

SAMINS : synthèse de l'activité 2018



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 2018

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 2018

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. DUTOT, 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 2018

L'effectif de la SAMINS est de 10 salariés. Son Directeur Général est M. Stéphane BABILOTTE.

BILAN DES ACTIVITÉS 2018

1. Production annuelle

a) Bilan de l'activité de grossistes

La SAMINS a enregistré le négoce de 142 513 tonnes de marchandises sur le site du marché-gare en 2018, soit une progression de 9,78% par rapport au tonnage de 2017, permettant de renouer avec les valeurs moyennes des années précédentes.

Cette évolution est liée à trois facteurs :

- Une météo favorable aux légumes (+27% réceptionnés) et bananes (+47%) ;
- Des conditions d'accueil confortées pour les grossistes et pour leurs clients ;
- Une amélioration de la fiabilité statistique, après une année 2017 durant laquelle avait été mise en place l'ouverture en accès libre du MIN à certains horaires.

Cette conjoncture favorable a permis de limiter l'impact des perturbations des accès du MIN en fin d'année, notamment des blocages subis la veille du week-end du Noël.

b) Actions opérationnelles et implantation de nouveaux opérateurs

L'année 2018 a été marquée par les activités suivantes de la SAMINS et des opérateurs :

- Une **éolienne urbaine INERGYS a été implantée sur le bâtiment administratif**. D'une puissance de 1 000 W, elle permet la production d'énergie jour et nuit dès 4 km/h de vent, alimentant la consommation des bureaux et la borne d'alimentation des voitures électriques en journée, ainsi que l'éclairage public la nuit. Le coût d'investissement s'élève à 19 545€ HT hors subvention.
- Une **borne de recharge pour véhicules électriques**, alimentée en partie par l'éolienne urbaine, a été installée. Un système d'abonnement est proposé aux opérateurs qui le souhaitent. Le coût d'installation est de 10 850,00 € HT, subventionné par le programme ADVENIR de l'Etat à hauteur de 1 860,00 € HT.

- Le véhicule technique a été renouvelé par l'**achat d'une Kangoo électrique**, remplaçant un véhicule diesel de plus de 20 ans. Cet investissement s'est porté sur un véhicule d'occasion, dans un état proche du neuf, pour un montant de 4 928 € HT.
- Une **modernisation de l'éclairage public a été mise à l'étude**, afin de le mettre en conformité et de réaliser des économies d'énergies. L'option retenue consiste à conserver les mats actuels, ajouter des mats supplémentaires et installer des appareils d'éclairage par LED, pour un marché de travaux de 84 180 € qui sera réalisé en 2019. Il est ainsi prévu une réduction de moitié de la facture annuelle. Couplée à une réduction des frais d'entretien et à l'injection de la production nocturne d'électricité par l'éolienne, les économies générées sont estimées à 10 500 €/an.
- L'**implantation d'un pylône relais mutualisé** de Bouygues Telecom et Orange fait l'objet d'une convention avec la SAMINS pour une durée de 12 ans, selon une redevance d'occupation de respectivement 8 200 € et 5 600 €, soit 13 800 € au total.
- La **rénovation de l'ancien bâtiment SOCOPA** s'est poursuivie, avec l'achèvement en mars 2018 de la première phase du chantier. Le nouvel opérateur **NOVEA**, spécialisé dans la logistique urbaine, s'est installé en vertu d'une convention d'occupation de 10 ans pour un loyer annuel de 65 800 € HT. Ce bâtiment a également fait l'objet d'une deuxième phase de travaux afin d'accueillir la filiale de POMONA, **EPISAVEURS**, selon convention de 3 ans pour un loyer annuel de 25 000 € HT. Engagée à l'automne 2018 pour une livraison en 2019, cette tranche coûte 331 849,46 €. Ce déménagement d'EPISAVEURS libère une surface de 1 200 m² dans l'allée centrale, qui n'était plus adaptée à son activité de logistique de gros. Pour rappel, la société SOCOPA ABG VIANDES (groupe BIGARD) n'avait pas souhaité verser d'indemnité liée à sa résiliation anticipée de loyer.
- La **rénovation du bâtiment DISCHLY** a été initiée, suite au déménagement d'EPISAVEURS qui partageait cet entrepôt de 2 700 m² avec PASSION FROID, autre filiale du groupe POMONA. L'entrepôt sera scindé en deux : une partie de 1 500 m² dédiée à l'activité de PASSION FROID, l'autre de 1 200 m² qui reviendra à la SAMINS. Un appel à candidature a été lancé concernant la mise à disposition de ce dernier bâtiment, dont le réaménagement intérieur serait à la charge du preneur, pour une mise en exploitation en 2019. Concernant le premier bâtiment, PASSION FROID a pris en charge sa rénovation pour une mise en exploitation début 2019, selon une convention de 9 ans et un loyer de 61 300 € annuels.
- La **rénovation du bâtiment FRUIDOR** s'est poursuivie pour permettre l'aménagement de trois nouveaux entrepôts et l'installation durable d'opérateurs déjà présents sur le MIN. **EMGT**, start-up spécialisée dans la production d'aliments des hôtels cafés restaurants, occupe ainsi de nouveaux bureaux et un atelier de production, au titre d'une convention de 7 ans et d'un loyer progressif sur 3 ans (21 390 € en 2018, 22 375 € en 2019 et 23 360 € à partir de 2020). La société **THEATRE DU VIN** a installé son activité de vinothèque sur une zone de 200 m² selon une convention de 7 ans pour un loyer de 11 000 € HT annuels. Le troisième bâtiment a permis l'implantation du nouvel opérateur **SULTAN DISTRIBUTION**, spécialiste du négoce en produits secs et boissons, dans un entrepôt de 700 m² pour une convention de 5 ans et un loyer de 42 480 € HT. Le cout global des travaux de l'ancien bâtiment FRUIDOR s'est élevé à 245 726 € HT, qui seront amortis par ces nouvelles redevances. Des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées pour réhabiliter la dernière zone disponible afin de créer un entrepôt de 500 m². Un appel à candidature a été lancé pour l'installation d'un opérateur en 2019.
- Un **réaménagement des voiries du LECLERC DRIVE** est en cours. LECLERC a pris à sa charge exclusive la réalisation des travaux d'amélioration de ses pistes de livraison et de sécurisation des accès en connexion avec la rue du Marché-Gare, nécessitant que la SAMINS lui attribue une bande de terrain supplémentaire et que les voiries du MIN soient ponctuellement reprises. Un avenant à la convention intègre les surfaces foncières supplémentaires, portant le loyer de 58 000 € à 73 000 € HT.

