Note à destination de la Commission Consultative des Services Publics Locaux

Eaubonne, le 4 septembre 2026

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable

Analyse du rapport annuel 2025 de la société SOMAREP produit dans le cadre de la concession d'exploitation du service public Halle et Marché forain de la Ville d'Eaubonne

La présente note a pour objet de proposer une analyse technique du rapport annuel remis par la société SOMAREP dans le cadre de la délégation de service public portant sur l'exploitation du service public Halle et Marché forain de la Ville d'Eaubonne.

1. Contexte et périmètre

La société SOMAREP est titulaire depuis le 31 mars 2023 d'une concession d'une durée de 5 ans portant la gestion, l'organisation et l'exploitation du marché forain de la Ville d'Eaubonne.

Le marché se tient sous halle avec une partie en plein air, les matinées des mardis, vendredis et dimanches (156 séances annuelles). Outre la gestion du marché, le concessionnaire est chargé de l'organisation de quatre marchés thématiques par an.

Le concessionnaire verse à la Ville une redevance fixe d'un montant de 131 000 € (ainsi qu'une redevance variable de 10 % des droits de place dépassant les prévisions et d'une redevance de partage de résultat net de 30 %). L'article 31.1 de la concession impose la remise d'un rapport annuel avant le 1er juin de chaque année, comprenant un compte-rendu technique, un compte-rendu financier et un compte-rendu des opérations relatives au développement durable.

L'article 31.2 de la concession impose la remise de rapport trimestriel, au mois de janvier, avril, juillet et octobre, comprenant un état des fréquentations, un bilan des animations de la période, la répartition des recettes par type et un bilan des opérations en faveur du développement durable.

Le présent document analyse le rapport transmis au titre de l'exercice 2025, au regard de ces obligations contractuelles, et le compare au rapport 2024 examiné lors de la précédente CCSPL.

2. Analyse contractuelle

2.1. Contenu du compte-rendu technique

Élément attendu (art. 31.1 de la concession)	Statut 2025	Constat
Effectifs employés	Présent	
Le nombre de commerçants abonnés et	Présent	Le détail du linéaire des commerçants volants a été

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026

non abonnés et leurs linéaires		communiqué dans un deuxième temps
L'évolution des effectifs par type de commerce	Présent	
L'évolution générale des ouvrages	Partiellement	Les ouvrages sont correctement entretenus et se maintiennent à un niveau de prestation qualitative.
L'inventaire des biens de la concession mis à jour par le Délégataire	Absent	Transmis dans un deuxième temps
Les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement effectués	Transmis dans un deuxième temps, sur demande	Dératisation, travaux de serrurerie, plomberie et d'électricité.
Un état des travaux à engager à la charge de la Ville et/ou du Délégataire	Transmis dans un deuxième temps, sur demande	La SOMAREP doit assurer les travaux d'entretien des systèmes de sécurité incendie ainsi que des installations électriques et les arrivées d'eau et va installer un défibrillateur dans la halle en 2026. La ville doit installer des grilles au niveau de la structure afin d'empêcher les pigeons d'accéder dans la halle.
La synthèse des litiges éventuels de l'exercice et leurs solutions (respect de l'Arrêté d'organisation et police du marché de détail de la Ville et envoi de lettres de rappel à l'ordre par le Délégataire, nombre de plaintes en mairie des commerçants et/ou des consommateurs, nombre d'impayés)	Transmis dans un deuxième temps, sur demande	Pas de litige
La mise en évidence des éléments permettant d'améliorer la qualité du service	Transmis dans un deuxième temps, sur demande	Demande de la Ville : mise en place d'un espace de convivialité pour déguster les produits du marché.
Les difficultés rencontrées dans l'organisation des marchés	Transmis dans un deuxième temps, sur demande	Pas de difficultés rencontrées dans l'organisation des marchés.
Les justificatifs d'assurance de l'année	Présent	
Les rapports de contrôle de sécurité incendie et diagnostics réseaux	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026

L'ensemble des contrats et documents liés à l'entretien (technique, sanitaire, sécurité), aux contrôles et vérifications réglementaire	Partiellement	

