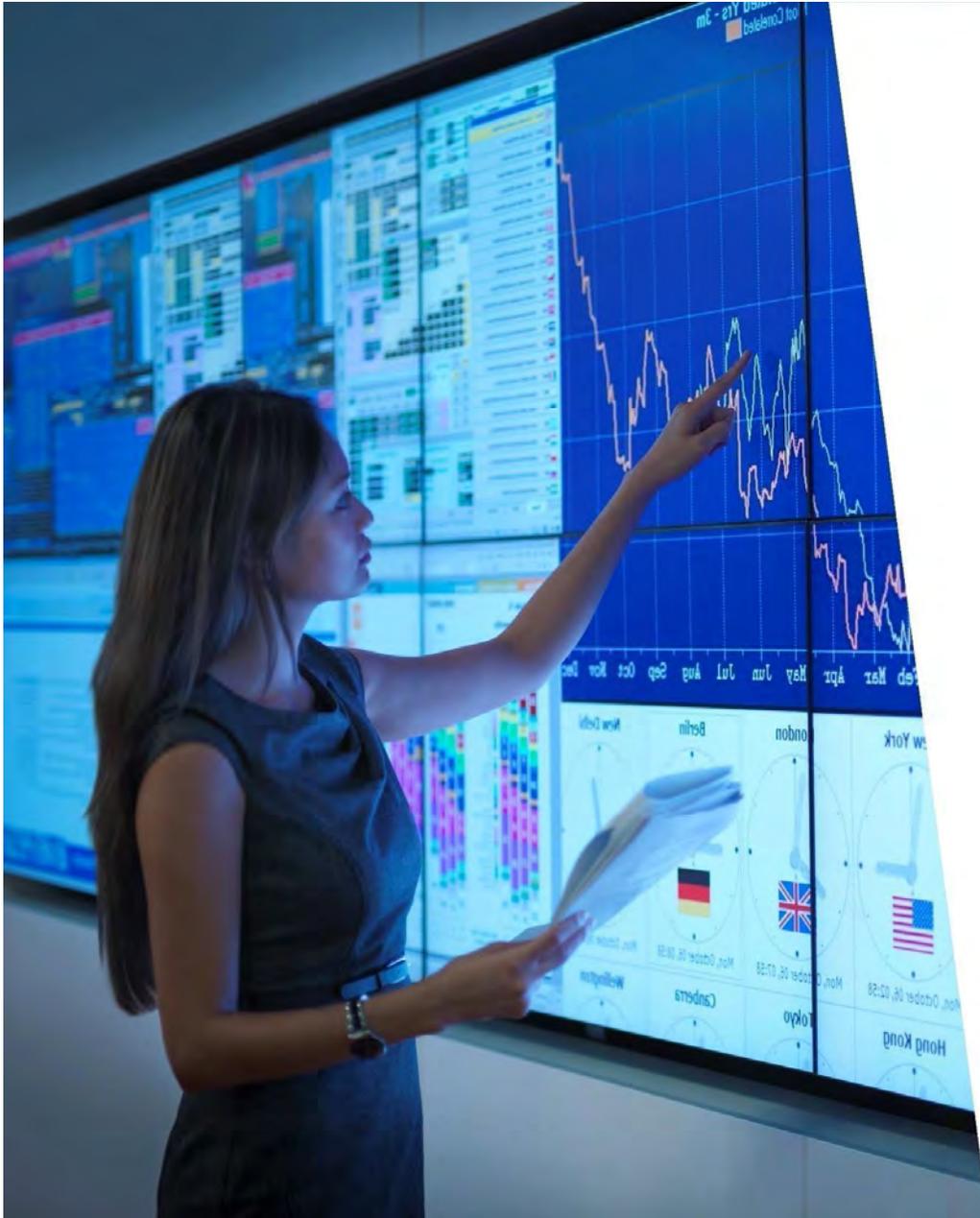




Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Rapport définitif 25 mars 2019





Agenda

1	Limites et préalables relatifs à notre intervention	3
2	Synthèse du projet Pôle Commerce Produits de la Mer	4
3	Rappel du contexte et de la mission	10
4	Diagnostic de l'activité actuelle de Saumaty	15
5	Les options stratégiques d'aménagement du Pôle Commerce Produits de la Mer	18
6	Les investissements et le calendrier du Pôle Commerce Produits de la Mer	24
7	Résultats prévisionnels financiers du Pôle Commerce Produits de la Mer	30
8	Annexes	46

service de la Métropole

1- Limites et préalables relatifs à notre intervention

- La prestation de services réalisée par EY Advisory et DAB Conseil (Décisions Agro Business Conseil), s'apparente à des travaux de « revue synthétique d'un Business Plan », à savoir des travaux réalisés à la demande de la Somimar et comprenant des investigations sur des sujets convenus relatifs aux seules données prévisionnelles économiques et financières fournis par la SOMIMAR dans le cadre du projet de business plan. Nos travaux ont consisté essentiellement à mettre en perspective dans cette revue, les hypothèses d'évolution de chiffres d'affaires, de charges et de tous les autres éléments constitutifs du Business Plan.
- Les informations présentées dans ce rapport sont fondées sur des informations recueillies auprès du management de Somimar qui lui-même les tient de ses services mais aussi d'autres prestataires comme les cabinets Joan Casanelles (schéma général d'implantation des bâtiments) et AmoLand (chiffrage, planning des investissements). Le travail de revue des comptes actuels de Saumaty a été réalisé par les services de la SOMIMAR, ainsi que l'ensemble des données et des informations annotées avec la mention «source et Présentation SOMIMAR » ou « Données & Analyses SOMIMAR ».
- A l'exception des procédures spécifiques de vérification, nous n'avons pas soumis les informations qui nous ont été fournies à aucune procédure de contrôle ni de vérification de leur exactitude, fiabilité ou exhaustivité (investissements, effectifs, choix comptables, etc.). Ces informations étant établies par les porteurs du projet Somimar, nous nous sommes attachés néanmoins à nous assurer de la cohérence de ces informations avec les autres données utilisées.
- L'approche utilisée pour cette revue reflète les pratiques professionnelles courantes, aucun justification et garantie sur les conditions d'exploitation futures ne peut être assurée.
- Nos travaux sur cette mission sont de nature différente de ceux d'un audit et n'ont pas inclus des procédures d'audit, d'examen limité, d'attestation ou de consultation selon les normes professionnelles définies par le H3C, la CNCC ou l'Ordre des Experts-Comptables. Ainsi, nous n'émettrons pas une opinion d'audit, une conclusion d'examen limité ou une attestation, et en aucune manière nos travaux ne pourront être interprétés comme constituant une certification des informations financières (y compris des informations prévisionnelles), de gestion et/ou du contrôle interne dont nous aurons eu connaissance.
- Nos travaux n'ont pas pour objet et ne sont pas en mesure de révéler les fraudes, actes illégaux ou absence de conformité aux lois ou règlements de toute juridiction. En aucun cas nos services ou rapports ne pourront être interprétés comme des avis ou prestations de nature juridique.
- La partie du rapport revue par EY et DAB Conseil est réservé à votre seul usage interne, tant sur la forme que sur le contenu, est confidentiel. Il ne peut être divulgué à des tiers qu'avec notre accord. Il est régi par les Conditions Générales d'Exécution des Services d'EY Advisory et de DAB Conseil en vigueur à la date de son émission.



2 . Synthèse du projet Pôle Commerce Produits de la Mer

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

25/03/2019

2.1. Réalisation du business plan

Contexte

- Depuis sa création, le site de Saumaty ne cesse de décliner.
- L'insatisfaction permanente des opérateurs qui y sont installés a conduit le gestionnaire (la Métropole) à réaliser différentes études en vue de réhabiliter l'activité pêche et mareyage.
- Aucune modification n'a été engagée à la suite de ces études.
- Somimar a proposé en 2017 une solution pérenne pour les mareyeurs sur le site des Arnavaux.
- Ces derniers ont rejeté cette proposition considérant qu'ils devaient continuer à assurer leur métier sur le port de Saumaty.
- La Métropole a décidé de confier la gestion du site à Somimar.

Mission

- Il s'agit en priorité de procéder à la restructuration des activités de pêche et de mareyage.
- Il s'agit également de procéder à la restructuration complète du site.
- En effet, le problème de Saumaty ne concerne pas seulement ces 2 activités. C'est une question plus générale d'optimisation de l'espace foncier et des installations existantes.
- Il est donc décidé d'abandonner la gestion en régie pour la concéder à une structure animée par Somimar.

Processus suivi

- Dans une première phase, nous avons procédé à un diagnostic de la situation : technique et financier.
- Dans une 2^{ème} phase, nous avons étudié les différentes stratégies d'approche:
 - Soit répondre seulement au problème des mareyeurs et pêcheurs
 - Soit intégrer dans la réflexion l'optimisation globale du site
- Nous avons ensuite procédé à une évaluation financière de l'option retenue pour la période des 4 prochaines années.
- Enfin, nous avons proposé un schéma d'orientation pour les 20 prochaines années.

2.2. Conclusions du diagnostic

Conclusions du diagnostic

- Une activité qui décline, un site dégradé, des études pour répondre à ces problèmes.
- Les études n'apportent pas de réponse satisfaisante au problème global de Saumaty.
- La gestion en régie n'est pas efficace.
- La société est structurellement déficitaire.
- Malgré des dépenses d'entretien anormalement basses.
- Une fragilité économique de cette profession qui se ressent partout sur le territoire et notamment sur les MIN et les infrastructures portuaires françaises avec de nombreuses cessations d'activités. La restructuration est forte dans la profession.
- Une incapacité économique des pêcheurs et des mareyeurs à accepter financièrement de fortes augmentations de loyers et à réaliser des investissements.
- Par ailleurs la distribution des produits de la Mer évolue fortement avec le développement des GASC historiquement positionnés sur les Fruits & Légumes et dorénavant positionnés en sus sur les produits de la Mer.
- L'agrément sanitaire difficile à imaginer dans les conditions actuelles. Il est donc peu probable que dans les conditions actuelles on puisse développer des activités de filetage et autres valorisations des produits de la Mer.
- La logistique de distribution est depuis longtemps un nœud déterminant de la filière Produits de la Mer. Or elle n'est absolument pas présente sur le site à l'heure actuelle et il s'agira de la mobiliser.

2.3. Conclusions sur l'option stratégique retenue

Les options stratégiques : De la quasi-impossibilité d'aménager les installations existantes

- L'aménagement de la grande halle et du quai pêcheurs représente un budget proche de 9 M€.
- Même en rapprochant l'activité pêche de la halle marée (aménagement du quai) il subsiste une dispersion des activités au sein du site (usine Galix).
- De même, le redéploiement du quai pêcheurs actuel semble difficile à envisager.

Résultats prévisionnels de l'option retenue

- Le choix de reconstruire une Halle Produits de la Mer ainsi que de démolir les bâtiments PACA et UNIMER qui auront préalablement fait l'objet d'un rachat.
- Un plan d'investissement de 10,4 M€.
- Un chiffre d'affaires en croissance de 22 % entre 2019 et 2023.
- Un résultat d'exploitation qui s'améliore mais qui malgré tout, déficitaire au terme de la période.

PRECONISATION 1 : Création de 2 pôles d'activités séparés

- Pole Mer au sud du site
- Pole diversification au nord du site

PRECONISATION 2 : Création d'une nouvelle halle et modernisation des 2 bâtiments PACA et UNIMER (Non retenue)

- Budget global d'environ 11,5 M€
- Perspective d'actions sur l'autre partie du site autour d'activités dites de Diversification
- Modernisation des bâtiments PACA et UNIMER (très compliqué avec des zones d'incertitudes sur les possibilités de modernisation)

PRECONISATION 3

- Construction d'une Halle pour les mareyeurs, de nouveaux bâtiments et facilité d'accès pour les pêcheurs, relocalisation des activités Galix Crevettes au sein du Pôle Commerce Produits de la Mer
- **Démolition obligée des bâtiments PACA et Unimer qui sont non intégrables dans le projet et forts couteux en terme d'adaptation aux nouveaux enjeux.**
- Création additionnelle d'un entrepôt en lieu et place d'UNIMER et PACA et destiné à accueillir une ou plusieurs activités orientées autour du Commerce Produits de la Mer (logistique spécialisée Produits de la Mer)
- Budget global d'environ 10,4 M€
- **Rechercher une péréquation avec le Pôle Diversification**

25/03/2019

2.3. Conclusions sur l'option stratégique retenue - Suite

Les orientations possibles

- Développement d'un Pôle Commerce Produits de la Mer / Logistique spécialisé Marée.
- Développement d'un Pôle Diversification (à définir)
- Analyse des forces et faiblesses de chaque orientation.
- Problématique du devenir de la grande halle.

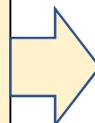


PRECONISATION : Développement d'un pôle touristique.

- Pas d'investissements publics
- Des investissements portés par des privés spécialisés dans le tourisme
- Configuration de la grande halle à adapter
- Renforce le caractère touristique de Marseille

Mise en œuvre de la péréquation

- Mise en œuvre : 1^{er} janvier 2022
- Pôle loué « en l'état » temporairement
- Base de calcul : prix de location de l'immobilier hors charges appliqué à la grande halle.



INVESTISSEMENT :

⇒ 10,4 M€ HT (sur le seul Pôle Produits de la Mer)

FONDS DE ROULEMENT :

⇒ 0.2 M€ HT (2 mois de charges 2019)

EXPLOITATION:

- ⇒ -618 K€ HT en 2019
- ⇒ -308 M€ HT en 2021
- ⇒ -256 M€ HT en 2023

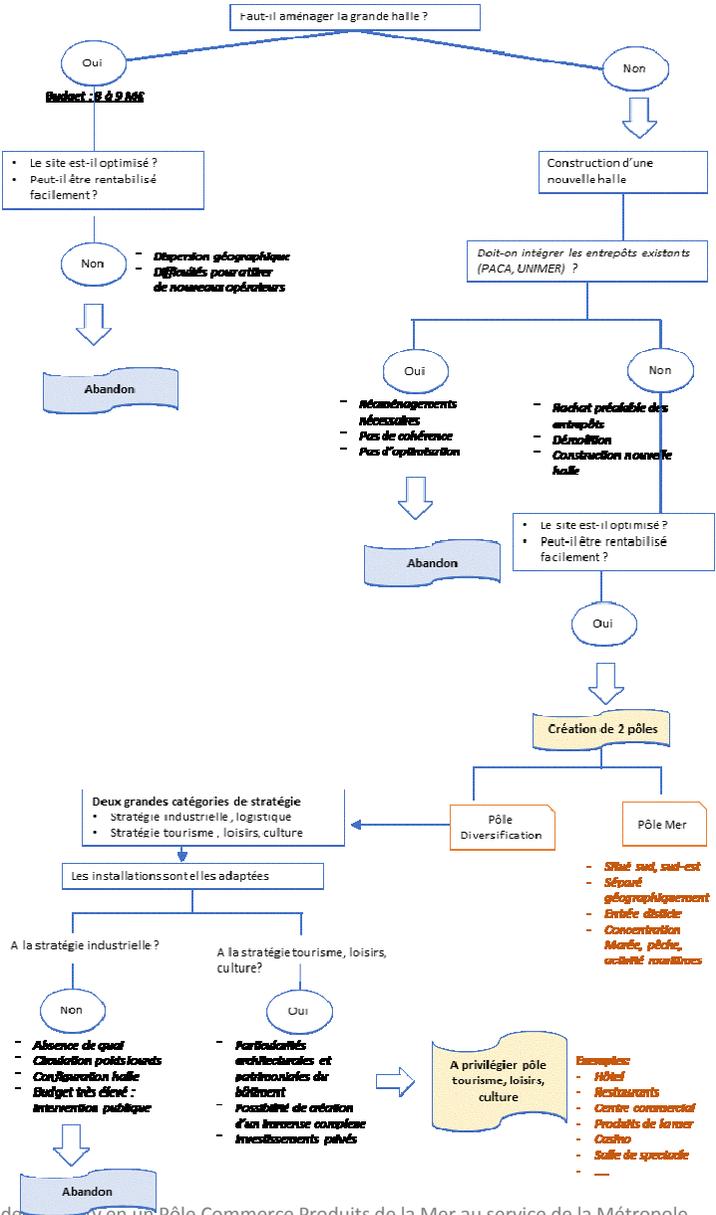
Financement nécessaires

- Couverture des investissements immobiliers
- Couverture des besoins d'exploitation :
 - ✓ Constitution d'un fonds de roulement
 - ✓ Equilibre du compte d'exploitation

2.4. Conclusions sur l'option stratégique retenue - Suite

Résumé de l'arbre de décision

source et Présentation SOMIMAR





3 . Rappel du contexte et de la mission

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

25/03/2019

3.1 Saumaty : une activité qui décline, des problèmes qui croissent, des études pour y répondre

- Créé en 1976, le site de Saumaty a connu chaque année, depuis sa création, une dégradation de son attractivité, une baisse de son activité et par voie de conséquence, de sa rentabilité.
- Organisé en régie depuis 2013, ce site déficitaire nécessite une couverture financière annuelle de plusieurs centaines de milliers d'euros à la charge de la Métropole.
- Ces financements ne sont affectés qu'au seul équilibre financier de l'exploitation mais en aucun cas pour valoriser le site ni procéder à sa maintenance.
- Malgré cela, les quelques opérateurs qui subsistent font part régulièrement de leur insatisfaction : locaux inadaptés, insalubres, agrément en suspens, ...
- Pour y répondre, la Métropole a fait réaliser différentes études en vue de trouver une solution à ces dysfonctionnements : EGIS en mars 2015, SOLEAM en février 2017.

source et Présentation SOMIMAR

3.2 Des études qui n'apportent pas de réponse satisfaisante au problème global de Saumaty



Aménagement de la moitié de la halle pour loger les mareyeurs + regroupement pêcheurs :
Budget : 8,6 M€ HT (valeur 2015)

Restructuration du reste du site : activités off shore :
Budget : 16,7 M€ HT (valeur 2015)

Une exploitation équilibrée au terme de **5 ans**.
 Déficit cumulé des 5 premières années : **-4,7 M€**

Au final, un investissement de plus de 25 M€ et une rentabilité incertaine à moyen terme.



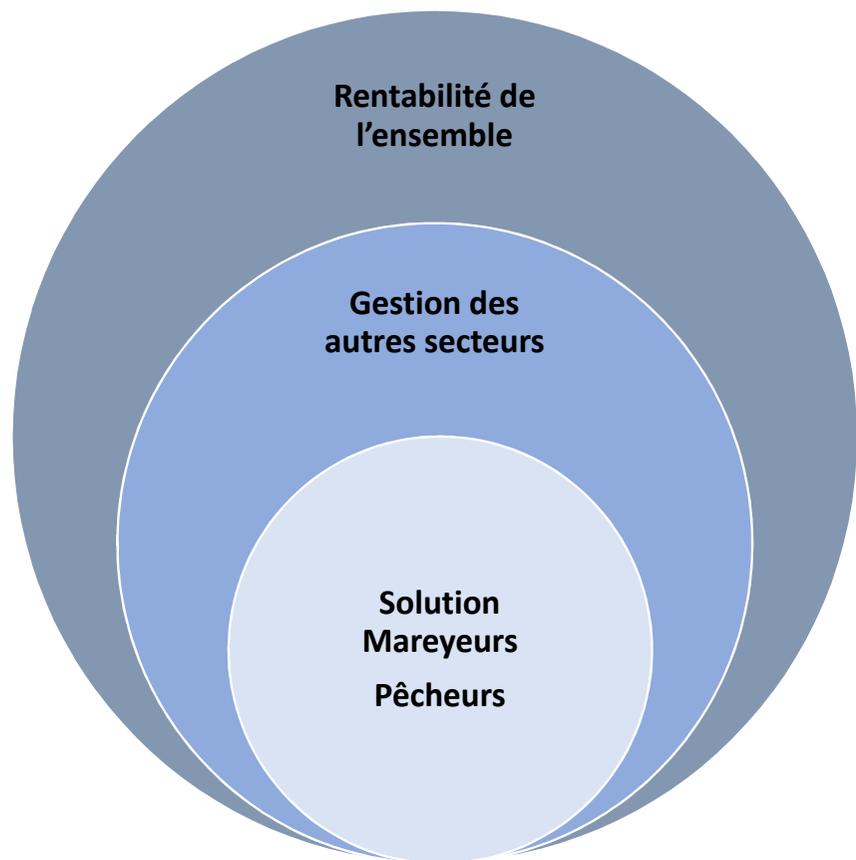
Aménagement de la moitié de la halle pour loger les mareyeurs + regroupement pêcheurs :
Budget : 8,4 M€ HT (valeur 2017)

Restructuration du reste du site :
Non étudié.

Compte d'exploitation prévisionnel :
Non étudié.

Au final, un investissement de 8,4 M€ mais aucune réponse au problème de rentabilité du site.

3.3 Mission confiée à Somimar



Equation :

Apporter une solution adaptée aux besoins des mareyeurs / pêcheurs tout en n'hypothéquant pas l'optimisation des autres secteurs du site afin que par un système de péréquation, l'ensemble qui aujourd'hui est structurellement déficitaire atteigne l'équilibre financier.

source et Présentation SOMIMAR

3.4 Les différentes phases de la mission

Diagnostic

Réalisé des mois d'avril au mois de septembre 2018 (par la SOMIMAR).

Portant sur :

- Audit de l'exploitation
- Audit financier

Examen des options stratégiques

Réalisé des mois d'octobre 2018 au mois de Janvier 2019.

Portant sur :

- L'optimisation des surfaces
- La structuration du site
- La recherche de la rentabilité globale

Finalisation du programme, revue du BP et lancement

A réaliser avant la fin mars 2019.

- Choix de la structure juridique
- Organisation interne à mettre en œuvre
- Conventions AMP / Somimar
- Revue d'EY Advisory et DAB Conseil

source et Présentation SOMIMAR



4 . Diagnostic de l'activité actuelle de Saumaty

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

25/03/2019

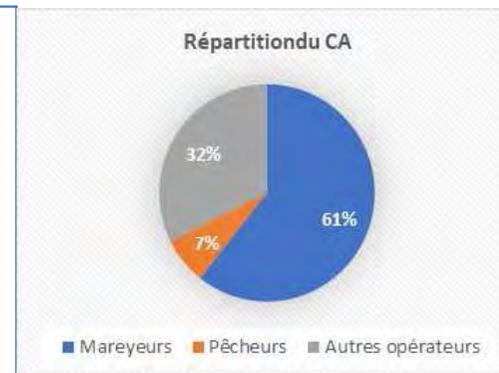
Page 15

4.1 Diagnostic – conclusions générales

Un document spécifique est annexé à ce dossier. Les principales conclusions sont les suivantes :

3 types d'activités génératrices de chiffre d'affaires:

- Le mareyage concentré autour de 5 principaux opérateurs il représente 60 % du CA.
- La pêche est presque marginale puisqu'elle ne génère que 7 % du CA
- Les autres activités: locations de bureaux, de bâtiments spécifiques (tour à glace, base d'avitaillement navires), de surfaces au sol, constituent le tiers du chiffre d'affaires.



Le site est en continuelle dégradation depuis plusieurs années

- L'activité pêche, mareyage ne cesse de décroître : 50 pêcheurs en 1976, moins de 20 en 2018.
- Problème de propreté, défaut d'entretien courant: intervention des services vétérinaires de la DDPP.

Une gestion en régie inefficace

- Gestion éclatée (site et services AMP) – Lourdeur administrative.
- Direction locale sans autorité réelle.
- Absence de règlement intérieur- Pas de contrainte sur les opérateurs.
- Usages plutôt que des règles.
- Gestion financière non efficace.
- **Difficultés importantes pour l'obtention d'informations fiables.**

La société est structurellement déficitaire

- Sous-utilisation de l'outil : la moitié seulement des bâtiments fait l'objet de locations. Dès lors, Saumaty ne peut répercuter que 50 % des charges d'exploitation.
- Des charges excessives grèvent les comptes de l'entreprise: surveillance sous-traitée (1/3 du total des charges) , sous-traitance déchèterie.
- Le chiffre d'affaires décroît régulièrement depuis 2015.

Un environnement stratégique fragile

- Une fragilité économique de la profession Produits de la Mer.
- Une distribution des produits de la Mer évolue fortement avec le développement des GASC
- Un agrément sanitaire difficile à imaginer sans de réels investissements.
- Une logistique de distribution nœud déterminant de la filière Produits de la Mer, a intégré dans le projet

4.2 Diagnostic – la rentabilité

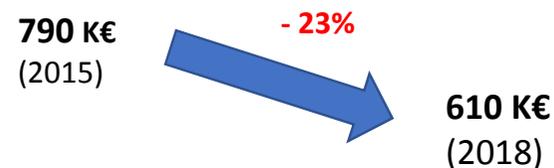
Comptes de résultat simplifiés Saumaty 2014 - 2018

Montants en K€

	Bud 2018	Réel 2017	Réel 2016	Réel 2015	Réel 2014
Fournitures et charges diverses	105	91	94	37	
Nettoyage, déchèterie	170	167	145	233	
Locations immo et mobilières	130	107	104	110	
Entretiens réparations	45	31	71	30	
Gardiennage	300	300	281	317	
ST : Servies extérieurs	750	754	695	781	885
Frais de personnel	180	180	187	192	264
Amortissements	100	97	93	145	88
Exceptionnel	120		168	0	304
Total charges	1150	1031	1143	1118	1541
Locations	370	386	436	478	
Refacturation charges	244	285	316	292	
ST : Produits de l'exploitation	614	670	752	770	746
Produits exceptionnels		33	11	19	327
Total produits	614	703	763	789	1073
Résultat avant subv	-536	-328	-380	-329	-468

source et Présentation SOMIMAR

1 Le chiffre d'affaires décroît régulièrement.



2 La perte annuelle oscille entre 330 K€ et 540 K€.

Elle représente entre 50 % et 90 % du CA.

3 Malgré des dépenses de maintenance du site anormalement basses.

5.1 Les options stratégiques d'aménagement

1 Faut-il réaménager la grande halle pour les mareyeurs ?

C'est la solution retenue par les études précédentes (EGIS et SOLEAM).

Budget	Contraintes	Problèmes connexes	Questions non résolues
Elevé puisqu'il se situe entre 8,4 et 8,6 M€ HT pour de la rénovation.	Gestion de l'activité mareyage pendant les travaux : le regroupement sur la moitié de la halle sans avoir préalablement équipé cette partie va poser des problèmes.	Le rapprochement avec l'activité pêche nécessite le transfert des pêcheurs sur la partie Nord de Saumaty.	Que faire avec l'autre moitié de la grande halle (3,200m ²) et comment l'aménager ? Que faire avec le quai pêcheur Sud libéré par le transfert ?

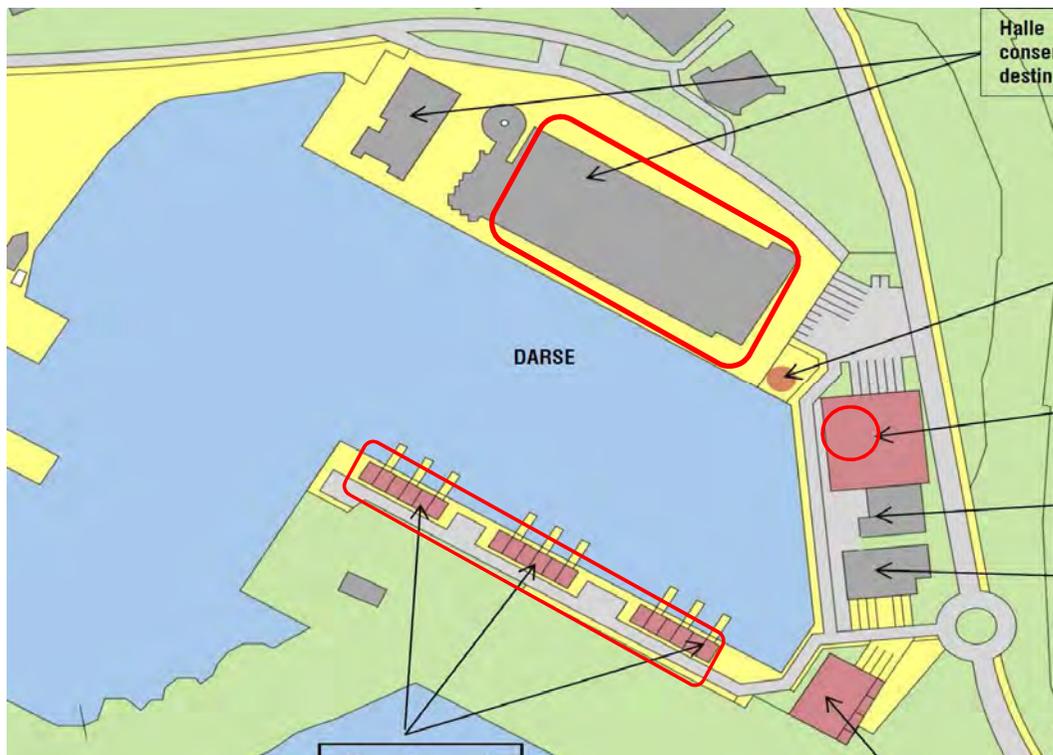
2 Faut-il conserver les autres immeubles ?

Immeubles	Situation actuelle	Problèmes connexes	Questions non résolues
Entrepôt PACA	Utilisé par Galix pour son activité crevettes.	Solution trouvée par Galix suite non-conformité de l'immeuble initialement mis à sa disposition: perte de CA pour Saumaty : 70 K€ par an.	Comment récupérer Galix ? Cela suppose que l'on ait une solution alternative à proposer (y compris le rachat du bâtiment).
Entrepôt UNIMER	Non exploité : société en liquidation mais loyers payés par FINAMUR (bailleur)	Aucune valeur ajoutée commerciale au site.	Comment optimiser le foncier? Cela suppose le rachat du bâtiment.
Tour à glace	Emprise au sol très importante pour une production marginalement orientée vers les opérateurs de Saumaty.		Faut-il une tour à glace plus adaptée aux besoins du site?

source et Présentation SOMIMAR

5.1 Les options stratégiques d'aménagement - Suite

3 Les conditions d'optimisations du site sont-elles réunies ?



Même en regroupant les pêcheurs à proximité de la grande halle, ainsi que l'usine Galix, il subsiste une dispersion des potentialités du site:
Zone Nord -Ouest,
Zone Centre -Est,
Zone sud

Cette dispersion est source de problèmes de circulation, de gestion du site (horaires d'ouverture et fermeture, surveillance, ...)

