



Groupe BENSIDOUN

Société d'Exploitation de Marchés Communaux

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE 2025



DÉLÉGATION DE L'EXPLOITATION DES MARCHÉS
D'APPROVISIONNEMENT DE LA VILLE DE PONTAULT-COMBAULT

ARTICLE L 1411 - 3 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES



I. Introduction

- 1. Présentation générale du délégataire**
- 2. Périmètre du contrat**
- 3. marchés concernés**
- 4. Période couverte**
- 5. Faits marquants de l'année écoulée**
- 6. Synthèse de l'évolution du service**

Présentation générale du délégataire

La SEMACO, entreprise familiale forte de plusieurs générations d'expérience, se positionne en tant qu'acteur incontournable dans la gestion des marchés forains, alimentaires, et des foires tant en France qu'à l'étranger. Depuis sa fondation, l'entreprise s'est distinguée par son expertise dans la conception, la réalisation et l'exploitation de marchés et d'espaces commerciaux conviviaux, en apportant des solutions complètes et innovantes pour répondre aux besoins de ces secteurs en constante évolution.

Avec plus de 60 ans de gestion réussie, La SEMACO, sous la direction de Roland Bensidoun et de ses fils Pascal et Sébastien, a su adapter son savoir-faire ancestral aux défis contemporains tout en continuant à étendre son influence à l'international. En témoigne l'exportation réussie du concept de « French Markets" aux Etats-Unis depuis 1996, notamment à New York, Chicago et dans l'Illinois, où il rencontre un vif succès.

En tant que concessionnaire majeur de la ville de Paris et de sa banlieue, le groupe gère actuellement une centaine de marchés. Conscient de l'évolution des habitudes de consommation et des attentes des citoyens, notre groupe s'attache à moderniser les infrastructures tout en préservant l'identité des marchés traditionnels.

Expertise et capacité opérationnelle

La SEMACO se distingue non seulement par son savoir-faire dans la gestion des marchés, mais aussi par sa maîtrise complète des processus de fabrication et d'installation des équipements essentiels à leur bon fonctionnement. Parmi ces compétences, on note :

- **La fabrication des douilles** : fabriquées dans nos propres ateliers, ces douilles moulées en fonte d'aluminium sont insérées dans les trottoirs des villes pour une installation fiable et durable.
- **La fabrication des barnums** : nos structures solides, composées de pignons, pannes et intermédiaires, sont montées dans nos ateliers par des professionnels qualifiés, garantissant robustesse et longévité.
- **La fabrication des bâches** : conçues pour résister aux intempéries et aux manipulations répétées, ces bâches sont fabriquées en interne avec des matériaux soigneusement sélectionnés.

Forte de cette expertise, La SEMACO est en mesure de répondre efficacement aux exigences techniques et opérationnelles des marchés modernes, en assurant une mise en place rapide et sécurisée de ces installations sur Paris et dans d'autres villes sous sa responsabilité.

Raison sociale, siège social, représentants légaux, coordonnées principales

Gérant : Rolland BENSIDOUN

Direction générale : Sébastien BENSIDOUN

Direction Exécutive : Arnaud BOCHURBERG

Direction Administrative et financière : Philippe CHAUVEAU

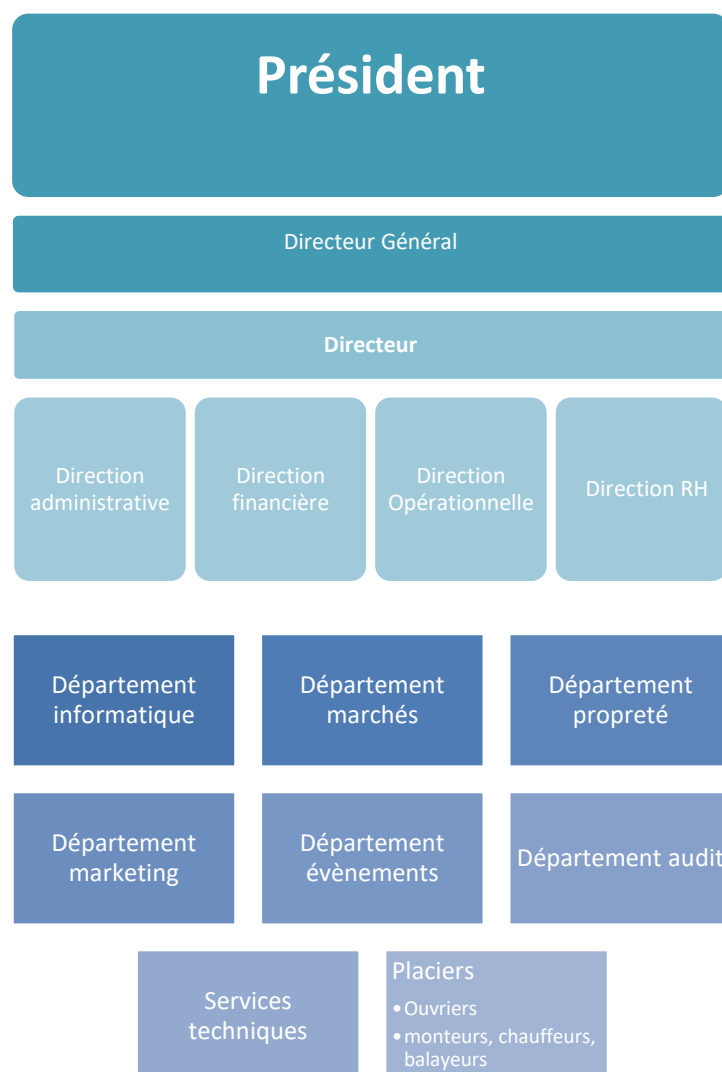
Direction Opérationnelle : Marc ABITBOL

Coordonnées :

Adresse : 72 bd des corneilles 94100 Saint Maur

Tel : 01 48 85 93 30

Mail : secretariat@groupebensidoun.com



Périmètre du contrat

○ **Les CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES de la DELEGATION**

① **Nature du service**

Délégation de service public d'exploitation des marchés de PONTAULT-COMBAULT.

② **Autorité délégante**

Ville DE PONTAULT-COMBAULT

④ **Objet et étendue de la délégation**

Gérer et exploiter les marchés d'approvisionnement de la Ville DE PONTAULT-COMBAULT.

