

## Avenant N°1 au protocole du 9 aout 2012 relatif à la restructuration du marché d'intérêt national des Arnaux

### Entre

- L'État, ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et de du Logement, représenté par Madame la Directrice de la DREAL PACA ou son Adjoint,
- La Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, représentée par son président,
- La SOMIMAR, représentée par son Directeur Général

### Il est convenu ce qui suit

### Préambule

La convention financière pluriannuelle relative aux opérations d'accompagnement de la L2 du 25 octobre 2011 fixe à 20,5M€, sous maîtrise d'ouvrage Etat, l'indemnisation des entreprises du MIN et de la SOMIMAR, et à 24,666 M€HT valeur juin 2010, sous maîtrise d'ouvrage MPM, les études et travaux de restructuration du MIN des Arnaux.

Par suite le protocole tripartite du 9 aout 2012 entre l'Etat, MPM et la SOMIMAR a eu pour objet :

- De déterminer le montant et les modalités de versement de l'indemnité due à la SOMIMAR du fait des conséquences directes et indirectes liées aux travaux et à la restructuration du MIN ;
- De déterminer les engagements de MPM et de la SOMIMAR relatifs au processus de restructuration du MIN.

Notamment l'article 4 du protocole du 9 Aout 2012 prévoyait un montant maximal initial de 650K€ des garanties apportées par l'Etat à la SOMIMAR et prévoyait une modification par avenant de ce montant maximal en cas de dépassement :

*« Le montant maximal des garanties citées au présent article s'élève à 650 000 euros.  
En cas de dépassement de ce montant, un avenant au présent protocole sera conclu. »*

Par ailleurs l'article 3 du même protocole du 9 Aout 2012 précise en son Annexe 3 le programme de restructuration du MIN. Ce programme initial prévoyait entre autres :

- La construction d'un marché aux fleurs en lieu et place du bâtiment logistique STEF et le déménagement des fleuristes vers ce nouveau marché aux fleurs.
- La construction d'une halle logistique en lieu et place de l'ancien marché aux fleurs pour reloger les 4 grossistes TVM logistique, Logaram, Kissao et OPA.

Or il s'avère que l'entreprise TVM n'a pas souhaité rester sur le MIN tandis que LOGARAM a accepté le relogement proposé par SOMIMAR dans un autre bâtiment existant. Par ailleurs l'approfondissement des études a montré que l'implantation du pôle logistique en lieu et place de l'actuel marché aux fleurs ne permettait pas de réaliser un bâtiment adapté aux exigences fonctionnelles des entreprises et qu'une relocalisation sur l'ancienne parcelle STEF s'avère plus pertinente.

Pour autant le départ de l'entreprise TVM qui vient s'ajouter au précédent départ des entreprises STEF, SCI Pierre SUD et LEON VINCENT (dont les entrepôts ont vocation à être démolis car situés sur le tracé de la rocade autoroutière L2), diminue de façon importante les recettes locatives de la SOMIMAR. Ces pertes avoisinent actuellement les 250K€ en rythme annuel et s'élèveront en cumulé à 480K€ en fin d'année 2014. Cette situation fragilise à terme l'équilibre financier de la SOMIMAR tant que de nouvelles surfaces commerciales ne seront pas créées pour compenser les pertes dues à la démolition des entrepôts.

D'ores et déjà MPM a demandé à SOLEAM, dans le cadre de la convention de mandat pour la restructuration du MIN, de faire une étude d'optimisation du site en termes de génération de recettes locatives pour la SOMIMAR.

Le cahier des charges de cette étude doit permettre d'aboutir à :

- une proposition de plan d'ensemble du site : définition et localisation de constructions supplémentaires, transformation de surfaces et aménagements existants, en adéquation avec le marché de l'immobilier d'entreprise du secteur,
- une estimation prévisionnelle des investissements,
- une estimation prévisionnelle des recettes supplémentaires possibles,
- un phasage de réalisation compatible avec le financement de la restructuration du MIN par l'opération L2.

Il en résulte de ce qui précède qu'il convient :

- De rehausser le montant maximal des garanties accordées à la SOMIMAR comme le prévoit le protocole initial.
- De régulariser la situation administrative des entreprises du marché aux fleurs dont l'AOT avait été dénoncée en accordant à ces entreprises de nouvelles AOT. En contrepartie ces entreprises seront retirées de la liste pour laquelle l'Etat accorde des garanties à la SOMIMAR. Les entreprises concernées sont les sociétés Plantes en Provence, Mona Lisa, Horticalash, Mannina Fleurs, Marcucci R&F et LGD.
- De modifier le programme initial de restructuration du MIN et d'élaborer un nouveau programme qui favorise la création de surfaces commerciales générant de nouvelles recettes pour compenser les pertes dues à la démolition des entrepôts. Dans l'attente de ce nouveau programme, un programme provisoire est proposé.