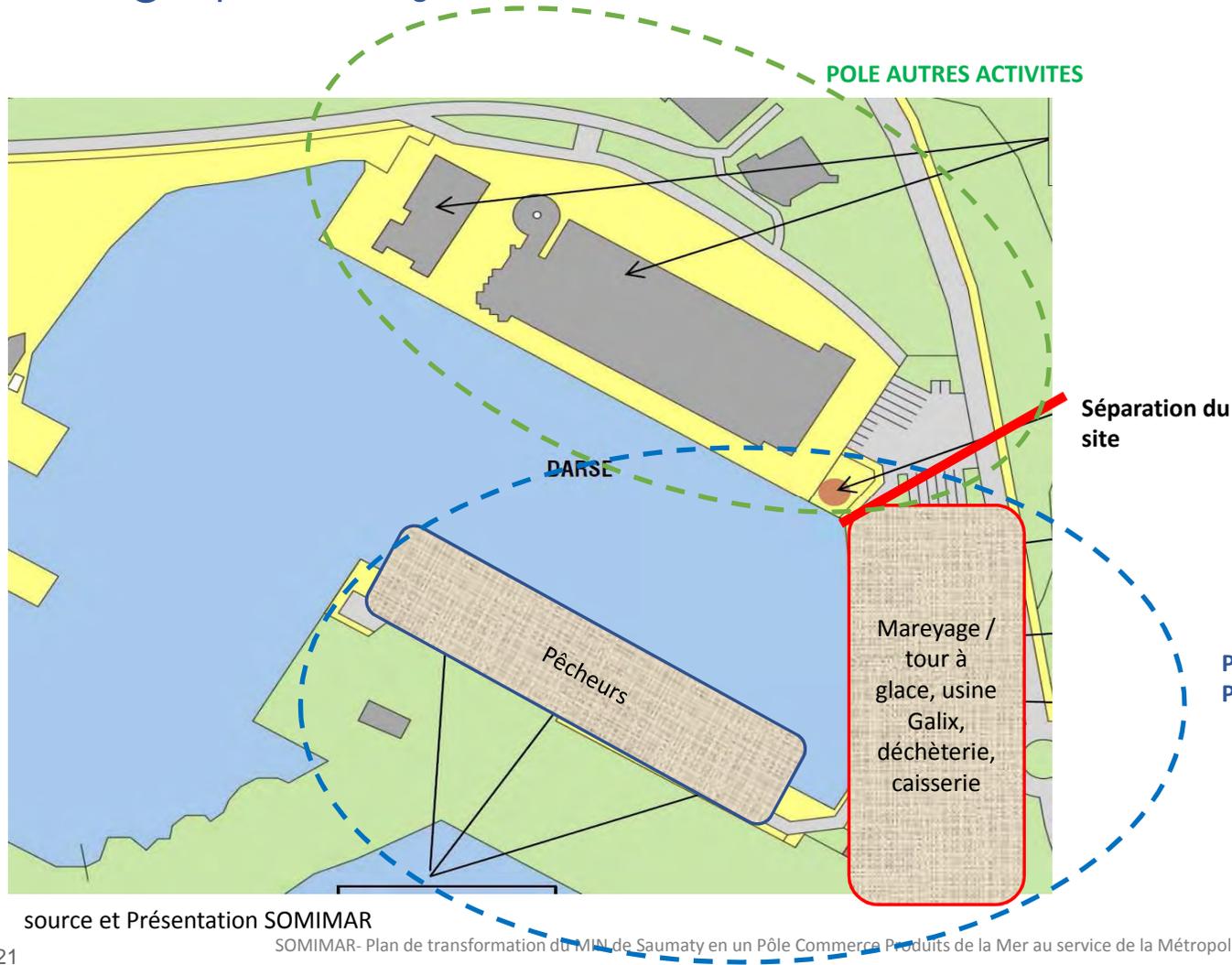
La question du redéploiement du quai pêcheurs libéré par le transfert reste posée.

Les conditions d'optimisation du site ne semblent donc pas réunies

source et Présentation SOMIMAR

5.1 Les options stratégiques d'aménagement - Suite

4 Proposition de réorganisation



La création de 2 pôles d'activité séparés géographiquement présente plusieurs intérêts :

- Concentration sur une seule zone des activités DU Pôle Professionnels Produits de la Mer (pêcheurs, mareyeurs, logisticien spécialisé, transformateurs Produits de la Mer) permettant d'optimiser les ressources affectées à ce pôle (personnel, immobilier, opportunités et contraintes, .)
- Création d'une zone indépendante équipée d'une structure immobilière de 6,500 m² au sol pouvant être doublée par un étage. De nombreuses possibilités d'extension sur cette zone sont possibles.

POLE PROFESSIONNELS DES PRODUITS DE LA MER

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Données & Analyses SOMIMAR

5.2 Problématique de la grande halle

Extraits du rapport d'architecte (annexe n°1)

Accès poids lourds :

Le RDC de la grande halle est de plain pied avec les voies de circulation et les stationnements périphériques. L'installation d'une activité logistique nécessiterait de décaisser le terrain sur la partie Nord (1,20 m de haut sur une largeur de 25 m minimum). La création de ce quai a un impact important sur le terrain qui mesure 45,40 m de largeur au Nord de la grande halle ; cela supprimerait un nombre non négligeable de places de stationnement. Cet ouvrage limiterait le stockage de véhicules sur le terrain.

La topographie du site au Nord de la halle présente des déclivités qu'il faudra aplanir pour permettre de desservir les emplacements poids lourds et le quai de déchargement

Sur la partie Sud côté darse la largeur (17,5 m) du quai ne permet pas de créer de quai de déchargement et d'emplacement poids lourds. Il est également impossible de terrasser le quai à moins 1,20 m pour créer le quai de déchargement.

La création d'un quai sur la façade Est de la grande halle limiterait l'approvisionnement des locaux aménagés à l'intérieur du volume.

Sur la façade Ouest, la création d'un deuxième accès nécessiterait la démolition de la rampe d'accès au parking en étage et du restaurant.

La grande halle ne serait desservie que d'un seul côté, ce qui limite son exploitation à cause de la largeur de 47 m. Nous expliciterons les contraintes que pose cette largeur d'un point de vue fonctionnel dans les aspects architecturaux de ce dossier.

Le seul scénario pour créer un quai de déchargement serait de le réaliser en surélévation de 1,20 m au dessus du niveau des parkings sur la façade Nord.



La grande halle n'est donc pas adaptée techniquement au développement d'un pôle logistique tous métiers et/ou industriel sauf à investir massivement pour l'adapter. De surcroît, il existe à proximité de Saumaty une forte opposition des riverains aux flux de poids lourds.

A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE LA GRANDE HALLE

Contraintes structurelles de la grande halle :

La grande halle peut actuellement être desservie par les poids lourds par la porte principale côté Est. Cet accès ne comporte pas de quai ; il est de plain pied.

Les poutres formant linteau sur cette porte font partie de la structure de la halle limitent la hauteur des travées adjacentes, et ne permettent pas une décharge

L'installation d'un quai sur la façade Nord peut se faire selon deux procédés :

- Soit en décaissant le sol devant la façade et en créant un quai à 1,20 m du sol. Les accès aux alvéoles commerciales seraient tout de même limités par la faible hauteur sous plafond des deux ailes latérales (3 m env.)
- Soit en créant un quai de 1,20 m au dessus du sol extérieur actuel. Cette solution implique de créer un plancher de même hauteur sur toute la surface de la halle, en plus des terrassements sur l'extérieur. Il limitera la hauteur sous plafond des deux ailes latérales à moins de 3 mètres.

Dans les deux cas il semble difficile et onéreux de réaliser ces travaux . Les locaux résultant de ces travaux risquent de ne pas convenir à leur destination d'usage



source et Présentation SOMIMAR

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Données & Analyses SOMIMAR

5.3 Présentation des scénarios du pôle Commerce Produits de la Mer

Deux scénarios ont été étudiés :

Le premier privilégie l'intégration et la transformation de 2 bâtiments existants : PACA et UNIMER

Le second cherche à optimiser le foncier plutôt que les structures déjà bâties.

Dans les 2 scénarios, un hangar supplémentaire de 3 modules est construit à l'angle du quai pêcheurs.

SCENARIO A : mareyeurs + GALIX - conservation du bâtiment PACA transformation et extension



SAUMATY - MARSEILLE - SJ.CASANELLES Architecte DPLG. Urbaniste SFU. Scénario final 08/01/2019

source et Présentation SOMIMAR

SCENARIO B : mareyeurs + Galix - démolition du bâtiment PACA



SAUMATY - MARSEILLE - SJ.CASANELLES Architecte DPLG. Urbaniste SFU. Scénario final 08/01/2019



Recu au Contrôle de légalité le 10 juillet 2019

Les investissements et le calendrier du Pôle Commerce Produits de la Mer

6.1 Evaluation financière des investissements selon les 2 scénarios d'investissements

Les coûts d'investissements (comprenant les travaux de construction, les coûts de déconstruction, les coûts de rachats des bâtiments PACA et UNIMER, les honoraires et imprévus, les coûts de réaménagement des installations temporaires pour les pêcheurs, et pour la société GALIX Crevettes) sont évalués en valeur Mars 2019 :

- **Scénario A : 10,5 M€**
- **Scénario B : 10,4 M€.**

Ces deux scénarios sont très proches en valeur d'investissements.

Compte tenu des incertitudes et de la moindre valeur ajoutée du scénario A sur le modernisation du bâtiment PACA notamment ainsi que de la proximité des coûts d'investissements entre les 2 scénarios, **le scénario B a été retenu de manière définitive.**

Dans la mesure où la SOMIMAR assurerait elle-même la maîtrise d'ouvrage, un « coefficient majorateur » sur le volume d'investissements a été retenu de 20 % pour frais (12%) et aléas (8%) a été retenu (source SOMIMAR). D'usage dans la profession, ce coefficient majorateur se situe plutôt à 30% à ce stade des études et du programme. La maîtrise du montant des travaux reste donc un point majeur de vigilance. Ceci d'autant que des imprévus (non connus à ce jour) pourraient apparaître notamment au regard de la dépollution éventuelle du site et du désamiantage lié aux opérations de déconstruction.

Problématique GALIX Crevettes

Dans le scénario B, le maintien sur le site de l'activité Usine Galix ne permet pas de procéder à la démolition simultanée des entrepôts PACA et UNIMER. Cette démolition interviendra en Novembre 2019.

Pour réaliser cette opération, il conviendrait de procéder à un aménagement temporaire dans la grande halle pour installer l'atelier de transformation Galix. La société GALIX réaliserait elle-même les investissements d'aménagement (enveloppe préliminaire d'investissements de 30K€ à confirmer par une évaluation plus précise) sur les mois de Juin, Juillet, Août 2019.

Le déménagement temporaire de GALIX Crevettes serait réalisé courant Septembre 2019 pour un démarrage de l'exploitation en Octobre 2019. GALIX Crevettes resterait dans ce bâtiment jusqu'en Août 2020 pour un nouveau transfert cette fois définitif courant septembre 2019 et un démarrage de l'exploitation dans les nouveaux locaux en Octobre 2020. C'est seulement à compter de cette date que la redevance d'occupation serait réactualisée.

25/03/2019

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

6.2 Evaluation financière des investissements selon les 2 scénarios d'investissements

Problématique rachats UNIMER et PACA

Dans tous les cas, nous avons intégré le coût des rachats des entrepôts PACA et UNIMER (estimé à 360 K€ source SOMIMAR avec imprévus).

La société UNIMER a été mise en redressement judiciaire en décembre 2013.

L'entrepôt dont elle disposait sur le site de Saumaty fait l'objet d'un crédit bail consenti par le Crédit Lyonnais (FINAMUR) qui continue de s'acquitter des loyers conventionnels auprès de Saumaty. A noter que cette dernière a fait état auprès du liquidateur d'un relevé de créances de l'ordre de 700 K€ (dont semble-t-il 521 K€ au titre du capital restant dû et des frais de remboursement anticipé).

Il paraît raisonnable de proposer une somme correspondant à environ 20 % de cette demande soit un montant de l'ordre de 150 K€.

La société PACA a construit son entrepôt il y a plus de 40 ans. La valeur comptable nette du bien doit donc se situer à un niveau proche de 0. Dans ce cas, nous prendrons également l'hypothèse d'une transaction à niveau de l'ordre de 150 K€.

Un montant de 60 K€ (20% du montant total de rachats d'UNIMER et PACA) a été provisionné par sécurité comme honoraires, imprévus et aléas soit un montant total pour le rachat des deux bâtiments.

25/03/2019

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Données & Analyses SOMIMAR

6.3 Evaluation financière des investissements selon les 2 scénarios d'investissements - Suite

25-mars-19 PROJETS SAUMATY ESTIMATION FINANCIERE DES INVESTISSEMENTS
SCENARIO A : UTILISATION PACA ET UNIMER

1. DEMOLITIONS (hors imprévus liés à la dépollution et contraintes environnementales)	m ²	PU	Coût d'investissement en € H.T
Tour à glace			50 000,00 €
Libération foncier Pêcheurs			70 000,00 €
Total (hors imprévus pollution)			120 000,00 €

2. CONSTRUCTIONS - RENOVATIONS	m ²	PU	Coût d'investissement en € H.T
Rénovation Bâtiment UNIMER (sans process)	1218	1200	1 461 600,00 €
Construction Halle Mareyeurs avec conservation PACA	2616	1300	3 400 800,00 €
Bureaux en étage de la nouvelle halle	456	1400	638 400,00 €
Baraques Pêcheurs	864	900	777 600,00 €
Construction Entrepôt non réfrigéré	1075	1100	1 182 500,00 €
Total (hors imprévus pollution)			7 460 900,00 €

3. VRD - ESPACES EXTERIEURS	m ²	PU	Coût d'investissement en € H.T
Quais Aménagements - Stationnement	2395	20	47 900,00 €
Voiries Carrossable	9507	30	285 210,00 €
Espaces verts	1032	20	20 640,00 €
secondaire - pompiers, Barrière levante, enseigne, éclairage			100 000,00 €
Pontons Pêcheurs (10 pontons)			180 000,00 €
Réseaux (Assainissement, Alimentation en eau potable - incendie, réseaux secs, électricité)			200 000,00 €
Total (hors imprévus pollution)			833 750,00 €

Total (hors imprévus pollution) Lot 1 + Lot 2 + Lot 3 **8 414 650,00 €**

Honoraires, Bureau de contrôle, Assurances, aléas lot 4 20% **1 682 930,00 €**

Total Général Investissements Lot 1 + Lot 2 + Lot 3 + Lot 4 (hors imprévus pollution) **10 097 580,00 €**

Aucun coût spécifique n'est à prendre en compte
Utilisation des 9 box et 6 containers sans occupants pour les pêcheurs

Rachats des bâtiments UNIMER et PACA **360 000,00 €**

Total Général Investissements avec rachats et utilisations des bâtiments UNIMER et PACA **10 457 580,00 €**

25/03/2019



Scénario A : Non retenu

Scénario B : Retenu
Investissements :
10.346.820€ H.T

25-mars-19 PROJETS SAUMATY ESTIMATION FINANCIERE DES INVESTISSEMENTS
SCENARIO B : DEMOLITION PACA ET UNIMER ET RECONSTRUCTION

1. DEMOLITIONS (hors imprévus liés à la dépollution et contraintes environnementales)	m ²	PU	Coût d'investissement en € H.T
Tour à glace			50 000,00 €
Bâtiment PACA			50 000,00 €
Bâtiment UNIMER			70 000,00 €
Libération foncier Pêcheurs			70 000,00 €
Total (hors imprévus pollution)			240 000,00 €

2. CONSTRUCTIONS - RENOVATIONS	m ²	PU	Coût d'investissement en € H.T
Construction Halle Mareyeurs	3577	1300	4 650 100,00 €
Bureaux en étage de la nouvelle halle	456	1400	638 400,00 €
Baraques Pêcheurs	864	900	777 600,00 €
Construction Entrepôt non réfrigéré	1075	1100	1 182 500,00 €
Total (hors imprévus pollution)			7 248 600,00 €

3. ESPACES EXTERIEURS	m ²	PU	Coût d'investissement en € H.T
Quais Aménagements - Stationnement	2395	20	47 900,00 €
Voiries Carrossable	9507	30	285 210,00 €
Espaces verts	1032	20	20 640,00 €
secondaire - pompiers, Barrière levante, enseigne, éclairage			100 000,00 €
Pontons Pêcheurs (10 pontons)			180 000,00 €
Réseaux (Assainissement, Alimentation en eau potable - incendie, réseaux secs, électricité)			200 000,00 €
Total (hors imprévus pollution)			833 750,00 €

Total (hors imprévus pollution) Lot 1 + Lot 2 + Lot 3 **8 322 350,00 €**

Honoraires, Bureau de contrôle, Assurances, aléas lot 4 20% **1 664 470,00 €**

Total Général Investissements Lot 1 + Lot 2 + Lot 3 + Lot 4 (hors imprévus pollution) **9 986 820,00 €**

Investissements d'aménagements prise en charge par l'opérateur
Coûts d'aménagement de la Grande Halle pour relogement temporaire de GALIX Crevettes

Aucun coût spécifique n'est à prendre en compte
Utilisation des 9 box et 6 containers sans occupants pour les pêcheurs

Rachats des bâtiments UNIMER et PACA avec honoraires et imprévus **360 000,00 €**

Total Général Investissements avec rachats et démolition des bâtiments UNIMER et PACA **10 346 820,00 €**

Source Chiffrage : Architecte J.Casanelles,
Programmist amoLand, revue complémentaire
SOMIMAR

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole



6.4 Calendrier et contraintes du scénario d'investissements retenu

La réalisation de l'ensemble de l'opération et notamment la construction des box pêcheurs, l'installation définitive de GALIX Crevettes devront nécessiter une organisation glissante faite de transferts temporaires des pêcheurs par moitié sur d'autres, puis dans leurs installations définitives (déménagement temporaire de Galix Crevettes dans la Grande Halle puis installation définitive dans la Halle à construire).

Les dates clés de ce planning prévisionnel sont (sous réserve du respect des différentes étapes définies par le programmiste) :

- Démarrage de la consultation, du choix et de la notification d'une AMO au plus vite en Avril 2019
- Négociation du rachat des bâtiments PACA et UNIMER sous un délai possible à minima de 3 mois mais le planning permet une négociation jusqu'à Octobre 2019
- Notification du marché de conception réalisation en Octobre 2019
- Permis de construire purgé de tous recours fin Février 2020
- Validation du programme PRO Début Janvier 2020
- Installation temporaire des pêcheurs par moitié : 1/2 en Décembre 2019, 1/2 en Août 2020
- Installation définitive des pêcheurs par moitié : 1/2 en Juillet 2020, 1/2 en Mars 2021
- Déménagement temporaire GALIX Crevettes dans Grande Halle fin Septembre 2019, installation définitive dans la nouvelle Halle fin Septembre 2020, démarrage nouvelle exploitation en Octobre 2020
- Installation définitive des Mareyeurs dans la nouvelle Halle fin Septembre 2020
- Réception entrepôt non réfrigéré, puis travaux d'aménagements par les preneurs, emménagement dans les locaux sur 3 à 4 mois pour démarrage exploitation en Janvier 2021.



7 . Résultats prévisionnels financiers du Pôle Commerce Produits de la Mer

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

25/03/2019

Page 30

7.1 Chiffres d'affaires prévisionnels du Pôle Commerce Produits de la Mer

① **Les clients présents au 31 décembre 2018 sur Saumaty** devraient restés présents sur les 5 prochaines années (hormis défaillance d'entreprises).

Quelques exceptions cependant :

- Départ de la société ETIC en avril 2019,
- Arrêt des facturations de locations auprès des sociétés PACA et UNIMER-FINAMUR à compter des 2 rachats de bâtiments (1^{er} juillet 2019)

Nous avons considéré que les opérateurs Mareyeurs et Autres opérateurs exploiteraient leurs nouveaux locaux à compter du 1^{er} octobre 2020. A partir du 1^{er} Janvier 2021, les loyers augmenteraient de +3%/an au cours des prochaines années) et parallèlement les hausses de loyers seraient compensées par des gains de charges locatives notamment sur des économies liées au froid et à l'entretien (-3% sur les 2 premières années 2021 et 2022).

L'objectif étant de rester dans une certaine neutralité économique pour les opérateurs.

Pour les Pêcheurs, les loyers et charges sont stables en référence 2018 au cours des années 2020 et 2021. A partir de 2022, l'augmentation de loyers n'est que de 1%/an compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'économies de charges à attendre sur les nouvelles installations.

Sous l'impact de l'arrêt de certains locataires à savoir ETIC, PACA et FINAMUR-UNIMER, le chiffre d'affaires serait réduit de 74 K€ entre 2018 et 2023 pour se stabiliser autour de 500 K€, avec une baisse réelle que l'on devrait constater dès mi-2019 et sur 2020.

Détail de l'évolution du CA en annexe 3

Chiffres d'Affaires Prévisionnels	Exercice 2018			Exercice 2019			Exercice 2020			Exercice 2021			Exercice 2022			Exercice 2023		
	Loyers	charges	CA															
MAREYEURS	152 596 €	171 134 €	323 730 €	152 596 €	171 134 €	323 730 €	152 596 €	171 134 €	323 730 €	157 174 €	166 000 €	323 174 €	161 889 €	161 020 €	322 909 €	166 746 €	161 020 €	327 766 €
PECHEURS	38 568 €	21 547 €	60 115 €	38 568 €	21 547 €	60 115 €	38 568 €	21 547 €	60 115 €	38 954 €	21 547 €	60 501 €	39 389 €	21 547 €	60 936 €	39 831 €	21 547 €	61 378 €
Autres opérateurs	129 771 €	67 633 €	197 403 €	102 576 €	44 962 €	147 538 €	87 548 €	25 804 €	113 352 €	90 174 €	25 030 €	115 204 €	92 880 €	24 279 €	117 159 €	95 666 €	24 279 €	119 945 €
CA TOTAL	320 935 €	260 314 €	581 248 €	293 739 €	237 643 €	531 383 €	278 712 €	218 485 €	497 197 €	286 302 €	212 577 €	498 879 €	294 158 €	206 846 €	501 004 €	302 242 €	206 846 €	509 089 €

7.1 Chiffres d'affaires prévisionnels du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

② L'activité Galix crevettes est installée de manière temporaire fin Septembre 2019 (démarrage exploitation en Octobre 2019), puis le transfert définitif en Septembre 2020 (démarrage exploitation dans nouvelle Halle en Octobre 2020).

- Il s'agira de prévoir des travaux spécifiques pour l'isolation, l'évacuation des fumées, divers aménagements aux mise aux normes et de respect de la marche en avant ainsi que des frais de démontage et de remontage des installations de Galix (enveloppe de 180 K€). Il s'agira d'accompagner cette société au cours de ses deux déménagements et installations successives.
- La redevance de 2019 (sur les 3 derniers mois) est établie sur la base de l'ancienne convention révisée des augmentations constatées depuis l'origine jusqu'en 2018 soit : +3,28 % pour les loyers et + 20 % pour les charges.
- La redevance est maintenue à l'équivalent sur les 12 premiers mois 2020. Compte tenu du démarrage de l'exploitation dans les nouveaux locaux (nouvelle halle) en Octobre 2020 il s'agit de faciliter l'arrivée de cette société.
- A partir de Janvier 2021, les loyers augmenteraient de +3%/an au cours des prochaines années) et parallèlement les hausses de loyers seraient compensées par des gains de charges locatives notamment sur des économies liées au froid et à l'entretien (-3%/an au cours des prochaines années).

Calcul de la redevance à appliquer dès le réaménagement définitif de GALIX Crevettes dans la Halle soit un démarrage de l'exploitation dans les nouveaux locaux en Octobre 2020

	Origine	Révision	Red révisée
Loyer annuel	48 373 €	3,28%	49 960 €
Charges	7 516 €	20%	9 019 €
Total annuel	55 889 €		58 979 €

Chiffre d'affaires prévisionnels	2019 (exploitation temporaire dans Grande Halle à compter d'Octobre 2019)	2020 (Démarrage Exploitation dans nouvelle Halle en Octobre 2020 sans changement de tarif)	2021	2022	2023
			Loyer	12 490 €	49 960 €
Charges	2 255 €	9 019 €	8 749 €	8 486 €	8 486 €
Total Chiffre d'Affaires prévisionnels GALIX Crevettes	14 745 €	58 979 €	60 207 €	61 488 €	63 078 €

7.1 Chiffres d'affaires prévisionnels du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

③ Le nouvel entrepôt à l'angle du quai

- Il serait facturé sur la base du coût « entrepôt non réfrigéré (travaux froids et aménagement bureau à charge du preneur». Par référence, nous retiendrons une redevance égale à 70% du prix de location des locaux mareyeurs) et au coût moyen des provisions pour charges locatives (tel que calculé ci-contre sachant qu'il n'y a aucune cohérence dans les provisions usuelles).
- Compte tenu de la surface de cet entrepôt (1.075 m²), nous estimons que cela correspond au besoin en surface d'une entreprise d'une certaine taille (voire au maximum deux entreprises). Sur la base d'une hypothèse de demande sur la totalité du bâtiment par une seule entreprise, il pourrait être loué en totalité à compter de Janvier 2021 de manière à ce que le preneur puisse engager ces travaux d'aménagements.
- Rappelons que l'opérateur aura à sa charge les aménagements intérieurs (froid, cloisonnements intérieurs, bureaux). Il n'y a donc que très peu de charges communes à refacturer.
- Nous retiendrons l'hypothèse à savoir une location à 100% de la surface à compter de Janvier 2021

1 - Sur base annuelle 2018

Surface	1 075 m ²
Prix moyen /m ² 70% de la redevance moyenne Mareyeurs au m ² en 2018)	77,94
CA annuel	83 790

2 - Sur la période

Mise à disposition : Fin Décembre 2020 après aménagement, démarrage nouvelle exploitation entre Janvier 2021

Hypothèses de location :

100% loué en Janvier 2021

		2020	2021	2022	2023	2024
Révision annuelle	.1%/an sur 2019 et 2020, +3%/an sur 2021, 2022, 2023					
	Nouvel Entrepôt					
	Opérateur A	0	12	12	12	12
	Mois de location	0	12	12	12	12
	% loué	0%	100%	100%	100%	100%
	CA annuel	0	88 025	90 666 €	93 386 €	96 187 €

7.1 Chiffres d'affaires prévisionnels du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

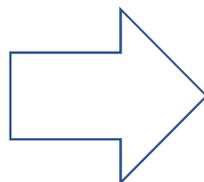
Chiffres d'Affaires Prévisionnels Pôle Produits de la Mer en H.T	2019	2020	2021	2022	2023
	CA	CA	CA	CA	CA
MAREYEURS	323 730 €	323 730 €	323 174 €	322 909 €	327 766 €
PECHEURS	60 115 €	60 115 €	60 501 €	60 936 €	61 378 €
AUTRES	147 538 €	113 352 €	115 204 €	117 159 €	119 945 €
CA TOTAL MAREYEURS + PECHEURS + AUTRES	531 383 €	497 197 €	498 879 €	501 004 €	509 089 €
GALIX CREVETTES	14 745 €	58 979 €	60 207 €	61 488 €	63 078 €
NOUVEL ENTREPÔT	- €	- €	88 025 €	90 666 €	93 386 €
CA TOTAL POLE PRODUITS DE LA MER	546 128 €	556 176 €	647 111 €	653 158 €	665 553 €
<i>Evolution du CA en %</i>		<i>1,8%</i>	<i>16,4%</i>	<i>0,9%</i>	<i>1,9%</i>

- La réimplantation de Galix Crevettes contribue à une augmentation de CA annuel de près de 60 K€ à compter de janvier 2020 soit plus de 10 % du CA actuel.
- Le développement d'activités nouvelles au sein de l'entrepôt apporte un CA additionnel de l'ordre de 90 K€ par an à compter de janvier 2021 soit près de 17 % du CA 2019.
- Au final sur 5 ans, le CA du pôle Produits de la Mer évolue d'environ + 22 %.

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

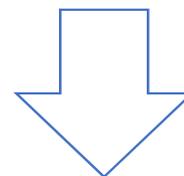
① Redevances dues au GPMM (voir annexe n° 4)

- La convention qui régit les relations entre le GPMM et la Métropole (à l'origine la CUM) date de juillet 2013. Elle court jusqu'en février 2033.
- Elle a été conclue en vue d'élargir le champ d'activité de la CUM sur Saumaty à l'activité de la plaisance.
- **Elle limite l'objet aux activités liées à la mer.**
- Dans cette convention, il est prévu que la CUM procède à des études en vue de réaliser un programme d'aménagements et constructions.
- Pendant la durée de ces études une redevance annuelle est fixée à hauteur de 105 K€.
- A l'issue de cette période et au plus tard le 1^{er} septembre 2019 une nouvelle redevance annuelle sera appliquée.
- **Or, si l'on applique les termes conventionnels, le calcul de la redevance portant sur l'intégralité du site s'établit à près de 1 M€ par an.**



Nécessité de procéder à un avenant pour:

1. Elargir le champ des activités
2. Sanctuariser le montant de la redevance au niveau actuel (100 à 130 K€)
3. **Hypothèse retenue : 130 K€ par an**



source et Présentation SOMIMAR

Redevance GPMM	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant annuel	130 000 €					
Montant retenu		130 000 €				

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

2 Charges générales et charges externes diverses

Elles sont principalement constituées de charges courantes d'exploitation (eau, électricité, fournitures, PTT, Téléphonie, frais divers de mission réception).

- Nous considérerons que 50% des coûts sont variables (eau, électricité) avec la surface et l'activité. Ainsi les nouvelles constructions Halle Mareyeurs & Autres opérateurs représentent 4.033 m² soit 20 % de surface en moins que la grande halle, en conséquence nous réduirons d'autant cette quote-part. Par ailleurs 50% des charges restent fixes (abonnement, téléphonie, PTT, fournitures ...), les coûts pourront être réduits à compter de l'exploitation de la nouvelle halle soit Octobre 2020. Les baisses de charges seront observées après les 3 premiers mois de fonctionnement soit à compter de Janvier 2021
- Une hausse de ces coûts de +1% est prise en compte.
- Les charges liées au nouvel entrepôt ne sont pas pris en compte car ils seront refacturés à l'Euro l'Euro.

