

# SAMINS : synthèse de l'activité 2017



## PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. Objet

La Société d'Aménagement et de Gestion du Marché d'Intérêt National de Strasbourg (SAMINS) est une Société d'Economie Mixte, constituée en 1959 à l'initiative de la Ville de Strasbourg et du Département du Bas-Rhin.

La SAMINS assure l'**exploitation du marché-gare de Strasbourg**, Marché d'Intérêt National (MIN), sur un espace de 14 ha situé à proximité des voies ferroviaires et autoroutières. Elle accomplit cette mission suite à une convention de concession conclue en 1966. La SAMINS fait ainsi office de centrale d'achat pour environ 1 500 professionnels (restaurateurs, collectivités, commerces de détail), qui viennent s'approvisionner chez les grossistes présents sur le site.

Ce fonctionnement permet d'optimiser le stockage et le transport des marchandises vers le centre-ville, en lien étroit avec les transporteurs, grossistes, producteurs et acheteurs. Chaque année, environ 140 000 tonnes de marchandises sont réceptionnées sur ce site.

Depuis 2006, la Communauté Urbaine de Strasbourg, désormais Eurométropole de Strasbourg, est le principal actionnaire.

### 2. Actionnariat 2017

Eurométropole de Strasbourg	30,22%
Ville de Strasbourg	24,78%
Département du Bas-Rhin	15,80%
Caisse des Dépôts et Consignations	14,35%
Caisse Régionale Crédit Agricole d'Alsace	6,24%
Syndicat des hôteliers restaurateurs et Débitants	2,87%
Chambre d'agriculture	2,87%
Chambre de commerce et d'industrie	2,87%

### 3. Conseil d'Administration 2017

#### PRÉSIDENT

M. Serge OEHLER, Adjoint au Maire de Strasbourg

#### ADMINISTRATEURS

M. Théo KLUMPP, Conseiller de l'Eurométropole de Strasbourg

Mme Christel KOHLER, Conseillère de l'Eurométropole de Strasbourg

M. Michaël SCHMIDT, Conseiller de l'Eurométropole de Strasbourg

Mme Françoise BUFFET, Adjointe au Maire de Strasbourg

M. Jean-Jacques GSELL, Conseiller Municipal de Strasbourg

M. Yves LE TALLEC, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. DIGEL, Chambre d'Agriculture

M. TOURRETTE, CCI de Strasbourg

M. BASTIEN, Crédit Agricole Alsace Vosges

Mme SCHMELZER, Caisse des Dépôts et Consignations

M. EBER, syndicat des hôteliers, restaurateurs et débitants de Strasbourg

### 4. Effectifs et Direction 2017

L'effectif de la SAMINS est de 10 salariés. Son Directeur Général est M. Didier ROUSSEAU.

## BILAN DES ACTIVITÉS 2017

### 1. Production annuelle

#### a) Bilan quantitatif

La SAMINS a réceptionné 129 817 tonnes de produits pour le marché-gare en 2017, soit une baisse de 11,2% par rapport au tonnage réceptionné en 2016. Ce volume était généralement compris entre 140 000 et 150 000 tonnes les années précédentes.

Cette évolution est essentiellement due départ du grossiste en viandes SOCOPA, qui représentait 12 000 tonnes annuelles. Cependant, un repli des agrumes, légumes et pommes de terre est observé en raison d'une baisse globale de leur production mais aussi d'une commercialisation plus forte via les centrales GMS ou les circuits courts. Cette situation est néanmoins à pondérer car l'ouverture en accès libre du MIN entre midi et 19h depuis février 2017 donne lieu à l'entrée de camions de livraison sans dépôt systématique de bon de livraison, impactant les statistiques d'activité.

Au regard de ces éléments et d'une progression du tonnage de certains produits, cette évolution ne présente pas de caractère compromettant, le MIN restant attractif au vu des nombreuses demandes d'implantation.

