

## CONSEIL MUNICIPAL DU 14 NOVEMBRE 2019

### Note de synthèse

---

**OBJET : Rapport du délégataire sur l'exploitation du marché forain pour l'exercice 2018**

**Rapporteur : Madame FAUVEAU-MARTINET**

Conformément au code général des collectivités territoriales le délégataire de service public produit chaque année un rapport d'activité comprenant notamment : les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité de service. Ce rapport doit permettre à l'autorité délégante d'apprécier les conditions d'exécution du service public.

Il peut être retenu que le marché forain d'Enghien-les-Bains a conservé en 2018 une situation financière satisfaisante, dont témoignent ses indicateurs de rentabilité, restés supérieurs aux prévisions initiales (excédent brut d'exploitation égal à 32,6% du chiffre d'affaires et résultat net de 9,1%).

Ce constat ne doit, toutefois, pas masquer une stagnation du chiffre d'affaires du marché, elle-même liée, notamment, à une fréquentation en baisse (point qui nécessitera quelques précisions de la part du délégataire) : le nombre moyen d'abonnés comme de commerçants volants connaît une érosion, même si Lombard & Guérin table sur un rebond du taux d'occupation en 2019 grâce à l'arrivée de deux nouveaux professionnels.

Ce rapport annuel du Délégataire de Service Public est régi principalement par l'ensemble des trois dispositifs ci-après :

- Les articles L 1411-3 et R 1411-7 du code général des collectivités territoriales ;
- L'article R.2222-3 du code général des collectivités territoriales ;
- L'article 225 de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et son décret d'application du 24 avril 2012.

Le rapport transmis par le délégataire a fait l'objet d'une analyse conjointe des services de la ville et le cabinet Klopfer qui a été mandaté pour ce faire.

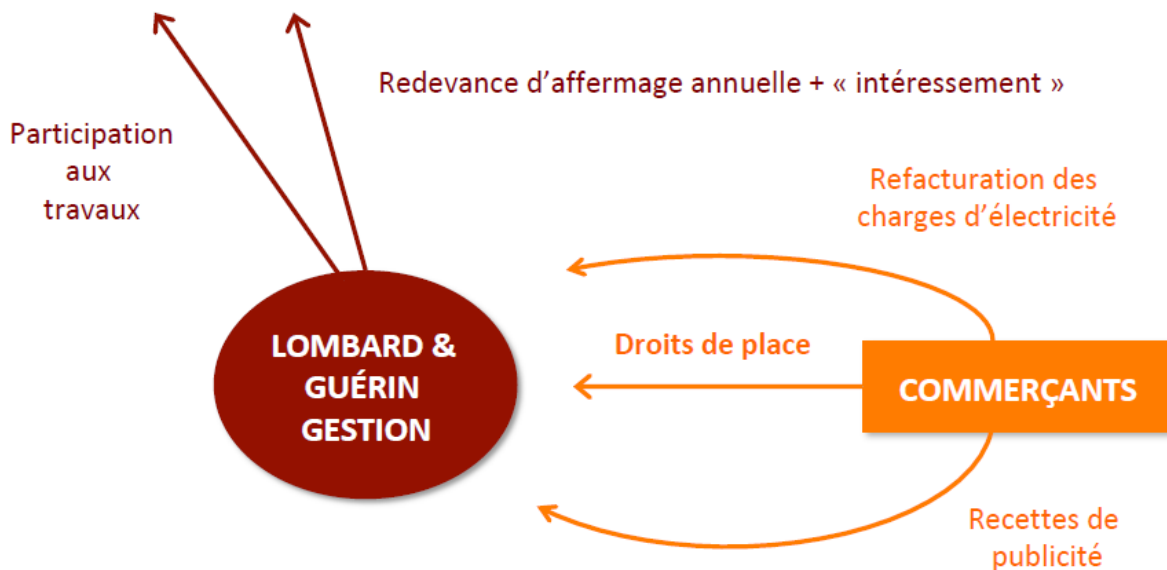
Cette synthèse de rapport établie avec le concours du cabinet Klopfer a été réalisée sur la base des comptes certifiés de la société Lombard et Guerin.

Cet exploitant de notre Délégation de Service Public n'étant pas soumis à la production d'un rapport au titre de la RSE, le présent rapport traite principalement des aspects financiers et plus marginalement de la qualité d'exploitation du service public.

