place Gaston-Defferre à l'allée Simone de Beauvoir comprend :

- Trois accès principaux côté place ;
- Trois accès principaux côté allée ;
- Un accès secondaire côté hôtel.

La halle comporte trois allées longitudinales, avec deux bandes d'îlots centraux en dos-à-dos et des îlots latéraux contre les façades longitudinales.

- Largeur des îlots centraux de 5 m environ, longueur de 10 m ;
- Largeur des îlots latéraux de 2.40 m environ, longueur de 12 m ;
- Largeur des allées de 2.40 m environ.

Les prestations sont décomposées par catégorie de corps d'état :

- Démolitions - gros œuvre - maçonnerie
- Réseaux enterrés
- Fondations
- Gros œuvre et maçonnerie
- Charpente Bois
- Métallerie
- Couverture étanchéité
- Façade Bardage
- Finition - second œuvre
- Électricité
- Plomberie
- Parties sanitaires et ventilation

Il est à noter qu'un rétroplanning détaillé a été proposé à la Collectivité.

CRITÈRE 3 - PERTINENCE DES MOYENS UTILISÉS POUR ASSURER LA PROPRETÉ DES MARCHÉS ET LA COLLECTE DES DÉCHETS

Nettoyage des marchés

La société Géraud propose l'utilisation de produits biodégradables pour le nettoyage.

1/ Afin d'éliminer les nuisances olfactives, les actions suivantes sont proposées

- Maintien de la propreté dans la zone de stockage des abris mobiles et bacs,
- Lavage et désinfection des bacs avant chaque stockage,
- Lavage des zones de regroupement des déchets au jet haute pression à l'issue de chaque séance,
- Brossage mécanique 2 fois par mois,
- Les abords du marché non occupés par les commerçants font l'objet d'un piquetage de finalisation afin de retirer les déchets volants venant du marché.

2/Encadrement du nettoyage des emplacements

Le régisseur a pour tâche d'encadrer et de surveiller les opérations pour faire respecter la réglementation durant le déroulement du marché.

A l'ouverture des séances, encadrement des opérations de déballage et dépôts des déchets dans les bacs ou les contenants fournis par les commerçants

En cours de séance, sensibilisation des commerçants pour collecter les déchets volants en se servant des sacs

Fin de séance, encadrement des commerçants pour le regroupement des déchets aux heures réglementaires afin de permettre le nettoyage du périmètre public

3/Nettoyage de la halle et annexe

Nettoyage et désinfection par un agent de propreté :

- A l'issue des opérations de déballage pour préparer l'ouverture de chaque séance
- A l'issue du remballage et après le départ des commerçants

L'agent assure également la surveillance de l'état fonctionnel des équipements, leur réassort en consommables et la gestion des stocks avec le régisseur.

En cas d'infraction, l'agent effectuera une prestation de substitution le surcoût étant facturé au contrevenant en sus des sanctions.

Collecte des déchets

L'offre de la société GÉRAUD comprend les actions suivantes :

- Regroupement des déchets à l'issue de chaque séance selon les protocoles et moyens de conditionnement fixé en concertation avec le SIETREM et en fonction des filières de valorisation mises en place par le SIETREM.
- Les coûts supplémentaires d'exploitation sont pris en charge par le biais d'une redevance spéciale appliquée aux commerçants.
- La société GÉRAUD propose l'installation d'un enclos à l'arrière de l'ancienne Halle, grillagé avec panneaux occultants et porte à serrure pour entreposer les emballages de type cartons, cagettes et caisses.
- Les dépôts obligatoires sont faits lors des phases de déballage et de remballage.
- Il est prévu l'utilisation d'un local déchets pour l'entreposage dans la future halle.
- La société Géraud fournit une quinzaine de bacs de 660 litres pour l'entreposage des déchets organiques et détritiques légers.
- Les points de regroupement des déchets et de collecte sont déterminés en concertation avec l'opérateur et selon les contraintes de poids des camions de ramassage des déchets.

Pour le tri et la valorisation des déchets

La société Géraud propose de mettre en œuvre des filières de valorisation répondant aux normes de tri (LOI grenelle 2 et seuils ADEME)

L'offre comprend les moyens nécessaires au tri et la collecte séparée :

- Bacs dédiés aux déchets organiques, entretien et désinfection,
- Sac étanches transparents 30/50 litres de 35 microns,
- Signalétiques, fiches de tri, formation des commerçants,
- Mise en place d'agents d'encadrement du tri,
- Suivi du service avec l'opérateur de collecte et reporting auprès des commerçants.

Pour le tri et le recyclage la société Géraud déclare être en mesure de proposer des solutions en s'appuyant sur son expérience à Trappes, Montreuil, Stains, Noisy-le-Grand, Bordeaux.

Ces solutions recouvrent :

- L'organisation du tri,
- La formation et la sensibilisation,
- La signalétique et les fiches de tri,
- L'organisation des collectes,
- La négociation des prix de reventes et de collecte.

