

SAMINS (2014)



PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

A - CRÉATION

Société Anonyme d'Économie Mixte, la S.A.M.I.N.S. (Société d'Aménagement et de Gestion du Marché d'Intérêt National de STRASBOURG) a été créée en novembre 1959 à l'initiative de la Ville de STRASBOURG et du Conseil Général du Bas-Rhin. Ses statuts ont été approuvés en 1962. La Communauté Urbaine de Strasbourg est entrée en 2006 dans le capital de la société dont elle est devenue le principal actionnaire.

Sa mission est de développer le Marché-Gare de STRASBOURG, marché de gros, en assurant son aménagement et sa gestion sur une surface de 14 ha concédés. Sa vocation est d'être une centrale d'achat pour quelque 1.500 professionnels (restaurateurs, collectivités, commerce de détail) qui viennent s'approvisionner chez les grossistes présents sur le site.

B - ACTIONNARIAT

Le capital social de la SAMINS s'élève à 1.184.730 € pour 6.969 actions à 170 € l'action et est réparti comme suit :

Communauté Urbaine de Strasbourg	30,22 %
Ville de Strasbourg	24,78 %
Conseil Général du Bas-Rhin	15,80 %
Caisse des Dépôts et Consignations	14,35 %
Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Alsace	6,24 %
Syndicat des Hôteliers Restaurateurs et Débitants	2,87 %
Chambre d'Agriculture	2,87 %
Chambre de Commerce	2,87 %

C - CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 31/12/2014)

- * M. Serge OEHLER, Président, représentant la Ville de Strasbourg
- * Mme Françoise BUFFET, représentant la Ville de Strasbourg
- * M. Jean-Jacques GSELL, représentant la Ville de Strasbourg
- * M. Yves LE TALLEC, représentant le Conseil Général du Bas-Rhin
- * M. Théo KLUMP, représentant la Communauté Urbaine de Strasbourg
- * Mme Séverine MAGDELEINE, représentant la Communauté Urbaine de Strasbourg
- * Mme Christel KOHLER, représentant la Communauté Urbaine de Strasbourg
- * M. Denis DIGEL, représentant la Chambre d'Agriculture
- * M. René TOURETTE, représentant la C.C.I.S.
- * M. BASTIEN, représentant le C.A.A.V.
- * Mme SCHMELZER, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
- * M. Jacques EBER, représentant le Syndicat des Hôteliers, Restaurateurs et Débitants de STRASBOURG et Environs.

D - DIRECTION

* M. Didier ROUSSEAU, Directeur Général

E - EFFECTIFS

Effectif moyen : 9 (9 en 2013)

ACTIVITÉS 2014

➔ RÉALISATIONS

AMÉNAGEMENTS ET ENTRETIEN

L'effort a porté sur :

- L'amélioration des conditions d'hygiène et de propreté des surfaces de voirie publique du M.I.N.
- La réalisation de travaux d'entretien de voirie et de réseaux afin d'en assurer leur bon fonctionnement.
- La continuation de la présence de personnel de gardiennage à l'entrée du Marché-Gare dans la tranche 19 h - 12 h.

OCCUPATION DES LOCAUX ET ESPACES

La SAMINS loue environ 36.400 m² développés de locaux qui lui appartiennent (hors parkings et dégagements) et environ 27.000 m² de surfaces concédées sur lesquelles des occupants ont aménagé leurs installations. Concernant l'activité, l'année 2014 a été marquée par les événements suivants :

Implantation de la Sté FLEURAMETZ (grossiste en fleurs coupées)

Société d'origine hollandaise, Fleurametz est concurrente du groupe FLORIS sur le créneau des fleurs coupées. Son concept commercial est comparable à celui d'une e-boutique. Les locaux de vente se réduisent à 250 m² d'entrepôt réfrigéré. La surface mis à disposition a été prise sur les locaux de Renaud Fleurs après réaménagement de ces derniers. Les investissements d'une valeur de 30.000 € ont été réalisés directement par la SAMINS durant l'été 2014. Les frais consécutifs et le loyer correspondant à la surface occupée sont intégrés dans une convention de location d'une durée de 12 ans et un loyer annuel de 25.000 € HT.