Charges générales et charges externes diverses (fournitures, eau, électricité, PTT, téléphonie, frais divers)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant annuel	105 000 €					
Révision			1%	-10%	1%	1%
Montant révisé		106 050 €	107 111 €	96 935 €	97 904 €	98 883 €
Charges générales et charges externes diverses	105 000 €	106 050 €	107 111 €	96 935 €	97 904 €	98 883 €

3 Déchetterie

- Actuellement gérée par Veolia pour un montant annuel de 170 K€.
- Un nouvel appel d'offre devra être réalisé pour réduire le coût de cette prestation.
- Il conviendra d'étudier la **globalisation d'un appel d'offre Saumaty - Arnavaux** pour réduire les couts globaux par effet d'échelle.
- Nous considérerons que nous pourrions réduire de 25 % le coût de cette prestation au terme de l'exercice en cours.

source et Présentation SOMIMAR

Charges Déchetterie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant annuel	170 000 €					
Révision			-25%			
Montant révisé		170 000 €	127 500 €	127 500 €	127 500 €	127 500 €
Charges Déchetterie retenues		170 000 €	140 000 €	141 400 €	142 814 €	144 242 €
Marge de négociation			12 500 €	13 900 €	15 314 €	16 742 €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

4 Gardiennage

- Cette prestation (300 K€) qui représente 1/3 des charges d'exploitation de Saumaty doit être supprimée.
- Elle doit être remplacée par un système automatique doublé d'une cybersurveillance.
- Une nouvelle organisation du personnel du site sera mise en place pour couvrir les aléas éventuels.
- Le coût de ce nouveau système appliqué également sur le site des Arnavaux est largement compensé par l'économie réalisée par la suppression du contrat de prestation actuel.
- Saumaty s'est récemment dotée d'équipements en prévision d'un système de surveillance à distance.
- Il conviendra probablement d'accroître le nombre de caméras, de modifier les barrières à l'entrée, d'investir dans du câblage.
- Par hypothèse, nous considérerons que ces investissements peuvent être limités à 80 K€ amortissable sur 10 ans (soit 8.000 € de charges d'amortissements).
- Une proposition a été transmise à Somimar pour une cybersurveillance 24h/24 h en 7/7 pour un montant annuel de 120.000€. Par hypothèse, il sera retenu le même montant pour Saumaty.
- Les interventions du personnel sont marginales uniquement en cas de problèmes d'accès. Il est considéré que le personnel sur site pourra gérer ces situations.

Charges de Gardiennage	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant annuel	300 000 €					
Montant révisé		300 000 €	120 000 €	121 200 €	122 412 €	123 636 €
Charges de Gardiennage retenues		300 000 €	120 000 €	121 200 €	122 412 €	123 636 €

Charges d'amortissements	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'amortissements Equipements de Cyber-Surveillance	- €	- €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

5 Entretien, Maintenance, réparations

Entretien général du site

- Largement sous-évalué, ce poste reflète l'absence de maintenance du site pendant des années.
- Sur les constructions neuves, on peut considérer que les charges d'entretien ne commenceront qu'au terme d'un délai de 3 ans suivant la construction et seront plafonnées à 1 % par an de l'investissement.
- Sur le reste du site (grande halle notamment) nous prévoyons un budget annuel de l'ordre de 80 K€ soit près du double de ce qui a été consacré à ce poste pendant les dernières années.
- Même si la grande halle n'est plus occupée, il sera nécessaire de continuer à éviter les dégradations.
- Il sera également nécessaire de veiller au bon entretien des structures (clôtures, parkings, ...)
- Bien que ne disposant pas d'un programme d'entretien spécifique, nous considérons qu'un budget correspondant au double du budget actuel devrait être provisionné: soit 80.000€ en 2019 et 40.00€ à compter de 2020 jusqu'à la reprise de ce pôle.

Entretien des nouveaux bâtiments (halle + entrepôt + box pêcheurs)

- Comme ces bâtiments sont neufs, l'expérience montre que pendant les 2 premières années, les coûts d'entretien et de maintenance sont faibles (provision de 10 K/an).
- A compter de 2023 (3^{ème} année), nous provisionnerons un budget de 0,5 % du montant global de l'investissement pour l'entretien et de maintenance des bâtiments.

Maintenance des équipements "froid"

- Un contrat de maintenance doit être mis en œuvre pour les équipements froid de la nouvelle halle. Pour une surface de 500 m² prévoir un investissement de 60 K€ et un contrat d'entretien de 1,500 € par an (visite préventive) et environ 5,000 € par an de réparation et renouvellement soit 6,500 € par an pour la maintenance.
- Comme nous avons environ 3.577 m² de halle la totalité étant pratiquement sous froid, il sera retenu un montant de maintenance annuelle 46.500€ dès la construction du bâtiment (avec indexation de 1%/an à compter de 2022).

Charges d'entretien, maintenance, réparations	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant annuel	45 000 €					
Maintenance du site révisé		80 000 €	40 000 €	40 000 €	- €	- €
Maintenance des nouveaux bâtiments			2 500 €	10 000 €	10 000 €	46 139 €
Maintenance des équipements FROID			11 625 €	46 500 €	46 965 €	47 435 €
Montant retenu		80 000 €	54 125 €	96 500 €	56 965 €	93 574 €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

6 Frais de personnel Saumaty et personnel détaché

Coûts et fonctionnement des équipes d'exploitation

- L'effectif de Saumaty compte 4 personnes principalement affectées au nettoyage et à l'entretien du site (yc les espaces verts).
- Un d'entre eux est actuellement en arrêt maladie, probablement de longue durée, et devrait pouvoir bénéficier d'une retraite anticipée. Par hypothèse, nous considèrerons que le départ d'un salarié sera compensé à l'identique par le recrutement d'un nouvel agent.
- Il ne resterait donc que 3 personnel d'exploitation sur le site. Une analyse plus précise tenant compte de la nouvelle configuration du site devrait permettre d'affiner cette hypothèse et le cas échéant conduire au non remplacement.
- Le personnel détaché (responsable du site) est refacturé par AMP sur une base de l'ordre de 57 K€ par an.
- Nous avons retenu l'hypothèse que la Métropole va souhaiter récupérer son agent pour l'affecter sur d'autres missions.
- Les salaires et charges seront indexés à 1%/an.

Coûts et fonctionnement de l'équipe administrative

- Considérant par ailleurs que toutes les opérations administratives (tenue des comptes, gestion des paies) sont assurées actuellement par AMP, il conviendra de confier sous forme des prestations à Somimar les opérations de gestion courante.
- La comptabilité ainsi que la gestion administrative, seront reprises par Somimar qui refacturera cette prestation à hauteur de 21.000€ en 2020. La gestion de la paye sera sous-traitée comme c'est le cas pour Somimar (coût annuel de 1.632€).
- Les salaires et charges seront indexés à 1%/an

Frais de personnel actuel exploitati	Fonction	Salaire Brut annuel	Charges Sociales Patronales	Frais de personnel chargés
Salarié 1	Entretien, nettoyage		13 890 €	13 890 €
Salarié 2	Entretien, nettoyage	25 400 €	11 322 €	36 722 €
Salarié 3	En arrêt maladie susceptible de se transformer en préretraite	29 100 €	13 100 €	42 200 €
Salarié 4	Espaces verts, Travail limité aux tâches légères	31 900 €	14 272 €	46 172 €
TOTAL Frais de personnel		86 400 €	52 584 €	138 984 €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

6 Frais de personnel Saumaty et personnel détaché -Suite

Direction générale et animation du projet

- La reprise du site va nécessiter une période de concertation avec les opérateurs mareyeurs et pêcheurs. Connaissant la difficulté de gestion de ces partenaires, il sera nécessaire de consacrer une présence très importante de la direction générale du MIN sur le site de Saumaty.
- De même, le lancement et le suivi des travaux va nécessiter un investissement temps significatif. Par hypothèse, nous considérerons que la mission de direction générale et de gestion du site de Saumaty pourra être effectuée par le personnel de Somimar dans le cadre de contrats de travail de salariés à employeurs multiples. La rémunération brute globale à prendre en compte dans notre prévision s'établit à 4 K€ brut par mois soit 67 K€ par an (12 mois) chargés (taux de charges sociales de 40%). A ce coût, il convient de rajouter les indemnités de toutes natures et remboursements de frais induits par cette mission. Il sera retenu un montant forfaitaire de 12 K€ par an à ce titre. Par hypothèse, le personnel détaché par la Métropole est repris par cette dernière à l'issue de l'exercice 2019. Il convient toutefois de s'assurer que le code du travail n'impose pas qu'il soit intégré dans la nouvelle structure Saumaty.
- Les salaires et charges seront indexés à 1%/an

Frais de personnel	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Frais de personnel chargé	138 984 €	140 374 €	141 778 €	143 195 €	144 627 €	146 074 €
Personnel rattaché	57 000 €	57 000 €	- €	- €	- €	- €
Reprise en gestion administrative		16 974 €	22 858 €	23 087 €	23 318 €	23 551 €
Dir générale et animation du projet		19 750 €	79 790 €	80 588 €	81 394 €	82 208 €
Montant retenu	195 984 €	234 098 €	244 426 €	246 870 €	249 339 €	251 832 €
Marge de manœuvre (*) si non remplacement personnel en retraite			42 200 €	42 622 €	43 048 €	43 479 €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

7 AUTRES CHARGES ADMINISTRATIVES ET GENERALES

- Cela concerne :
 - Les Assurances
 - Les honoraires (Commissaire aux comptes, autres honoraires, ...) sachant les honoraires concernant la construction, la déconstruction, d'architecte, et l'AMO de l'opération, ont déjà été intégrés dans les investissements
 - Les impôts et taxes (apprentissage, formation continue, taxes sur véhicules, taxes diverses, ...). Nous considérerons que la future société est exonérée de taxes foncières.

Charges Générales d'Exploitations et Travaux Services Extérieurs	2019	2020	2021	2022	2023
Honoraires (CAC, Avocats, autres)	20 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Assurances	30 000 €	45 000 €	45 450 €	45 905 €	46 364 €
Impôts et Taxes (apprentissage, formation continue, taxes sur véhicules, taxes diverses, ...)	12 000 €	12 120 €	12 241 €	12 364 €	12 487 €
Charges d'amortissements Total	64 019 €	69 140 €	69 712 €	70 290 €	70 874 €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

8 Amortissements et autres charges exceptionnelles

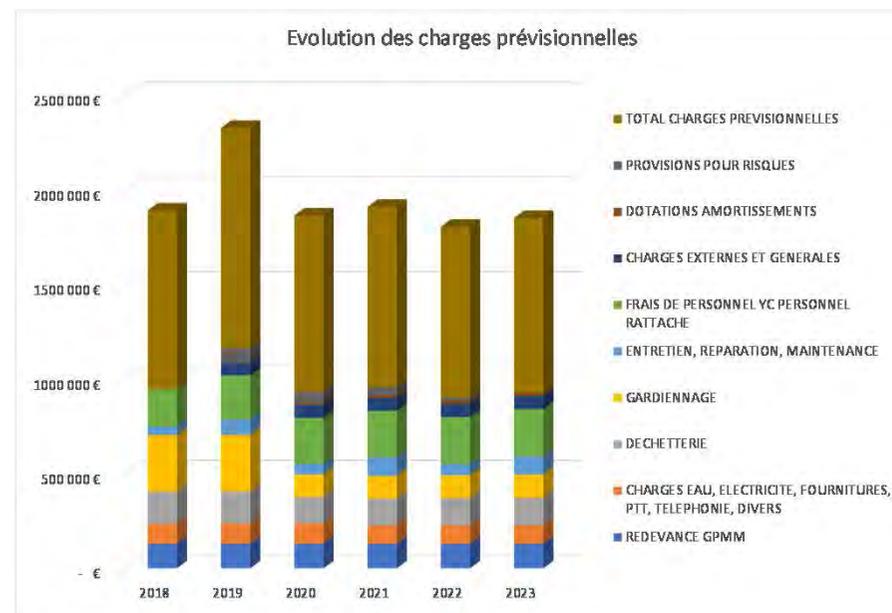
- Considérant que le transfert des actifs et passifs doit être effectué pour une valeur nulle conformément aux préconisations du commissaire aux comptes de Somimar (annexe n° 2), nous considérons que ces postes n'ont pas à être intégrés dans les prévisions.
- Seule exception: les amortissements qui résulteraient d'acquisition d'actifs amortissables nécessaires à l'exploitation du site. Nous avons retenu les amortissements liés à la cyber-surveillance à cela s'ajoutera une provision de 5.000 € pour investissements informatiques et bureautiques (15 K€ d'investissements fin 2020 amortis sur 3 ans).
- Compte tenu de la nature du projet, nous avons retenu une provision pour risques et aléas décroissante dès le 1^{er} exercice de 80 K€. Elle décroît d'année en année en fonction des réalisations.

Charges d'amortissements	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Charges d'amortissements Equipements de Cyber-Surveillance	- €	- €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €
Charges d'amortissements Equipements de Cyber-Surveillance	- €	- €	- €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Charges d'amortissements Total	- €	- €	8 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Provisions pour risques et aléas	- €	80 000 €	60 000 €	40 000 €	20 000 €	- €

7.2 Charges d'exploitation prévisionnelles du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

Charges prévisionnelles	2018	2019	2020	2021	2022	2023
REDEVANCE GPMM	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €
CHARGES EAU, ELECTRICITE, FOURNITURES, PTT, TELEPHONIE, DIVERS	105 000 €	106 050 €	107 111 €	96 935 €	97 904 €	98 883 €
DECHETTERIE	170 000 €	170 000 €	140 000 €	141 400 €	142 814 €	144 242 €
GARDIENNAGE	300 000 €	300 000 €	120 000 €	121 200 €	122 412 €	123 636 €
ENTRETIEN, REPARATION, MAINTENANCE	45 000 €	80 000 €	54 125 €	96 500 €	56 965 €	93 574 €
FRAIS DE PERSONNEL YC PERSONNEL RATTACHE	195 984 €	234 098 €	244 426 €	246 870 €	249 339 €	251 832 €
CHARGES EXTERNES ET GENERALES	NC	64 019 €	69 140 €	69 712 €	70 290 €	70 874 €
DOTATIONS AMORTISSEMENTS	- €	- €	8 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €
PROVISIONS POUR RISQUES	- €	80 000 €	60 000 €	40 000 €	20 000 €	- €
TOTAL CHARGES PREVISIONNELLES	945 984 €	1 164 167 €	932 801 €	955 617 €	902 724 €	926 042 €
<i>Evolution des charges annuelles</i>		23%	-20%	2%	-6%	3%
<i>Evolution des charges en cumul</i>		23%	-1%	1%	-5%	-2%

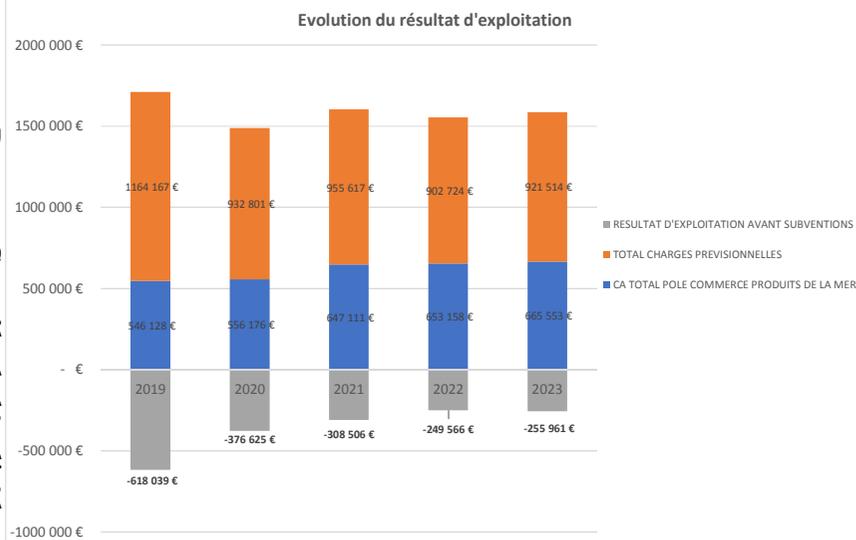


- Malgré une politique de maintenance plus soutenue, et le renforcement des structures de gestion nécessité par l'abandon de la régie et donc des prestations assurées par la Métropole, les charges d'exploitation décroissent régulièrement entre 2019 et 2023 où elles se stabilisent à un niveau de l'ordre de 900 K€ par an.
- Cette décroissance est essentiellement imputable à la réduction sensible des prestations externes relatives à la surveillance et à la gestion de la déchetterie.
- Au final, sur la période 2018-2023 les coûts d'exploitation du pôle MER évoluent de - 10 %.

7.3 Comptes de résultat prévisionnels du Pôle Commerce Produits de la Mer

- L'amélioration des comptes est très nette même si le résultat d'exploitation reste largement déficitaire jusqu'en 2023 (environ -256 K€).
- Les pertes d'exploitation représentaient quasiment le Chiffre d'Affaires depuis plusieurs années. Elles seront supérieures au Chiffre d'Affaires en 2019. Les pertes devraient représenter encore en fin de période environ 38 % du CA.
- Le Pôle Commerce des Produits de la Mer peut donc être considéré comme chroniquement déficitaire en raison du fait qu'il doit absorber 100 % des charges d'exploitation du site alors qu'il ne représente que la moitié des surfaces.
- La solution d'équilibre est à rechercher dans une péréquation avec le Pôle diversification. (location grande halle et/ou foncier).

Chiffres d'Affaires Prévisionnels Pôle Produits de la Mer en H.T	2019	2020	2021	2022	2023
MAREYEURS	323 730 €	323 730 €	323 174 €	322 909 €	327 766 €
PECHEURS	60 115 €	60 115 €	60 501 €	60 936 €	61 378 €
AUTRES	147 538 €	113 352 €	115 204 €	117 159 €	119 945 €
CA TOTAL MAREYEURS + PECHEURS + AUTRES	531 383 €	497 197 €	498 879 €	501 004 €	509 089 €
GALIX CREVETTES	14 745 €	58 979 €	60 207 €	61 488 €	63 078 €
NOUVEL ENTREPÔT	- €	- €	88 025 €	90 666 €	93 386 €
CA TOTAL POLE COMMERCE PRODUITS DE LA MER	546 128 €	556 176 €	647 111 €	653 158 €	665 553 €
<i>Evolution du CA en %</i>		1,8%	16,4%	0,9%	1,9%



	2019	2020	2021	2022	2023
REDEVANCE GPMM	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €
CHARGES EAU, ELECTRICITE, FOURNITURES, PTT, TELEPHONIE, DIVERS	106 050 €	107 111 €	96 935 €	97 904 €	98 883 €
DECHETTERIE	170 000 €	140 000 €	141 400 €	142 814 €	144 242 €
GARDIENNAGE	300 000 €	120 000 €	121 200 €	122 412 €	123 636 €
ENTRETIEN, REPARATION, MAINTENANCE	80 000 €	54 125 €	96 500 €	56 965 €	89 046 €
FRAIS DE PERSONNEL YC PERSONNEL RATTACHE	234 098 €	244 426 €	246 870 €	249 339 €	251 832 €
CHARGES EXTERNES ET GENERALES	64 019 €	69 140 €	69 712 €	70 290 €	70 874 €
DOTATIONS AMORTISSEMENTS	- €	8 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €
PROVISIONS POUR RISQUES	80 000 €	60 000 €	40 000 €	20 000 €	- €
TOTAL CHARGES PREVISIONNELLES	1 164 167 €	932 801 €	955 617 €	902 724 €	921 514 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 618 039 €	- 376 625 €	- 308 506 €	- 249 566 €	- 255 961 €

7.3 Comptes de résultat prévisionnels du Pôle Commerce Produits de la Mer - Suite

Hypothèses Business Plan

- ▶ Les frais financiers liés au portage du financement des investissements TTC par exemple par CDC ou autre organisme institutionnel sur les 3 ans, ne sont pas intégrés à la simulation du Business Plan. Par simplification et avant toute négociation exacte des conditions de financement, nous pourrions raisonner sur la base du principe que l'organisme financier effectuerait 4 versements par an (janvier, avril, juillet, et octobre) à la Somimar à un taux de 6%/an d'intérêts. Dès que les appels de fonds de la Métropole seraient versés à la Somimar, cette dernière rembourse les encours de l'organisme financier. Nous pourrions considérer que la TVA est également à financer. Les charges financières pourraient se révéler significatives.
- ▶ Les résultats nets ressortent négatifs avant imputation des charges financières et des subventions éventuelles. Les fonds propres de la Société devront être suffisamment significatifs pour absorber les pertes des premières années.

	2019	2020	2021	2022	2023
CA TOTAL POLE COMMERCE PRODUITS DE LA MER	546 128 €	556 176 €	647 111 €	653 158 €	665 553 €
TOTAL CHARGES PREVISIONNELLES	1 164 167 €	932 801 €	955 617 €	902 724 €	921 514 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT SUBVENTIONS	- 618 039 €	- 376 625 €	- 308 506 €	- 249 566 €	- 255 961 €
Subventions	NC	NC	NC	NC	NC
Résultat Financier	NC	NC	NC	NC	NC
RESULTATS NETS Avant CHARGES FINANCIERES ET SUBVENTIONS	- 618 039 €	- 376 625 €	- 308 506 €	- 249 566 €	- 255 961 €
CUMUL RESULTATS NETS Avant CHARGES FINANCIERES ET SUBVENTIONS	- 618 039 €	- 994 665 €	- 1 303 171 €	- 1 552 737 €	- 1 808 698 €

8 . Annexes

Annexe 8.1 : Examen des diversifications possibles (Source et analyses SOMIMAR)



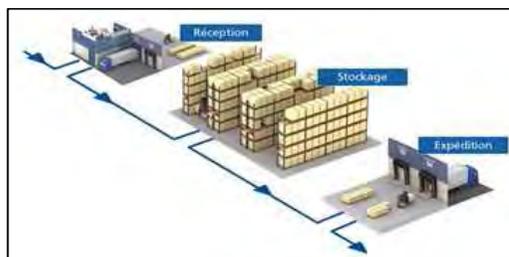
Annexe 8.1 : Les orientations stratégiques possibles du pôle diversification

- Plusieurs stratégies peuvent être envisagées pour exploiter les terrains disponibles (environ 20.000 m² dont une halle de 6.500 m² au sol).
- Deux grandes orientations possibles:

Développer un pôle logistique et/ou industriel

La libération d'espaces liée à la déconstruction de bâtiments (ex usine Galix notamment) pourrait permettre de disposer d'une surface foncière intéressante pour la couverture de besoins logistiques de proximité (notamment avec le Port).

Dans ce schéma, Saumaty construit ou aménage des bâtiments pour les mettre à disposition des opérateurs.



Développer un pôle touristique

- A l'image du PIER 39 de San Francisco, création d'un pôle regroupant au sein d'une halle centrale et de bâtiments périphériques les activités suivantes:
 - Attractions (autour du thème de la mer)
 - Restaurations / Shopping / Evènements / Boutique produits locaux.
- Il peut également être envisager d'implanter un casino sur le site.

Dans ces schémas, l'espace est mis à disposition d'investisseurs privés.



Quelle que soit, la stratégie, il conviendra de procéder à des travaux lourds de démolition (ancienne usine Galix, restaurant(?)) et de réaménagement (grande halle).

Source, Analyses et Présentation SOMIMAR

Annexe 8.1 : Analyse SWOT (forces, faiblesses, opportunités, menaces)

	Forces	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Pole logistique/industriel	Positionnement géographique. Proximité du port pour fret maritime.	Configuration inadaptée de la grande halle. Financement public important (plusieurs dizaines de M€)	Besoins de logistique croissants non encore couverts.	Limitations budgétaires des collectivités. Convention GPMM à modifier.
Pole touristique	Implantation bord de mer : site privilégié. Proximité croisières. Proximité quartier touristique. Financement privé.	Rentabilité à long terme pour les opérateurs.	Renforcement de l'attractivité touristique de Marseille et de la région.	Convention GPMM à modifier.

Source, Analyses et Présentation SOMIMAR

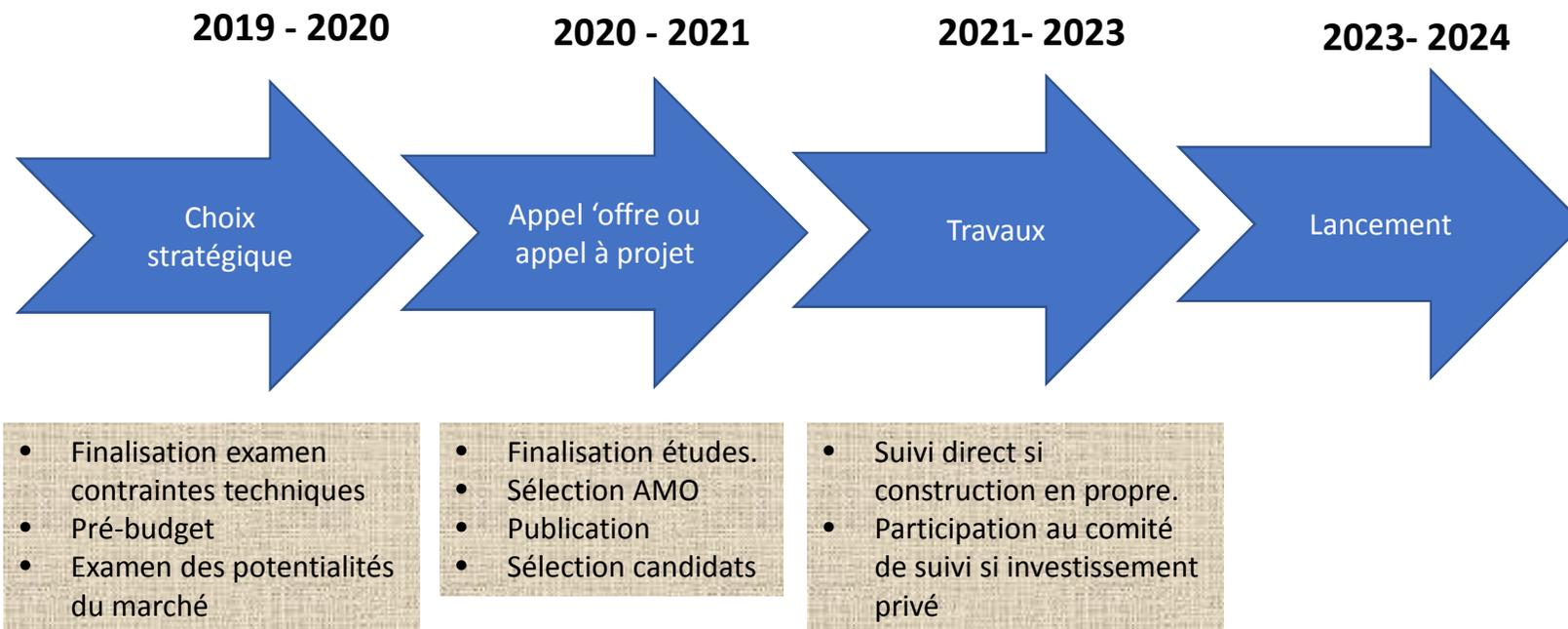


La configuration de la grande halle n'est pas adaptée au développement d'une activité logistique.



L'orientation logistique/industrielle nécessite un financement public important..

Annexe 8.1 : Calendrier



Malgré un programme serré, aucun produit d'exploitation pour Saumaty avant 2022 - 2023.

Annexe 8.1 : Recherche d'une péréquation : possibilités et contraintes

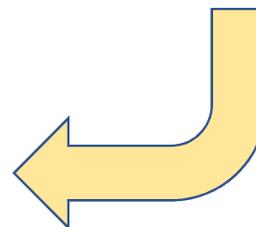
La grande halle devrait être libérée lors du transfert des mareyeurs dans la nouvelle structure dès le 1^{er} janvier 2021 (sous réserve du respect du planning prévisionnel).



Conformément à ce même calendrier, elle ne devrait faire l'objet de travaux de transformation qu'à compter du 1^{er} janvier 2023.



Pendant 2 ans la grande halle est donc disponible.



OBJECTIF :

Louer la structure temporairement en l'état.

CONDITIONS:

Le locataire assume les charges de fonctionnement (eau, électricité, nettoyage)
Saumaty ne reste responsable que des travaux lourds de maintenance.

Annexe 8.1 : Recherche d'une péréquation : impacts sur le compte de résultats

Hypothèse de travail:

- Location du pôle comprenant les espaces fonciers disponibles hors pôle Mer ainsi que les constructions (grande halle, restaurant,...).
- Mise à disposition « en l'état » : aucun aménagement préalable n'est prévu.
- Loyer calculé sur la seule base de la surface de la grande halle valorisé au tarif moyen du m² hors charges locatives.
- Mise en œuvre: avril 2022.

1 - Surfaces disponibles mises à disposition						
Seule la surface de la grande halle servira de base au calcul de la redevance						
Surface grande halle :	6 500 m ²					
Tarif actuel moyen hors charges locatives :	53,97					
CA prévisionnel annuel :	350 830 €					
Les surfaces sont mises à disposition "en l'état"; le concessionnaire assume directement l'ensemble des charges associées aux surfaces (entretien, surveillance, énergie, renouvellement, ...)						
2 - Impact sur les résultats prévisionnels						
		2019	2020	2021	2022	2023
. CA avant péréquation		546 128	556 176	559 086	653 158	665 553
. Redevance pôle diversification					350 830	350 830
CA après péréquation		546 128	556 176	559 086	1 003 988	1 016 383
. Résultat avant péréquation		-618 039	-376 625	-396 531	-249 566	-260 489
. Apport pôle diversification					350 830	350 830
Résultat après péréquation		-618 039	-376 625	-396 531	101 264	90 341

Le site peut donc être à l'équilibre dès lors que la grande Halle du Pôle Diversification peut être louée dans un 1^{er} temps «en l'état » pour un loyer modeste ou exploité avec un niveau de marge nette au moins équivalent au revenu du loyer escompté.
Il reste à trouver un (ou plusieurs) opérateur(s) intéressé(s) à l'issue d'une phase d'appel à projet.