CRITÈRE 4 - ARGUMENTATION ET VALIDITÉ ÉCONOMIQUE ET TARIFAIRE APPRÉCIÉE DANS LA CADRE DE LA PÉRENNITÉ DU PROJET

Offres budgétaires initiales

L'offre initiale de la société Géraud a pris en compte deux propositions financières, l'une sur une durée de 17 ans l'autre sur une durée de 19 ans.

		Durée 17 ans	Durée 19 ans
		Budget moyen	Budget moyen
RECETTES			
Luzard	Abonnés couverts	220 065 €	213 995 €
Luzard	Abonnés découverts	225 052 €	217 815 €
Luzard	Non abonnés	38 670 €	38 688 €
Sous-total droits de place		483 787 €	470 514 €
Récupération électricité	90%	13 871 €	13 926 €
Récupération eau	50%	3 294 €	3 316 €
S/total fluides		17 165 €	17 242 €
Redevance parking	Abonnés	26 144 €	26 194 €
Redevance parking	Non abonnés	3 817 €	3 817 €
S/total Parking		29 961 €	30 011 €
Redevance animatior	Abonnés	27 014 €	27 065 €
Redevance animatior	Non abonnés	3 944 €	3 944 €
S/total Animation		30 958 €	31 009 €
Redevance déchets		0 €	0 €
Redevance déchets		0 €	0 €
S/total Déchets		0 €	0 €
TOTAL HT		561 871 €	548 777 €

DEPENSES			
Charges de fonctionnement phase 1		261 826 €	261 826 €
Gardiennage et surveillance		29 961 €	30 011 €
Complément de charges phase 2		56 197 €	56 986 €
Amortissement projet Halle		103 475 €	92 583 €
Amortissement des douilles		715 €	640 €
Amortissement enclos déchets		826 €	739 €
Provision aléas chantiers		1 765 €	1 579 €
Budget Animations		30 958 €	31 009 €
Redevance forfaitaire		40 000 €	40 000 €
TOTAL HT		525 723 €	515 373 €

RESULTAT	36 148 €	33 404 €
-----------------	-----------------	-----------------

L'offre initiale inclue un reversement de redevance d'occupation du domaine public de 40 000 €/an. Il est à noter que la redevance fixe actuelle est de 10 000 € /an.

Le linéaire des étals pris en compte par le concessionnaire est le linéaire actuel (748 ml) auquel s'ajoute 110 ml d'étals alimentaires prévu dans la halle, soit 858 ml au total.

A l'issue de l'analyse des offres, il a été négocié la remise d'une nouvelle offre prenant en compte une durée de 19 ans afin d'amortir dans des conditions satisfaisantes le coût et l'investissement à la charge du concessionnaire.

Les tarifs actuels ont été conservés, il est à noter qu'une augmentation des tarifs sera obligatoirement effective à compter de l'inauguration de la halle alimentaire.

Afin d'optimiser la surface consacrée au marché, il a été acté que le linéaire total prendra en compte le linéaire de la halle alimentaire en plus du linéaire extérieur existant, à l'exception d'une partie des stands non alimentaires présents actuellement sur la place Gaston-Deffere qui entourent en partie la zone alimentaire. Ces derniers seront supprimés.

Après négociation, la redevance d'occupation du domaine public est passée de 40 000 €/an à 55 000 €/an.

Offre économique finale

OFFRE DU 3 OCTOBRE 2019		Durée 19 ans
RECETTES		Budget Moyen
Luzard	Abonnés couverts	213 996 €
Luzard	Abonnés découverts	217 815 €
Luzard	Non abonnés	38 704 €
Sous-total droits de place		470 514 €
Récupération électricité	90%	13 926 €
Récupération eau	50%	3 316 €
S/total fluides		17 242 €
Redevance parking	Abonnés	26 194 €
Redevance parking	Non abonnés	3 817 €
S/total Parking		30 011 €
Redevance animation	Abonnés	27 065 €
Redevance animation	Non abonnés	3 944 €
S/total Animation		31 009 €
Redevance déchets		0 €
Redevance déchets		0 €
S/total Déchets		0 €
TOTAL HT		548 777 €

DEPEN SES		
Charges de fonctionnement phase 1		261 826 €
Gardiennage et surveillance		30 011 €
Complément de charges phase 2		56 986 €
Amortissement projet Halle		92 583 €
Amortissement des douilles		640 €
Amortissement enclos déchets		739 €
Provision aléas chantiers		1 579 €
Budget Animations		31 009 €
Redevance forfaitaire		55 000 €
TOTAL HT		530 373 €

RESULTAT	18 404 €
-----------------	-----------------

Offre tarifaire

A compter de l'ouverture de la halle alimentaire les tarifs seront les suivants :

Abonnés sous halle	5,00 €HT/ml
Abonnés sous abris mobiles	4,70 €HT/ml
Abonnés découvert	3,85 €HT/ml
Non abonnés découverts	5,00 €HT/ml
Redevance d'animation par commerçant par séance	2,05 €HT

Conclusions sur le choix du délégataire et les motifs ayant conduit à ce choix

Il est rappelé à l'Assemblée délibérante l'importance d'une gestion de qualité des marchés de NOISIEL par un partenaire fiable en particulier dans les domaines suivants :

- le développement des marchés par la recherche de nouveaux commerces adaptés à la demande et par des animations innovantes et de qualité,
- la gestion des commerçants en particulier pour leur placement en tenant compte des contraintes des futurs travaux,
- la transparence dans l'exploitation, ce qui suppose des modalités rigoureuses de facturation et des rendus détaillés et fréquents permettant un suivi et un contrôle efficace de la part de la Mairie,
- une qualité du projet de construction de la halle alimentaire,
- l'entretien et du maintien de la propreté.