TERR'ALSA (grossiste plantes vertes)

En 2013, la Ste ECK PLANTES installée à Geispolsheim et à l'initiative de la création de ce nouveau grossiste en plantes vertes, avait cédé son activité (agrément de cession du 06/01/2014) à son directeur commercial M. Guy SICART au travers de la Sté TERR'ALSA. Ce dernier de ce fait s'est substitué dans les droits de son prédécesseur et dans ses obligations, y compris les loyers du nouveau bâtiment (400 m²) construit spécialement pour cette activité. Cette reprise d'activité n'a pas été favorisée par une saison climatique

dont les conséquences ont été désastreuses sur le plan commercial pour l'ensemble de la filière plantes et fleurs qui voyait de manière générale baisser leur volume de vente de 25 à 30 %.

TERR'ALSA a sollicité une baisse temporaire de son loyer dans l'objectif de consolider son redressement actuel, qui reste possible si l'exercice 2015 se déroule sans aggravation de la situation. Le loyer annuel s'élève à 52.950 €, ce qui dans l'hypothèse d'une cessation d'activité constituerait une perte sèche. Au terme d'une convention en date du 20/12/2014, le loyer annuel 2015 a été réduit au montant de 40 000€ H.T., le reliquat, soit 12 950€, étant reporté et étalé sur 3 ans (2016, 2017 et 2018).

DRIVE LECLERC

Son emplacement favorable à proximité de l'autoroute, accompagné d'une communication forte de l'entreprise et d'une qualité de produits et de services d'un bon niveau, lui ont permis de conquérir une part de marché importante depuis son démarrage en 2013. Il occupe la 2ème place en terme de volume des drives de la région pour le groupe Leclerc. Cette opération est très positive pour la SAMINS car elle solidifie la présence de cet opérateur sur une surface de 3.000 m2 pour un loyer annuel qui atteindra 40.000 € en 2014 et 58 000 € en 2015.

SCOFEL / AUCHAN - TND

Implantée sur le MIN depuis 1999 dans un bâtiment appartenant à la SAMINS, d'une surface importante de 3.000 m2 au sol, la Sté SCOFEL (Centrale d'achat en fruits et légumes pour les magasins AUCHAN Alsace) a négocié durant toute l'année 2014 les conditions nouvelles de continuation de son activité dans les entrepôts qu'elle occupe depuis une quinzaine d'années. Durant les négociations, la convention d'occupation, arrivée à échéance en décembre 2013, a continué tacitement pour une période d'un an. Période qui a été renouvelée également en 2015.

A fin 2014, malgré plusieurs propositions nécessitant le travail d'architectes et d'économistes du bâtiment, aucune décision n'était intervenue et des pourparlers continuaient encore début 2015. Ces difficultés sont la conséquence d'un choix non arrêté des lieux de stockage logistiques à l'échelle du grand Est.

PROMOCASH

CARREFOUR, sensibilisé par la perte de chiffre d'affaires de son enseigne a fait le choix d'aider financièrement une nouvelle direction performante, ce qui a permis une réorganisation du magasin, un sérieux relookage et une modernisation technique des locaux. Le magasin rénové a été inauguré en octobre 2014 et l'évolution du chiffre d'affaires porte déjà les marques de la réussite de ce travail. La revitalisation de cette enseigne est très positive pour l'image du marché car en tant que grossiste, il a une place importante dans la chaîne des fournitures aux détaillants et aux collectivités notamment de type associatif.

TERRAIN STATION-SERVICE

Le terrain (1100 m2) de l'ancienne station-service TOTAL, supprimée en 2012, à été l'objet de nombreuses demandes dont plusieurs projets d'installations de station de lavage automatisé, sans qu'aucune ne se concrétise. Le dernier candidat à l'occupation est M. Christophe LASVIGNE marchand en vins depuis une dizaine d'années et porteur d'un projet de création d'une vithèque ouverte aux cavistes, détaillants, aux particuliers et surtout aux restaurateurs. Pour rechercher une solution économiquement équitable pour les 2 parties, une négociation s'est engagée sur une réduction du loyer proposé qui serait plus adapté au business plan du candidat.