⑤ **Type de service**

Commercial

⑥ **Nature et date de prise d'effet et durée du contrat**

La durée du contrat a été de 4 ans à compter du 21 mai 2018 et a été prolongée d'un an, à savoir jusqu'au 20 mai 2023 inclus.

Un nouveau contrat de délégation de service public relatif à l'exploitation des marchés forains d'approvisionnement de la ville a été conclu avec la Semaco en juin 2023, pour une durée de deux ans, à savoir jusqu'au 20 mai 2025, avec reconduction possible ne pouvant excéder 3 ans.

○ LES CARACTERISTIQUES INTRINSEQUES DU SERVICE

Les services fournis

- Installation et placement des commerçants, en tenant compte de l'avis consultatif de la commission des marchés, conformément au plan définissant les espaces affermés.
- Perception auprès des commerçants les droits et redevances en appliquant la tarification arrêtée par la ville de Pontault-Combault.
- Nettoyage du périmètre des marchés (intérieur, abords et sanitaires des commerçants) à l'issue des séances.
- Organisation de campagnes publicitaires, de promotions et d'animations commerciales en accord avec les représentants des commerçants et la Municipalité.
- Participation aux réunions organisées par la ville pour la mise en place des actions publicitaires et commissions des marchés. Contribution à l'élaboration des stratégies de redynamisation et/ou développement des marchés, afin de renforcer l'attractivité.
- Entretien des installations et des bornes d'alimentation en eau et électricité. Entretien et maintenance de la halle du marché de la Gare.
- Contrôle des commerçants.
- Faire respecter le règlement des marchés tant auprès des commerçants que des usagers.
- Mise en place de la facturation par facturière informatique.
- Versement à la ville d'une redevance forfaitaire.
- Ouverture et fermeture de la halle du marché de la Gare.



Marchés concernés

Marchés inclus dans la concession, localisation, jours d'exploitation

Les deux marchés se tiennent chaque semaine :

- Le marché de la Gare, le jeudi après-midi et le dimanche matin.
- Le marché de l'Ocil (place Aragon), le mardi matin et le vendredi matin



Periode couverte

Le présent rapport porte sur la période de l'exercice civil, comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre 2025. Il retrace l'ensemble des éléments relatifs à l'exécution du service sur cette période, tant sur le plan opérationnel, administratif, financier que réglementaire.

Conformément aux dispositions contractuelles et aux usages en matière de suivi de délégation de service public, le rapport est remis à la collectivité au plus tard le **1er juin 2026**. Cette échéance permet une analyse complète et consolidée de l'exercice écoulé, ainsi qu'une présentation structurée des résultats, des actions menées et des éléments de suivi nécessaires à l'appréciation de la bonne exécution du contrat.

Synthèse de l'évolution du service

Le marché de Pontault-Combault connaît aujourd'hui une situation commerciale difficile. Plusieurs facteurs expliquent cette fragilité : la concurrence d'enseignes alimentaires proposant des produits comparables, l'état vieillissant du bâtiment, les difficultés d'entretien, la présence importante de pigeons et un environnement commercial immédiat peu valorisant.

Ces éléments cumulés pèsent fortement sur l'attractivité du marché et dégradent l'expérience des commerçants comme celle des clients.

Un marché fragilisé par la concurrence commerciale

La première difficulté du marché de Pontault-Combault tient à son environnement concurrentiel.

Plusieurs enseignes situées à proximité proposent aujourd'hui des produits comparables à ceux que l'on trouve habituellement dans un marché couvert. Ces commerces offrent aux clients une alternative pratique, régulière, souvent perçue comme plus confortable, avec des horaires élargis et un cadre d'achat plus maîtrisé.

Cette concurrence a eu un impact direct sur l'activité du marché couvert. Une partie de la clientèle, qui aurait pu venir chercher ses fruits et légumes, ses produits frais ou ses produits alimentaires sur le marché, se tourne désormais vers ces enseignes.

Le marché doit donc faire face à une concurrence forte sur son cœur d'activité, sans toujours disposer d'un avantage suffisant en matière de confort, d'image ou de diversité d'offre pour se différencier.

Un bâtiment vieillissant et difficile à entretenir

Le bâtiment du marché constitue un autre point de fragilité important.

Il s'agit d'un équipement vieillissant, dont l'entretien est particulièrement difficile. Cette situation pèse sur l'image générale du marché et sur le confort des usagers.

Un marché couvert doit offrir un cadre propre, accueillant et rassurant. À Pontault-Combault, l'état du bâtiment ne permet pas toujours de garantir cette perception. Les commerçants comme les clients peuvent avoir le sentiment d'un lieu dégradé, peu valorisant et insuffisamment attractif.

Cette difficulté matérielle vient renforcer les problèmes commerciaux déjà existants. Lorsque l'offre est concurrencée par des enseignes modernes ou bien entretenues, l'état du bâtiment devient un élément déterminant dans le choix des clients.

La présence des pigeons : un véritable fléau

La présence très importante de pigeons représente aujourd'hui l'un des problèmes majeurs du marché.

Cette situation constitue un véritable fléau pour l'exploitation quotidienne. Après chaque séance, le nettoyage est réalisé, mais le site est souillé à nouveau dans les minutes qui suivent la fin de la prestation. Cela signifie que, malgré les efforts d'entretien, les commerçants et les clients peuvent retrouver un espace dégradé dès leur arrivée à la séance suivante.

Cette problématique dégrade fortement l'expérience client. Elle donne une image négative du marché, nuit au sentiment de propreté et peut décourager certains usagers de fréquenter le lieu.

La présence des pigeons a également un impact direct sur la capacité des clients à investir l'espace. Certains hésitent à rester sur place, par crainte d'être touchés par des déjections. Ce phénomène nuit à la convivialité, au temps de présence sur le marché et à la possibilité de créer une ambiance agréable.

Un environnement immédiat peu attractif

Le marché souffre également de son environnement commercial immédiat.

Il est situé à proximité de commerces peu attractifs, qui ne contribuent pas à valoriser son image. L'environnement autour du marché ne crée pas suffisamment de désir, de promenade ou de continuité commerciale.