Selon les différents critères d'analyses :

- Au vu des propositions de fonctionnement du service et leurs justifications techniques, financières et commerciales, l'offre de la société GÉRAUD permet de s'assurer de la qualité des prestations vis-à-vis des usagers et d'assurer le développement du marché ;
- La proposition de construction de la halle destinée aux commerces alimentaires a pris en compte les objectifs de développement de la Collectivité dans ce domaine ainsi que les contraintes inhérentes à l'emplacement de la halle,
- Les moyens utilisés pour assurer la propreté des marchés et la collecte sélective des déchets répondent au cahier des charges,
- Les propositions économiques et tarifaires permettent d'assurer la pérennité financière du projet avec une tarification adaptée aux nouveaux enjeux de qualité des commerces.

Au vu des différents critères d'analyse des offres prévus dans le règlement de consultation et des priorités énoncées ci-dessus, la société GÉRAUD a produit la meilleure offre sur le plan qualité/prix.

Ainsi, au terme de la procédure, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de confier la gestion des marchés d'approvisionnement à la société « GÉRAUD » sise 27 Boulevard de la République - 93190 - LIVRY- GARGAN pour les motifs développés ci-dessus.

Il est proposé à l'Assemblée délibérante d'accepter les conditions de l'offre de la Société « GÉRAUD » et d'autoriser Monsieur le Maire de la Ville de NOISIEL à signer le contrat de délégation de service public pour la concession des d'approvisionnement.

M. SANCHEZ intervient sur la question de l'offre et regrette qu'il n'y ait eu que deux candidatures.

Le souci est surtout sur le fait que la commune a connu des difficultés avec la société GERAUD et M. SANCHEZ souhaite que la Mairie soit plus prégnante envers ces sociétés, car trop d'obligations sont remplies par la Mairie et pas forcément par le prestataire. Il convient donc d'y exercer un contrôle plus poussé.

Par ailleurs sur la construction de la halle, les mesures de la dimensions inscrites dans la note sont erronées. De plus sa construction doit s'inscrire dans une cohérence architecturale, notamment avec le projet d'immeuble adjacent et s'intègre bien dans le paysage en correspondant aux attentes de la ville.

La structure ne doit pas être trop lourde, d'une part pour supporter la dalle sous laquelle circule le RER, comme l'a rappelé Monsieur le Maire, mais aussi pour ne pas apparaître comme une barrière, un mur, qui n'existe pas aujourd'hui.

Monsieur SANCHEZ sait que les services seront attentif à cela.

M. KAPLAN, demande, comment sur une durée de 19 ans, sera-t-il possible de dénoncer le contrat en cas de mauvais fonctionnement ?

Monsieur le Maire précise que sans la construction de la halle, la durée du contrat serait bien inférieure. Cependant si cela fonctionne mal, il y a des voies de contentieux qui seront possibles, avec possibilité de dénonciation du contrat, valable des deux côtés.

Mais le Maire souhaite rester positif tout en restant vigilant au jour le jour.

M.KAPLAN, craint que si le prestataire n'a pas fini d'amortir la construction de la halle, il puisse y avoir une dette à rembourser par la commune.

Monsieur le Maire indique que prioritairement, les clauses doivent être respectées. Mais le juge peut demande à ce que soit payée une pénalité.

Il existe donc des solutions intermédiaires. Du point de vue des intérêts de la commune, il faut néanmoins retenir le financement d'un halle couverte par le prestataire, une redevance annuelle qui passe de 10 000 € à 55 000 €, un marché de Noël, qui aura besoin de clients pour vivre.

C'est un pari sur l'avenir.

Il n'y a pas d'autre observation, Monsieur le Maire soumet le point au vote.

ENTENDU l'exposé de M. VISKOVIC, MAIRE,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le choix de la société SAS LES FILS DE MADAME GERAUD, pour l'exploitation dans le cadre d'une concession des marchés d'approvisionnement de Noisiel.

DÉCIDE de conclure le contrat de concession portant sur l'exploitation des marchés d'approvisionnement de Noisiel avec ladite société.

CHARGE Monsieur le Maire de signer le contrat ainsi que tout document s'y rapportant.

1) QUESTIONS DIVERSES

M. VISKOVIC, MAIRE, lève la séance à 19h25.