#### b) Bilan qualitatif

L'année 2017 a été marquée par les **évolutions de l'activité** suivantes :

- La société **DF DECO**, grossiste en accessoires de décoration pour fleuristes, s'est implantée en septembre sur un bâtiment libre, suite au départ de la société Horticash qui sous-louait cet espace à Terr'Alsa pour la même activité. Entreprise en pleine expansion, DF DECO s'est vue transférer la convention de Terr'Alsa dans toutes ses conditions, afin de garantir l'amortissement de l'investissement prévu jusqu'en 2025.

- Suite au départ en juin 2016 de la société PETIT FORESTIER, spécialiste de location de flottes de véhicules équipés froid, des travaux de réhabilitation du local ont été menés jusqu'en octobre 2017 (310 000 €). **INDIGO**, délégataire de la Ville de Strasbourg pour le stationnement en voirie, a ainsi pu s'installer pour un loyer annuel de 27 000 € prévu dans le cadre d'une convention de 7 ans.
- En accord avec la SAMINS, les locaux de la société **PARCUS** vont être étendus d'un étage au sein du bâtiment administratif, suite au développement de ses activités. La SAMINS s'installera au rez-de-chaussée dans les anciens bureaux de la société DIAFAN, en connexion directe avec les grossistes. Le coût et le suivi des travaux d'aménagement des nouveaux bureaux sont pris en charge par PARCUS. Un avenant à la convention de mise à disposition de locaux a été conclu, portant sur un loyer annuel de 58 660 €.
- L'implantation d'un pylône relais par **BOUYGUES TELECOM** fait l'objet d'une convention avec la SAMINS, effective depuis avril 2017. Les autorisations ont été obtenues pour le projet. S'agissant d'une exploitation non exclusive, l'infrastructure est en voie d'être mutualisée avec **ORANGE**. Une convention d'occupation a été proposée à ORANGE en novembre 2017 pour un loyer de 5 600 € sur une durée de 12 ans, qui ne remet pas en cause la convention initiale avec BOUYGUES.
- La cessation des activités au marché-gare de **SOCOPA ABG VIANDES (groupe BIGARD)** nécessite la remise à neuf des bâtiments pour une réaffectation. L'entreprise **NOVEA 67**, spécialisée dans la logistique urbaine et en recherche de locaux adaptés à sa phase d'expansion, présentait une opportunité d'implantation sur ces terrains, alors qu'une réflexion sur la mise en place d'une plateforme de livraison urbaine au marché-gare est en cours. Engagée dans une démarche RSE, cette société embauche 45 chauffeurs-livreurs sous statut de salariés, souvent en contrat de réinsertion, quand la plupart des entreprises du secteur embauchent sous le statut d'autoentrepreneur. La convention d'occupation de SOCOPA arrivant à échéance en février 2019, sa résiliation anticipée nécessitait le versement par SOCOPA d'une indemnité d'un an de loyer, soit 27 000 €. Le groupe BIGARD n'a cependant accepté la cession anticipée des terrains qu'en cas de renoncement par la SAMINS à cette indemnité. Par ailleurs, la remise en état des locaux laissés par le groupe BIGARD s'élève à 270 000 € pour la SAMINS. Compte-tenu de l'opportunité d'accueillir le logisticien NOVEA dans des conditions de loyer de 65 800 € par an pour 1 150 m<sup>2</sup>, laissant un espace de 800 m<sup>2</sup> pour un autre opérateur, la SAMINS a accepté ces conditions sans indemnité. La consultation des travaux a été lancée en décembre 2017 pour accueillir NOVEA en 2018.
- Dans l'espace restant de l'ancien bâtiment SOCOPA, le déplacement des activités d'**EPISAVEUR** (groupe POMONA) est envisagé. En effet, sa localisation dans l'allée centrale s'avère inadaptée à son activité de logistique de gros. Les besoins exprimés par POMONA, tant en surface qu'en quais de chargement correspondent à la surface disponible. Les travaux de remise en état de cette partie des bâtiments SOCOPA sont évalués à 300 000 € en raison de leur vétusté. En décembre 2017, les études de conception du bâtiment étaient en cours en concertation avec POMONA et un projet de convention a été établi. Cette opération permettra de libérer un espace premium de 1 200 m<sup>2</sup> dans l'allée centrale.
- La société **EMGT**, start-up spécialisée dans la production d'aliments publicitaires des hôtels cafés restaurants, doit s'implanter sur une partie des anciens locaux de FRUIDOR. Hébergée jusqu'ici au rez-de-chaussée du bâtiment administratif de la SAMINS, son expansion nécessite de nouveaux bureaux et un atelier de production, qui occuperont respectivement 117 m<sup>2</sup> et 394 m<sup>2</sup>. Les travaux pour les bureaux ont été menés en octobre 2017 pour un montant de 97 590€, permettant à la société d'emménager début 2018. Pour la zone de production, les études de conception ont été menées à l'automne 2017 et la consultation des entreprises a été lancée en décembre 2017, pour un montant de travaux estimé à 270 000 €.