PORT SAUMATY – MARSEILLE
ETUDE DE FAISABILITE
RESTRUCTURATION DU SITE



NOTA :

En l'absence de documents numériques disponibles pour travailler sur ce site, nous avons été conduits à fabriquer nous-mêmes certains documents de base.

D'autres documents graphiques et certaines données permettant de réaliser ce dossier sont issus de l'étude : « Port de SAUMATY : restructuration des activités de Pêche et de Mareyage » de la SOLEAM du 15/02/2017

SAUMATY : projet de restructuration - argumentaire et principes d'aménagement

PROJET DE RESTRUCTURATION SAUMATY

CONTENU

Ce dossier résume les réflexions menées avec la SOMIMAR sur la restructuration du Port de la SAUMATY.

Les hypothèses de travail sont les suivantes :

- Déménagement des activités de mareyage de la Grand Halle et réorganisation des emplacements des pêcheurs.
- Création de deux entités, la parcelle Grande Halle et la parcelle SAUMATY, complètement indépendantes. **Qui formeront deux pôles : le Pôle de Diversification et le Pôle Mer.**
- Proposition des projets d'aménagement pour ces deux parcelles

ARGUMENTAIRE

Ce dossier contient les éléments suivants :

- Une analyse des contraintes d'aménagement de la Grande Halle et des possibilités d'aménagement
- Deux hypothèses d'aménagement de la parcelle Grande Halle
- Un scénario d'aménagement de la parcelle SAUMATY permettant de reloger les activités présentes sur le site.



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

SAUMATY : argumentaire des principes d'aménagement



ANALYSE EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE LOGISTIQUE

A. SITUATION URBAINE DE LA SAUMATY

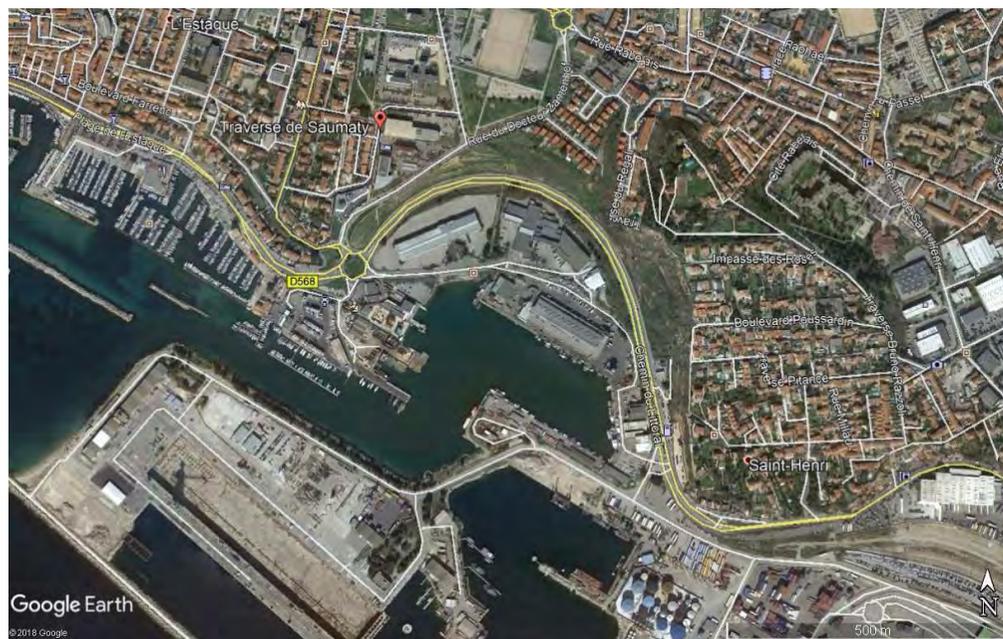
Accès : La SAUMATY est desservie par un rond point sur la D.568

La largeur de la rue actuelle ne permet pas une desserte suffisante pour les véhicules légers et les poids lourds.

l'entrée présente une rampe en déclivité.

La rampe existante qui permet l'accès au site n'est pas adaptée à la desserte par les poids lourds.

La réalisation d'un deuxième accès sera nécessaire si l'on veut augmenter la capacité des flux de circulation.



SOMIMAR - Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : caractéristiques et possibilités d'aménagement



ANALYSE EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE LOGISTIQUE

A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE LA GRANDE HALLE

Hypothèse de travail : L'argumentaire présenté se base sur l'hypothèse qu'une zone logistique doit être desservie par des poids lourds dont la taille varie aujourd'hui entre 14 et 17 m de long (tracteur compris) et d'un quai avec portes à soufflet de 5 m de large. Cette hypothèse est fondée sur les normes du code du travail et de la sécurité des personnes ainsi que de la fonctionnalité de tels bâtiments.

Accès poids lourds :

Le RDC de la grande halle est de plain pied avec les voies de circulation et les stationnements périphériques. L'installation d'une activité logistique nécessiterait de décaisser le terrain sur la partie Nord (1,20 m de haut sur une largeur de 25 m minimum). La création de ce quai a un impact important sur le terrain qui mesure 45,40 m de largeur au Nord de la grande halle ; cela supprimerait un nombre non négligeable de places de stationnement. Cet ouvrage limiterait le stockage de véhicules sur le terrain.

La topographie du site au Nord de la halle présente des déclivités qu'il faudra aplanir pour permettre de desservir les emplacements poids lourds et le quai de déchargement.

Sur la partie Sud côté darse la largeur (17,5 m) du quai ne permet pas de créer de quai de déchargement et d'emplacement poids lourds. Il est également impossible de terrasser le quai à moins 1,20 m pour créer le quai de déchargement.

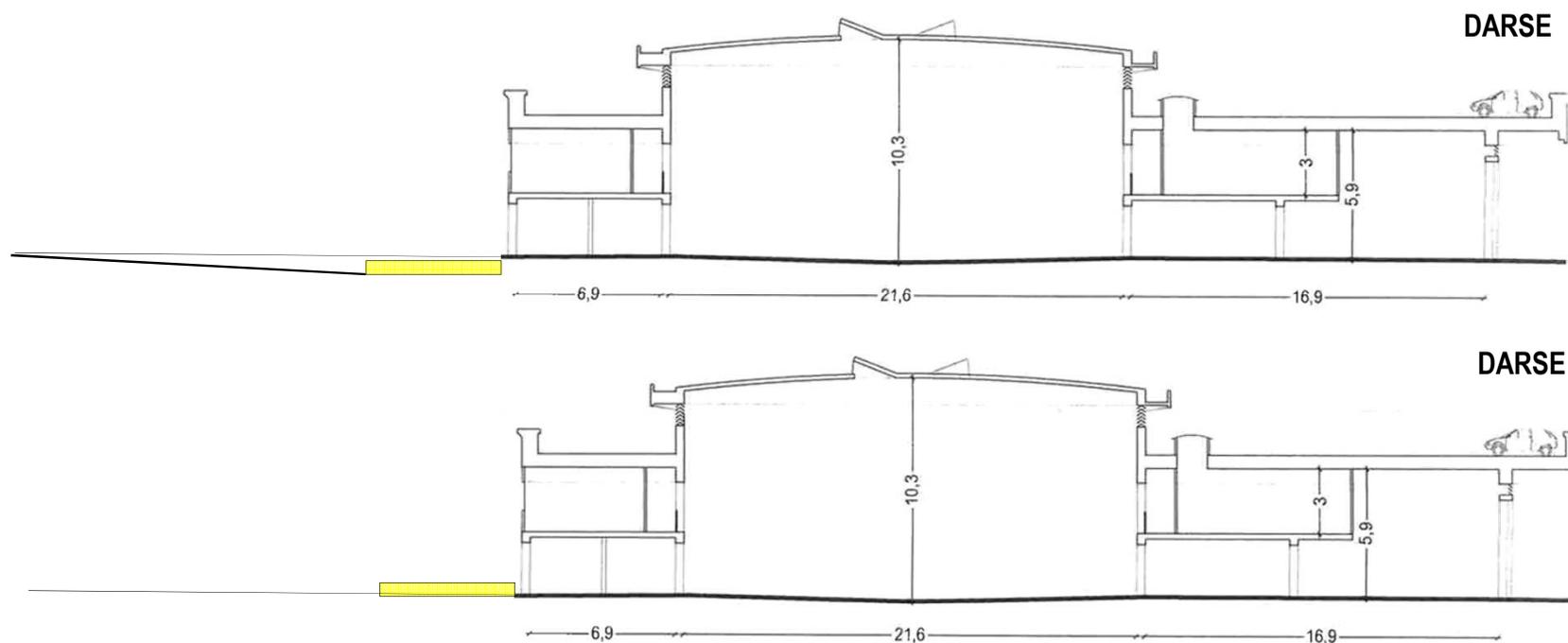
La création d'un quai sur la façade Est de la grande halle limiterait l'approvisionnement des locaux aménagés à l'intérieur du volume.

Sur la façade Ouest, la création d'un deuxième accès nécessiterait la démolition de la rampe d'accès au parking en étage et du restaurant.

La grande halle ne serait desservie que d'un seul côté, ce qui limite son exploitation à cause de la largeur de 47 m. Nous expliciterons les contraintes que pose cette largeur d'un point de vue fonctionnel dans les aspects architecturaux de ce dossier.

Le seul scénario pour créer un quai de déchargement serait de le réaliser en surélévation de 1,20 m au dessus du niveau des parkings sur la façade Nord.

GRANDE HALLE : caractéristiques et possibilités d'aménagement



ARGUMENTAIRE EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE LOGISTIQUE

A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE LA GRANDE HALLE

Contraintes structurelles de la grande halle :

La grande halle peut actuellement être desservie par les poids lourds par la porte principale côté Est. Cet accès ne comporte pas de quai ; il est de plain pied.

Les poutres formant linteau sur cette porte font partie de la structure de la halle limitent la hauteur des travées adjacentes, et ne permettent pas une décharge

L'installation d'un quai sur la façade Nord peut se faire selon deux procédés :

- Soit en décaissant le sol devant la façade et en créant un quai à 1,20 m du sol. Les accès aux alvéoles commerciales seraient tout de même limités par la faible hauteur sous plafond des deux ailes latérales (3 m env.)
- Soit en créant un quai de 1,20 m au dessus du sol extérieur actuel. Cette solution implique de créer un plancher de même hauteur sur toute la surface de la halle, en plus des terrassements sur l'extérieur. Il limitera la hauteur sous plafond des deux ailes latérales à moins de 3 mètres.

Dans les deux cas il semble difficile et onéreux de réaliser ces travaux . Les locaux résultant de ces travaux risquent de ne pas convenir à leur destination d'usage . Nous déconseillons l'utilisation de ce bâtiment en pôle logistique.

GRANDE HALLE : caractéristiques et possibilités d'aménagement



FACADE EST GRANDE HALLE



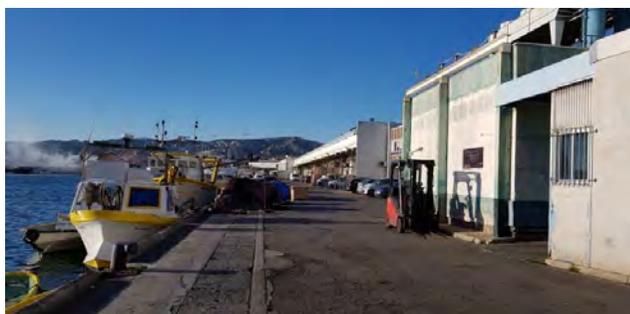
ACCES EST GRANDE HALLE



ACCES EST GRANDE HALLE



ACCES NORD GRANDE HALLE



ACCES SUD GRANDE HALLE

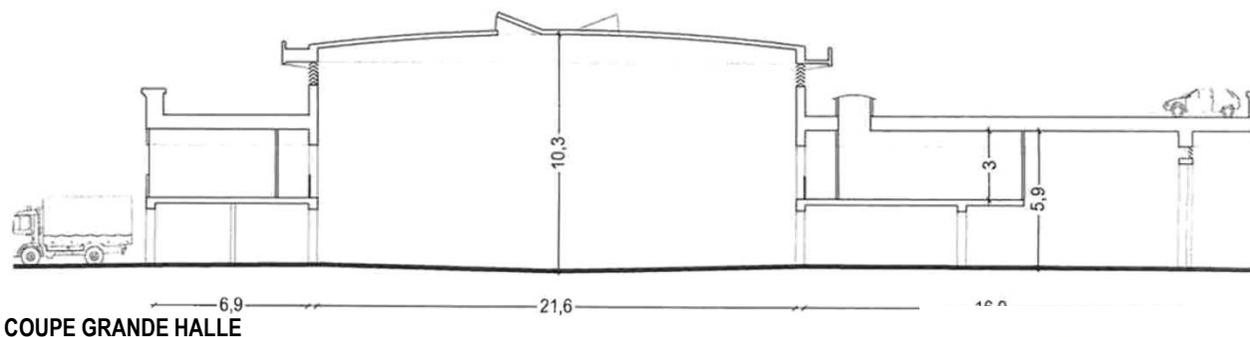


ACCES SUD GRANDE HALLE

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : caractéristiques et possibilités d'aménagement



ANALYSE EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE LOGISTIQUE

A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE LA GRANDE HALLE

Contraintes structurelles de la grande halle :

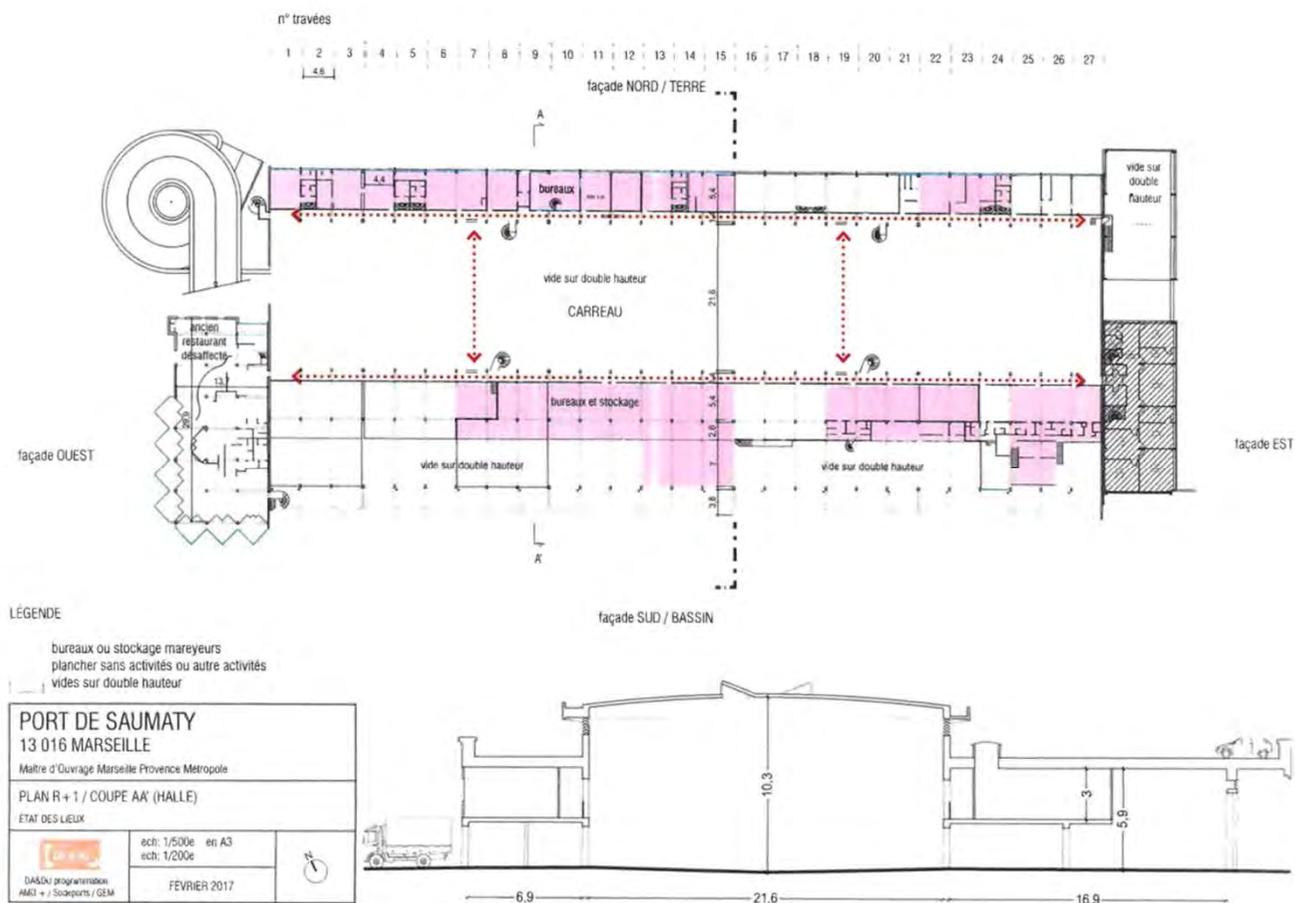
La surface et la hauteur (10,30 m) de la nef centrale impliquent des travaux de mise aux normes en matière de sécurité incendie :

- Le volume de la nef centrale et son utilisation en locaux d'entreposage classeront le bâtiment en ICPE. Cette disposition implique une division par parois CF 2h de la grande nef et l'installation d'un système de lutte contre l'incendie (Sprinkler). Cette contrainte implique de diviser la halle en alvéoles dans le sens de la largeur. Il en résulte des locaux de 42 m de long avec un seul accès poids lourds sur la façade Est et deux parties d'une hauteur sous plafond de 3 m. Ces locaux ne seront pas adaptés à des activités de stockage.
- La construction d'une dalle intermédiaire, qui limiterait la hauteur de la nef centrale et réduirait les contraintes de sécurité incendie, devrait respecter les normes parasismiques. Cette solution serait onéreuse et limiterait la capacité de stockage.
- La faible hauteur sous plafond des deux ailes latérales n'est pas adaptée aux activités de stockage.
- Les surfaces de bureaux en R+1 ne peuvent pas être transformées en locaux de stockage. Il sera difficile de les utiliser.

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : caractéristiques et possibilités d'aménagement



ANALYSE EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE LOGISTIQUE A. CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE LA GRANDE HALLE

Contraintes structurales de la grande halle :

- La faible hauteur sous plafond des deux ailes latérales n'est pas adaptée aux activités de stockage .
- Les surfaces de bureaux en R+1 ne sont pas transformables en locaux de stockage.

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : caractéristiques et possibilités d'aménagement



INTERIEUR GRANDE HALLE



QUAI SUD DE LA GRANDE HALLE



RAMPE D'ACCES TOITURE GRANDE HALLE



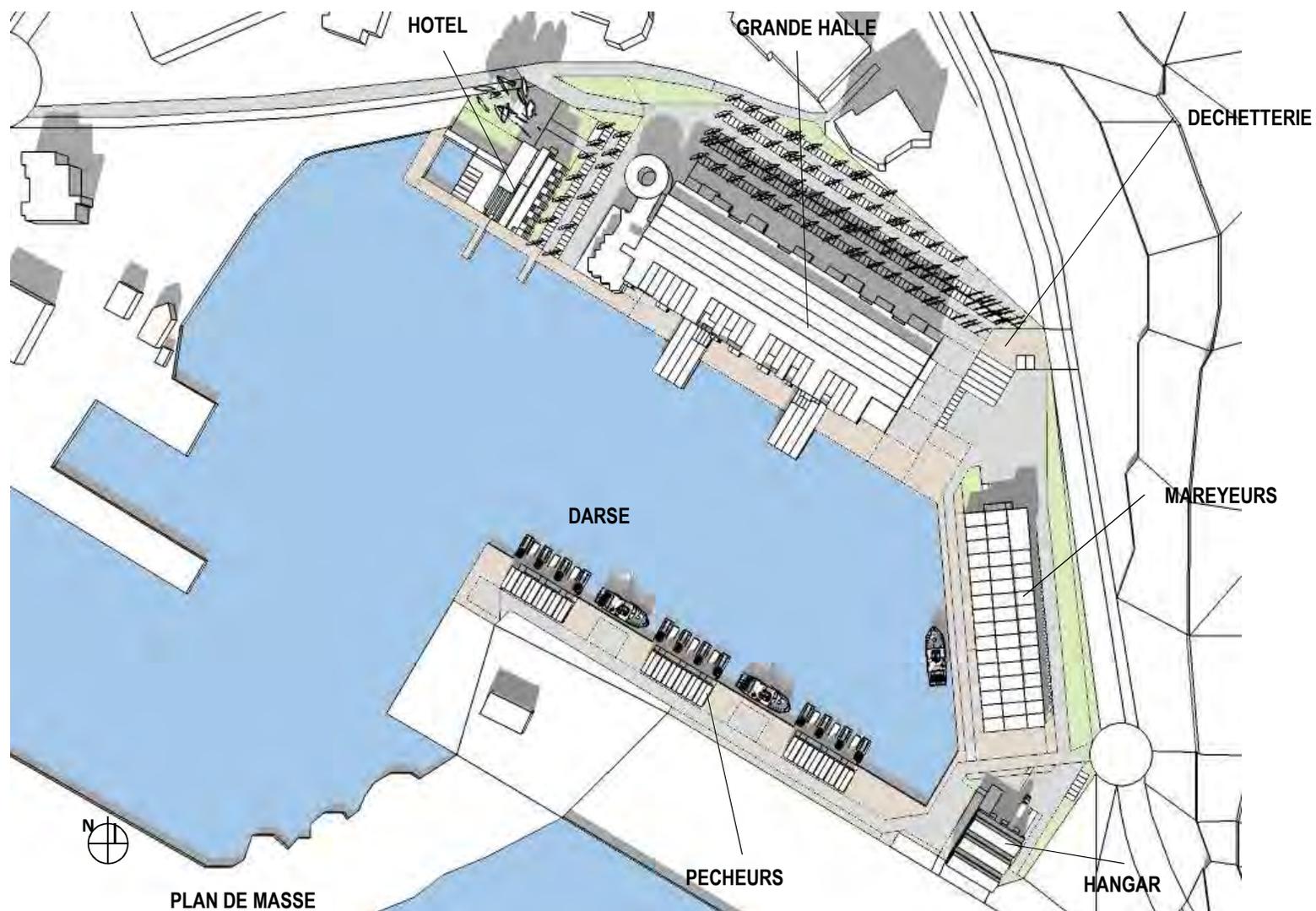
LA GRANDE HALLE

PRECONISATIONS

Les caractéristiques morphologiques et structurelles de la grande halle impliquent de chercher à implanter une activité qui :

- Puisse utiliser le volume de la nef centrale dans sa globalité et l'ensemble des locaux annexes;
- Se serve des particularités architecturales et patrimoniales du bâtiment

HYPOTHESE D'AMENAGEMENT – Reconfiguration d'ensemble – Redéploiement de la SAUMATY



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

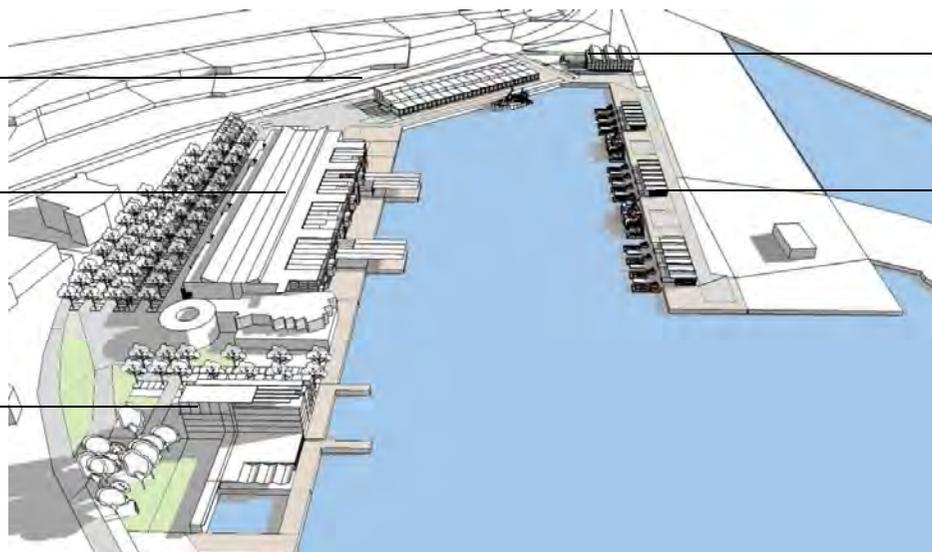
HYPOTHESE D'AMENAGEMENT – Reconfiguration d'ensemble – Redéploiement de la SAUMATY

VUE OUEST

MAREYEURS

GRANDE HALLE

HOTEL



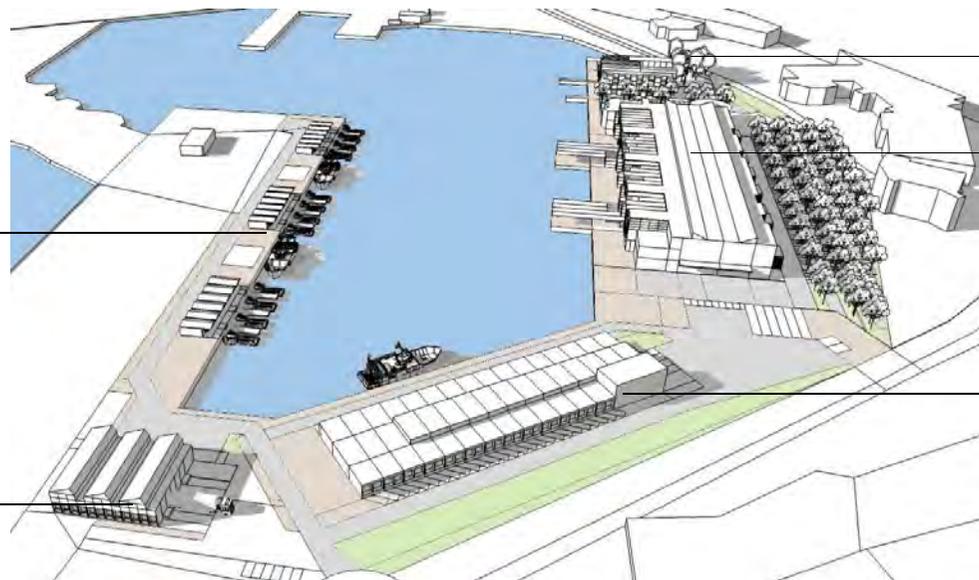
HANGAR

PECHEURS

VUE EST

PECHEURS

HANGAR



HOTEL

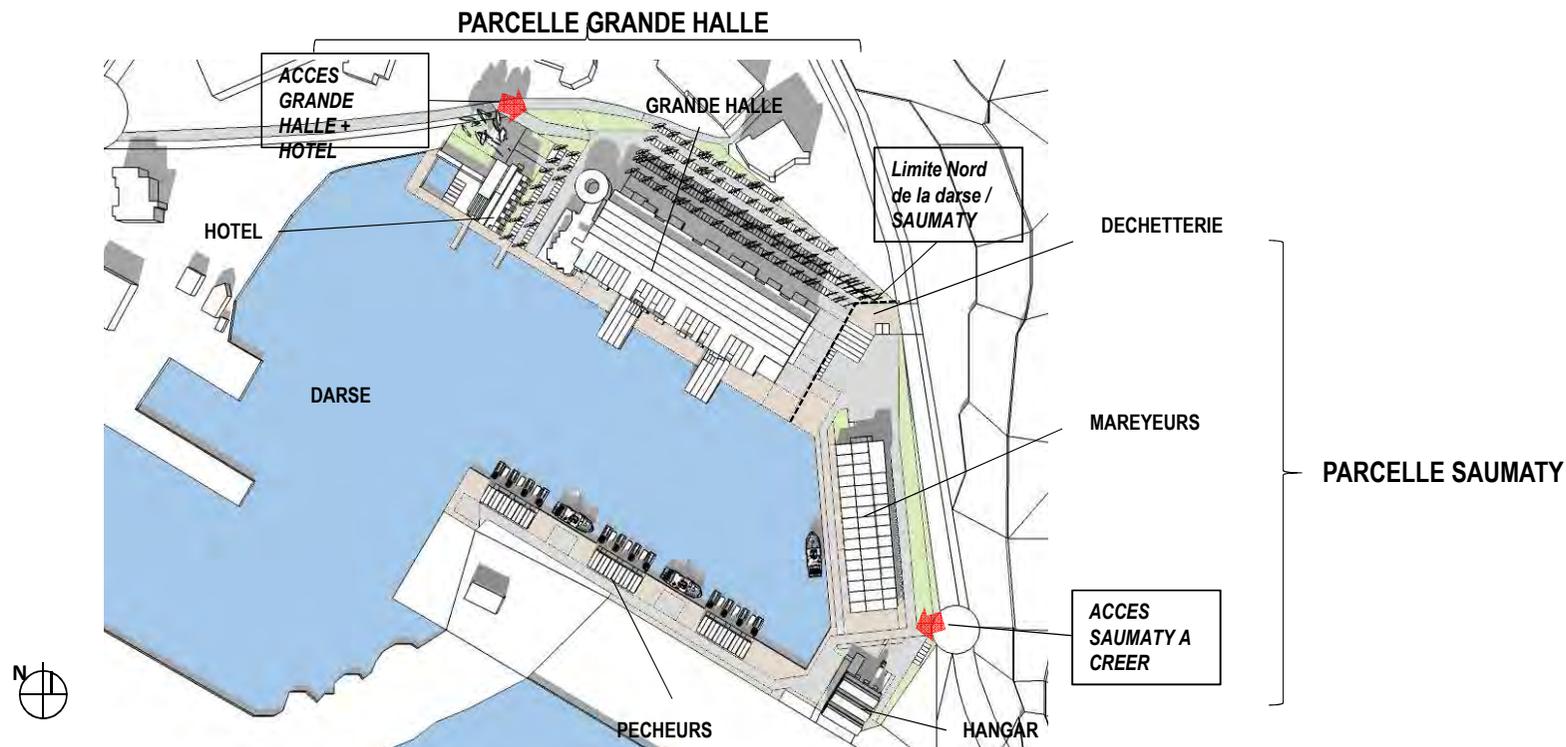
GRANDE HALLE

MAREYEURS

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

HYPOTHESES D'AMENAGEMENT – Reconfiguration d'ensemble – Redéploiement de la SAUMATY



HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

A- Libérer la GRANDE HALLE des occupations actuelles : La sous-occupation de la Grande Halle par les métiers de la mer (mareyeurs) et l'adéquation du bâtiment avec les normes de sécurité et de fonctionnement actuelles conduisent à proposer le déménagement des occupants actuels. La grande halle se trouve libérée pour accueillir d'autres fonctions .