Or, un marché fonctionne aussi avec son contexte. Il bénéficie généralement de la présence de commerces complémentaires, d'un cadre urbain agréable, d'un flux piéton naturel et d'une ambiance favorable. À Pontault-Combault, cet environnement ne joue pas pleinement son rôle d'appui.

Cette situation accentue la fragilité du marché. Le bâtiment lui-même est vieillissant, l'environnement proche n'est pas particulièrement valorisant, et la concurrence alimentaire extérieure est forte. L'ensemble crée un contexte peu favorable à la relance spontanée de l'activité.

Synthèse de l'évolution du service

Le dimanche : une ambiance plus intéressante mais insuffisante

Le dimanche constitue la séance la plus intéressante du marché, notamment grâce à une présence relativement forte de commerçants non alimentaires.

Ces commerces apportent davantage d'animation, enrichissent l'offre et permettent de créer une ambiance plus vivante. Le marché retrouve alors une dimension plus dynamique, avec une fréquentation plus agréable et une diversité commerciale plus visible.

Cependant, cette présence non alimentaire ne suffit pas à compenser les difficultés structurelles du marché. Elle apporte une animation ponctuelle, mais elle ne permet pas à elle seule de résoudre les problèmes liés à la concurrence, au bâtiment, à l'entretien et aux pigeons.

Le dimanche montre donc qu'il existe encore une capacité d'animation et un potentiel commercial, mais ce potentiel reste freiné par les contraintes lourdes du site.

Un espace de convivialité qui n'a pas trouvé sa place

Un espace de convivialité avait été mis en place afin d'encourager les clients à rester plus longtemps sur le marché, à se poser et à utiliser le lieu autrement que pour de simples achats rapides.

Cependant, cet espace n'a pas fonctionné.

Les clients viennent principalement faire leurs courses rapidement, puis repartent. Ils ne restent pas sur place. La présence des pigeons et le manque de confort du bâtiment empêchent véritablement l'appropriation de cet espace. La crainte liée aux déjections, la perception d'un environnement peu propre et l'absence d'un cadre agréable rendent difficile le développement d'une fonction conviviale. Pour qu'un espace de convivialité fonctionne, il faut que les clients aient envie de s'installer, de prolonger leur passage et de se sentir à l'aise. Aujourd'hui, ces conditions ne sont pas réunies.

Une expérience client fortement dégradée

Le problème principal du marché de Pontault-Combault réside donc dans l'expérience client.

Un marché peut être commercialement fragilisé par la concurrence, mais il peut compenser par son ambiance, son authenticité, la qualité de ses commerçants ou la convivialité du lieu. Ici, ces leviers sont affaiblis par l'état du bâtiment et par la présence massive des pigeons.

Le client ne bénéficie pas d'un cadre suffisamment agréable. Il peut avoir le sentiment d'un lieu vieillissant, difficile à entretenir, peu confortable et peu propice à la flânerie.

Cette perception entraîne un comportement d'achat rapide : les clients viennent, achètent éventuellement quelques produits, puis repartent sans rester. Cela limite le panier moyen, réduit les achats d'impulsion et empêche le marché de jouer pleinement son rôle de lieu de vie.

Un enjeu prioritaire : traiter les problèmes structurels

La relance du marché de Pontault-Combault ne pourra pas reposer uniquement sur l'ajout de commerçants ou sur des animations ponctuelles.

Il apparaît indispensable de traiter d'abord les problèmes structurels du site, en particulier la présence des pigeons et l'état du bâtiment. Tant que ces difficultés persisteront, elles continueront à freiner l'attractivité du marché et à dégrader l'image du lieu.

Une action forte sur la protection du bâtiment, la lutte contre les pigeons, le nettoyage, l'entretien et la remise en état des espaces serait nécessaire pour rétablir un cadre plus acceptable.

Ce n'est qu'une fois ces conditions améliorées que le marché pourra réellement retrouver une capacité de développement commercial.

Synthèse de l'évolution du service

✓ Respect des normes légales et contractuelles

S'agissant du respect des normes légales et contractuelles, les installations électriques des commerçants ainsi que le tableau général basse tension (TGBT) font l'objet de vérifications régulières par un organisme agréé, garantissant leur conformité et la sécurité des équipements.

✓ La sécurité, l'hygiène, les accidents

La présence récurrente de pigeons au sein de la halle du marché de la Gare constitue une problématique persistante. Ces intrusions entraînent des dégradations significatives, tant sur les parties communes que sur les stands des commerçants. Malgré la mise en place de dispositifs tels que des grillages, des filets sur mesure ou encore des leurres, les résultats obtenus demeurent limités. Dans ce contexte, des sollicitations régulières ont été adressées aux services techniques municipaux afin d'assurer la remise en état des zones dégradées et l'obturation des points d'accès identifiés. Par ailleurs, des dysfonctionnements sont régulièrement constatés en matière d'usage des sanitaires, dont le non-respect des règles d'hygiène nuit à la qualité globale du site. De même, certains comportements de commerçants relatifs à l'entretien de leur stand restent en deçà des exigences attendues, ce qui appelle à un renforcement des actions de sensibilisation et de contrôle.



II. Informations juridiques et réglementaires

1. Règlement des marchés
2. Application contractuelle et modifications
3. Tarifs applicables
4. Conformité réglementaire et administrative

Règlement applicable

Voici une **synthèse claire et structurée** du règlement des marchés de Pontault-Combault (arrêté 2018) :

1. Organisation générale des marchés

Deux marchés principaux :

Marché du Vieux Pontault (place Louis Aragon) : mardi et vendredi matin

Marché de la Gare (rue de l'Est) : jeudi après-midi et dimanche matin

Horaires encadrés :

Installation tôt le matin (6h pour couverts)

Départ des commerçants après fermeture (13h ou 20h selon jour)

Vente ambulante interdite dans un rayon de 300 m autour des marchés

2. Attribution et gestion des emplacements

Les emplacements sont attribués par le **délégué** (gestionnaire)

Deux catégories :

Abonnés (emplacements fixes)

Volants (places à la journée selon disponibilité)

Attribution encadrée :

Dossier complet obligatoire (Kbis, carte ambulant, assurance, etc.)