- La société **THEATRE DU VIN**, qui a installé son activité de vinothèque sur une partie des anciens bâtiments FRUIDOR et occupait des locaux de stockage sous forme de contrat précaire, a fait part de son souhait d'occuper durablement une zone de stockage. En cohérence avec les opérations de la société EMGT, l'aménagement d'un local de 210m<sup>2</sup> dans une zone en retrait a été intégré à la consultation de travaux portant sur l'ensemble des anciens bâtiments FRUIDOR.
- Egalement dans l'ancien bâtiment FRUIDOR, un projet d'installation a été proposé à la nouvelle société **SULTAN DISTRIBUTION**, qui souhaite se spécialiser dans les produits secs et boissons. Une zone réaménagée de 680 m<sup>2</sup> au sein de cet espace devrait répondre à ses besoins, pour un loyer annuel de 40 000 €.
- La reconfiguration du **LECLERC DRIVE** est à l'étude, au regard d'une fréquentation en constante augmentation depuis son ouverture en 2012. Les contraintes d'espace et de circulation étant fortes sur ce site, l'opération porte sur une optimisation de l'emprise foncière et une amélioration des flux de circulation et voies d'accès. Le projet nécessitera une modification du PLU qui interviendra en 2019.

Par ailleurs, la SAMINS a porté différentes actions dans l'**accueil des usagers** :

- **L'entretien et la maintenance** du site a entraîné la reprise des voiries détériorées (24 000 €), des compléments des signalisations routières (26 709 €) et la mise à jour réglementaire des Documents Techniques Amiante (5 000 €).
- **L'amélioration des services** a porté sur l'ajustement des collectes de déchets, l'étude de la mise en œuvre de la filière de traitement des bio-déchets, l'amélioration du service de compacteur à cartons, la mise en place d'abonnements pour le stationnement réglementé des roulettes et des stationnements poids-lourds.
- **La clarification des règles applicables sur le MIN** a conduit à la mise à jour des obligations réglementaires de la SAMINS (en concertation avec les services de la Préfecture, le référent de la sureté départementale et la CNIL), la sensibilisation des usagers au respect des règles en vigueur sur le MIN (Code de la Route, horaires d'accès, stationnements, lutte contre les infractions dont vols à la roulotte) et enfin une lutte contre les incivilités (décharges sauvages).
- **Le renforcement des moyens de surveillance** a donné lieu à la rénovation du système de vidéosurveillance et l'implantation de nouvelles caméras (24 000 €), un renfort des équipes de surveillance pour assurer un contrôle 24/24h, un projet d'assermentation des salariés SAMINS pour leur permettre de relever les infractions.
- **L'accès au MIN durant la période de Noël** a fait l'objet d'un péage de 7€ à l'attention des clients particuliers, permettant de couvrir les frais de sécurité et de garantir le bon fonctionnement logistique du site aux professionnels, face à l'affluence inhabituelle durant cette période.