RESEAU FERRE DE FRANCE

RFF a présenté une demande revalorisation du loyer des 6,9 ha de terrains d'assiette du MIN loués par bail emphytéotique en 1960 à la SAMINS pour la réalisation des infrastructures du MIN, leur entretien et leur commercialisation. En raison des lourdes conséquences qu'aurait l'augmentation du loyer tel qu'elle est proposée, la SAMINS souhaite obtenir une modération de cette hausse. Il a été décidé de faire appel à un cabinet d'expertise immobilières et foncières particulièrement qualifié pour qu'il fournisse une évaluation fiable et objective qui tienne compte des investissements réalisés par la SAMINS et des particularités du bail emphytéotique de 99 ans.

Une rencontre a finalement été proposée à la Sté NEXITY qui représente les intérêts de RFF. Cette rencontre n'a eu lieu en définitive que le 01 avril 2015, au cours de laquelle, la SAMINS a exposé la trame juridique de sa défense et réfute la demande de réévaluation du loyer, cette dernière ne paraissant pas juridiquement fondée ni économiquement correspondre à la réalité de l'utilisation actuelle compte tenu des travaux réalisés par la SAMINS pour la revalorisation des terrains nus livrés et de la clause de restitution au terme du bail (en 2070) de toutes les installations existantes sur le site à cette période et qui deviendraient propriété du bailleur.

TONNAGES RÉCEPTIONNÉ

Tableau comparatif des tonnages réceptionnés

	2010	2011	2012	2013	2014	variations	%
Agrumes	3 681	3 810	5 481	5 628	6 678	1 050	18,66
Bananes	8 688	9 210	9 512	10 245	11 977	1 732	16,91
Fruits divers	17 644	19 973	20 921	22 609	24 722	2 113	9,35
Légumes	43 690	40 294	43 254	42 022	44 361	2 339	5,57
P. de T.	4 820	5 443	5 828	6 538	7 704	1 166	17,83
Total F & L	78 523	78 730	84 996	87 042	95 442	8 400	9,65
Produits laitiers+vol.	25 808	25 486	24 430	24 851	22 497	-2 354	-9,47
Produits de la mer	3 374	3 073	2 424	2 449	2 528	79	3,23
Produits surgelés	7 014	6 888	9 841	11 515	11 178	-337	-2,93
Produits carnés	17 813	16 046	14 968	15 151	14 830	-321	-2,12
Produits divers	4 960	5 588	5 747	5 813	6 848	1 035	17,80
Total autres produits	58 969	57 081	57 410	59 779	57 881	-1 898	-3,18
Tonnages cumulés	137 492	135 811	142 406	146 821	153 323	6 502	4,43
Evolution annuelle en %	-2,2%	-1,2%	4,9%	3,1%	4,4%		

Le comparatif 2014/2015 fait apparaître une sérieuse augmentation des produits frais sur le Marché de Strasbourg puisqu'à période égale, les tonnages écoulés en fruits et légumes ont progressé de 8.400 tonnes soit 9.65%. Cette augmentation concerne toutes les catégories de produits avec une nette progression pour les fruits et légumes qu'ils soient locaux, régionaux ou d'origines internationales.

La saison des produits fruitiers a été marquée par une maturation précoce liée à un climat continental très favorable. Les produits se sont vendus avec plusieurs semaines d'avance et dans des quantités excédant les récoltes habituelles. A l'inverse, les saisons de commercialisation ont été courtes. Au total, il apparaît que l'année 2014 a été bonne pour

la consommation frais car les produits étaient non seulement abondants, mûrs, mais aussi à des prix modérés en raison des volumes à écouler sur une période courte.