Délai de prise de place : 8 jours

Interdictions :

Pas de sous-location

Pas de cession de place

Une seule place par commerçant

3. Droits de place et abonnements

Paielement :

Abonnés : forfait mensuel

Volants : paiement à la journée

Tarifs fixés selon surface et activité

En cas d'impayé :

Suspension possible

Recouvrement engagé

Abonnement avec période d'essai de 3 mois

4. Fonctionnement et règles d'exploitation

Circulation et logistique

Accès véhicules limité au strict temps de déchargement

Horaires stricts d'entrée/sortie

Stationnement réglementé

Tenue du marché

Respect des alignements et dimensions

Allées dégagées obligatoires

Interdiction de gêner la circulation

5. Hygiène, sécurité et environnement

Respect des règles sanitaires (chaîne du froid, propreté...)

Obligation de :

Nettoyer son emplacement

Trier et évacuer ses déchets

Interdiction de rejeter les déchets hors zones prévues

Responsabilité du commerçant en cas d'accident ou pollution

Règlement applicable

6. Police du marché et discipline

Interdictions principales :

Vente agressive ou bruyante (cris, attroupements)

Publicité sans autorisation

Déballage hors emplacement

Comportement troublant l'ordre public

Vente de produits non conformes

Pouvoirs :

Police municipale + délégataire assurent le contrôle

Commission consultative (ville + commerçants) pour dialogue

7. Sanctions

En cas de non-respect :

Mise en demeure

Suspension temporaire

Exclusion définitive

Motifs :

Impayés

Non-respect du règlement

Fraude ou tromperie

Trouble à l'ordre public

Occupation illégale ou revente de place

8. Obligations administratives

Présentation obligatoire des justificatifs (identité, carte, etc.)

Affichage des prix et traçabilité des produits

Assurance responsabilité civile obligatoire

9. Autres dispositions

Interdiction de mendicité et prosélytisme

Respect des accès riverains

Gestion des grèves (pas d'indemnisation automatique)



Échanges officiels avec la collectivité

Les relations avec la collectivité se sont inscrites dans un dialogue régulier, structuré et continu, reposant sur de nombreux échanges formels et informels tout au long de la période considérée.

De nombreuses réunions de suivi ont été organisées à l'initiative de la collectivité et/ou de l'exploitant.

Ces réunions ont permis d'aborder de manière approfondie les sujets relatifs au fonctionnement du service, à l'organisation des marchés, aux difficultés rencontrées sur le terrain, ainsi qu'aux ajustements opérationnels nécessaires. Elles ont constitué un cadre privilégié de concertation et de coordination, favorisant une gestion réactive et partagée.

Par ailleurs, les échanges se sont matérialisés par plusieurs courriers et courriels officiels, portant notamment sur :

- ✓ le suivi de l'exécution des prestations,
- ✓ les conditions d'exploitation des marchés,
- ✓ les problématiques ponctuelles rencontrées,
- ✓ les demandes d'éclaircissements ou de précisions formulées par la collectivité,
- ✓ les réponses et propositions opérationnelles apportées par l'exploitant.

Ces échanges témoignent d'une relation de travail suivie, transparente et constructive avec la collectivité, fondée sur la recherche de solutions opérationnelles et le respect des engagements contractuels.



Évolutions juridiques ou administratives intervenues

Pas d'évolution de tarif.



Points de vigilance ou propositions d'ajustement contractuel

Aucun point de blocage majeur n'a été identifié au cours de l'année considérée, et l'exécution du contrat s'est déroulée dans des conditions globalement satisfaisantes.

Toutefois, plusieurs points de vigilance méritent une attention particulière afin de préserver la qualité du service et d'anticiper d'éventuelles évolutions du contexte d'exploitation. Ces points relèvent principalement de la gestion opérationnelle, de l'adaptation aux contraintes locales et de l'évolution des attentes de la collectivité et des usagers.

À ce stade, aucune proposition d'ajustement contractuel formalisé n'a été jugée nécessaire. Les éventuelles adaptations ont été traitées dans le cadre du dialogue régulier avec la collectivité, lors des réunions de suivi et par échanges écrits, sans remettre en cause l'équilibre du contrat.

Il est toutefois recommandé de maintenir une vigilance continue, notamment sur :

- ✓ l'évolution des usages et de la fréquentation des marchés,
- ✓ les contraintes réglementaires et environnementales,
- ✓ les conditions d'exploitation et d'organisation des marchés,
- ✓ la capacité du cadre contractuel à accompagner des ajustements futurs si nécessaire.

Cette approche permet de privilégier la souplesse opérationnelle, tout en conservant la possibilité, le cas échéant, de faire évoluer le cadre contractuel de manière concertée et formalisée.

Tarifs applicables

PONTAULT COMBAULT	
Marché de la Gare	
Abonnés	1,50
Volants	1,77
taxe animation volant	1,00
taxe animation abonné	3,81
Marché de l'Ocil	
Abonnés	1,34
Volants	1,62
taxe animation volant	1,00
taxe animation abonné	3,81



Le respect du principe de transparence

- ✓ Moyens mis au service de l'information de l'utilisateur (concernant en particulier la tarification) :
 - Système de facturation des usagers abonnés par facture informatique indiquant le nom, l'adresse, le commerce exercé par ce dernier, la ville, le marché, la période, numérotation de la facture, détail des tarifs encaissés avec le détail des TVA (annexe 5).
 - Système de facturation des casuels au moyen d'une facturière électronique, chaque facture étant numérotée, apparaît le nom de la ville, le marché, le nom du commerçant, le métrage, le prix et la TVA (voir annexe 5).



Conformité réglementaire

La conformité réglementaire des installations et équipements a fait l'objet d'un suivi rigoureux.