B-Créer deux entités : la parcelle GRANDE HALLE, la Parcelle SAUMATY: deux parcelles indépendantes, avec des accès différenciés peuvent être créés pour accueillir les futures activités de la Grande Halle et de la SAUMATY

C-Redéploiement de la SAUMATY: de nouveaux locaux sont construits sur la parcelle de la SAUMATY pour abriter les activités des mareyeurs et des pêcheurs, la fabrication de glace, et des hangars réfrigérés. La nouvelle entité créée constituera un nouveau Pôle des activités de la mer.

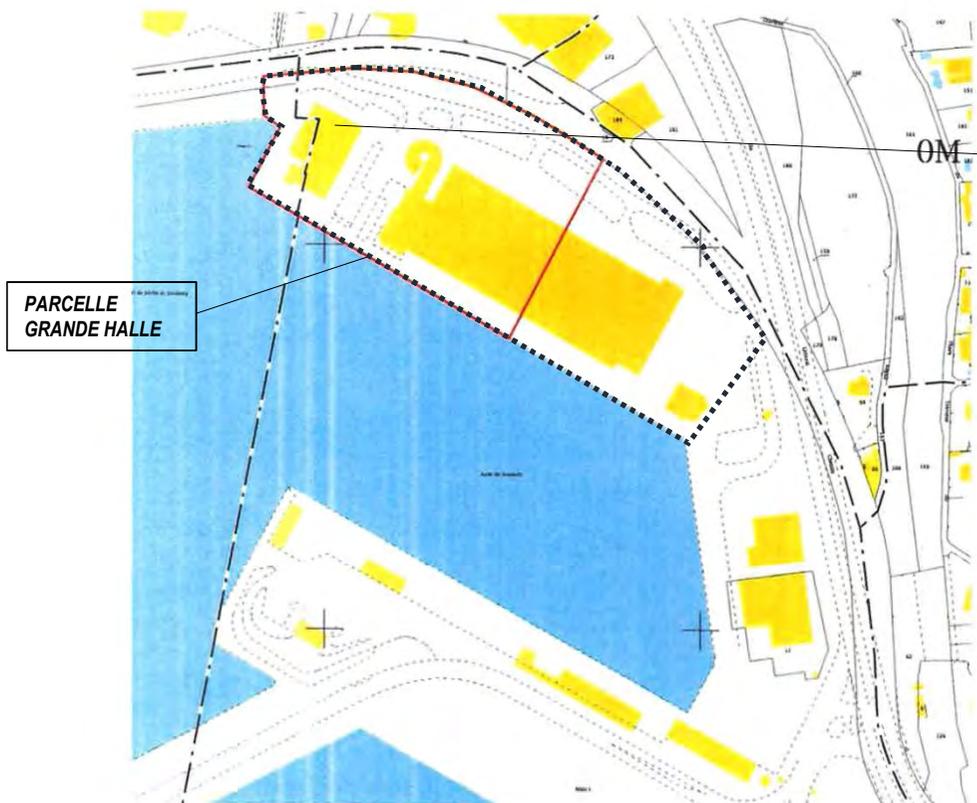
D- La parcelle GRANDE HALLE : sur cette nouvelle parcelle, il est envisagé :

- D'installer dans la Grande Halle des activités qui puissent composer avec la morphologie du bâtiment. Deux scénarios sont proposés : un centre touristique et culturel en lien avec la thématique de la mer, et un complexe touristique et de loisirs.
- La construction d'un hôtel 4 étoiles et de 100 chambres peut être associée à ces deux scénarios de restructuration de la Grande Halle.

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

HYPOTHESES D'AMENAGEMENT – déconstruction des bâtiments existants sur la parcelle GRANDE HALLE



ANCIEN BATIMENT GALIX



TOUR A GLACE

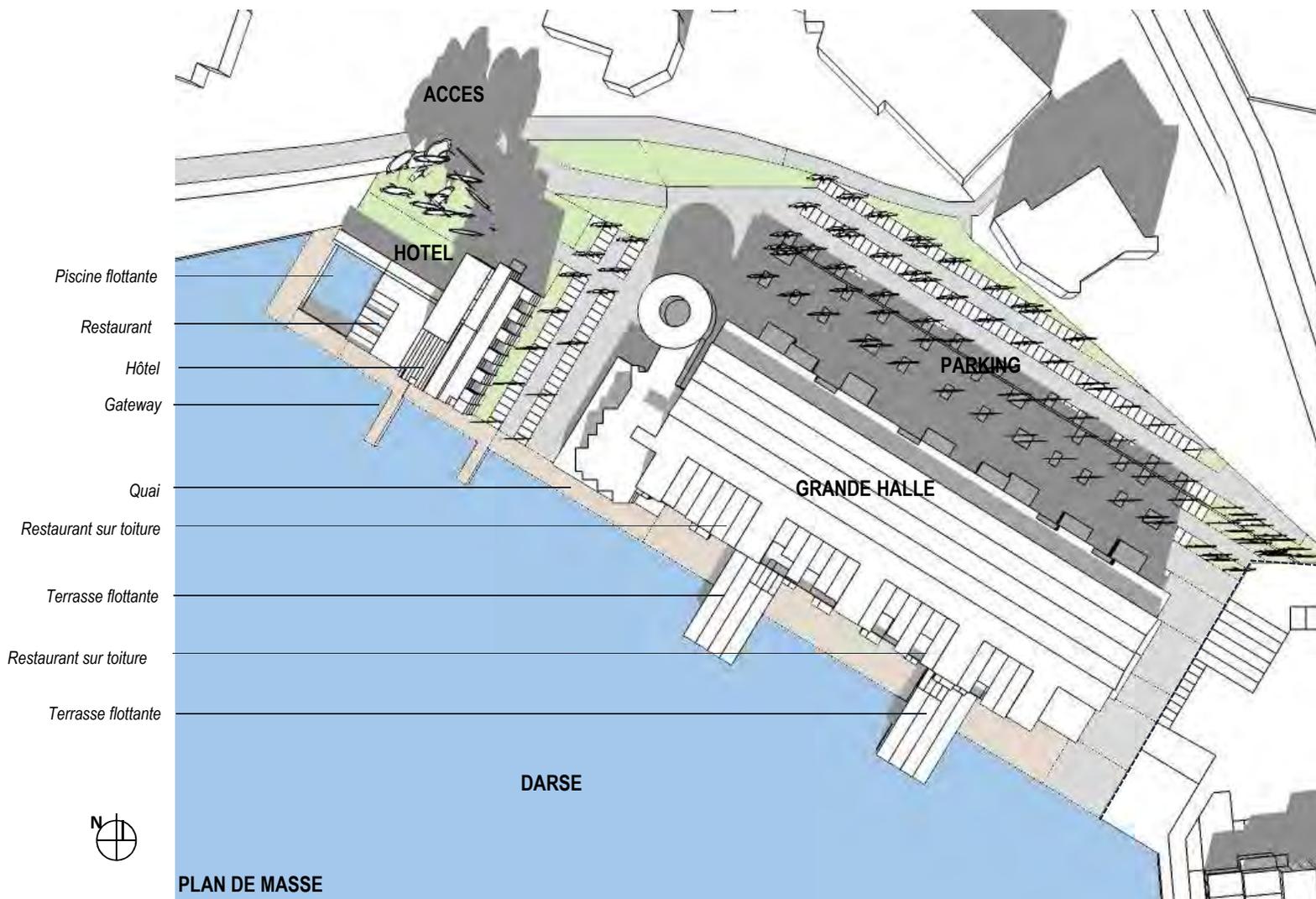
PORT DE SAUMATY 13 016 MARSEILLE Maître d'Ouvrage Marseille Provence Métropole		
DOCUMENTS D'URBANISME PLU		
D&DU programmation AMO + / Sodeports / GEM	éch: 1/2000e en A3 FEVRIER 2017	

DECONSTRUCTION

Deux bâtiments seront déconstruits sur la future parcelle de la Grande Halle :

- L'ancien bâtiment GALIX dont la vétusté nécessiterait des investissements très importants pour être remis aux normes et subir une transformation d'usage.
- La tour à glace : le mode de production de la glace a évolué vers d'autres processus qui ne nécessitent pas le maintien de ce bâtiment
- Les deux bâtiments démolis donneront de nouveaux droits à construire sur cette parcelle

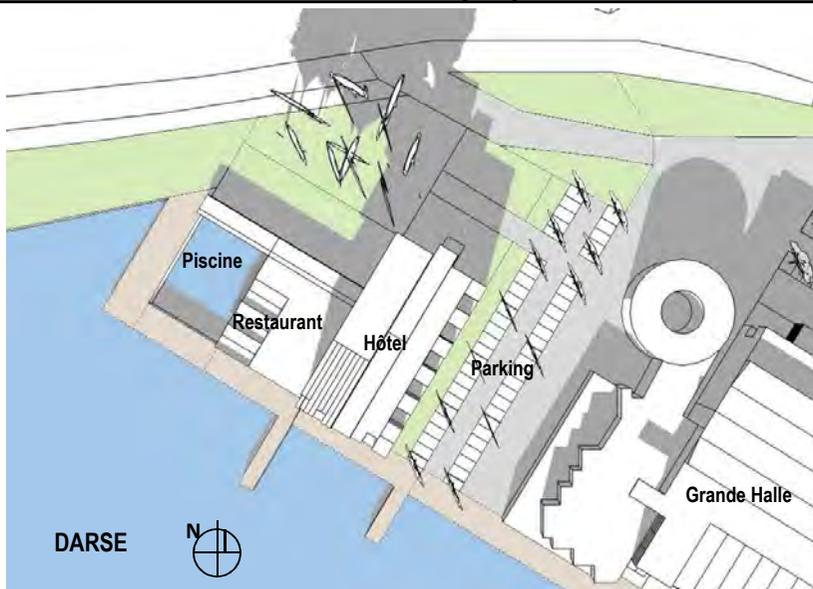
PARCELLE GRANDE HALLE : hypothèses d'aménagement du Pôle Diversification



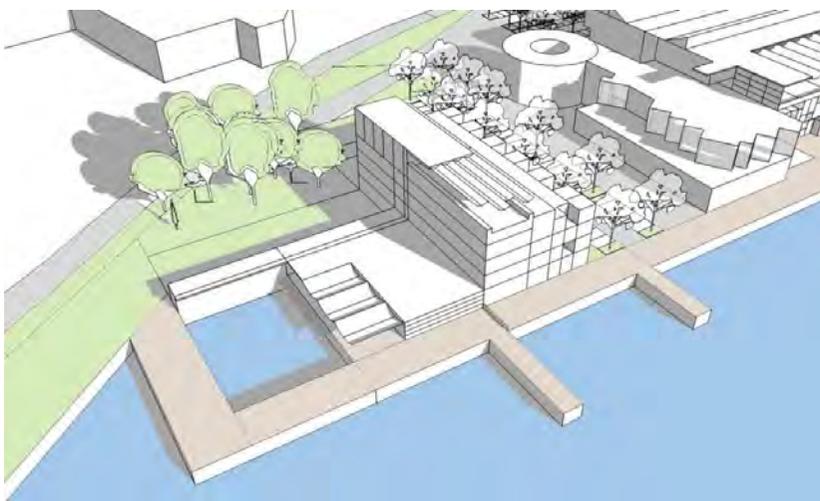
SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE GRANDE HALLE : proposition de construction d'un hôtel



PLAN DE MASSE

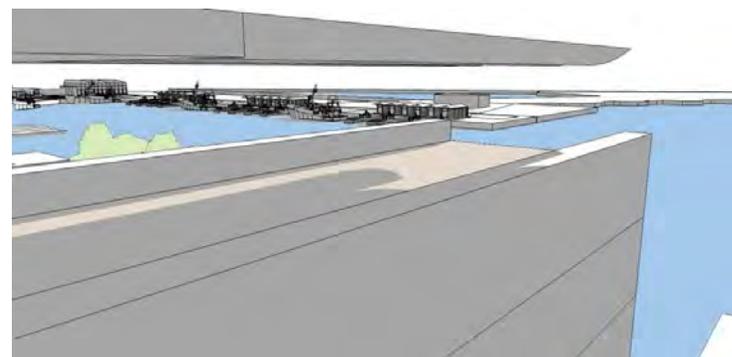


VUE GENERALE DE L'HOTEL

PROJET D'HOTEL

Les deux alternatives de restructuration de la grande halle peuvent être complétées par la construction d'un hôtel sur l'ancien emplacement du bâtiment Galix et de la station service.

L'hôtel de 4 étoiles, d'une surface de 4000 m² environ, pourrait bénéficier de deux restaurants en terrasse. L'un sur le toit du bâtiment et l'autre au bord de la piscine flottante construite à l'emplacement de l'ancienne crique. Cet hôtel, situé en bord de darse, compléter des infrastructures culturelles et de loisirs; bénéficiera d'une vue sur la darse et des nouveaux aménagements

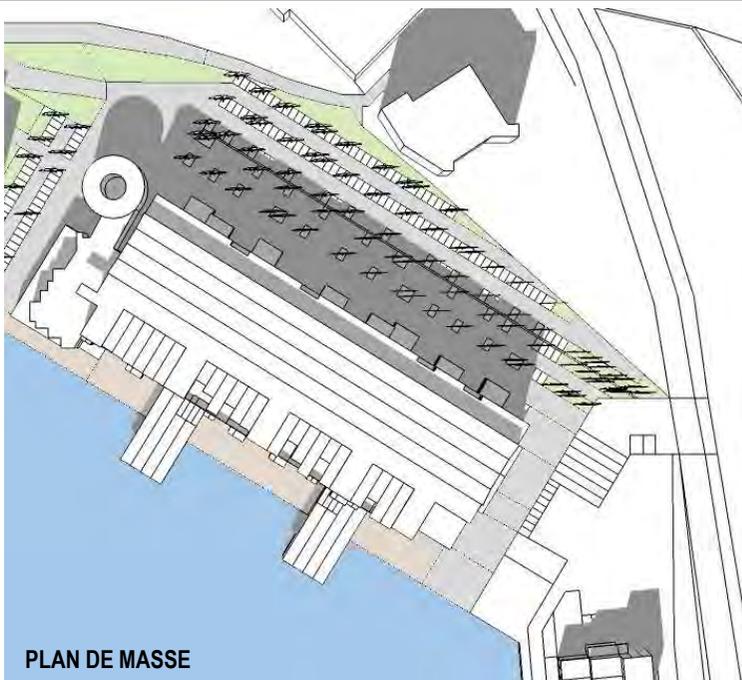


VUE DEPUIS LA TERRASSE DE L'HOTEL.

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE GRANDE HALLE : proposition de restructuration de la Grande Halle



RESTRUCTURATION DE LA GRANDE HALLE POLE DE DIVERSIFICATION

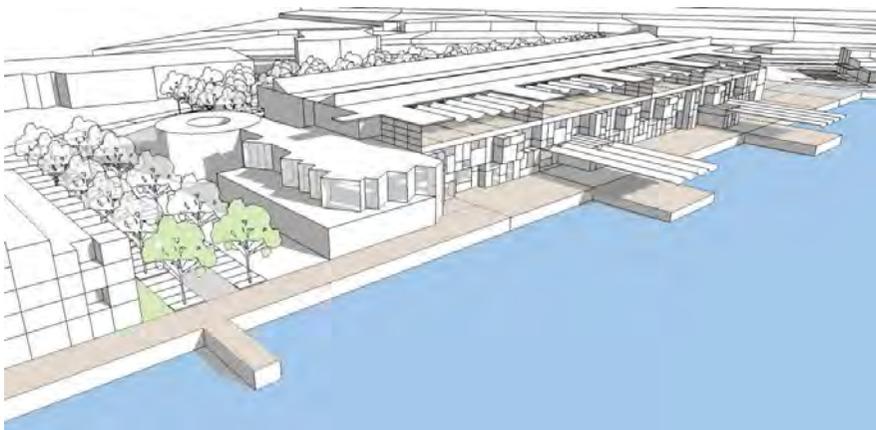
Le bâtiment de la grande halle offre une surface aménageable totale proche de 15000 m². Il est un élément patrimonial important qui mérite une restructuration préservant ses qualités architecturales et spatiales.

La grande nef centrale avec ses 10,40 m de hauteur doit accueillir un programme qui ne dénature pas son identité et son ensemble

Deux propositions d'aménagement sont figurent dans ce dossier :

- L'installation d'un équipement culturel et commercial tourné vers les produits de la mer. Ce centre se développerait dans la nef centrale et les mezzanines qui pourraient y être réalisés.
- Un centre de loisirs et jeu du type casino.
- 4 restaurants avec terrasses prendraient place sur la terrasse existante en étage.
- Deux restaurants flottants seraient réalisés au bord de la darse .

La faisabilité économique des deux hypothèses proposées dans ce dossier devront être vérifiées. Elles ont été imaginées pour mettre en avant les potentialités tant spatiales que programmatiques de ce bâtiment



VUE DEPUIS OUEST LA DARSE

VUE DEPUIS EST LA DARSE

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE GRANDE HALLE : proposition de restructuration de la Grande Halle



VUE PERSPECTIVE GRANDE HALLE

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : exemples de reconversion



HALLE PAJOL – PARIS- COMMERCE – RESTAURATION



PASSAGE CARDINAL – FRIBOURG – COMMERCE



LA HALLE ALSTHOM – LE BOURGET – ESPACE ECONOMIQUE

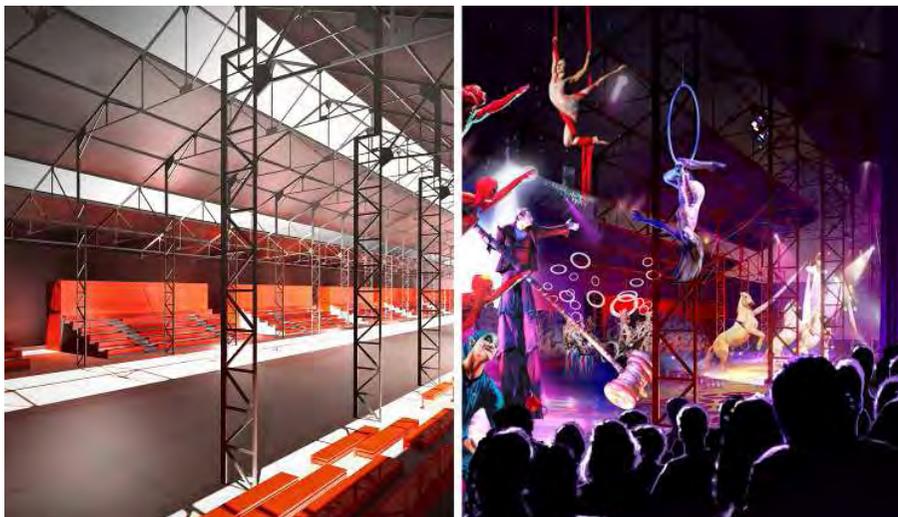
SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole



PEAR 39 SAN FRANCISCO

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : exemples de reconversion



VILLE DU BOURGET - ESPACE CULTUREL, HALLE WORTHINGTON,

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

GRANDE HALLE : exemples de reconversion

Reconversion de la Grande Halle de la Villette



- L'ancienne et imposante « halle aux bœufs » du 19^e siècle, la Grande halle, a été réhabilitée lors de la création du parc de la Villette **entre 1983 et 1985**.
- La transformation de cette grande charpente de fer et de fonte a doté le Parc de La Villette d'un espace culturel de 26 000 m² très libre à usage d'accueil d'expositions et de spectacles, de tenue de conférences et d'ateliers publics.
- Le site accueille avec succès de plus en plus de salons professionnels, de congrès et festivals de musique.



GRANDE HALLE : exemples de reconversion

Matadero Madrid

- Matadero Madrid, a été construits entre 1908 et 1928.
- Ce patrimoine industriel est aujourd'hui un centre de diffusion, recherche et création culturelle, proposant différentes activités qui encouragent la participation citoyenne.
- Chaque pavillon offre une programmation en rapport avec un champ culturel déterminé



GRANDE HALLE : exemples de reconversion

Santralistanbul

- En 1983, l'usine thermique d'Istanbul ferme ses portes. Elle sera classée comme patrimoine historique qu'en 1991.
- Le fondateur de l'université privée Bilgi d'Istanbul, met en place un plan visant la reconversion de la centrale thermique en Musée de l'énergie, galerie d'art et en centre éducatif culturel et artistique.
- La Santralistanbul abrite régulièrement des événements culturels.



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PLUi : contraintes et incompatibilités

Le PLUi en cours d'instruction classe la parcelle actuelle du port de la SAUMATY en EUsP1.

Certains articles du règlement de cette zone sont en contradiction avec des développements futurs de ce secteur.

Ce document récapitule les points essentiels.

Il sera nécessaire d'amender le règlement en fonction des options prises pour l'aménagement. Une étude plus approfondie des contradictions devra être réalisée ultérieurement

PLUi	Articles	Observations
Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis	En UEsP1 et UEsC1, les constructions des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » ainsi que de la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition* » sont admises à condition : qu'elles soient nécessaires : o au fonctionnement des ports ; o ou aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ; ou qu'elles participent : o à l'intégration urbaine du port ; o ou : - en UEsP1, au rayonnement métropolitain du cœur de ville ; - en UEsC1, au renforcement de l'attractivité du cœur de ville ; o ou au développement et à l'attractivité du port.	Cet article est en contradiction avec les développements possibles d'une partie du site : <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle SAUMATY peut se conformer à ce règlement • La parcelle Grande Halle ne sera pas destinée à des activités portuaires proprement dites. Il s'agira peut être de créer une zone spécifique pour cette parcelle qui accepte l'implantation des activités hôtelières, commerciales de restauration etc.
Article 2 – Évolution des constructions existantes	a) Les travaux sur une construction existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont : autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ; interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi : o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ; o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;	Les mêmes arguments restent valables pour cet article.

PLUi : contraintes et incompatibilités au vu du possible aménagement

PLUi	Articles	Observations
Article 2 – Évolution des constructions existantes	admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas : o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ; o et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...	Cet article reste trop limitatif pour la restructuration de la Grande Halle et de la SAUMATY. Il faudra tenir compte dans sa modification : <ul style="list-style-type: none"> • Des constructions possibles à l'intérieur de la Grande Halle • Des surfaces de hangar complémentaires prévues sur la parcelle SAUMATY et des contraintes spécifiques qu'elles entraînent.
Article 10 – Qualité des espaces libres	a) Les espaces libres* situés au contact d'une zone autre que UEs doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.	Il faudra définir les critères de qualité qui sont attendus pour une zone de pêche portuaire.
Article 11 – Stationnement En outre, en UEsP	d) En UEsP, sont soumises aux dispositions de l'article 11 de la zone UA : les constructions édifiées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée ; les constructions : o édifiées en dehors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée ; o et dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire. e) Toutefois (c'est-à-dire nonobstant des dispositions de l'article 11 de la zone UA), en UEsP, pour les constructions dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire, au moins 75% des places de stationnement à réaliser devront être closes et couvertes.	Le stationnement en partie enterrée sera difficilement réalisables au vu des contraintes hydrologiques. Le respect de nombre de stationnement dépendra des usages définitifs prévus sur la parcelle grande Halle.

PLUi : contraintes et incompatibilités au vu du possible aménagement

PLUi	Articles	Observations
Accès	e) Les accès* sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...	Un accès Independent devra être étudié pour chaque partie du projet UN rond point devra être programmé devant le futur accès de la parcelle SAUMATY. Cet accès est et déjà existant sur le site mais non sécurisé .
Eaux pluviales		Les contraintes dues à l'évacuation des eaux pluviales sont à rediscuter en fonction des occupations sur les deux futures parcelles. La présence de la darse et l'utilisation des quais nécessite une règlement spécifique
Convention AMP / GPMM		Il conviendra probablement d'adapter la convention entre la AMP et le GPMM en vue de pouvoir développer le Pôle de Diversification sur la parcelle Grande Halle

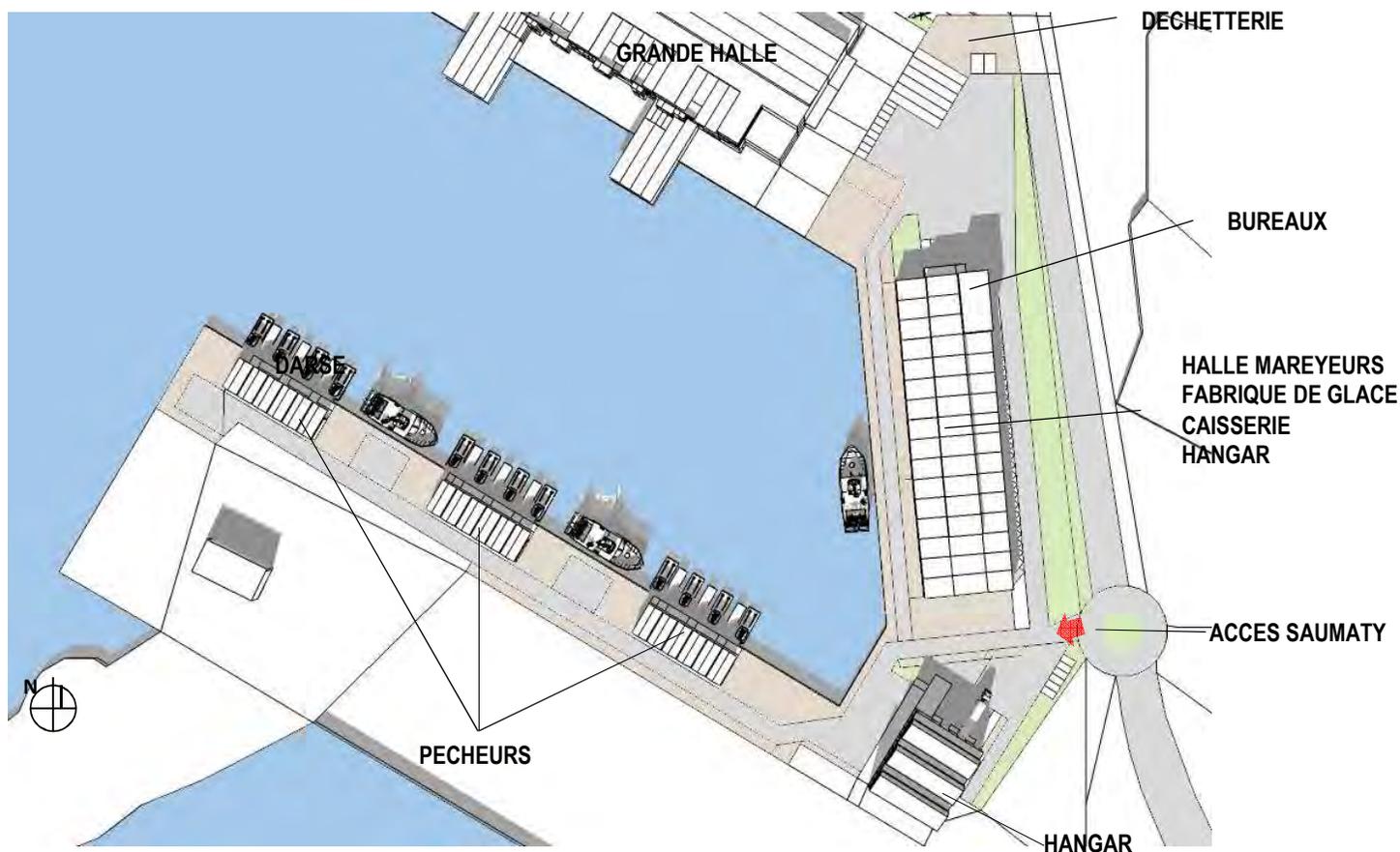


ACCES SECONDAIRE EXISTANT À LA PARCELLE SAUMATY

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE SAUMATY : proposition de restructuration d'un Pôle de la mer.