2.2. Contenu du compte-rendu des opérations relatives au développement durable

Élément attendu (art. 31.1 de la concession)	**Statut 2025**	**Constat**
Le détail des animations relatives au développement durable	Partiellement	L'animation Fête des Mères a permis à la clientèle du marché de remporter des sacs cabas réutilisables
Le détail des filières de traitement des déchets mise en œuvre	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande – 6 filières de déchets : carton, bois, biodéchets, SPA 3, polystyrène et cagettes. Nous constatons que la glace n'est plus traitée.
Le suivi de la collecte et de la valorisation des déchets (avec notamment le poids de chaque catégorie de déchets collectés)	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande. Le taux de recyclage est inférieur au seuil contractuel de 80% **pour les mois de février, mars, avril, mai et juin**.
Les opérations de sensibilisation des commerçants et des usagers	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande. L'ambassadeur développement durable, Monsieur TOUTEE, est intervenu les vendredis 18 et 25 juillet pour rappeler les consignes de tri aux commerçants, distribuer une note et l'édition d'un guide de bonnes pratiques. Mise en place d'une charte éco-responsable.
La consommation des fluides (eau et électricité) et son évolution depuis le début du contrat	Partiellement	Transmis dans un deuxième temps, sur demande.
Le suivi de l'évolution des équipements éco-responsables des commerçants (moins énergivores)	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande.
Le nombre de commerçants/producteurs de filières locales, produits bio, produits labellisés et circuits courts avec des	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande.

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026

indications sur le nombre de commerçants/ producteurs proposant exclusivement de tels produits et le nombre de deux qui en proposent en majorité		
Tous les autres indicateurs en la matière que le Délégataire jugera utile de porter à la connaissance de la Ville afin de lui permettre d'apprécier les impacts des actions menées	Absent	

2.3. Contenu du compte-rendu financier

Élément attendu (art. 31.1 de la concession)	**Statut 2025**	**Constat**
Une analyse des conditions économiques générales de l'année d'exploitation	Partiellement	
Une présentation du CARE (compte annuel de résultat de l'exploitation) sur deux (2) années (année en cours et précédente) reprenant la structuration du cadre du CEP fourni dans l'offre	Présent	Comparatif 2024/2025 : Recettes : - 12 343€ Dépenses : - 34 105€ Compte de résultat : + 18 960€
Le détail du calcul des charges du CARE de l'année en cours : personnel, entretien, réparation, redevances versées à la Ville…	Partiellement	
Le détail du calcul des recettes du CARE et leur présentation par catégorie de commerçants (abonnés et non-abonnés) et par catégorie de recettes (droits de place, redevance animation…)	Absent	Transmis dans un second temps, sur demande

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026

3. Analyse contractuelle

- Le rapport a été transmis dans les délais mais demeure incomplet, il est nécessaire de solliciter systématiquement des informations complémentaires en amont de l'analyse.
- Le volet développement durable n'est que très peu abordé, les informations sont trop succinctes et parfois évasives avec peu de données et d'éléments concrets. L'ambassadeur du développement durable est intervenu à deux reprises au cours de l'année, alors que le contrat comprend un enjeu majeur sur les consommations de fluides, le recrutement de commerçants bio ou filière courte et la performance du traitement des déchets.
- Le volet financier ne comprend pas tous les détails sur les modalités de calcul des charges. Le détail des dépenses consacrées aux animations n'est pas suffisamment complet et ne permet pas toujours d'apprécier les actions effectivement menées. La Ville a demandé que pour les animations de 2026, le budget soit présenté de manière plus détaillée.
- Certaines données du rapport nous sont transmises sous forme de tableaux Excel, nécessitant un retraitement de ces données par la Ville, notamment le calcul des métrages linéaires des commerçants volants, les consommations des fluides en m3 et KwH. Par ailleurs, le compte-rendu financier comporte quelques erreurs dans les montants comparatifs 2025/2024, ce qui ne permet pas de déterminer avec certitude le montant total des dépenses au titre de l'exercice 2025.

4. Analyse commerciale

4.1. L'offre commerciale des abonnés

En 2025, 16 commerçants abonnés ont quitté le marché et le délégataire en a recruté 16 nouveaux.