Entretien des installations électriques par notre prestataire, la Sté 

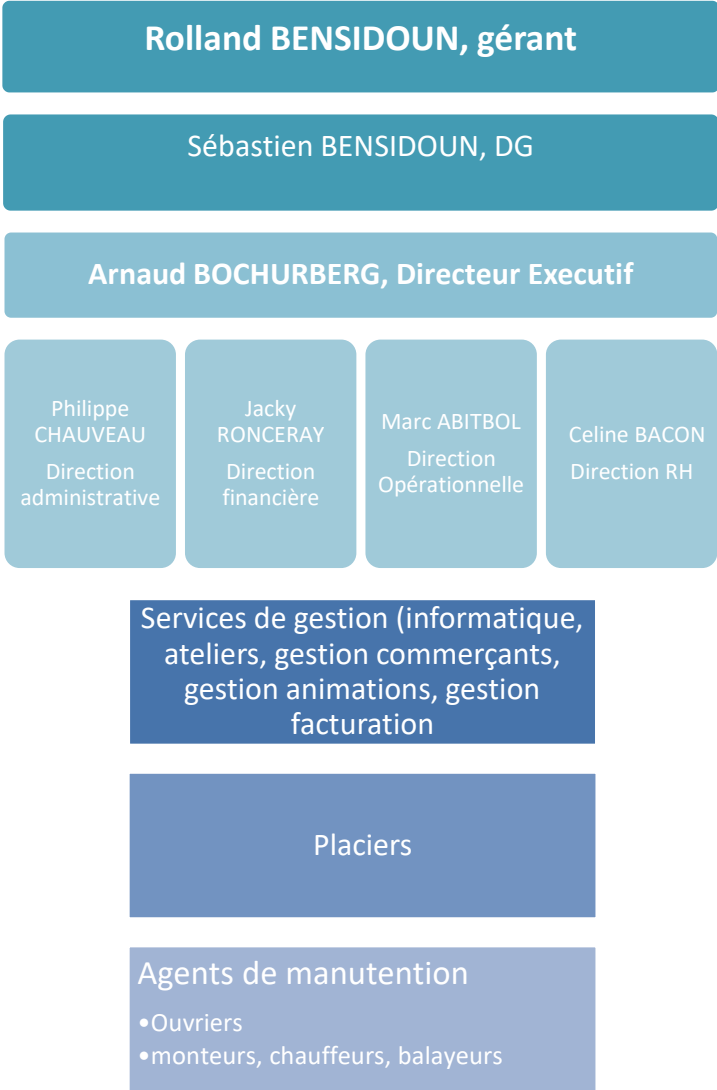


III. Compte rendu technique

1. Organisation et ressources humaines
2. Activité commerciale
3. Gestion technique et patrimoniale
4. Hygiène, sécurité et propreté
5. Environnement et développement durable
6. Relation avec les commerçants et les usagers

3.1 Organisation et ressources humaines

Organigramme nominatif





Répartition des effectifs

Description du personnel attaché à la délégation

[Redacted content]

Description du personnel administratif et d'encadrement attaché à la délégation

[Redacted content]



Recrutements, remplacements, absences significatives

Au cours de l'exercice 2025, la gestion des ressources humaines n'a pas posé de difficultés majeures.

Il est par ailleurs précisé qu'aucun accident du travail n'a été enregistré sur la période considérée, traduisant l'attention portée à la sécurité des agents, à la prévention des risques et au respect des procédures en vigueur.

Formations, sécurité

Formation à la sécurité – placiers et monteurs

Dans le cadre du plan de prévention des risques, une attention particulière est portée à la formation des personnels intervenant sur les marchés, en tenant compte des spécificités de leurs missions respectives.

Formation des monteurs – gestes et postures

Les monteurs, fortement sollicités lors des opérations de montage et de démontage des structures, bénéficient de formations spécifiques aux gestes et postures.

Ces formations visent à prévenir les troubles musculo-squelettiques et les risques liés à la manutention du matériel démontable (tentes, structures, équipements), en intégrant les bonnes pratiques de port de charges, de déplacements et d'organisation du travail.

Ces actions s'inscrivent pleinement dans le plan de prévention des risques, destiné à sécuriser les phases de coactivité et à limiter les risques professionnels liés aux interventions techniques sur la voie publique.

Formation des placiers – sécurité

Les placiers bénéficient quant à eux de formations dédiées à la sécurité, adaptées à leur rôle de gestion du marché en phase d'installation, d'exploitation et de démontage.

Ces formations portent notamment sur :

- ✓ la prévention des situations à risque,
- ✓ la gestion des flux de commerçants, de véhicules et de clientèle,
- ✓ la vigilance lors des installations techniques,
- ✓ le respect et l'application des consignes de sécurité et d'intervention.

L'ensemble de ces formations contribue au développement d'une culture commune de la sécurité, à la prévention des incidents et à l'amélioration continue des conditions de travail, tout en garantissant la sécurité des agents, des commerçants et du public.



Astreinte technique, organisation des interventions

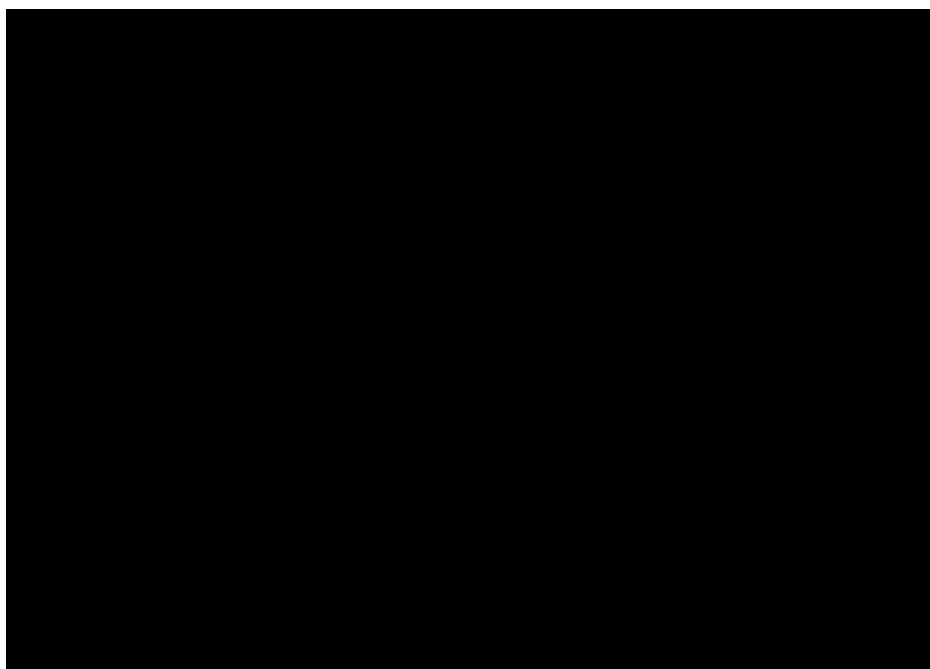
Afin de garantir la continuité du service, la sécurité des installations et la réactivité en cas d'incident, une organisation spécifique d'astreinte technique a été mise en place, couvrant à la fois les installations électriques et le matériel d'exploitation des marchés.