RESTRUCTURATION DE LA SAUMATY

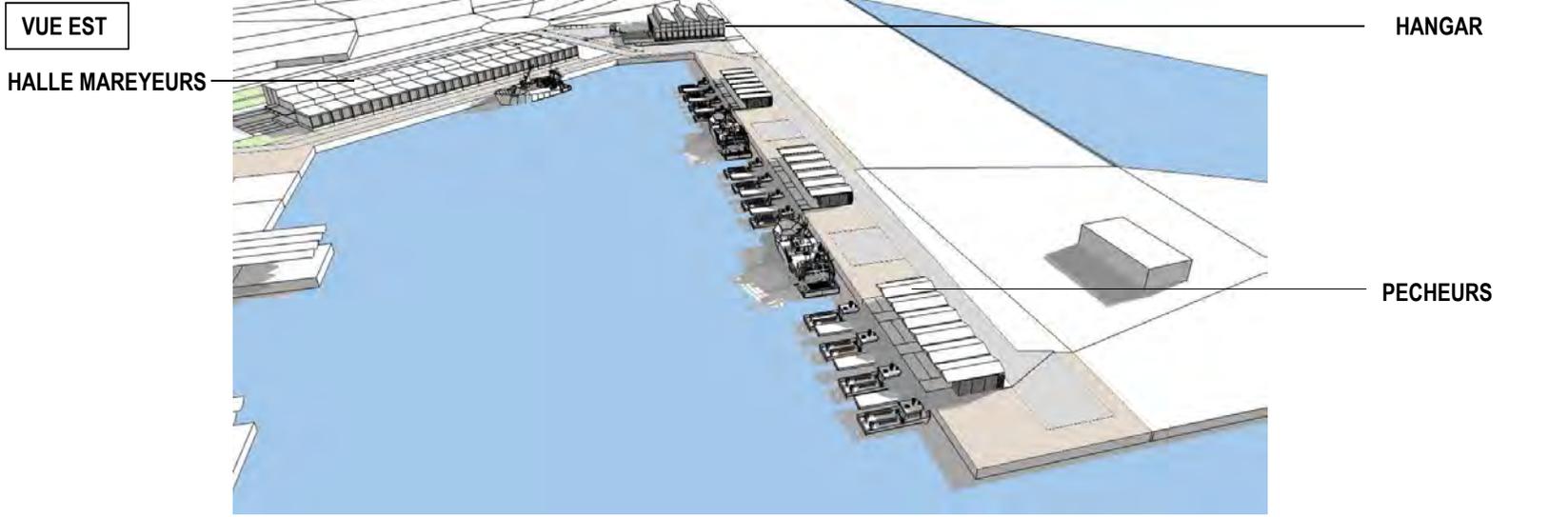
Le projet propose d'implanter les activités existantes de la SAUMATY sur la nouvelle parcelle créée au Sud de la darse. Le projet propose la construction de :

- Une halle mareyeurs avec des bureaux en mezzanine pour abriter les activités existantes, une caisserie, une fabrique de glace et un hangar supplémentaire
- Des bureaux en étage pour loger les bureaux de la SAUMATY et des autres activités
- 18 hangars pour les pêcheurs avec les appontements pour les bateaux
- Un hangar complémentaire pour des activités liés aux métiers de la mer.
- **L'ensemble formera un Pôle des produits de la mer séparé de la parcelle Grande halle bénéficiant d'un accès indépendant.**

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

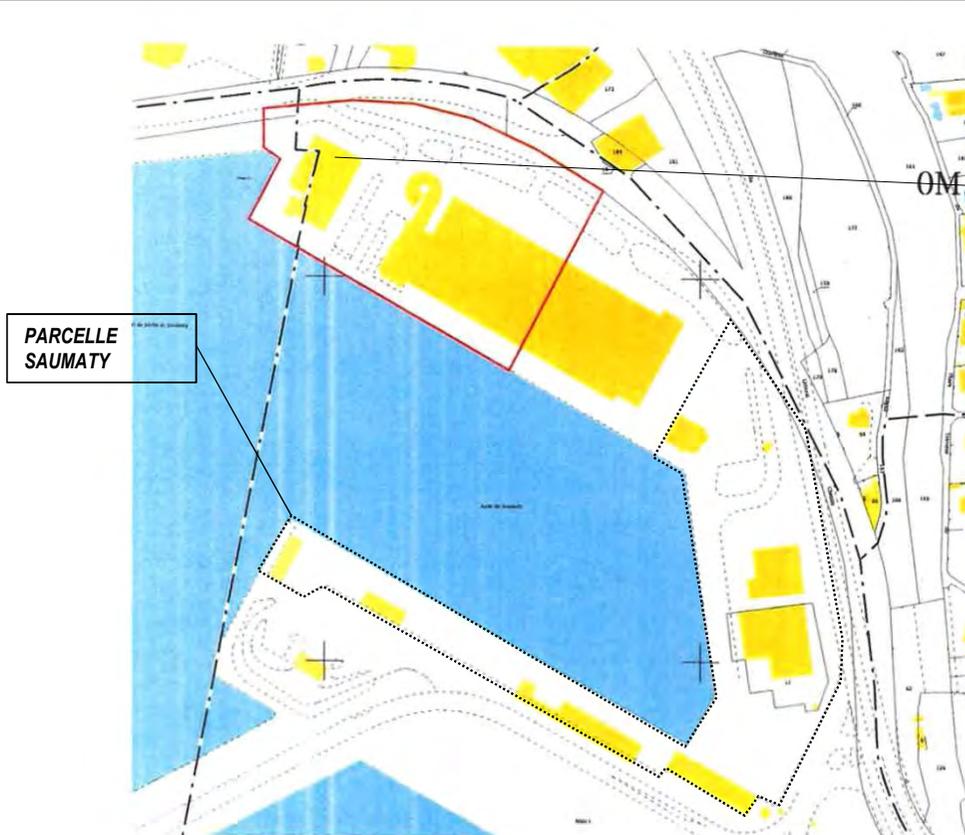
PARCELLE SAUMATY : proposition de restructuration. Création d'un Pôle de la mer.



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

HYPOTHESES D'AMENAGEMENT – déconstruction des bâtiments existants sur la parcelle SAUMATY



PARCELLE SAUMATY



BATIMENTS PACA ET UNIMER



HANGARS PECHEURS

PORT DE SAUMATY 13 016 MARSEILLE Maître d'Ouvrage Marseille Provence Métropole		
DOCUMENTS D'URBANISME PLU		
D&DU programmation AMO + / Sodeports / GEM	éch: 1/2000e en A3 FEVRIER 2017	

DECONSTRUCTIONS

Les bâtiments suivants sur la parcelle seront déconstruits :

- Les bâtiments PACA et UNIMER dont la morphologie et la structure ne permettent pas d'abriter les futures fonctions de la SAUMATY.
- Les hangars jugés dans un état vétuste et difficilement réutilisables par leur emplacement et leur volume.

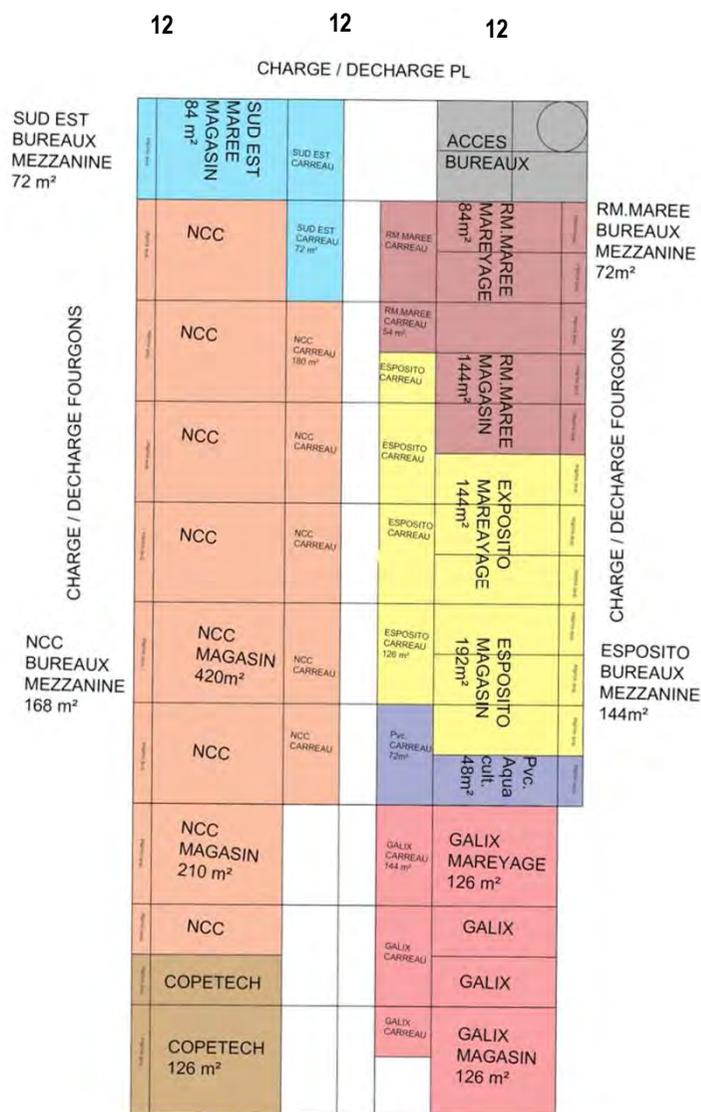
PARCELLE SAUMATY : organisation spatiale du Pôle de la mer.



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Nef des Mareyeurs



MAREYEURS + GALIX - HYPOTHESE SANS BAT. PACA					
LOCAUX MAREYEURS	MAGASINS	MAREYAG E	CARREAU	BUREAUX	TOTAL
NCC	420	210	180	168	978
SUD EST MAREE	84	0	72	72	228
RM. MAREE	144	84	54	72	354
ESPOSITO	192	144	126	144	606
COPETECH	126				126
Pvc.AQUACULTURE	48		72		120
GALIX	126	126	72		324
TOTAL	1140	564	576	456	2736

Nota :

Les bureaux sont situés en mezzanine des différents locaux
 Ce scénario prévoit la démolition des bâtiments PACA et UNIMER
 Une nouvelle halle est prévue pour intégrer les différents entreprises. Elle se compose de deux parties :

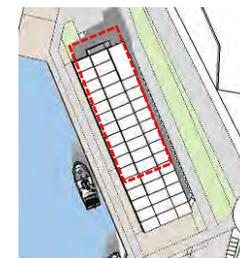
- Une partie mareyeurs
- Une partie caisserie, fabrique de glace et un hangar;

La halle a trois accès :

- Deux accès charge et décharge par des camionnettes
- Un accès charge et décharge par des poids lourds

La portée des travées de la halle est de 12 m La place disponible sur le site ne permet pas une largeur supérieure

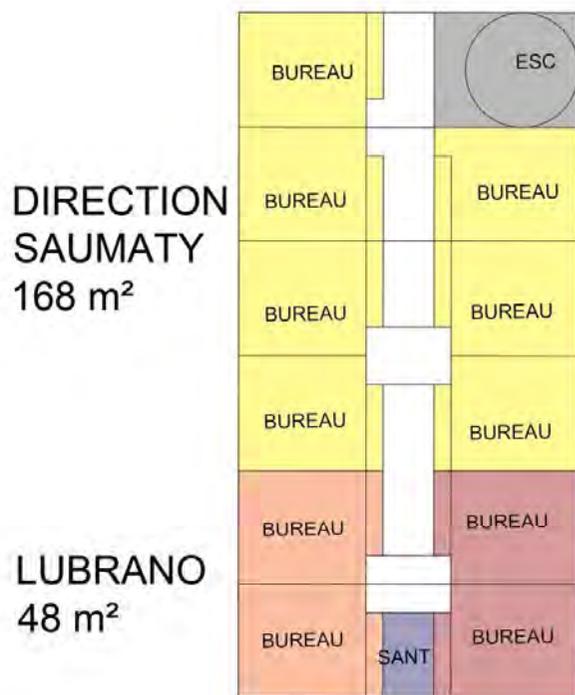
La surface totale au sol est de 2280 m² .



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE SAUMATY : proposition de restructuration d'un Pôle de la mer. Bureaux R+1/R+2



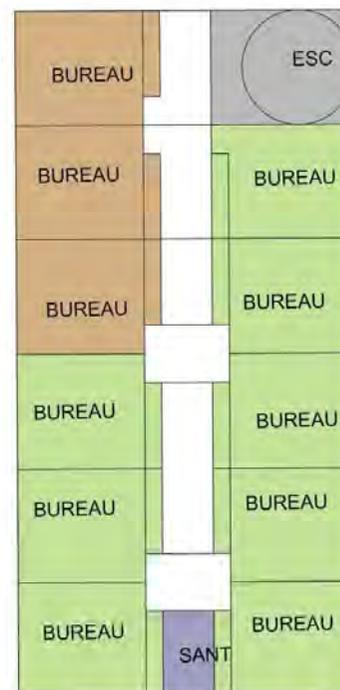
DIRECTION
SAUMATY
168 m²

LUBRANO
48 m²

SUPRANO
48 m²

BUREAUX R+1 288 m²

COPETECH
76 m²



BUREAUX R+2 288 m²

ETIC
192 m²

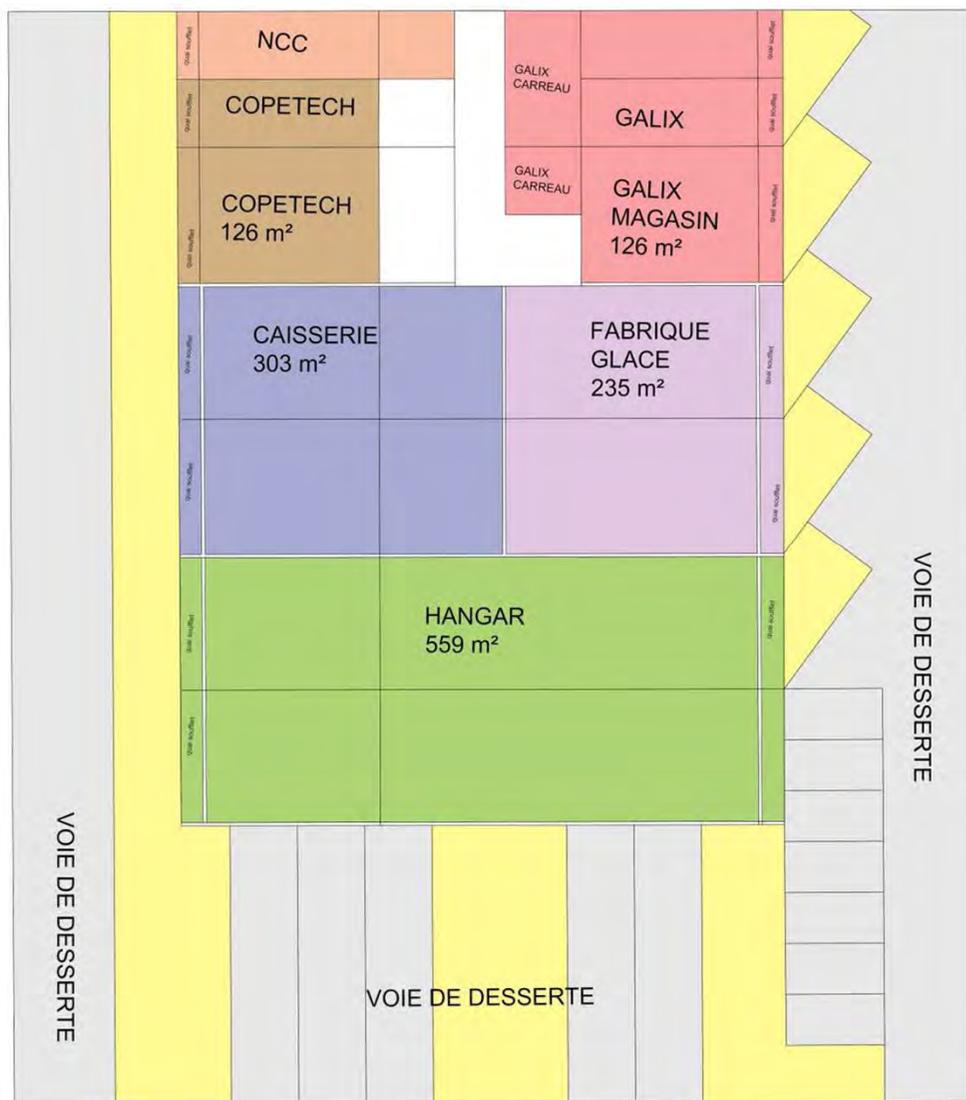
BUREAUX R+1 / R+2	
DIRECTION SAUMATY	168
LUBRANO	48
SUPRANO	48
COPETEC	76
ETIC	192
TOTAL	532

Nota :

Les bureaux sont situés au dessus du niveau mezzanine de la halle.
Ils abritent les bureaux actuellement situés dans la Grande Halle
Ils ont un accès indépendant de la nef maryeurs



PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Caisserie + fabrique de glace + hangar



CAISSERIE + GLACE	
CAISSERIE	303
GLACE	235
HANGAR	559
TOTAL	1097

Nota :

La caisserie et la fabrique de glace sont directement accessibles depuis le carreau des mareyeurs. Elles sont également desservies indépendamment par des quais depuis l'extérieur.

Le hangar est indépendant et non affecté. Des surfaces de bureaux complémentaires sont possibles en mezzanine.

La surface totale au sol est de 1097 m².

La nef des mareyeurs, la caisserie, la fabrique de glace et le hangar forment une seule halle.

Une prochaine étape consistera à examiner l'adéquation entre le projet et les besoins des mareyeurs et des pêcheurs



PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Nef des Mareyeurs

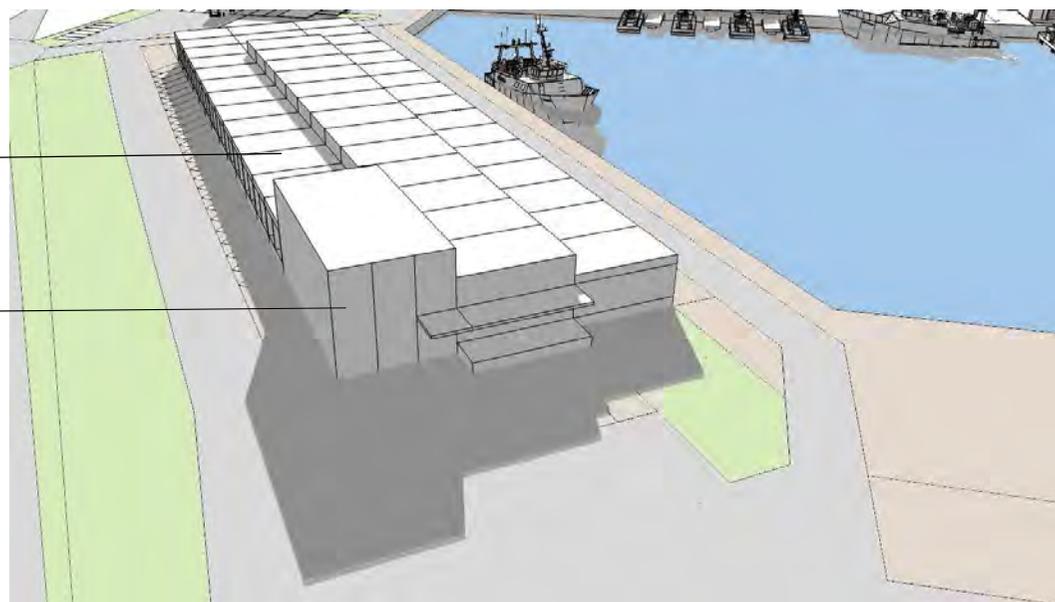
BUREAUX

HALLE MAREYEURS



HALLE MAREYEURS

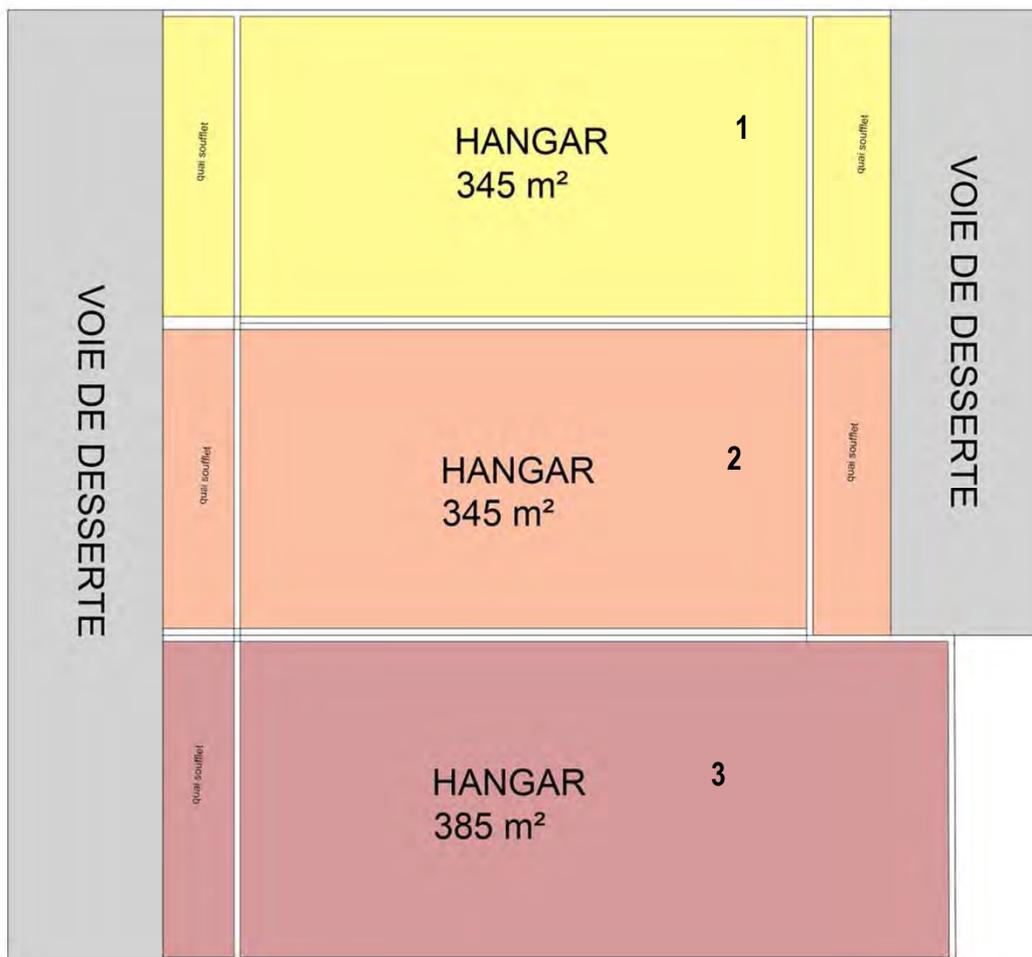
BUREAUX



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

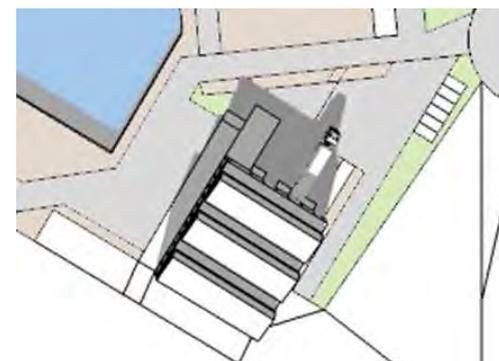
PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Hangar complémentaire



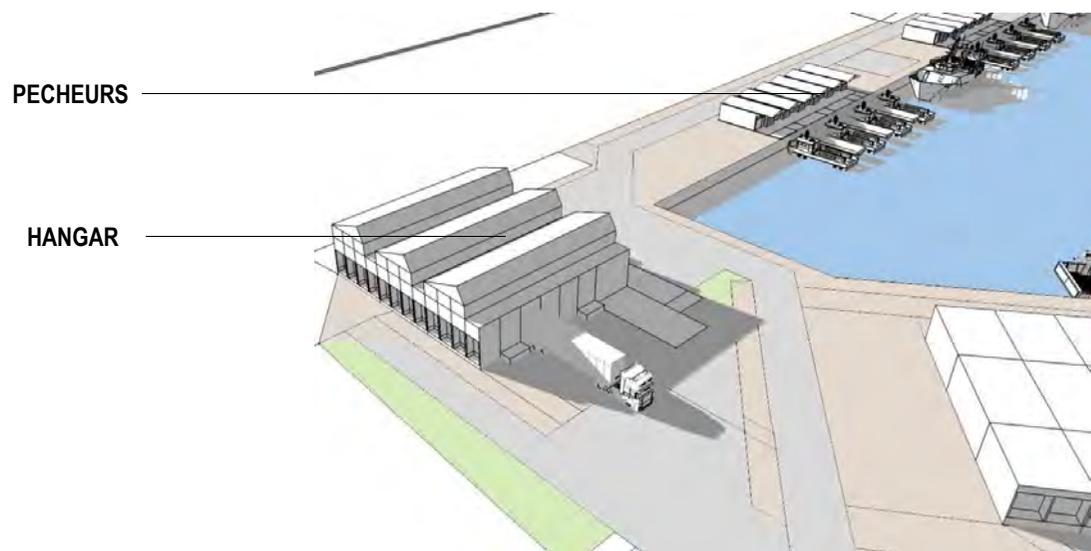
HANGAR	
HANGAR 1	345
HANGAR 2	345
HANGAR 3	385
TOTAL	1075

Nota :

Les travées du hangar ont une portée de 12 m.
 Cette disposition permet de dégager trois alvéoles.
 Deux des alvéoles sont distribuées par des quais de décharge par camionnettes
 La première alvéole a une desserte complémentaire par des poids lourds.



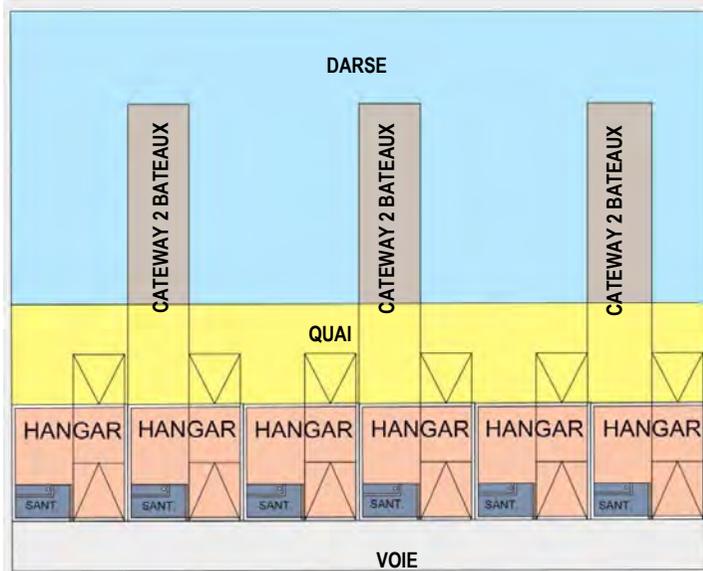
PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Hangar complémentaire



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Hangars pêcheurs



PECHEURS	
LOCAL	48
18 EMPLACEMENTS	18
TOTAL	864

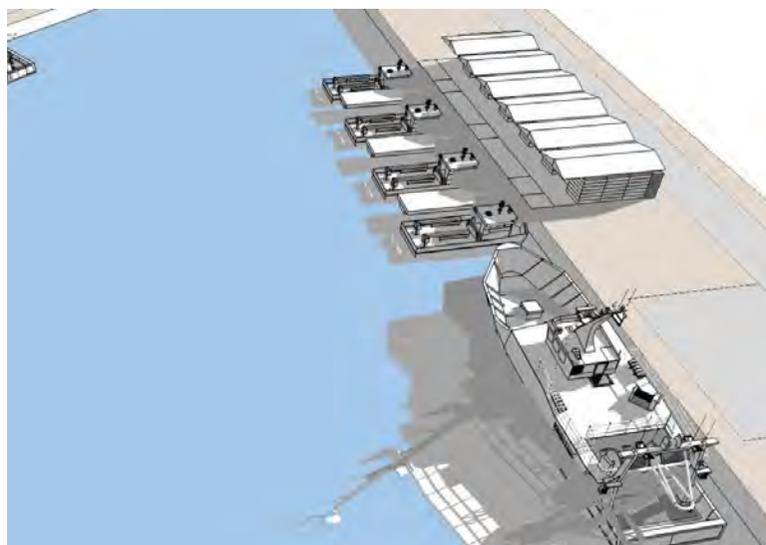
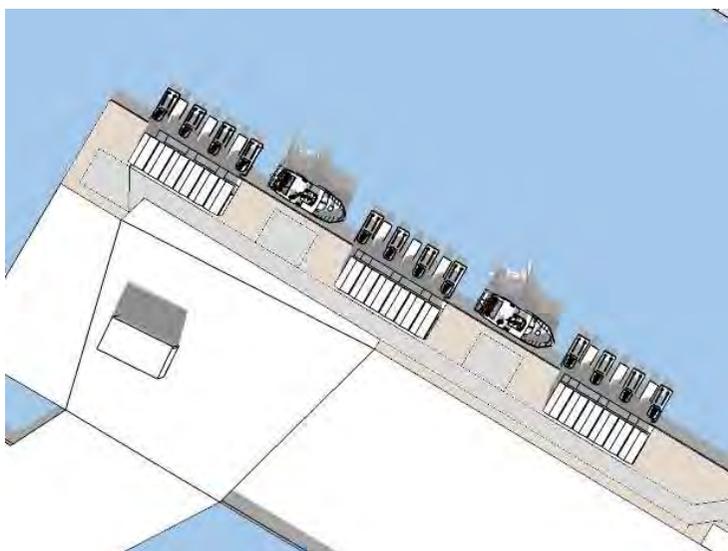
Nota :

Le projet propose 18 alvéoles pour les pêcheurs réparties en 3 ensembles de 6. Chaque alvéole dispose d'une partie abritée sur le quai. Elles ont toutes un double accès.