~ ~ ~ ~ ~

## ARTICULATION DES RELATIONS AVEC LA VILLE

VILLE D'ENGHIEN-LES-BAINS



## LA DSP DU MARCHÉ FORAIN

Par un contrat en date du 1<sup>er</sup> mars 2013, la collectivité a confié l'exploitation du marché à la Société Lombard et Guérin. Celui-ci a été conclu pour une durée de quinze ans.

Conformément aux dispositions de l'article L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales, la société Lombard & Guérin a transmis son rapport d'activité sur l'exploitation du marché pour l'exercice 2018, annexé à ce rapport.

## ÉLÉMENTS FINANCIERS

### ❖ Ressources du délégataire :

Le financement de l'exploitation du marché est assuré par trois ressources principales :

- Les droits de places perçues auprès des commerçants ;
- Les droits de places additionnelles, recette affectée à la couverture des dépenses de promotion du site ;
- La refacturation auprès des commerçants des charges d'électricité supportées par l'exploitant.

Les ressources du délégataire sont réparties comme suit :

	2014	2015	2016	2017	2018
Droits de place	306 K€	292 K€	321 K€	<b>305 K€</b>	<b>305 K€</b>
Droits de place additionnels	20 K€	20 K€	23 K€	<b>22 K€</b>	<b>21 K€</b>
Refacturation charges électricité	12 K€	15 K€	14 K€	<b>12 K€</b>	<b>14 K€</b>
Autres	2 K€	2 K€	1 K€	<b>1 K€</b>	<b>- K€</b>
Total	341 K€	328 K€	359 K€	<b>340 K€</b>	<b>340 K€</b>

Le chiffre d'affaires est identique par rapport à celui de l'année précédente.

Le montant des droits de place dépend :

- De l'évolution du linéaire marchand.

- Du taux d'occupation du marché et du nombre de tenues (156 en 2018)
- De l'évolution des grilles tarifaires.

### Taux d'occupation des linéaires et le nombre de tenues,

Les recettes perçues auprès des volants ont été affectées par la réduction des espaces disponibles à l'extérieur des halles : **40 ml** ont ainsi été « perdus » au total en 2015 et 2016 du fait de la suppression du périmètre de la rue des Ecoles et de la réduction du nombre d'emplacements place de Verdun et autour du sas vitré du marché. Subséquemment, cela conduit à une diminution du nombre de volants (**8,1** abonnés en moyenne en 2018 contre **10,5** en 2017 et **11,9** en 2013). Notons, toutefois, que le nombre de commerçants présents autour du marché est un peu plus important le samedi mais n'excède pas 20 à 30 commerçants.

Le taux d'occupation des espaces couverts a chuté de 95,0% à 93,3% en 2016, le linéaire occupé s'étant depuis stabilisé à 657ml. En revanche, le nombre moyen d'abonnés présents les jours de marché a fluctué ces dernières années, passant de 59 à 56 entre 2017 et 2018. L'entreprise souligne toutefois que le nombre d'abonnés actifs le samedi demeure relativement stable (58 à 61 en 2018) et que le taux d'occupation devrait remonter de 93,3% à 95,0% en 2019 du fait de l'arrivée de deux nouveaux commerçants (produits thaïlandais et marocains).

**156 marchés** ont eu lieu en 2018 comme en 2017, ce qui correspond au nombre annuel « normal » de tenues.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de tenues de marché	149	153	156	156	156	156
Fréquentation moyenne Forains fixes	64,7	63,5	58,7	59	67	56
Forains Volants	11,9	11,6	11,6	10,7	10,5	8,1

Les tarifs publics sont inchangés en 2018.

### ❖ Charges d'exploitation & Rentabilité du délégataire :

Analyse de l'exploitation	Année 2017		Année 2018		Ecart
<b>Total production</b>	340 074,00 €		<b>340 370 €</b>		+ 0,08%
Redevances	71 126,00 €		76 487 €		
Achats, approvisionnements, frais généraux et couts reparties et assurances & taxes	39 019,00 €		43 309,00 €		
Personnel	54 841,00 €		58 804,00 €		
TFSE (enlèvement ordures, entretien réparation, charges externes divers)	5 509,00 €		10 478,00 €		
Publicité	21 675,00 €		21 020,76 €		
Fluides	16 893,00 €		19 229,00 €		
<b>Charges d'exploitations</b>	<b>209 063,00 €</b>		<b>229 327,76 €</b>		+9,69%
<b>EBE</b>		<b>131 011,00 €</b>		<b>111 042,24 €</b>	-15,25%
Impôts	18 241,00 €		5 464,00 €		
Charges financières	18 580,00 €		17 117,00 €		
<b>CAF</b>		<b>94 190,00 €</b>		<b>88 461,24 €</b>	-6,08%
Amortissements et Provisions	57 705,00 €		57 496,00 €		
<b>Résultat de gestion</b>		<b>36 485,00 €</b>		<b>30 965,24 €</b>	-15,12%
<b>Total Charges</b>	<b>303 589,00 €</b>		<b>309 407,00 €</b>		+1,91%