Astreinte et interventions sur les installations électriques

Les installations électriques des marchés font l'objet d'un contrat d'entretien dédié, comprenant : des interventions de dépannage, déclenchées sur simple appel, permettant une prise en charge rapide de tout dysfonctionnement, avec remise en service provisoire ou définitive selon la nature de l'incident,

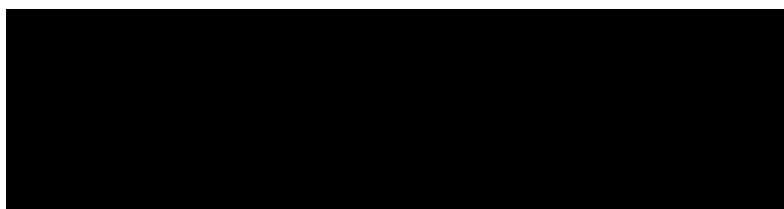
3.2 Activité commerciale

Nombre total de commerçants par marché



Activité commerciale

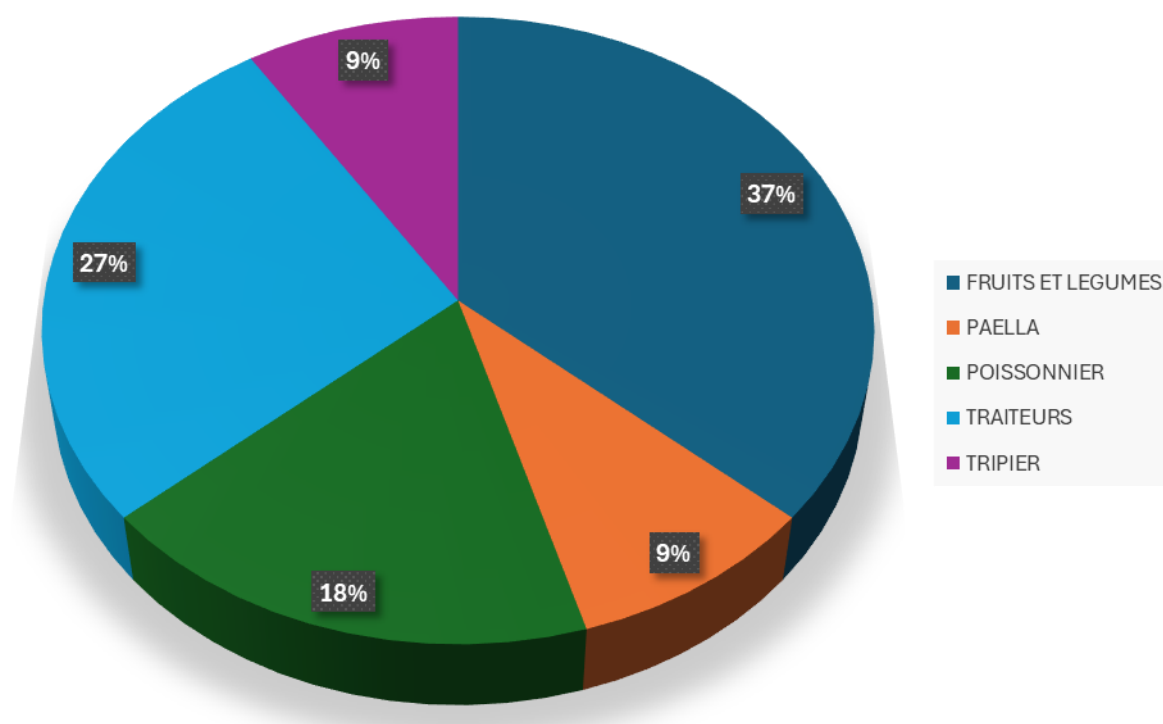
Linéaires attribués par marché (abonné/volants)



Activité commerciale

Répartition par typologie commerciale

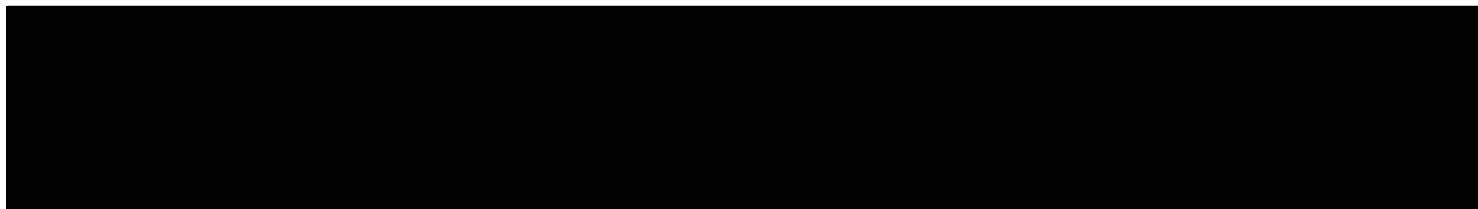
ACTIVITÉ	Nbre de commerçants
FRUITS ET LEGUMES	4
PAELLA	1
POISSONNIER	2
TRAITEURS	3
TRIPIER	1
TOTAL	11





Activité commerciale

- Liste entrées/sorties



Activité commerciale

- **Liste impayés au 31/12/2025**

Activité commerciale

○ Actions de prospection

Afin de garantir la diversité, l'attractivité et l'adéquation de l'offre commerciale sur les marchés, une politique active et continue de prospection des commerçants est menée tout au long de l'année. Cette mission repose notamment sur une équipe dédiée de deux agents au siège, spécifiquement chargés du développement commercial. Leur action s'articule autour de plusieurs leviers complémentaires :

- Diffusion d'annonces de recrutement de commerçants via différents supports et réseaux professionnels ;
- Prospection téléphonique ciblée, consistant à contacter directement des commerçants susceptibles de répondre aux besoins des marchés ;
- Présence sur d'autres marchés, afin d'identifier de nouveaux profils, d'échanger avec des commerçants en activité et de promouvoir les opportunités disponibles ;
- Actions de recrutement au MIN (Marché d'Intérêt National), en lien avec les grossistes et les professionnels de l'alimentaire ;
- Dépôt et diffusion d'annonces auprès des grossistes, afin de toucher un public de professionnels déjà structurés et en capacité de s'installer rapidement sur les marchés ;
- Exploitation des fichiers de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, permettant d'identifier des commerçants en création, en développement ou en recherche de nouveaux débouchés.