Chaque local est pourvu d'un point d'eau

Trois Gateway pour deux bateaux font face à chaque ensemble de 6 alvéoles

Le projet permet d'intégrer des alvéoles pêcheurs complémentaires



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

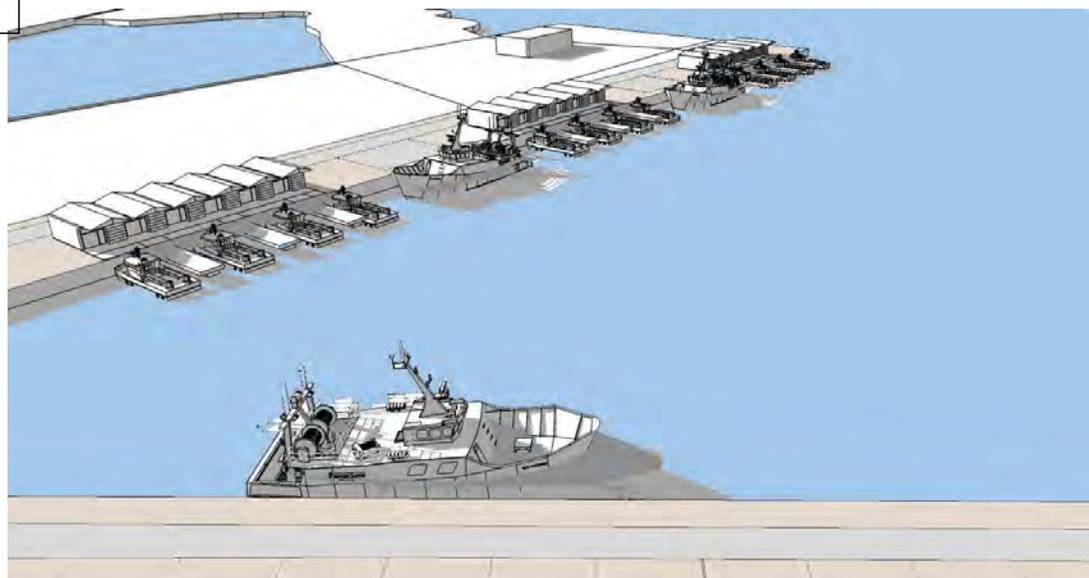
Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE SAUMATY : Pôle de la mer. Hangars pêcheurs

VUE DEPUIS LE NORD OUEST DE LA DARSE



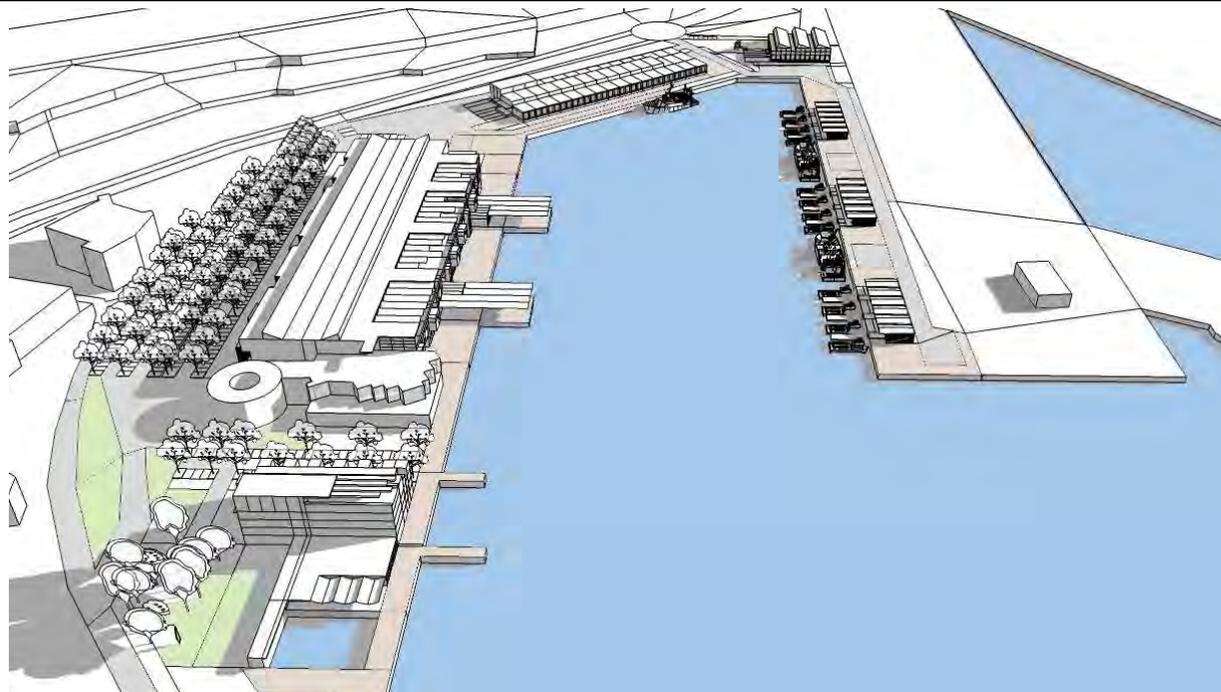
VUE DEPUIS L'EST



SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pole Commerce Produits de la Mer au service de la Metropole

Cabinet d'architecte urbaniste J. Casanelles

PARCELLE SAUMATY : récapitulatif



Nota :

Le projet propose de créer les surfaces nécessaires à la relocalisation des activités de mareyage, pêche et administration présentes actuellement sur le site.

Le projet comporte également la restructuration des voies de circulation, de stationnement, des quais, des pontons et des Gateway

Des études techniques complémentaires seront nécessaires pour confirmer les hypothèses de projet.

Une réunion de concertation avec les occupants actuels sera organisée pour confirmer leurs futurs besoins

RECAPITULATIF SURFACES	
LOCAUX MAREYEURS	2736
HANGAR	345
HANGAR	345
HANGAR	385
CAISSERIE	303
GLACE	235
HANGAR	559
BUREAUX R+1/R+2	532
TOTAL	5440 m²

SAUMATY : projet de restructuration - argumentaire et principes d'aménagement

PROJET DE RESTRUCTURATION SAUMATY

CONTENU

Ce dossier résume les réflexions menées avec la SOMIMAR sur la restructuration du Port de la SAUMATY.

Les hypothèses de travail sont les suivantes :

- Déménagement des activités de mareyage de la Grand Halle et réorganisation des emplacements des pêcheurs.
- Création de deux entités, la parcelle Grande Halle et la parcelle SAUMATY, complètement indépendantes.
- Proposition des projets d'aménagement pour ces deux parcelles

ARGUMENTAIRE

Ce dossier contient les éléments suivants :

- Une analyse des contraintes d'aménagement de la Grande Halle et des possibilités d'aménagement
- Deux hypothèses d'aménagement de la parcelle Grande Halle
- Un scénario d'aménagement de la parcelle SAUMATY permettant de reloger les activités présentes sur le site.



SAUMATY - MARSEILLE - SJ.CASANELLES Architecte DPLG. Urbaniste SFU. Scénario final 18/01/2019

2

Annexe 8.3 : Les prérequis définis par les commissaires aux comptes de Somimar.



4 - Conditions de reprise du site de SAUMATY par SOMIMAR :

La SOMIMAR présente à ce jour une gestion équilibrée du site avec des tarifications aux occupants qui permet la réalisation de cet équilibre. Il est donc évident que l'intégration d'une gestion déséquilibrée dans la gestion de la SOMIMAR ne manquerait pas de conduire la société SOMIMAR vers des difficultés avec un désaccord profond à naitre de la part des occupants du site des Arnavaux. Ces derniers resteront des plus vigilants pour suivre les charges de chaque site sans vouloir assumer une quote-part des charges de Saumaty.

Le système de gestion antérieur mis en place par la SOMIMAR de 1999 à 2012 avait conduit à la mise en œuvre de deux comptabilités distinctes différenciant les deux sites en termes de suivi de la gestion locative.

Il est donc indispensable de distinguer les comptes de gestion des deux sites.

Quel que soit le système de gestion retenu, il est cependant indispensable de mettre en place une convention avec la Métropole **permettant un équilibre de la délégation de service public.**

Un **budget des charges doit donc être mis en place** avec la connaissance des services de la Métropole. Ce budget devra intégrer, certes, tous les coûts de fonctionnement du site mais aussi prendre en charge les frais de gestion et de direction qui permettront d'assurer le développement du site. De nouvelles conventions devront être passées avec tous les occupants afin :

- De valider les surfaces occupées et de les positionner en adéquation avec la tarification du site,
- D'ajuster les charges locatives à la consommation réelle de chaque occupant.

Ce budget sera présenté chaque année à la collectivité pour fixer en amont l'avance financière à verser pour assurer l'équilibre mensuel de la gestion du site en termes de trésorerie. En effet la subvention d'équilibre devra être versée mensuellement pour assurer une continuité d'exploitation de la gestion déléguée du service public.

9



5 - Construction juridique

La reprise du site devra être conduite **en distinguant la clôture des comptes de la Régie et la reprise de la gestion par le nouveau délégataire du service public.** Les comptes pourraient être arrêtés sur **une clôture d'exercice au 31 décembre 2018**, avec une gestion de l'antériorité par la Régie, et la reprise de la nouvelle gestion, par la SOMIMAR, au 1^{er} janvier permettant ainsi de laisser le temps à la mise en place des nouveaux contrats soit :

- Convention d'équilibre.
- Nouveau contrat avec les occupants.
- Validation du projet de restructuration du site.
- Construction des budgets prévisionnels.

En application des termes de la convention conclue entre le GPMM et la Métropole (Cf. paragraphe 1 sur le contexte juridique actuel du site de Saumaty), cette reprise doit être validée par le GPMM.

Ces principes conduisent à devoir mettre en place une SPL sous la responsabilité de la Métropole qui conduira les études et la réalisation des travaux à réaliser.

La gestion déléguée du site pourrait alors être confiée soit :

- **A une société de gestion du site de Saumaty avec un accord du Préfet eu égard aux risques d'unicité du MIN déjà soulevés par le Préfet,**
- **A la SOMIMAR avec une gestion analytique distincte de celle du site des Arnavaux.**

10

Annexe 8.3 : Les prérequis définis par les commissaires aux comptes de Somimar.



6 - Conclusion :

Les conditions de regroupement des deux sites nécessitent en tout état de cause une étude préalable des conditions actuelles de fonctionnement afin d'obtenir un prévisionnel de précis pour le futur gestionnaire, sur la base des informations détenues par la Métropole qui dispose de tous les éléments de gestion du fonctionnement du site actuel. Une fois ces données obtenues, il convient de définir avec précision le potentiel locatif futur en adéquation avec les contraintes posées par le GPMM en posant dans ce contexte un planning des travaux et en obtenant l'accord préalable de tous les intervenants pour déplacer leur lieu d'exploitation actuelle.

Le nouveau gestionnaire disposera des contrats modifiés qui mentionneront avec exactitude les conditions exactes des surfaces utilisées de locations en indiquant les clés de répartition des charges. Ces préalables sont justifiés dans la mesure où les déséquilibres financiers structurels du fonctionnement du site ne peuvent être transférés en l'état sans la détermination d'un plan de restructuration technique et financier. Le transfert de gestion doit donc être posé pour permettre à la Métropole et au futur gestionnaire de disposer d'une lisibilité opérationnelle.

Les conditions de regroupement doivent être définies dans un cahier des charges précis qui rappellera notamment :

- Le projet de restructuration du site validé par le GPMM en indiquant les fondements de ce projet soit :
 - o La relocalisation des pêcheurs avec leur accord,
 - o Les nouvelles surfaces à louer avec les conditions locatives validées en terme de tarification par la Métropole, et en terme de qualité d'occupants par le GPMM.
 - o Le fonctionnement opérationnel du site avec les surfaces affectées par occupant et par local qui précisera la nature des charges d'entretien de grosses réparations et leurs prises en charge.
 - o Le budget prévisionnel d'investissement **avec un planning validé par tous les intervenants.**
 - o Le budget de fonctionnement de la gestion locative actuelle et future **avec un planning validé par tous les intervenants.**
 - o **La SPL qui gèrera le projet de restructuration en accord avec le GPMM.**

11



- La convention d'équilibre de la délégation de gestion locative du service public à **SOMIMAR ou une entité ad hoc** qui précisera le montant de la subvention d'équilibre à mettre en place et les modalités de son versement mensuel pour permettre une continuité du service public. Le système de suivi budgétaire sera alors explicité dans la convention en distinguant la phase de réhabilitation du site de la phase de mise en gestion du site achevé.

Il est donc impératif de définir un cahier des charges entre la Métropole et la SOMIMAR visant à définir le projet de restructuration avec précision ; ce qui conduira alors à préciser les modalités de la gestion locative déléguée. La métropole doit donc conduire un audit préalable du fonctionnement de la régie actuelle en définissant tous les risques liés à ce projet de transfert. Le regroupement des sites en l'état conduirait à transférer un risque juridique et financier trop important qui ne peut être assumé tant par la Métropole que par les dirigeants du futur gestionnaire.

Dans un tel contexte, et eu égard à nos obligations relatives à la prévention des difficultés des entreprises, nous vous recommandons de bien intégrer dans le projet de reprise les points suivants :

1 - Le transfert des actifs et passifs sera effectué au 1er janvier 2019 pour une valeur nulle.

- La Métropole fera son affaire du règlement des prestations fournisseurs dont le fait générateur sera antérieur au 1er janvier 2019.
- De même, elle fera son affaire du recouvrement des créances clients (loyers, provisions pour charges et régularisations de provisions) dont le fait générateur sera antérieur au 1er janvier 2019.

Un état comptable précis des comptes clients et fournisseurs sera donc établi, intégrant l'arrêté des créances et des dettes au 31.12.2018.

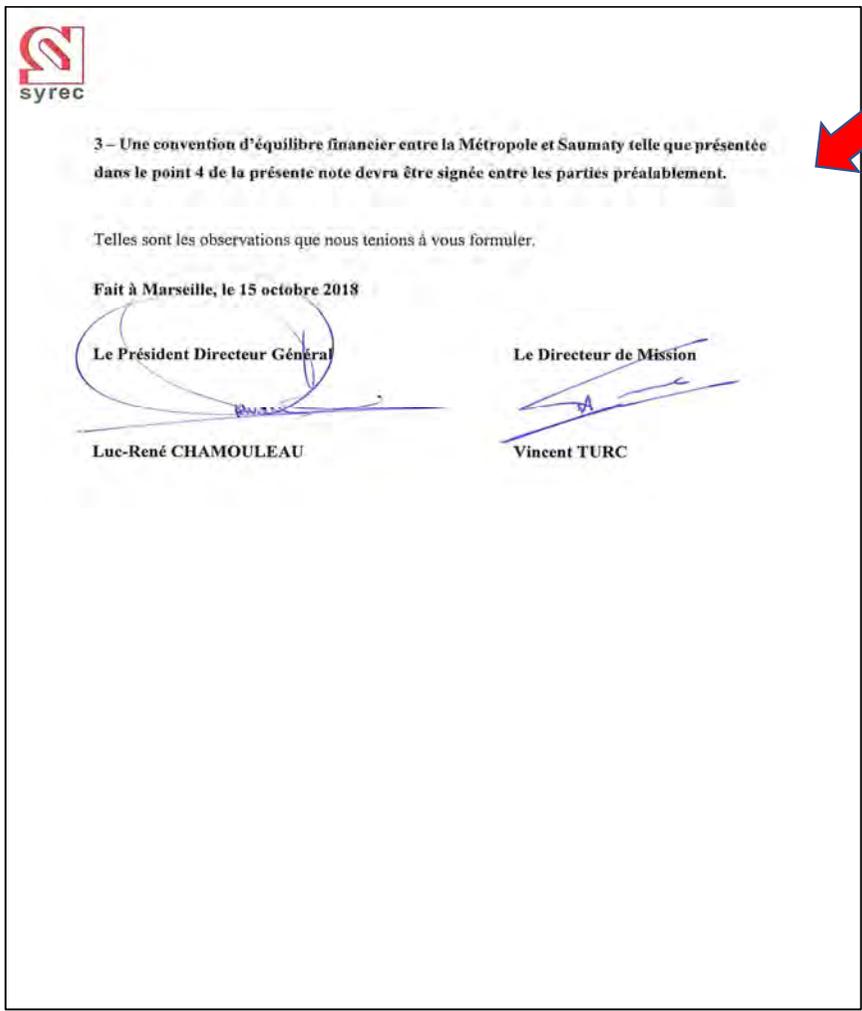
2 – La Métropole conservera la charge de la taxe foncière sans la répercuter sur le gestionnaire de Saumaty conformément aux règles en vigueur pour SOMIMAR, dans la mesure où le délégataire assure une simple mission de gestion de service public.

12



Reçu au Contrôle de légalité le 10 juillet 2019

Annexe 8.3 : Les prérequis définis par les commissaires aux comptes de Somimar.



Reçu au Contrôle de légalité le 10 juillet 2019

Annexe 8.4 : Détail des clients et chiffre d'affaires associé.

MAREYEURS

	Surfaces	CONVENTION		Loyers 2018			Variations / convention		Prix moyen au m ²
		Loyer	Prov charges	Loyer	Prov charges	total L + Ch	Loyer	Prov charges	
C.S.A. MAREE	232,00 m ²	11 368	7 088	11 741	8 506	20 246	3,28%	20,00%	87,27
COPETECH - SM	175,50 m ²	10 262	5 860	10 598	7 032	17 630	3,28%	20,00%	100,46
GALIX SEA FOODS PRODUCTION	680,50 m ²	34 333	36 148	17 470	30 742	48 212	-49,11%	-14,96%	141,38
LA MERVEILLE DES MERS	35,49 m ²	2 307	2 332	2 383	2 799	5 181	3,28%	20,00%	145,99
LES FILS DE P. ESPOSITO	610,00 m ²	32 178	36 924	33 233	44 309	77 541	3,28%	20,00%	127,12
NOUVELLE CRIEE DU CHALUTAGE	712,75 m ²	38 727	25 965	39 996	31 159	71 155	3,28%	20,00%	99,83
POISSONNERIE DES 3 DAUPHINS	26,50 m ²	1 723	871	1 779	1 045	2 824	3,28%	20,00%	106,56
PROVENCE AQUACULTURE	120,00 m ²	5 880	1 323	6 073	1 588	7 661	3,28%	20,01%	63,84
R.M. MAREE	300,00 m ²	15 582	19 012	16 091	22 815	38 906	3,26%	20,00%	129,69
SARL SUD EST MAREE	237,75 m ²	12 814	17 617	13 234	21 140	34 374	3,28%	20,00%	144,58
	3 130,49 m ²			152 596	171 134	323 730			

Globalement, les loyers ont augmenté de 3,28 % sur la période, et les charges locatives de 20 %.

Quelques modifications à noter:

GALIX a abandonné plusieurs lots dans la grande halle et ne dispose plus aujourd'hui que du lot 706 pour 341 m²

Annexe 8.4 : Détail des clients et chiffre d'affaires associé.

Pêcheurs

	CONVENTION			Loyers 2018			Variations / convention	
	Loyer	Prov charges	Total L+ Ch	Loyer	Prov charges	total L + Ch	Loyer	Prov charges
CARUANA Joseph (*)	1 320	736	2 056	1 363	883	2 246	3,28%	20,01%
DI DOMENICO Claude	1 320	736	2 056	1 363	883	2 246	3,28%	20,01%
DI TRENTO Christophe	660	363	1 023	682	436	1 118	3,28%	19,99%
ELECMAR	3 120	984	4 104	3 222	1 181	4 404	3,28%	20,01%
FRANCO Philippe	1 320	733	2 053	1 363	879	2 243	3,28%	20,00%
GABSI Mohamed	1 760	975	2 735	1 818	1 170	2 988	3,28%	20,00%
JURGENS Jonathan	1 760	975	2 735	1 818	1 419	3 237	3,27%	45,54%
JURGENS Roger	3 520	1 956	5 476	5 587	3 510	9 097	58,73%	79,42%
KAHOUL Mourad	1 450	726	2 176	1 363	735	2 098	-5,98%	1,17%
LES FILS DE P. ESPOSITO	2 506	1 308	3 814	2 588	1 569	4 157	3,28%	20,00%
LES SAINT PIERRE DE LA MER	1 890	969	2 859	1 952	1 162	3 114	3,28%	20,00%
POISSONNERIE DES 3 DAUPHINS	4 400	969	5 369	3 635	1 162	4 798	-17,38%	20,00%
REBUFFAT Robert	1 320	733	2 053	690	440	1 130	-47,72%	-40,00%
SARL MARIE BERNARD	1 760	1 320	3 080	1 818	1 584	3 402	3,28%	20,00%
SOCIETE 2H	3 120	1 107	4 227	3 222	1 328	4 550	3,28%	20,01%
SOCODEX	1 320	798	2 118	1 363	947	2 310	3,28%	18,63%
Société de fait DI LELIO/DI TRENTO	1 320	1 176	2 496	1 363	1 411	2 774	3,28%	20,00%
ETTORI Jules	520	228	748	537	274	811	3,28%	20,00%
LUBRANO	520	228	748	537	274	811	3,28%	20,00%
LUBRANO Gérald	2 210	250	2 460	2 282	300	2 582	3,28%	20,00%

Annexe 8.4 : Détail des clients et chiffre d'affaires associé.

Autres opérateurs

	CONVENTION			Loyers 2018			Variations / convention	
	Loyer	Prov charges	Total L+ Ch	Loyer	Prov charges	total L + Ch	Loyer	Prov charges
Suprano	14 580	3 499	18 079	15 058	4 198	19 256	3,28%	20,00%
Finamur	8 876	17 457	26 333	9 167	20 948	30 115	3,28%	20,00%
Knauf	4 809	2 171	6 980	4 967	2 605	7 571	3,28%	20,00%
NCC	3 066	1 384	4 450	3 166	1 661	4 827	3,28%	20,00%
Pvce Côte d'Azur	8 444	11 536	19 980	8 721	13 855	22 576	3,28%	20,10%
SILIM	42 000	6 303	48 303	43 377	7 564	50 940	3,28%	20,00%
Altivue	766	285	1 051	791	342	1 132	3,28%	20,00%
Seaworks (*)	8 568	4 717	13 286	8 568	4 717	15 809	0,00%	0,00%
Carbone (*)	11 621	4 717	16 338	11 621	4 717	18 862	0,00%	0,00%
ETIC	23 563	5 854	29 417	24 335	7 025	31 360	3,28%	20,00%
	126 293	57 923	184 216	129 771	67 633	202 448	2,75%	16,76%

Annexe 8.4 : Détail des clients et chiffre d'affaires associé.

Chiffres d'Affaires Prévisionnels	Exercice 2018			Exercice 2019			Exercice 2020			Exercice 2021			Exercice 2022			Exercice 2023		
	Loyers	charges	CA															
MAREVEURS	152 596 €	171 134 €	323 730 €	152 596 €	171 134 €	323 730 €	152 596 €	171 134 €	323 730 €	157 174 €	166 000 €	323 174 €	161 889 €	161 020 €	322 909 €	166 746 €	161 020 €	327 766 €
C.S.A. MAREE	11 741 €	8 506 €	20 246 €	11 741 €	8 506 €	20 246 €	11 741 €	8 506 €	20 246 €	12 093 €	8 251 €	20 343 €	12 456 €	8 003 €	20 459 €	12 829 €	8 003 €	20 832 €
COPETECH - SM	10 598 €	7 032 €	17 630 €	10 598 €	7 032 €	17 630 €	10 598 €	7 032 €	17 630 €	10 916 €	6 821 €	17 737 €	11 243 €	6 617 €	17 860 €	11 581 €	6 617 €	18 197 €
GALIX SEA FOODS PR	17 470 €	30 742 €	48 212 €	17 470 €	30 742 €	48 212 €	17 470 €	30 742 €	48 212 €	17 994 €	29 820 €	47 814 €	18 534 €	28 925 €	47 459 €	19 090 €	28 925 €	48 015 €
LA MERVEILLE DES M	2 383 €	2 799 €	5 181 €	2 383 €	2 799 €	5 181 €	2 383 €	2 799 €	5 181 €	2 454 €	2 715 €	5 169 €	2 528 €	2 633 €	5 161 €	2 603 €	2 633 €	5 237 €
LES FILS DE P. ESPOS	33 233 €	44 309 €	77 541 €	33 233 €	44 309 €	77 541 €	33 233 €	44 309 €	77 541 €	34 230 €	42 979 €	77 209 €	35 257 €	41 690 €	76 947 €	36 314 €	41 690 €	78 004 €
NOUVELLE CRIEE DU	39 996 €	31 159 €	71 155 €	39 996 €	31 159 €	71 155 €	39 996 €	31 159 €	71 155 €	41 196 €	30 224 €	71 420 €	42 432 €	29 318 €	71 749 €	43 705 €	29 318 €	73 022 €
POISSONNERIE DES 3	1 779 €	1 045 €	2 824 €	1 779 €	1 045 €	2 824 €	1 779 €	1 045 €	2 824 €	1 832 €	1 014 €	2 846 €	1 887 €	983 €	2 870 €	1 944 €	983 €	2 927 €
PROVENCE AQUACUL	6 073 €	1 588 €	7 661 €	6 073 €	1 588 €	7 661 €	6 073 €	1 588 €	7 661 €	6 255 €	1 541 €	7 795 €	6 443 €	1 494 €	7 937 €	6 636 €	1 494 €	8 130 €
R.M. MAREE	16 091 €	22 815 €	38 906 €	16 091 €	22 815 €	38 906 €	16 091 €	22 815 €	38 906 €	16 573 €	22 130 €	38 704 €	17 071 €	21 466 €	38 537 €	17 583 €	21 466 €	39 049 €
SARL SUD EST MAREE	13 234 €	21 140 €	34 374 €	13 234 €	21 140 €	34 374 €	13 234 €	21 140 €	34 374 €	13 631 €	20 506 €	34 137 €	14 040 €	19 891 €	33 930 €	14 461 €	19 891 €	34 351 €
PECHEURS	38 568 €	21 547 €	60 115 €	38 568 €	21 547 €	60 115 €	38 568 €	21 547 €	60 115 €	38 954 €	21 547 €	60 501 €	39 389 €	21 547 €	60 936 €	39 831 €	21 547 €	61 378 €
CARUANA Joseph	1 363 €	883 €	2 246 €	1 363 €	883 €	2 246 €	1 363 €	883 €	2 246 €	1 377 €	883 €	2 260 €	1 391 €	883 €	2 274 €	1 405 €	883 €	2 288 €
DI DOMENICO Claud	1 363 €	883 €	2 246 €	1 363 €	883 €	2 246 €	1 363 €	883 €	2 246 €	1 377 €	883 €	2 260 €	1 391 €	883 €	2 274 €	1 405 €	883 €	2 288 €
DI TRENTO Christoph	682 €	436 €	1 118 €	682 €	436 €	1 118 €	682 €	436 €	1 118 €	688 €	436 €	1 124 €	695 €	436 €	1 131 €	702 €	436 €	1 138 €
ELECMAR	3 222 €	1 181 €	4 404 €	3 222 €	1 181 €	4 404 €	3 222 €	1 181 €	4 404 €	3 254 €	1 181 €	4 436 €	3 287 €	1 181 €	4 468 €	3 320 €	1 181 €	4 501 €
FRANCO Philippe	1 363 €	879 €	2 243 €	1 363 €	879 €	2 243 €	1 363 €	879 €	2 243 €	1 377 €	879 €	2 256 €	1 391 €	879 €	2 270 €	1 405 €	879 €	2 284 €
GABSI Mohamed	1 818 €	1 170 €	2 988 €	1 818 €	1 170 €	2 988 €	1 818 €	1 170 €	2 988 €	1 836 €	1 170 €	3 006 €	1 854 €	1 170 €	3 024 €	1 873 €	1 170 €	3 043 €
JURGENS Jonathan	1 818 €	1 419 €	3 237 €	1 818 €	1 419 €	3 237 €	1 818 €	1 419 €	3 237 €	1 836 €	1 419 €	3 255 €	1 854 €	1 419 €	3 273 €	1 873 €	1 419 €	3 292 €
JURGENS Roger	5 587 €	3 510 €	9 097 €	5 587 €	3 510 €	9 097 €	5 587 €	3 510 €	9 097 €	5 643 €	3 510 €	9 153 €	5 700 €	3 510 €	9 209 €	5 757 €	3 510 €	9 266 €
KAHOUL Mourad	1 363 €	735 €	2 098 €	1 363 €	735 €	2 098 €	1 363 €	735 €	2 098 €	1 377 €	735 €	2 112 €	1 391 €	735 €	2 126 €	1 405 €	735 €	2 140 €
LES FILS DE P. ESPOS	2 588 €	1 569 €	4 157 €	2 588 €	1 569 €	4 157 €	2 588 €	1 569 €	4 157 €	2 614 €	1 569 €	4 183 €	2 640 €	1 569 €	4 209 €	2 667 €	1 569 €	4 236 €
LES SAINT PIERRE DE	1 952 €	1 162 €	3 114 €	1 952 €	1 162 €	3 114 €	1 952 €	1 162 €	3 114 €	1 971 €	1 162 €	3 134 €	1 991 €	1 162 €	3 154 €	2 011 €	1 162 €	3 173 €
POISSONNERIE DES 3	3 635 €	1 162 €	4 798 €	3 635 €	1 162 €	4 798 €	3 635 €	1 162 €	4 798 €	3 672 €	1 162 €	4 834 €	3 708 €	1 162 €	4 871 €	3 746 €	1 162 €	4 908 €
REBUFFAT Robert	690 €	440 €	1 130 €	690 €	440 €	1 130 €	690 €	440 €	1 130 €	697 €	440 €	1 137 €	704 €	440 €	1 144 €	711 €	440 €	1 151 €
SARL MARIE BERNAR	1 818 €	1 584 €	3 402 €	1 818 €	1 584 €	3 402 €	1 818 €	1 584 €	3 402 €	1 836 €	1 584 €	3 420 €	1 854 €	1 584 €	3 439 €	1 873 €	1 584 €	3 457 €
SOCIETE 2H	3 222 €	1 328 €	4 550 €	3 222 €	1 328 €	4 550 €	3 222 €	1 328 €	4 550 €	3 254 €	1 328 €	4 583 €	3 287 €	1 328 €	4 615 €	3 320 €	1 328 €	4 648 €
SOCODEX	1 363 €	947 €	2 310 €	1 363 €	947 €	2 310 €	1 363 €	947 €	2 310 €	1 377 €	947 €	2 324 €	1 391 €	947 €	2 338 €	1 405 €	947 €	2 352 €
Société de fait DI LE	1 363 €	1 411 €	2 774 €	1 363 €	1 411 €	2 774 €	1 363 €	1 411 €	2 774 €	1 377 €	1 411 €	2 788 €	1 391 €	1 411 €	2 801 €	1 405 €	1 411 €	2 815 €
ETTORI Jules	537 €	274 €	811 €	537 €	274 €	811 €	537 €	274 €	811 €	542 €	274 €	816 €	548 €	274 €	821 €	553 €	274 €	827 €
LUBRANO	537 €	274 €	811 €	537 €	274 €	811 €	537 €	274 €	811 €	542 €	274 €	816 €	548 €	274 €	821 €	553 €	274 €	827 €
LUBRANO Gérard	2 282 €	300 €	2 582 €	2 282 €	300 €	2 582 €	2 282 €	300 €	2 582 €	2 305 €	300 €	2 605 €	2 374 €	300 €	2 674 €	2 446 €	300 €	2 746 €
Autres opérateurs	129 771 €	67 633 €	197 403 €	102 576 €	44 962 €	147 538 €	87 548 €	25 804 €	113 352 €	90 174 €	25 030 €	115 204 €	92 880 €	24 279 €	117 159 €	95 666 €	24 279 €	119 945 €
Suprano	15 058	4 198	19 256	15 058 €	4 198 €	19 256 €	15 058 €	4 198 €	19 256	15 510	4 072	19 582	15 975	3 950	19 925	16 454	3 950	20 404
Finamur	9 167	20 948	30 115	4 584 €	10 474 €	15 058 €	- €	- €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Knauf	4 967	2 605	7 571	4 967 €	2 605 €	7 571 €	4 967 €	2 605 €	7 571	5 116	2 527	7 642	5 269	2 451	7 720	5 427	2 451	7 878
NCC	3 166	1 661	4 827	3 166 €	1 661 €	4 827 €	3 166 €	1 661 €	4 827	3 261	1 611	4 872	3 359	1 562	4 922	3 460	1 562	5 023
Pvce Côte d'Azur	8 721	13 855	22 576	4 360	6 928	11 288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SILIM	43 377	7 564	50 940	43 377 €	7 564 €	50 940 €	43 377 €	7 564 €	50 940	44 678	7 337	52 015	46 018	7 117	53 135	47 399	7 117	54 516
Altivue	791	342	1 133	791 €	342 €	1 133 €	791 €	342 €	1 133	815	332	1 147	839	322	1 161	864	322	1 186
Seaworks	8 568	4 717	13 286	8 568 €	4 717 €	13 286 €	8 568 €	4 717 €	13 286	8 825	4 576	13 401	9 090	4 439	13 529	9 363	4 439	13 801
Carbone	11 621	4 717	16 338	11 621 €	4 717 €	16 338 €	11 621 €	4 717 €	16 338	11 970	4 576	16 545	12 329	4 439	16 767	12 698	4 439	17 137
ETIC	24 335	7 025	31 360	6 084	1 756	7 840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CA TOTAL	320 935 €	260 314 €	581 248 €	293 739 €	237 643 €	531 383 €	278 712 €	218 485 €	497 197 €	286 302 €	212 577 €	498 879 €	294 158 €	206 846 €	501 004 €	302 242 €	206 846 €	509 089 €

Annexe 8.5 : Convention GPMM.