L'ensemble des charges s'accroissent de 1,91 % sur l'exercice, de 303 589 € à 309 407 €. Quant aux seules charges d'exploitation augmentent de 9,69% (229 327 € contre 209 063 € en 2017).

L'augmentation des charges courantes de la DSP observée en 2018 se répartit entre trois postes principaux :

- La redevance annuelle est passée de 71 k € à 74 k € ;
- Les dépenses de personnel du marché sont chiffrées à 59 k€ en 2018, ce qui représente une hausse de +7% par rapport à l'an dernier. Ils comprennent la rémunération du régisseur placier directement affecté (à temps partiel) au marché d'Enghien-les-Bains (34 k€) et les frais d'encadrement (25k) ;
- Les charges de structure s'élèvent en 2018 à 35 k €, et ont connu une augmentation continue depuis 2013.

Depuis 2016, les résultats dégagés par Lombard & Guérin sur le marché d'Enghien-les-Bains sont restés supérieurs aux prévisions : l'exercice 2018 ne déroge pas à la règle, même s'il se caractérise par une baisse (par ailleurs attendue du fait de la réévaluation de la redevance).

Ainsi, l'excédent brut d'exploitation s'établit à 111k€, pour une prévision de 104 k €. Le résultat net du marché (bénéfice ou perte constatée après déduction de l'ensemble des charges, y compris les amortissements et l'impôt sur les sociétés) atteint quant à lui 31 k €, soit +6% par rapport au plan d'affaires initial.

La Délégation de Service Public conclue par la Commune d'Enghien-les-Bains pour assurer l'exploitation de son marché couvert présente toujours un niveau de rentabilité supérieur à ce qui était attendu, et affiche en tout état de cause une situation financière honorable pour une exploitation de ce type. Il ressort en effet des comptes 2018 de Lombard & Guérin une rentabilité opérationnelle (ratio EBE / chiffre d'affaires) de 32,6%, et une rentabilité commerciale (ratio résultat net / chiffre d'affaires) de 9,1%.

#### ❖ **Redevances versées par le délégataire :**

Aux termes des articles 22 et 29 du cahier des charges, trois types de flux financiers unissent la Ville à son délégataire:

- Le versement d'une redevance annuelle, elle-même scindée en trois composantes:
    - ✓ Une part fixe («loyer»), qui constitue la contrepartie de la mise à disposition des halles,
    - ✓ Une redevance d'apport, sous la forme d'une majoration temporaire (en 2013, 2014 et 2015) de la redevance annuelle,
    - ✓ Une part variable, qui correspond à un intéressement de la Ville aux résultats de l'exploitation,
  - une participation du délégataire aux travaux de rénovation, dont l'échéancier de versement était calé sur le calendrier de réalisation des investissements correspondants,
  - Et la remise en l'état des biens mis à disposition en fin de contrat.
- La part fixe de la redevance était initialement fixée à 60 k€ en valeur 2013, la convention prévoyant dans sa rédaction initiale que ce montant soit réévalué chaque année en fonction de l'évolution des droits de place, une hypothèse d'indexation moyenne de +1,5% par an étant retenue dans les comptes prévisionnels.

Suite à des divergences d'interprétation cette formule a été modifiée par l'avenant 1. Le nouveau mécanisme d'indexation a conduit à une réévaluation substantielle de la part fixe de la redevance, passée de 64,1k€ en 2015 à 69,5k€ en 2017 et 76,5k€ en 2018.

Se sont ajoutées à la part fixe de la DSP au cours des premiers exercices de la DSP :

- La redevance d'apport, destinée au financement des travaux de rénovation, et dont le montant était fixé forfaitairement à 72 k € en 2013, 78 k € en 2014 et 67 k € en 2015.