Parmi ces mouvements, on constate le départ de quatre commerçants spécialisés dans les fruits et légumes, dont trois ont été remplacés, le départ de deux boucheries, qui ont été remplacées, ainsi que celui d'une charcuterie. Deux stands de sushi ont également quitté le marché et ont été remplacés par trois nouveaux stands. Le torréfacteur a également quitté le marché et a été remplacé. Deux vendeurs d'olives et de fruits secs ont quitté la halle et ont été remplacés, de même que le commerçant proposant des produits antillais.

Au total, 52 abonnés sont présents sur le marché, contre 51 en 2024 et 49 fin 2023.

Les commerces de fruits et légumes représentent 22 % des commerces, à l'instar de 2024. La boucherie représente également 22 % des commerces, contre 18 % en 2024, et la poissonnerie 7 %.

La répartition des linéaires par secteur est cohérente avec celle des commerçants. On note une hausse de la proposition commerciale alimentaire de type traiteur (« autre alimentaire »).

4.2. L'offre commerciale des volants

Les nombres moyens de commerçants par séances sont les suivants :

- Le mardi : 6 commerçants en moyenne
- Le vendredi : 8 commerçants en moyenne
- Le dimanche : 27 commerçants en moyenne

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026

5. Analyse financière

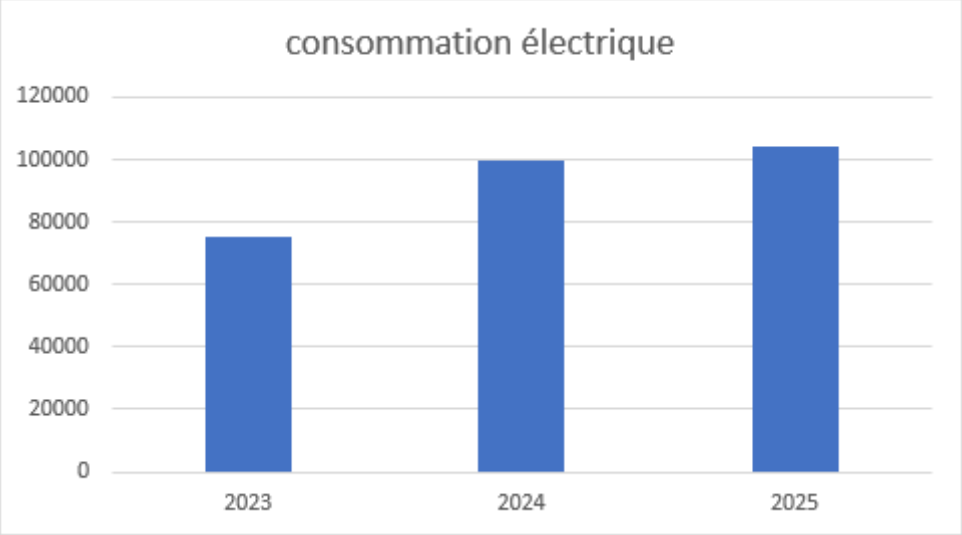
5.1. Grille tarifaire

Le contrat prévoit une actualisation des tarifs selon une formule comprenant 15% de part fixe, 50% d'indice relatifs aux salaires, 35% d'indice relatif aux frais et service divers. A l'instar de 2024, les tarifs n'ont pas subi d'actualisation en 2025.