- Le **réaménagement du bâtiment administratif** s'est poursuivi en accord avec les différents occupants. Les bureaux de la SAMINS au 1^{er} étage ont été attribués à **PARCUS**, qui s'est engagée à réaliser à ses frais les travaux d'aménagement des nouveaux bureaux de la **SAMINS** au rez-de-chaussée, en connexion directe avec les grossistes. **SOLIBIO**, grossiste en fruits et légumes bio en pleine expansion qui bénéficiait de 36 m² de bureaux au rez-de-chaussée, a récupéré en plus d'une partie de ses locaux actuels les bureaux libérés par **EMGT**, pour occuper désormais 68 m² d'un loyer annuel de 6 500 € HT. **EXPANSIONNER**, jeune entreprise d'import-export de fruits et légumes, a ainsi pu s'implanter sur le marché-gare, au niveau des 15 m² libérés par SOLIBIO, pour une durée d'un an et un loyer annuel de 1 650 € HT.
- Il a été mis **fin à la convention avec EUROCASH-TRANSGOURMET**, implanté à Schiltigheim depuis 1992 et qui était liée au périmètre de protection étendu du MIN. Ce périmètre de protection a été supprimé par le législateur au profit d'un périmètre de référence, qui ne justifie plus le paiement d'une redevance par EUROCASH au regard de la surface de vente et des disponibilités sur le MIN.
- Le **contrôle d'accès du MIN la semaine précédant Noël** a permis d'organiser l'accueil des clients particuliers dans de bonnes conditions de sécurité et d'exploitation. Un péage de 7€ a été renouvelé durant cette période pour les 741 clients non abonnés, couvrant les coûts supplémentaires de gardiennage.

La SAMINS a également mené différentes **actions à caractère social** :

- Le projet d'aide à un **orphelinat de Madagascar**, en partenariat avec les opérateurs du MIN, la SAMINS et l'association ZAZAKELY fondée à Herrlisheim, a été reconduit. La collecte auprès des opérateurs et l'abondement par la SAMINS a permis le versement d'une aide de 3 400 €, ce qui permettra une nouvelle fois à l'orphelinat « nid de cigognes » de couvrir les frais de près d'un mois de fonctionnement.
- En matière **de formation et d'emploi**, des partenariats ont été maintenus avec plusieurs lycées et centres de formation pour inscrire une visite de découverte du MIN dans leur programme pédagogique. Ces visites permettent à de 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 à recruter leurs équipes. De même, le MIN contribue au programme de retour à l'emploi de la Mission Locale, par l'accueil de stages de découverte en milieu professionnel. La SAMINS reste active au sein du Club des Entreprises de l'Eurométropole et confirme son rôle de partenaire de l'opération Développement Durable du Citoyen, qui a donné lieu à l'embauche d'une jeune habitante de Cronenbourg en alternance d'un bac pro gestion administration.

c) Gestion des déchets

La SAMINS a poursuivi la **gestion et la valorisation des déchets** initiée en 2017. Après une baisse de volume en première année, une augmentation de 2% du volume total des déchets collectés toutes filières confondues est constaté en 2018. C'est le résultat de la forte progression de l'activité des grossistes par rapport à 2017 (+12% de DIB), ainsi que de la diminution du volume des cartons collectés (-38%) qui résulte de la pratique de certains grossistes de les traiter eux-mêmes.