Ces actions sont menées de manière coordonnée et régulière, en tenant compte des besoins spécifiques de chaque marché, des équilibres commerciaux recherchés et des priorités définies par la collectivité. Cette démarche proactive permet d'alimenter en continu les listes de candidatures, de renforcer la qualité de l'offre proposée et d'assurer une gestion dynamique et anticipée des emplacements.

Activité commerciale

○ Evaluation qualitative

L'évaluation qualitative de l'offre commerciale met en évidence une attractivité globale satisfaisante des marchés, reposant sur la diversité des activités proposées et la capacité à répondre aux attentes de la clientèle en matière de produits frais, de qualité et de proximité.

Une attention particulière est portée à la recherche d'un équilibre commercial, tant en termes de typologie d'activités que de répartition des métiers de bouche. L'objectif est d'éviter les situations de surreprésentation de certaines catégories, tout en veillant au maintien d'un socle solide de commerces alimentaires essentiels, garants de la fréquentation et de la fidélisation du public.

L'offre est régulièrement analysée au regard :

- ✓ de la fréquentation observée,
- ✓ des retours des commerçants et des usagers,
- ✓ des besoins spécifiques de chaque marché,
- ✓ des orientations fixées par la collectivité.

Cette analyse permet d'orienter les actions de recrutement et de prospection vers des activités complémentaires ou insuffisamment représentées, afin de renforcer l'attractivité des marchés et d'en préserver la cohérence commerciale.

Dans un contexte économique parfois contraint, cette démarche qualitative contribue à maintenir des marchés vivants, équilibrés et attractifs, tout en accompagnant leur adaptation progressive aux évolutions des usages et des attentes de la clientèle.

3.3 Gestion technique et patrimoniale

○ **Etat général des installations**

L'état du matériel utilisé pour l'exploitation des marchés fait l'objet d'un suivi régulier, destiné à garantir la sécurité des intervenants, la continuité du service et la qualité des installations mises à disposition des commerçants.

Installations fixes

S'agissant des installations fixes, les bornes escamotables électriques présentent de manière récurrente des dysfonctionnements liés à des problématiques de drainage et d'infiltration d'eau, particulièrement lors d'épisodes pluvieux. Ces contraintes, inhérentes à leur implantation en voirie, peuvent entraîner des indisponibilités ponctuelles, nécessitant des interventions techniques renforcées et une vigilance accrue afin de maintenir le bon déroulement des marchés.

utilisés par les commerçants, ainsi que des dégradations liées à des actes de vandalisme.

Malgré ce contexte technique contraint, les interventions réalisées ont permis une prise en charge rapide et efficace des dysfonctionnements, dans le respect des délais contractuels, illustrant la réactivité et le professionnalisme du prestataire. Le rapport détaillé est annexé au présent document et dresse un état précis des désordres observés.

Actions mises en œuvre

Ces constats donnent lieu à :

des interventions correctives ciblées sur les équipements défaillants,
une maintenance renforcée des installations les plus sensibles,
un renouvellement progressif du matériel le plus ancien ou le plus exposé.
Points de vigilance spécifiques

3.3 Gestion technique et patrimoniale

- Inventaire actualisé

DESCRIPTIF	NBRE	PRIX

3.3 Gestion technique et patrimoniale

	Biens propres	Biens de retour
Installations électriques		
Bornes eau		
Bacs déchets		



3.3 Gestion technique et patrimoniale

- Contrats d'entretien

Nous avons des **contrats conclus avec des prestataires techniques**, à savoir le [REDACTED], en charge de l'entretien et de la maintenance des installations électriques des marchés, ainsi que le [REDACTED], relatif aux contrôles réglementaires des installations.

Ces documents permettent de préciser le **cadre contractuel des interventions techniques**, les obligations respectives des prestataires, les modalités d'intervention, d'astreinte et de contrôle, ainsi que les engagements en matière de sécurité, de conformité réglementaire et de continuité du service.

3.4 Hygiène, sécurité et propreté

- **Moyens humains et matériels déployés**



- **Incidents ou anomalies constatés**

RAS

- **Actions de sensibilisation auprès des commerçants**

Des actions de sensibilisation continues sont menées auprès des commerçants des marchés afin de favoriser le respect des règles d'exploitation, la propreté, la sécurité et les bonnes pratiques environnementales.



3.5 Environnement et développement durable

- **Tonnages par flux**

RAS

- **Actions environnementales (tri, réduction des déchets, économie d'énergie)**

RAS

- **Initiatives éco responsables (suppression plastique, sacs réutilisables, sensibilisation)**

Des actions de sensibilisation continues sont menées auprès des commerçants des marchés parisiens afin de favoriser le respect des règles d'exploitation, la propreté, la sécurité et les bonnes pratiques environnementales.



IV. Compte rendu des animations et de la communication

- Animations organisées : liste, dates, thèmes, partenaires, participation, retombées
- Bilan qualitatif et quantitatif : fréquentation, satisfaction, impact sur la dynamique du marché
- Bilan financier : dépenses, recettes, solde, évolution du compte animation
- Communication : supports utilisés (affichage, presse, réseaux sociaux), retombées médiatiques
- Visuels et supports promotionnels (affiches, photos, publications)