5.2. Répartition des charges

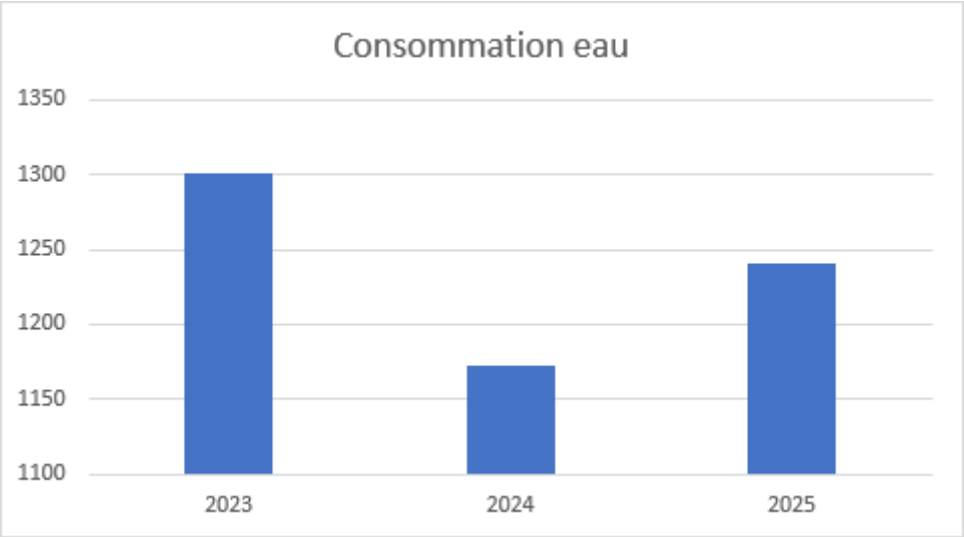
Baisse des charges de 20,51% pour la prestation nettoyage, tri et traitement des déchets mais aussi une baisse du montant de la prestation assurance et des frais bancaires.
Les frais de sièges ont chuté d'environ 70%.

Les charges d'électricité ont augmenté avec une consommation de 104 217 KWh, soit une augmentation de la consommation de 4,2% en comparaison à 2024 :



Si nous nous basons sur les données du rapport de 2024, nous nous rendons compte que la consommation d'eau a chuté d'environ 3% en 2025. Toutefois, le graphique ci-dessous qui nous a été transmis en 2025, indique une hausse de la consommation avec 1241 m3 (contre 1506 m3 en 2024) :

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026



5.3. Gestion des déchets

Les filières de traitement des déchets s'identifient en 6 flux distincts : biodéchets végétaux, bois, carton, plastique, DIB et SPA 3. Le rapport du concessionnaire ne fait pas de distinction du traitement du déchet selon le flux et ne communique aucune information sur la valorisation des déchets et aucun taux de recyclage-réutilisation.

5.4. Redevances

La redevance fixe est de 131 000 € pour l'année 2025.

Le contrat prévoit également une redevance variable de 10% du montant HT des droits de place au-delà de 294 665€ HT. Pour cette période, le montant s'élève à **242 324,55 €** (recettes TTC du marché – les recettes de fluides – les recettes d'animation) donc cette clause n'est pas activable.

Redevance de partage de résultat net : si l'on se réfère aux éléments rapportés dans le CARE, le résultat net du concessionnaire s'élève à 5480€. Nous pouvons donc estimer que la part Ville sera de 1644€, correspondant à 30% du résultat net.

6. Analyse du compte d'animation

Le contrat prévoit 5 animations minimum par an. En 2025, 8 animations ont été réalisées :

- Février : animation Saint Valentin (7058,85€) ;
- Avril : animation pour Pâques (1042€) ;
- Mai : animation Fêtes des Mères (3302€) ;
- Juin : animation barbecue estival (757,15€)
- Septembre : animation de rentrée (6914,39€) ;
- Octobre : bons pour la brocante du Rotary (565€) ;
- Décembre : animation Saint Nicolas (5581,35€) et opération Pièces Jaunes (203€)

Nous notons un solde positif pour la deuxième année consécutive.
La Ville et le concessionnaire se sont engagés à réunir les représentants des commerçants du marché pour les animations futures, afin de réfléchir collectivement aux animations à proposer.

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026

7. Conclusion

	Points positifs	*Axes de progrès*
Juridique	Fourniture des rapports annuels et trimestriels	Les rapports ne comprennent pas l'ensemble des éléments demandés. Des demandes complémentaires sont systématiquement adressées au délégataire qui transmet parfois des données brutes qui peuvent être contradictoires avec les premiers éléments transmis.
Technique	Engagement d'entretien et nettoyage globalement réalisés	Le rapport sur la gestion des déchets est lacunaire et la partie développement durable est sous exploitée.
Commercial	Offre commerciale d'abonnés diversifiée Réalisation d'animations durant l'année et d'un marché thématique	Nombre de marchés thématiques à développer.
Economique		Quelques incohérences dans le comparatif des montants 2024/2025 ce qui interroge notamment sur le montant total des dépenses.

Accusé de réception en préfecture
095-219502036-20260930-DEL2026-174-DE
Date de réception préfecture : 08/10/2026