## **Article 1 – Modifications des engagements de la SOMIMAR**

A la suite du dernier paragraphe de l'article 2 du protocole du 9 Aout 2012 est insérée la phrase suivante :

« Concernant les sociétés Plantes en Provence, Mona Lisa, Horticalash, Mannina Fleurs, Marcucci R&F et LGD les nouvelles AOT seront délivrées par la SOMIMAR dans un délai de 3 mois suivant la notification de l'avenant N°1 au présent protocole. »

## **Article 2 – Modifications des engagements de MPM**

Le deuxième paragraphe de l'article 3 du protocole du 9 Aout 2012, à savoir :

*« Le programme de cette restructuration, qui comprend la construction de deux nouveaux.....figure en Annexe 3 »,*

est remplacé par le texte suivant :

*« Le programme provisoire de cette restructuration comprend le déplacement de la déchèterie du marché, le déplacement de l'entreprise Provence Palette ainsi que la construction de deux nouveaux bâtiments destinés à reloger les entreprises OPA,*

*KISSAO auquel s'ajoute de la superficie utile supplémentaire destinée à compenser le départ de TVM.*

*Le programme provisoire comprend également la reconstruction de la halle aux fleurs pour passer de la surface utile actuelle de 1 183 m<sup>2</sup> à 1 726 m<sup>2</sup>.*

*Ce programme provisoire constitue l'annexe 3 du présent protocole.*

*MPM s'engage à réaliser de nouvelles études pour définir un programme qui comprend à minima le programme provisoire. Ce programme devra comporter une étude de marché démontrant que les nouvelles activités commerciales créées au sein du MIN sont de nature à compenser de façon pérenne les pertes locatives subies par la SOMIMAR et pour lesquelles l'Etat apporte sa garantie dans l'article 4 du présent protocole. A ce titre le programme devra privilégier la création d'activités commerciales susceptibles d'attirer de nouvelles entreprises afin de compenser le départ de celles, situées sur la bande L2, qui ont quitté le MIN. Il limitera au minimum la rénovation d'installations actuelles ne générant pas ou peu de nouvelles ressources pour la SOMIMAR.*

*Ce programme comportera pour chaque bâtiment ou activité, une estimation des surfaces aménagées et des couts travaux y afférent ainsi qu'une évaluation des ressources locatives nouvelles escomptées pour la SOMIMAR. Après validation écrite de l'ETAT et de la SOMIMAR ce programme, constituera l'annexe 3 bis du présent protocole.»*

### **Article 3 - Modifications des engagements de l'Etat**

A la suite du sixième paragraphe de l'article 4 du protocole du 9 Aout 2012 est inséré le paragraphe suivant :

*« De même l'Etat s'engage à rembourser sur justificatif les dépenses engagées par la SOMIMAR afin de sécuriser (rendre inertes) les réseaux (Electricité, Gaz, Eau, Télécom, etc) qui alimentaient celles des entreprises listées en annexe 1 et dont les bâtiments, situés sur le tracé de la rocade autoroutière L2, ont été démolis ou vont l'être. »*

Les paragraphes 9 et 10 de l'article 4 du protocole du 9 Aout 2012 à savoir :

*« Le montant maximal des garanties citées au présent article s'élève à **650 000 euros**.  
En cas de dépassement de ce montant, un avenant au présent protocole sera conclu. ».*

sont remplacés par le texte suivant :

*« Le montant maximal des garanties citées au présent article s'élève à **1 700 000 euros**. Ces dépenses sont imputées sur la ligne MIN INDEMNISATION de la convention de financement du 25 octobre 2015 sans toutefois modifier le montant global d'indemnisation de cette ligne fixé à 20,5M€ pour l'ensemble des entreprises listées en annexe 1 et pour la SOMIMAR.»*

### **Article 4 – MODIFICATION des Annexes 1 et 4**

Les sociétés : Plantes en Provence, Mona Lisa, Horticalash, Mannina Fleurs, Marcucci R&F, LGD et SCI FPF sont retirées de la liste de l'Annexe 1 qui détermine les sociétés pour lesquelles l'Etat assure des garanties à la SOMIMAR.

Cependant, à titre de mesure transitoire les sociétés : Plantes en Provence, Mona Lisa, Horticach, Mannina Fleurs, Marcucci R&F et LGD sont maintenues à l'Annexe 1 jusqu'à ce que la SOMIMAR leur ait accordé une nouvelle AOT. En tout état de cause qu'une nouvelle AOT leur soit accordée ou non par la SOMIMAR cette mesure transitoire prend fin au plus tard 3 mois après la notification du présent avenant.

De même, à titre de mesure transitoire, la société SCI FPF est maintenue à l'annexe 1 durant trois mois après la signature du présent avenant. Après cette date elle ne fera plus partie de la liste des entreprises pour laquelle l'Etat accorde ses garanties.

L'entreprise PHOCEA IMMOBILIER quittant définitivement le MIN est retirée de l'annexe 4 tandis que la SCI MALVENT qui reste sur le MIN sur partie de la parcelle qu'elle occupe actuellement est rajoutée à la liste de l'annexe 4.

## **Article 5 – MODIFICATION de l'Annexe 3**

Le programme de l'annexe 3 est remplacé par le programme provisoire ci-dessous et ce jusqu'à ce que l'étude que doit mener MPM pour réaliser un nouveau programme ait reçu l'agrément de l'Etat et de la SOMIMAR.

Le programme provisoire est le suivant :

- Démolition des entrepôts STEF et OPA.
- Construction de deux nouveaux bâtiments d'une surface utile totale d'environ 5 000 m<sup>2</sup> permettant de reloger les entreprises OPA et KISSAO et offrant environ 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaires destinés à compenser le départ de TVM..
- Déplacement de la déchèterie du marché
- Déplacement de l'entreprise Provence Palette, y compris la reconstruction de son mur d'enceinte, sur une parcelle d'environ 1 500 m<sup>2</sup>.
- Réalisation de VRD liés aux opérations ci-dessus.
- Reconstruction de la halle aux fleurs. Augmentation de la surface utile actuelle de 1 183 m<sup>2</sup> pour passer à 1 726 m<sup>2</sup>.

**Fait à Marseille en 3 exemplaires originaux, le**

<b>Pour la SOMIMAR</b>	<b>Pour la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE-PROVENCE METROPOLE</b>
<b>Pour l'ETAT</b>	