➔ SITUATION FINANCIÈRE

A - BILAN

ACTIF	Au 31/12/2013	Au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles	335	335
Immobilisations corporelles :		
. Terrains	424.546	438.406
. Constructions	7.366.612	7.828.212
. Inst. Tech. Mat. & Out. Indus.	30.821	28.393
. Autres	62.372	111.490
. Immobilisations en cours	256.882	7.035
Avances		
. Parts sociales CRCAA	256.666	556.803
. Dépôts	2.100	2.100
ACTIF IMMOBILISE	8.400.335	8.972.773
. Créances clients et comptes rat.	215.673	102.551
. Autres créances	116.839	33.572
Valeurs mobilières de placement	2.845.647	2.849.625
Disponibilités	144.631	57.318
Charges constatées d'avance	25.731	26.065
ACTIF CIRCULANT	3.348.521	3.069.130
TOTAL GENERAL	11.748.855	12.041.903

PASSIF	Au 31/12/2013	Au 31/12/2014
Capital souscrit et versé	1.184.730	1.184.730
Réserve légale	118.473	118.473
Réserve facultative	957.864	1.218.816
Résultat de l'exercice	260.952	301.526
Subventions d'investissement	183.299	208.848
CAPITAUX PROPRES	2.705.317	3.032.393
Avances conditionnées	106.236	106.236
Avances conditionnées	106.236	106.236
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	6.854.498	7.186.855
PROVISIONS RISQUES/CHARGES	6.854.498	7.186.855
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	1.467.334	1.298.201
Emprunts et dettes financières divers	56.307	61.848
Clients avances et acomptes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	364.430	157.042
Dettes fiscales et sociales		
Dettes s/mob. et comptes rattachés	127.967	143.580
Autres dettes	63.560	47.697
Produits constatés d'avance	3.205	4.906
Cptes de régul.		3.145
DETTES	2.082.804	1.716.420
TOTAL GENERAL	11.748.855	12.041.903

B - COMPTE DE RÉSULTAT

Nature des comptes	2013	2014
PRODUITS D'EXPLOITATION		
chiffre d'affaires	2.004.537	2.070.525
dont locations	1.714.497	1.767.694
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2.178.123	1.913.968
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	332.667	158.271
Total charges financières	37 272	23.992
RÉSULTAT FINANCIER	7.896	- 7.896
RÉSULTAT COURANT	385.939	437.625
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	347	3.886
IMPOT SUR LES SOCIÉTÉS	125.334	139.891
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	260.952	301.526
TOTAL GENERAL	2.439.075	2.215.513

C - LECTURE DES COMPTES

Résultats financiers (€)	2012	2013	2014
Capital social	1.184.730	1.184.730	1.184.730
Chiffre d'Affaires HT	1.937.391	2.004.537	2.070.525
Résultat avant impôts	663.316	396.668	806.737
Impôt sur le bénéfice	158.248	125.334	139.891
Résultat après impôts	257.189	260.952	301.526
Résultat par action après impôts	37	37	43

PERSPECTIVES

La commercialisation du terrain de l'ex-station Total, en accompagnant le projet d'implantation d'une société de commercialisation de produits viticoles, en l'espèce, la création d'une vinothèque impactera annuellement les recettes de 20 000 € ; la mise en place du tri sélectif par les grossistes et d'une collecte associée incitative, basée sur des coûts de traitement facturés graduellement et proportionnés aux qualités de recyclage de déchets, impact sur les charges de 100 K€ environ ; recherche de solutions financières et immobilières permettant de produire de nouvelles surfaces d'entrepôts nécessaires à l'accueil de futurs grossistes ; rachat des entrepôts Dischly et reconstruction de cellules neuves destinées à de nouveaux grossistes en fruits et légumes ; accompagnement du projet pilote d'un Centre de Distribution Urbaine Mutualisé du Centre-Ville ; des études conduites par l'Eurométropole pour définir les lieux privilégiés d'implantation ont retenu le site du MIN, les conditions de financement et d'exploitation restent à définir.