<i>Chiffres en k€</i>		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Redevance d'exploitation		50,0	61,2	61,2	64,1	69,5	76,5
Redevance d'apport (temporaire)		72,0	78,0	67,0			
Redevance "résiduelle" afférente à la précédente DSP		37,1					
<b>Redevance versée à la Ville (part fixe)</b>		<b>159,1</b>	<b>139,2</b>	<b>128,2</b>	<b>64,1</b>	<b>69,5</b>	<b>76,5</b>

- Un dispositif d'intéressement qui se superpose au calcul de la redevance, lequel prévoit qu'en cas d'amélioration de l'équilibre économique de la concession, la Ville se voit reverser 50% de la fraction des droits de place excédant un seuil fixé contractuellement, lui-même revalorisé à hauteur de l'inflation constatée sur la période. Inversement, en cas de baisse de plus de -5%, la redevance est réduite à hauteur de la différence entre les droits perçus par le délégataire et 95% de la recette prévisionnelle.

En 2018 les droits de place comptabilisés ont été inférieurs (305k€) au seuil retenu, la formule ne s'est pas déclenchée sans que l'écart n'excède pour autant -5%.

Chiffres en k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Droits de place prévisionnels *	247	292	292	293	312	318
Droits de place comptabilisés **	242	306	292	321	305	305
Déduction des impayés		-2,6		-6,6	-1,5	
<b>Droits de place effectivement encaissés</b>	<b>242</b>	<b>304</b>	<b>292</b>	<b>315</b>	<b>304</b>	<b>305</b>
<i>Ecart (en volume)</i>	-4,9	+11,4	-0,5	+21,8	-8,1	-12,2
<i>Ecart (en %)</i>	-2,0%	+4,8%	-0,2%	+9,7%	-2,1%	-3,8%
<b>Reversement (50% de l'écart)</b>	<b>0,0</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>10,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

\* Montant contractuel revalorisé à hauteur de l'inflation

\*\* En 2013 : recettes perçues entre mars et décembre

La participation du délégataire aux travaux de rénovation des halles à hauteur de 741 k€ prend la forme de trois versements, que le plan de financement prévisionnel établi lors de la souscription du contrat prévoyait de couvrir par trois emprunts du même montant:

- 247 k € en 2013,
- 241 k € en 2014,
- et 253 k € en 2015.

Les tranches de participation ont bien été versées à la Ville, entre 2014 et 2016.

## **CONDITIONS D'EXÉCUTION**

### **❖ Fréquentation**

Il faut noter que le nombre de commerçants abonnés est passé en moyenne annuelle de 67 à 56, et la présence cumulée annuelle des volants à 1 272 soit 8,1 par tenue de marché au lieu de 10,5 précédemment.

Le délégataire n'apporte aucune explication tant sur la réduction du nombre de commerçants.

De nouveaux commerçants se sont implantés sur le marché : 2 poissonniers, 1 pour les fruits et légumes ainsi qu'un fleuriste.

### **❖ Travaux de réparations courantes**

Le contrat stipule enfin que le délégataire doit assurer l'entretien des biens mis à sa disposition par la Commune et qui devront lui être restitués en parfait état de fonctionnement à l'échéance du contrat. A ce titre, Lombard & Guérin a effectivement procédé à des dépenses d'entretien et de réparation, qui s'établissent toutefois en-deçà de l'enveloppe budgétée à cet effet dans les comptes prévisionnels annexés au contrat.

Ces dépenses sont passées de 5 474 € à 9 525 € entre 2017 et 2018. Ces dépenses portent, principalement, sur le remplacement des blocs autonomes de sécurité d'éclairage du marché couvert, le cout de cet achat étant de 5 141 € T.T.C.

Chiffres en k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dépenses d'entretien comptabilisées	10,3	11,2	2,6	12,2	5,5	9,5

De même, des prestations de dépannage des portes coulissantes ont été réalisées à plusieurs reprises ainsi que des prestations de curage et d'entretien des bacs à graisse. Lors des réunions opérationnelles périodiques, la direction des Services Techniques de la Collectivité a demandé à la société lombard et Guérin de conclure des contrats d'entretien pour ces équipements afin d'y inclure des délais d'intervention réduits pour les dépannages.

~ ~ ~ ~ ~

Les membres de la commission consultative des Services Publics Locaux réunis le 10 octobre 2019 ainsi que les membres de la commission finances, commerces et économie locale et ceux de la commission de contrôle financier des concessions et affermages réunis le 17 octobre 2019 ont pris acte du rapport du délégataire Lombard & Guérin, chargée de l'exploitation du marché Forain pour l'exercice 2018.

**Il est demandé aux membres du conseil municipal de bien vouloir prendre acte de ce rapport.**