Un traitement spécifique des biodéchets a été mis en place en décembre 2018, via le groupement LINGENHELD/ECO DECHETS, capable d'adapter sa prestation aux variations de volumes, de traiter des biodéchets emballés, produits de la mer et produits carnés.

Le prix de retraitement du DIB a augmenté au 1^{er} décembre 2018, passant de 105 € à 140 € la tonne, du fait de la réduction des capacités autorisées dans les installations de stockage, d'une augmentation des tarifs de l'énergie et d'une hausse de la fiscalité.

En 2018, le coût global de traitement des déchets s'élève à 389 589 €, dont 176 594 € à la charge de la SAMINS soit 45%.

d) Orientations stratégiques engagées en 2018

L'année 2018 a confirmé la stratégie de la SAMINS consistant à agrandir ses surfaces d'exploitation, à en créer de nouvelles et à moderniser le site.

En vue du départ du groupe AUCHAN en 2020, qui représente 20% des recettes d'exploitation de la SAMINS, un **plan d'investissement** a été engagé en 2017. Au vu de la convention d'exploitation de la SAMINS, requalifiée en Délégation de Service Public jusqu'en 2025, cette programmation porte **sur une durée de 7 ans**. Ce plan d'investissement de 4 M€, permettant de reconfigurer le site pour l'implantation de nouveaux opérateurs, comprend les opérations suivantes :

- Au niveau de l'**entrepôt SIMPLY** (8 000 m²), à l'entrée du MIN, des travaux d'aménagement de 1,1 M€ offriront une forte attractivité commerciale d'ici la mise en service en 2020. La création de nouveaux entrepôts permettra également de cibler des opérateurs de filières bio et/ou locales.
- Au niveau de l'**entrepôt SCOFEL** (3 000 m²), l'état vétuste conduit à une démolition libérant un espace foncier de 7 000 m², où un pôle logistique destiné aux opérateurs du MIN sera implanté, dans le schéma de distribution urbaine du dernier kilomètre. Cet investissement de 0,55 M€ conduira à une mise en service en 2021.
- La **création d'une halle commerciale** permettra l'accueil d'une activité de détail accessoire à l'activité du MIN. Un opérateur spécialisé sera chargé de l'animation de ce marché couvert, qui doit renforcer la notoriété du MIN et répondre à l'accueil de clients particuliers, en proposant des lieux de vente, de dégustation et de convivialité.
- Une **étude d'aménagement de la place de l'abattoir** a également été engagée avec la Ville de Strasbourg. Une parcelle sur une partie de la place pourrait s'accompagner d'une desserte bus et comprendre une station GNV, primordiale pour les opérateurs en vue de la mise en place de la Zone à Faibles Emissions (ZFE).
- A **moyenne échéance**, de nouvelles surfaces d'exploitation sont dégagées sur le foncier résiduel de l'allée centrale (3 000 m² d'entrepôts) et par la réhabilitation des anciens ateliers de 2 000 m².

2. Situation financière 2018

La SAMINS bénéficie d'une trésorerie totale en augmentation, qui s'élève à 4,103 M€ pour 2018 (3,388 M€ en 2017). Le bénéfice net de l'année 2018 s'élève à 129 150 €.

L'équilibre financier de la société s'est diversifié suite à de nouvelles implantations, dont la dynamique va se poursuivre. Le site du marché-gare reste attractif et du foncier résiduel dans l'emprise de la concession du MIN permet de répondre à des sollicitations.

Les nouvelles implantations se sont traduites en 2018 par une augmentation des redevances d'occupation de l'ordre de 104 000 € HT par rapport à 2017. Considérées en année pleine à partir de 2019, elles représenteront un montant total de 185 000 € HT.

PRINCIPAUX RESULTATS FINANCIERS

	2018	2017	2016	2015
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	2 508 878	2 474 009	2 219 205	2 155 947
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	821 522	814 749	387 711	831 893
Impôt sur les bénéficiaires	40 807	120 149	97 697	132 068
Résultat net	129 150	239 295	253 200	321 707

3. Conclusions et perspectives

La SAMINS bénéficie de plusieurs parcelles de foncier résiduel dans l'emprise de concession du MIN, permettant l'aménagement de nouveaux bâtiments, des extensions ou d'offrir des perspectives de réaménagement de surfaces.

Suite au départ du groupe Auchan et de ses 8 000 m² d'entrepôts, un plan d'investissement est mis en œuvre pour accueillir de nouvelles implantations et reconfigurer le site, dont la plus-value sera au bénéfice de l'ensemble des opérateurs.

Cette perspective offre un renforcement du modèle économique du marché-gare et de son inscription dans l'offre d'acheminement du dernier kilomètre à Strasbourg.

Les autres perspectives liées à l'espace d'aménagement du marché-gare reposent sur la possibilité d'extension sur une partie de la place de l'abattoir ainsi que sur les terrains attenants de la SNCF.

Un système de collecte et de valorisation des biodéchets a lancé fin 2018, améliorant pour les années à venir le dispositif de gestion des déchets mis en place par la SAMINS.