V. Compte rendu financier global

5.1. CEP

5.2 Analyse financière globale

5.1. CEP



VILLE DE PONTAULT-COMBAULT

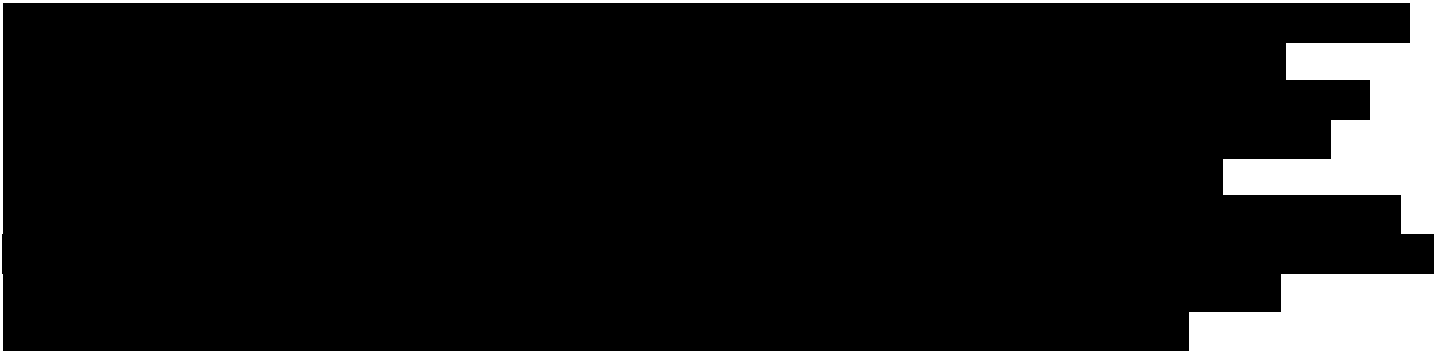
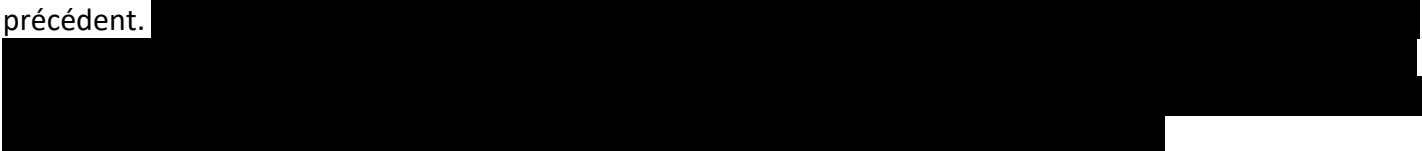
Compte d'Exploitation 2025

	2024	2025
RECETTES		
ABONNES	31 644 €	19 596 €
VOLANTS	28 974 €	25 921 €
PUBLICITE	4 204 €	2 626 €
EDF	5 095 €	0 €
ETAL	1 847 €	1 100 €
	71 765 €	49 243 €
DEPENSES		
TOTAL DEPENSES	116 844 €	92 738 €
RESULTAT BRUT ANNUEL	-45 080 €	-43 496 €
IMPOTS ET TAXES		
RESULTAT NET DE LA DELEGATION	-45 080 €	-43 496 €



5.2. Analyse financière globale

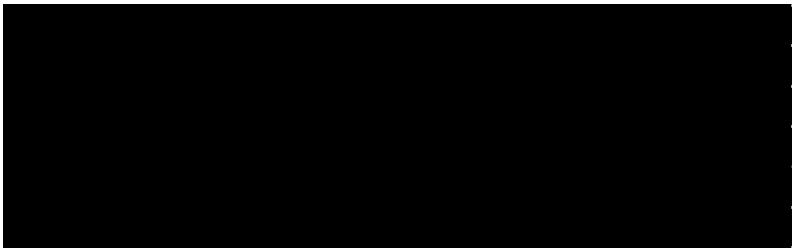
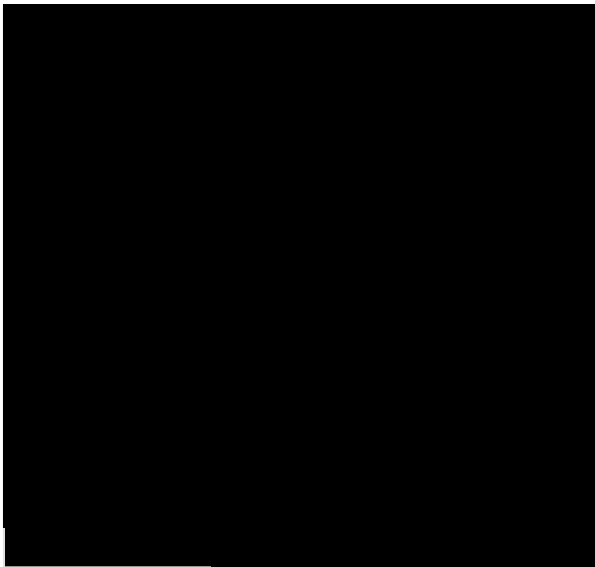
L'analyse du compte d'exploitation 2025 du marché de Pontault-Combault met en évidence une situation financière fortement déficitaire, malgré une diminution significative des dépenses par rapport à l'exercice précédent.



Au regard de ces éléments, la situation financière du marché de Pontault-Combault apparaît très fragile. L'exploitation souffre avant tout d'un niveau d'activité insuffisant, d'un recul marqué des recettes abonnés et d'une structure de coûts fixes trop lourde. Le redressement de la délégation suppose prioritairement une reconquête commerciale du marché, par le renforcement du nombre d'abonnés, la dynamisation de l'offre et l'augmentation de la fréquentation. À défaut d'une progression significative des recettes, une adaptation durable des charges fixes et du niveau de redevance devra être envisagée afin de limiter la poursuite des déficits.



Détail des Recettes





IX. Conclusion

L'année 2025 a été principalement consacrée à la consolidation du cadre contractuel du marché de Pontault-Combault, avec la signature d'avenants, la prolongation de la DSP et le renouvellement du contrat de collecte des déchets. Ces éléments ont permis de sécuriser la continuité du service et de maintenir un dialogue régulier avec la Ville.

La situation commerciale demeure cependant fragile. Le marché souffre d'un bâtiment vieillissant, de difficultés d'entretien, de la présence importante de pigeons, d'un environnement peu valorisant et d'une forte concurrence alimentaire à proximité. Pour 2026, les priorités devront porter sur la requalification du site, l'amélioration de la propreté, la lutte contre les nuisances, la redynamisation commerciale et la recherche d'un meilleur équilibre économique. Sans action structurelle, l'attractivité du marché restera difficile à restaurer durablement.



VIII. Annexes

- Rapports et attestations réglementaires (sécurité, hygiène, électricité, incendie)
- Attestations d'assurance