La **mise en place du tri, de la collecte et de la valorisation des déchets**, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, a donné lieu à un premier bilan. Le volume de déchets industriels banals (DIB) a diminué de 133 tonnes par rapport à 2016 (-10%), équivalent à un mois et demi de collecte. Le volume de carton collecté progresse de 11 tonnes et celui de film plastique de 6 tonnes. Le coût global de traitement des déchets diminue pour s'élever à 392 297 €, dont 170 226 € pris en charge par la SAMINS, l'autre part étant refacturée aux grossistes. Une nouvelle filière de collecte des biodéchets est à l'étude, nécessitant une phase expérimentale pour proposer des conditions incitatives de collecte. La valorisation des biodéchets sera assurée à 15km du MIN par la société URBIOTOP, qui propose une solution innovante de lombricompostage.

Enfin, des **actions à caractère social** ont été menées par la SAMINS :

- Le projet d'aide à un **orphelinat à Madagascar** a donné lieu à la signature en juillet 2017 d'une convention entre les opérateurs du MIN, la SAMINS et l'association ZAZAKELY fondée à Herrlisheim. L'opération repose sur la facturation à chaque grossiste de 10 centimes par bac de déchets et d'un abondement de la SAMINS à hauteur de 100% du montant de la collecte. Un chèque d'un montant total de 3 900 € a été remis à l'association, ce qui permettra à l'orphelinat « nid de cigognes » de couvrir les frais de près d'un mois de fonctionnement. La structure héberge 48 enfants, tout en garantissant la scolarisation dans des établissements locaux.
- En matière **de formation et d'emploi**, des partenariats ont été mis en place avec plusieurs lycées et centres de formation pour inscrire une visite de découverte du MIN dans leur programme pédagogique. Ces visites permettent à des futurs professionnels de la restauration de connaître le MIN et de découvrir les activités représentées à travers les grossistes. Par ailleurs, une passerelle a été établie entre la SAMINS et Pôle Emploi pour aider les opérateurs du MIN à recruter leurs équipes. La SAMINS reste active au sein du Club des Entreprises de l'Eurométropole de Strasbourg et est également partenaire de l'opération Développement Durable du Citoyen.

## 2. Situation financière 2017

La SAMINS bénéficie d'un fonds de roulement en progression à hauteur de 3,204 M€ (3,014 M€ en 2016 et 3,09 M€ en 2015). La trésorerie globale de l'entreprise augmente de 170 000 € et s'élève à 3,388 M€. Le bénéfice net de l'année 2017 s'élève à 239 295 €.

L'équilibre financier de la société repose toujours sur un nombre restreint d'occupants (32), dont seulement 5 constituent plus de la moitié du chiffre d'affaires. Le site du marché-gare reste cependant attractif au regard des demandes régulières d'implantation.

### PRINCIPAUX RESULTATS FINANCIERS

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Capital Social	1 184 730	1 184 730	1 184 730	1 184 730
Nombre d'actions	6969	6969	6969	6969
Chiffre d'affaires HT	2 474 009	2 219 205	2 155 947	2 070 525
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	814 749	387 711	831 893	806 737
Impôt sur les bénéficiaires	120 149	97 697	132 068	139 981
<b>Résultat net</b>	<b>239 295</b>	<b>253 200</b>	<b>321 707</b>	<b>301 526</b>

## 3. Conclusions et perspectives

Plusieurs parcelles de foncier résiduel dans l'emprise du MIN sont disponibles, pour une superficie cumulée de 12 500 m<sup>2</sup>, incluant pour certaines une nécessaire démolition-construction ou réaménagement d'espaces.

SIMPLY et SCOFEL (filiales d'AUCHAN) ont annoncé leur départ à horizon fin 2019, début 2020. Les entrepôts libérés, moyennant des travaux de réhabilitation et de réaménagement, offriront des surfaces respectivement de 7 500 m<sup>2</sup> et de 3 000 m<sup>2</sup>.

Enfin, une extension sur les terrains de la SNCF reste toujours à l'étude.

Par ailleurs, le MIN pourrait étendre son périmètre foncier en élargissant son emprise à la place de l'abattoir (propriété de la Ville) pour y implanter un parking pour les véhicules du MIN accompagné de services dédiés.

Le nouveau process de tri sélectif sera sujet à une amélioration continue, enrichi par la mise en place d'une filière biodéchets.