. ARTICLE 5 : CONTREPARTIE FINANCIERE

5.1 Montant

Pendant la phase d'études du projet, la mise à disposition des emprises est consentie et acceptée moyennant une contrepartie financière d'un montant annuel de 104 183 € HT.

A l'expiration de la phase d'études, le montant de cette redevance sera revu afin de tenir compte, conformément aux dispositions de l'article L2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques, des avantages de toute nature procurés au titulaire de la convention ainsi que des équilibres économiques du projet.

La redevance pour les activités de plaisance et activités annexes sera définie par référence au tarif d'usage en vigueur au 1^{er} janvier 2013 indexé en fonction du dernier indice connu du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E :

- Mise à disposition du plan d'eau : 14,98€ HT/m²/an
- Mise à disposition de terre-plein : 15,00€ HT/m²/an

La redevance pour les activités liées à la pêche fera l'objet d'un abattement de 75% du tarif d'usage.

Pendant la phase de travaux, le montant de la redevance augmentera graduellement afin de tenir compte de la mise en service progressive des différents aménagements et constructions.

La date d'application pour l'évolution du montant de la redevance sera déterminée en tenant compte de la date d'achèvement des travaux figurant dans le constat contradictoire établi entre les parties à l'achèvement des travaux ou de chacune des tranches éventuelles.

A la date du complet achèvement des travaux et au plus tard au 1^{er} septembre 2019, la CUMPM s'acquittera de la totalité de la redevance.



Annexe 8.6 : Rapport de diagnostic.

Reçu au Contrôle de légalité le 10 juillet 2019





Transfert de la gestion du site de Saumaty sur Somimar



Somimar Document réalisé en interne juillet 2018

LE CONTEXTE

D'une activité intégrée dans le MIN de Marseille à une activité gérée en Régie

En 1976 la Mairie de Marseille décide de transférer l'activité de pêche et de mareyage située sur le vieux port (bâtiment « La Criée ») sur le site de Saumaty.

À l'origine intégrée dans Somimar implantée sur le site des Arnavaux depuis 1973, l'activité de pêche et de mareyage constitue un des marchés du MIN de Marseille.

C'est en octobre 2012 que la Communauté Urbaine de Marseille transforme le site de Saumaty en régie ; les conventions en cours avec les opérateurs du site sont renouvelées et conclues pour une durée de 15 ans.

Une dégradation continue

Depuis son installation sur le port de Saumaty, l'activité pêche mareyage n'a cessé de décroître. D'une cinquantaine de pêcheurs installés en 1976, il ne subsiste aujourd'hui que 14 pêcheurs dont 12 « petits métiers ».

Les mareyeurs quant à eux se sont concentrés : ils ne sont plus que 6 à animer la grande halle. Plus inquiétant, le site se dégrade d'année en année faute d'entretien et de sécurité appropriée. Le port de Saumaty est devenu un lieu ouvert servant de dépôt à voitures.

C'est également une décharge pour épaves de bateaux tant dans le plan d'eau que sur le terre-plein du site.



Plus globalement, le site souffre de malpropreté, de désordre, poussant les services vétérinaires de la DOPP à émettre un rapport alarmant.

Un système de gestion en Régie totalement inefficace

Force est de constater que le système actuel est source d'inefficacité :

- Une direction sans autorité réelle : sur les opérateurs du site, sur la structure.
- Une gestion éclatée : administration, gestion dans les services AMP, exploitation sur site.
- Des lourdeurs administratives
- Grandes difficultés pour l'obtention d'informations financières
- Pas de règlement intérieur en vigueur, donc pas de prise sur les opérateurs
- Des usages plutôt que des règles

2

Plusieurs projets successifs de restructuration du site sans suite

Dans un premier temps, septembre 2013, une mission a été confiée à la société EGIS en vue de procéder à un état des lieux et un regroupement des activités de la pêche (pêche et mareyage).

Dans un deuxième temps, mars 2015, cette même société est mandatée pour travailler sur les scénarii de reconversion du site. Un rapport est ainsi rédigé préconisant de développer une activité offshore. Sur le plan financier ce projet représente un investissement global de 26 M€ HT et n'assure sa rentabilité qu'au terme de 4 années d'exploitation suivant sa mise en œuvre. Il semble que ce projet global a été abandonné puisqu'une nouvelle mission est confiée à SOLEAM fin 2016.



Il s'agit cette fois de limiter le projet à la restructuration des activités de pêche et de mareyage. Cette étude aura duré plus de 6 mois pour établir un programme (daté de février 2017) dont le coût prévisionnel qui ne concerne que l'aménagement de la halle centrale et du plan d'eau, s'élève à près de 9M€ HT. Aucune prévision de compte d'exploitation n'accompagne le projet. Celui-ci ne sera pas conduit à son terme.



Toutes ces études ont donné lieu à enquêtes auprès des opérateurs du site, évaluation des besoins spécifiques, projets individuels conduisant à des espérances d'amélioration non abouties et donc à des déceptions importantes.

Intervention de Somimar

La proposition de Somimar visant à transférer les mareyeurs sur le site des Arnavaux n'ayant pu se réaliser, ces derniers considérant que la Métropole devait mettre en œuvre les projets d'amélioration initiaux, AMP a décidé de confier fin mai 2018 la gestion du site de Saumaty à Somimar.

Un plan de travail a donc été élaboré en ce sens.

Annexe 8.6 : Rapport de diagnostic - Suite

LE PLAN DE TRAVAIL SOMIMAR

Un calendrier ambitieux

Devant l'urgence, il a été établi fin avril un calendrier ayant pour objectif d'engager le plan de transformation de Saumaty dès le mois de juillet en 7 phases.



- RECUEIL DES INFORMATIONS**
Sur documents : Essai des éléments demandés à AMP (Conventions : GAMA, mareyeurs, pêcheurs, autres occupants) / Budget annexé détaillé / emprise foncière du site / autres)
Sur site : Agrès des mareyeurs, des pêcheurs et autres occupants.
- AUDIT DE LA SITUATION**
Dans le domaine opérationnel (organisation interne, normes vétérinaires, grille de maintien de l'outil)
Dans le domaine financier (grille de revient versus prix de vente / comparaison capacités fonctionnelles et utilisation)
- ELABORATION STRATEGIE**
Entente d'explication (organisation et positionnement des différents opérateurs, grille tarifaire, travaux)
En forme foncier : définition des orientations)
- PRESENTATION AMP**
Si vult de partager les orientations stratégiques, de les enrichir, de les clarifier si nécessaire).
- ELABORATION BP**
Plan d'investissement, de financement, compte de résultat pluriannuel.
- PRESENTATION AMP**
Si vult de s'accorder sur le BP et notamment sur les plans d'investissement et de financement.

Mais des retards dès la première phase

L'obtention d'informations financières a été particulièrement longue à obtenir.

Ce n'est que le 28 juin 2018, soit avec 6 semaines de retard sur le planning, que les dernières informations financières seront communiquées à Somimar.

La principale difficulté a résidé dans la multiplicité des interlocuteurs (responsables de Saumaty, Services financiers de la Métropole, Trésorerie).

De surcroît, les services financiers d'AMP ont, semble-t-il, été accaparés par la préparation du BS.

Il faut noter enfin, qu'il aura fallu adapter les règles de la comptabilité publiques aux exigences de la comptabilité privée pour procéder à une analyse financière des comptes de Saumaty.

4

Un démarrage positionné désormais en septembre 2018



Il restera à définir les modalités de mise en œuvre :

Modalités de transfert technique de gestion :

- Agrément des autorités sur le transfert en vue d'éviter un système d'appel d'offre
- Transfert de la comptabilité évaluée par les CAC de Somimar

Modalités financières :

- Convention de couverture des déficits pendant la phase de mise en croisière du BP
- Agrément du plan de financement du BP
- Délibérations

Modalités organisationnelles :

- Définition d'une équipe de gestion
- Redéfinition des conventions d'occupation
- Publication du règlement intérieur

5

AUDIT DE LA SITUATION (PHASE 1)

1- Audit de l'exploitation

L'état des lieux réalisé par nos soins apporte peu d'éléments additionnels par rapport aux différents constats mis en évidence par les audits antérieurs.

Le tableau ci-dessous présente les principaux points de focalisation et les pistes d'amélioration.

Points majeurs	Mesures d'urgence
<p>Contrôle d'accès et sécurité du site inexistantes . Le contrôle d'accès est (mal) assuré par un sous-traitant. Aucun contrôle n'est effectué – Aucune procédure n'existe. Des caméras, en nombre insuffisant, ont été placées sur le site mais il n'existe pas de cellule de suivi (enregistrement, exploitation des données).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Clôturer le site 2. Changement de la société de surveillance 3. Intégration de Saumaty dans l'appel d'offre lancé par Somimar pour les Arnavaux en vue : <ul style="list-style-type: none"> - D'automatiser les entrées, - De mettre en œuvre une cybersurveillance du site.
<p>Le site n'est pas propre et sert de dépotoir à voitures et bateaux. Par ailleurs, les quais sont encombrés de filets de pêche inutilisés (dans lesquels pousse une végétation luxuriante). Des épaves de bateaux se trouvent dans le plan d'eau.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Curage et nettoyage du plan d'eau : évacuation des épaves 2. Evacuation des véhicules et matériels abandonnés. - Marquage - Information à tous les opérateurs : demande de récupération des biens marqués avant une date précise (date de l'évacuation)
<p>Fonctionnement anarchique au sein du site. Véhicules en marche dans la halle Rodéo sauvage dans les parkings Stationnement mal identifiés</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Edicter un règlement intérieur et le diffuser 2. Mettre en place un nouveau système de circulation et de stationnement : marquage au sol à faire.
<p>Le site n'est pas optimisé sur le plan foncier. La halle est surdimensionnée pour un faible nombre d'opérateurs. Des bâtiments inexploités (Unimer, ancienne usine Galix, restaurant, ancien bâtiment Somabat). Des espaces vacants</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Examen des possibilités relatives aux bâtiments inexploités : destruction et reconstruction, aménagements, ...) 2. Plan stratégique sur la halle (concentration activités mareyeurs) 3. Optimisation des espaces vacants

6

Annexe 5 : Rapport de diagnostic - Suite

2- Audit financier

Démarche :

Le diagnostic financier sera établi sur la base des derniers comptes connus et certifiés de l'exercice 2017.

A l'issue de cette analyse, nous étudierons l'évolution des paramètres financiers de Saumaty au cours des 5 dernières années, en vue d'en tirer les tendances et d'établir nos conclusions pour l'avenir.

2.1 - Analyse des comptes 2017.

2.1.1 - Analyse du bilan :

A - Actif

a- Actif immobilisé

L'actif immobilisé valorisé à 3.7 M€ (valeur brute) est principalement constitué de constructions sur sol d'autruil (2.9 M€). La halle marée et la tour à glace confondues dans un même poste représentent la quasi totalité de ce poste.

A noter que les constructions sont amorties sur 40 ans ce qui pour des immeubles est cohérent mais qui paraît important lorsque cela concerne des aménagements à durée de vie très inférieure comme les barrières et la vidéo surveillance.

A noter également la bizarrerie de certaines affectations : Travaux Somimar comptabilisés en actif immobilisé pour 237 K€ (aucune explication n'a pu être fournie).

Après amortissements la valeur nette de l'actif immobilisé s'établit à 2.2 M€.

b- Actif circulant

A hauteur de 0.5 M€ l'actif circulant est constitué du poste client pour 0.47 M€ (soit 96%).

Or, la répartition de ce poste client fait apparaître les soldes suivants :

	Créance inscrite au bilan	Dont irrécouvrable
Mareyeurs	95 500 €	
Pêcheurs	86 500 €	28.000 €
Autres	290.000 €	254.000 €
TOTAL	472.000 €	282.000 €

Analyse du poste clients :

Globalement, à quelques exceptions, les mareyeurs et les pêcheurs respectent les délais de règlement.

Seuls quelques pêcheurs dont les arriérés excèdent plus de 4 ans ont été considérés comme irrécouvrables.

De même, pour les autres clients on constate que 2 d'entre eux (en règlement ou liquidation judiciaire) ont une dette de 194 K€ vis à vis de Saumaty. Un autre opérateur présente des arriérés de plus de 3 ans.

Au final, sur une créance globale de 472 K€, il ne faut retenir que 190 K€, le reste étant à positionner en perte irrécouvrable.

La Trésorerie ne pouvant inscrire de provisions pour clients douteux ou de perte irrécouvrable que lorsque elle dispose d'une délibération pour cela, il semble que la lourdeur administrative ait constitué un frein à la comptabilisation d'opérations pourtant nécessaires au respect de l'image fidèle du bilan.

B - Passif

a- Fonds propres

Dotée d'un capital d'origine de 2.5 M€ Saumaty a vu fondre ses fonds propres au fil des années par un report à nouveau déficitaire sans cesse croissant qui a atteint plus de 800 K€ fin 2017.

Les fonds propres ne représentent plus que 1.6 M€ (64 % du capital d'origine).

b- Dettes

Elles représentent un montant de 1.16 M€ répartis comme suit :

Emprunts et dettes financières	76 K€	Dépôts et cautionnements versés par les opérateurs (1)
Fournisseurs	179 K€	Constitués à hauteur de 109 K€ par la société de surveillance (1/3 de la facture de l'année (2)
Fournisseurs d'immobilisation	38 K€	RAS
Dettes envers les BA ou le BP	806 K€	Capacité en trésorerie (3)
TOTAL	1.16 M€	

- (1) Il s'agit des dépôts versés par les opérateurs lors de la signature des conventions d'occupation. Il semble que tous n'aient pas acquitté cette obligation.
- (2) Il s'agit d'un solde normal sans problème particulier, qui a été soldé dans les mois suivant la clôture de l'exercice.
- (3) Contrairement à la comptabilité privée, dont la capacité en trésorerie est constatée à l'actif du bilan (comptes bancaires), le budget annexe affecté à Saumaty est comptabilisé au passif et constitue une sorte de dette de la société vis-à-vis d'AMP qui a versé ces sommes à la Trésorerie.

2.1.2 - Analyse du compte de résultat :

A - Produits d'exploitation

Ils sont constitués des facturations (loyers et charges) adressées à l'ensemble des opérateurs du site.

	Loyers	Charges	Total CA
Mareyeurs	214 242	189 445	403 687
Pêcheurs	28 204	18 425	46 629
Autres opérateurs	143 581	71 597	215 178
TOTAL GENERAL	386 026	279 467	665 494

La refacturation de charges représente un volume important du CA (42%)



L'activité Pêche est presque marginale dans la composition du CA de Saumaty.

L'essentiel est constitué par l'activité mareyage (61 %) et les autres activités (Tour à glace, entrepôts privés, avitaillement) pour 32%.

Focus sur la refacturation des charges :

Les charges locatives (éclairage, gardiennage, déchets, nettoyage, entretien, taxes) font l'objet de provisions lors de chaque facturation.

Un état définitif des charges locatives par opérateur est réalisé en fin d'année et donne lieu à une régularisation.

L'examen des éléments en notre possession (tableau des régularisations 2015) montre que le niveau de provisions est particulièrement faible par rapport aux charges réelles affectées en fin d'année : 47 % seulement pour les mareyeurs, 49% pour les pêcheurs, et 36 % pour les autres activités.

Il semble donc que le niveau de provision ait été très largement sous-évalué lors de l'élaboration des conventions.

Cette pratique est susceptible de provoquer des différends en fin d'année.

Annexe 8.6 : Rapport de diagnostic - Suite

Analyse détaillée :

Les mareyeurs :

Ils sont 5 principaux acteurs à générer 90 % de l'activité mareyage.

	CA 2017	%
GALIX (1)	106.100 €	29%
Groupe NCC (2)	102.700 €	28%
Sud Est marée	34.200 €	10%
Esposito	81.100€	22%
RM Marée	38.600 €	11%
Total des 5 principaux	362.700 €	100%

- (1) Activité mareyage mais également activité crevettes
 (2) Groupe NCC = NCC + CSA Marée + Poissonnerie 3 dauphins

Attention : La fermeture de « l'usine Galix » pour raisons de non-conformité va conduire en 2018 Galix vers une autre solution, et donc vers une diminution sensible du CA (de l'ordre de 70 K€).

Les pêcheurs :

Au nombre de 18 en 2017.

Le chiffre d'affaires annuel moyen par pêcheur s'élève à 2.600 € soit environ 210 € par mois.

Il est généré par la location de box et/ou d'emplacements pour containers.

10

Autres opérateurs :

Ensemble assez disparate dont 7 opérateurs représentent 85 % du volume financier.

A surveiller : Finamur, société financière, propriétaire de l'entrepôt utilisé antérieurement par UNIMER continue à assumer les loyers sans contrepartie de chiffre d'affaires, le bâtiment étant pour l'instant inoccupé.

	CA	%	
Levant in	1 211	0,6%	Arrêt en 2017
Les jardins de l'estaque sarl	10 589	4,9%	Restaurant - Liquidation en 2018
Provence cote d'azur sarl	22 435	10,4%	Entrepôt loué à Galix
Finamur	29 967	13,9%	Usine UNIMER - sans activité
Knauf industries est sas	7 491	3,5%	Réparation de bateaux
Silim ste industu littoral med	50 239	23,3%	Tour à glace
2 h sarl	4 498	2,1%	
Socodex societe optimisation des	2 288	1,1%	
SRM societe de remorquage	1 712	0,8%	Terminé en 2018
European transport and insurance	30 966	14,4%	Société d'assurances
Suprano et fils sarl	19 012	8,8%	Viande
Elecmar (polacci)	4 351	2,0%	
Altivue	1 120	0,5%	
Saumaty services	29 297	13,6%	Avitaillement navires
	215 178	100,0%	

Préoccupation :

Les prévisions établies par les services financiers de la Métropole pour l'exercice 2018 sont incohérentes pour ce qui concerne le niveau de refacturation de charges.

	2017	2018	iso
Loyers	386 K€	390 K€	
Charges facturées	279 K€	490 K€	+ 76 %
Total CA	665 K€	880 K€	+ 32 %

Tout d'abord, considérant qu'un certain nombre d'opérateurs ont arrêté leur exploitation en 2017 et 2018, il convient d'être prudent sur le maintien du CA loyers. Une estimation réalisée sur la base des facturations effectuées pour le 1^{er} semestre 2018 conduit à une nouvelle évaluation de CA à un niveau de 350 K€ contre 390 K€ prévus.

Si nous retenons la même proportion charges/ loyers en 2018 qu'en 2017, le montant des charges facturées pourrait s'établir à 253 K€.

Après ces corrections le CA 2018 pourrait donc représenter un montant de l'ordre de 600K€ en retrait de 10 % par rapport à celui de 2017 et inférieur à 280 K€ par rapport au budget AMP.

11

B- Charges d'exploitation

Les achats et charges externes.

Ils représentent 754 K€ dont 5 postes constituent 81 % des montants.

Location GPM	105 000,00
Gardiennage	294 555,15
EDF	20 246,33
Eau	25 521,88
Déchèterie	167 010,34
	612 333,70

Le gardiennage représente 40 % des charges externes. Or cette prestation n'est pas correctement effectuée.
 C'est un des premiers chantiers de transformation à engager.

Impôts et taxes.

Ce poste s'élève en 2017 à près de 300 K€.

Il est essentiellement constitué de la taxe foncière.

Il a évolué au fil des dernières années de manière totalement erratique passant de 132 K€ en 2014 à 780 K€ en 2016 pour redescendre à 290 K€ en 2017 et remonter à 840 K€ dans le budget prévisionnel 2018.

Il semble que la TF du MIN des Arnavaux soit intégré dans les comptes de Saumaty, a priori sur décision des services financiers de la Métropole. Cette TF selon nos informations représente environ 155 K€, celle de Saumaty s'élevant à 135 K€.

Cela ne justifie pas toutefois les variations évoquées ci-dessus.

En tout état de cause, la TF n'a pas à être répercutée sur Saumaty comme c'est le cas pour les Arnavaux conformément à la Loi.

Salaires et charges sociales.

L'effectif de Saumaty compte 4 salariés de droit privé affectés aux opérations de nettoyage du site (yc espaces verts).

Le responsable du site ne figure pas dans les effectifs de la société ; il fait partie d'AMP.

Les frais de personnel ne sont pas présentés comme ils le sont en comptabilité privée.

Les salaires sont exprimés en salaires nets et non bruts.

Les charges sociales comprennent l'ensemble des charges patronales mais également salariales.

12

Annexe 5 : Rapport de diagnostic - Suite

	Comptabilité publique	Après retraitement
Salaires	97.500	117.600
Charges sociales	82.100	62.000
Frais de personnel	179.600	179.600

Le salaire annuel brut moyen s'établit à 29 K€ par salarié soit à 2.200 € par mois sur 13 mois, intégrant l'ancienneté, une prime de transport et un abondement.

Les contrats en cours sont d'anciens contrats mis en place avant la séparation entre Somimar et Saumaty.

Un salarié est proche de la retraite.

• Dotations

Elles ne concernent que les dotations aux amortissements.

Étranglement il n'y a pas de provisions pour grosses réparations, ni pour risques (clients douteux).

Les charges futures ne sont donc pas anticipées (règle de la comptabilité publique ?).

Le montant des dotations s'élève à 97 K€.

C - Le résultat d'exploitation

PRODUITS D'EXPLOITATION	670
Loyers perçus (charges comprises)	666
Autres produits	4
CHARGES D'EXPLOITATION	1.322
Achats et charges externes	754
Frais de personnel	180
Dotations	97
Impôts et taxes	291
RESULTAT D'EXPLOITATION	-652
Subventions	518
RESULTAT APRES SUBVENTIONS	-134

Hors subventions, le résultat d'exploitation présente un solde largement négatif de l'ordre de 650 K€ quasiment équivalent au chiffre d'affaires.

Ce résultat est pénalisé par la taxe foncière erronée et imputée à tort.

Même corrigé de cet élément, le résultat d'exploitation s'établit à -360 K€

13

2.2 – Compte de résultat pluriannuel

A – Compte de résultat de base

Le compte de résultat pluriannuel figurant ci-dessous a été établi sur la base des éléments fournis par AMP : les comptes de gestion des exercices 2014 à 2017 certifiés par la Trésorerie de la Métropole, et le budget prévisionnel élaboré par les services d'AMP pour l'année 2018.

Or, comme cela sera analysé ultérieurement dans ce document, les prévisions de chiffre d'affaires retenues dans le budget sont erronées.

	Bud 2018	Réel 2017	Réel 2016	Réel 2015	Réel 2014
Fournitures et charges diverses	105	93	94	37	
Nettoyage, déchèterie	170	167	145	233	
Locations immo et mobilières	130	107	104	110	Pas de détail
Entretiens réparations	45	31	71	30	
Gardiennage	300	300	281	317	
ST : Services extérieurs	750	798	695	781	485
Impôt foncier	840	291	779	158	132
Frais de personnel	180	180	187	192	264
Amortissements	100	97	93	145	88
ST : Total charges d'exploitation	1870	1322	1754	1276	1369
Charges exceptionnelles	120		169		304
Total charges	1990	1322	1923	1276	1673
Locations	370	386	436	478	Pas de détail
Refacturation charges	890	279	316	292	
Autres produits		6			
ST : Produits de l'exploitation	760	671	752	770	746
Produits exceptionnels		33	11	19	327
Total produits	760	704	763	789	1073
Résultat avant subv	-1230	-618	-1160	-487	-600
Subvention	1170	518	1080	271	264
Résultat après subv	-60	-100	-80	-216	-336

Les corrections de chiffre d'affaires de l'exercice 2018 concernent à la fois les locations amis surtout les refacturations de charges.

14

B – Compte de résultat corrigé du CA 2018

Pour corriger le chiffre d'affaires prévisionnel de l'exercice 2018, nous avons analysé les facturations réelles du 1^{er} semestre et effectué une projection sur les 6 derniers mois de l'année. Nous avons également corrigé ces facturations d'une erreur commise au détriment d'un mareyeur (Galix).

Pour ce qui concerne les refacturations de charges, nous avons appliqué les ratios de 2017 (charges/locations).

Les résultats qui en résultent sont les suivants :

	Bud 2018	Réel 2017	Réel 2016	Réel 2015	Réel 2014
ST : Services extérieurs	750	798	695	781	485
Impôt foncier	840	291	779	158	132
Frais de personnel	180	180	187	192	264
Amortissements	100	97	93	145	88
ST : Total charges d'exploitation	1870	1322	1754	1276	1369
Charges exceptionnelles	120		169		304
Total charges	1990	1322	1923	1276	1673
Locations	323	386	436	478	Pas de détail
Refacturation charges	244	279	316	292	
Autres produits		6			
ST : Produits de l'exploitation	567	671	752	770	746
Produits exceptionnels		33	11	19	327
Total produits	567	704	763	789	1073
Résultat avant subv	-1.423	-618	-1160	-487	-600
Subvention	1.170	518	1080	271	264
Résultat après subv	-253	-100	-80	-216	-336

Cette correction fait apparaître une dégradation de l'ordre de 200 K€ en 2018 par rapport aux prévisions budgétaires.

C – Le problème de la taxe foncière.

Contrairement aux règles en vigueur (la taxe foncière incombe au propriétaire du bien sauf stipulations spécifiques), Saumaty est facturée par AMP de la taxe foncière grevant le site.

Plus grave, il lui est affecté la taxe foncière du site des Arnavaux en 2017, et d'autres charges que nous ne sommes pas parvenus à connaître malgré nos demandes réitérées. En effet, alors que la TF de Saumaty s'établit à environ 130 K€ comment expliquer des valeurs de 780 K€ enregistrés pour 2016 et plus de 800 K€ prévus pour 2018 ?

Quoiqu'il en soit, AMP nous a confirmé que le traitement de la taxe foncière de Saumaty devait suivre les règles légales telles qu'appliquées à Somimar.

15

Annexe 5 : Rapport de diagnostic - Suite

D – Compte de résultat corrigé de la TF (et du CA 2018).

	Bud 2018	Réel 2017	Réel 2016	Réel 2015	Réel 2014
ST : Services extérieurs	750	754	695	781	885
Frais de personnel	180	180	187	192	264
Amortissements	100	97	93	145	88
ST : Total charges d'exploitation	1030	1031	975	1118	1237
Charges exceptionnelles	120		169		304
Total charges	1150	1031	1144	1118	1541
Locations	323	386	436	478	
Refacturation charges	244	279	316	292	Pas de détail
Autres produits		6			
ST : Produits de l'exploitation	567	671	752	770	746
Produits exceptionnels	33	11	11	19	327
Total produits	567	704	763	789	1073
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-463	-360	-223	-348	-491
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-120	33	-158	19	23
Résultat avant subv	-583	-327	-381	-329	-468

Le tableau ci-dessus permet de faire apparaître que, même corrigé de la TF, le résultat de Saumaty est structurellement déficitaire à des niveaux très élevés (de 50 à 100 % du CA).

Le chiffre d'affaires décroît régulièrement depuis 2016, les opérateurs quittant le site n'étant pas remplacés.

A titre illustratif, lorsque le bâtiment loué à la société Galix pour son activité crevettes a été jugé impropre à l'exploitation par les services vétérinaires, aucune solution interne de remplacement n'a pu être proposée, et Galix a du trouver une autre solution auprès d'un opérateur du site.

C'est une perte nette de CA de près de 70 K€ à laquelle Saumaty doit donc faire face.

Evolution du CA

2.3 – Conclusions de l'audit financier

- Saumaty est une entité structurellement déficitaire de l'ordre de 350 K€ à 500 K€ par an.**
Elle perd plus ou moins près de la moitié de son chiffre d'affaires tous les ans. Et pourtant, elle consacre très peu de son budget (2 à 3 %) à l'entretien de son patrimoine.
- La raison de ce déficit chronique réside essentiellement sur la sous utilisation de l'outil :**
La moitié seulement des bâtiments appartenant à AMP fait l'objet de locations. Ainsi, Saumaty ne peut répercuter ses charges que sur 50 % des bâtiments.
- Certaines charges sont excessives en regard des prestations rendues (gardiennage notamment).**
En revanche les tarifs pratiqués charges comprises pour les mareyeurs et autres opérateurs paraissent corrects. Les tarifs des pêcheurs mériteraient d'être revus.
- Sortir du déficit nécessite donc une optimisation des bâtiments et du foncier pour mieux répartir les charges fixes du site sur un nombre élargi d'opérateurs. C'est la finalité du plan de transformation sur lequel nous travaillons.**
- Le temps que le plan de transformation atteigne sa vitesse de croisière (en règle générale à 5 ans), le déficit d'exploitation (de l'ordre de 500 K€ par an hors évènements exceptionnels) devra être couvert par AMP.**

Ci-après quelques éléments additionnels à intégrer dans l'examen du transfert.

Points	Mesures à prendre
Les comptes ont besoins d'être apurés avant la reprise par Somimar. C'est le cas essentiellement du poste clients qui intègre pour plus de 250 K€ de créances irrécouvrables.	La reprise des comptes de tiers (clients et fournisseurs) doit être effectuée, comptes soldés. <ul style="list-style-type: none"> AMP fera son affaire de recouvrer pour son compte les créances détenues sur les clients à la date de transfert. Elle fera également son affaire des dettes vis-à-vis des fournisseurs.
Interruption ou renégociation des contrats en cours avec les sous-traitants Gardiennage (UGA) et déchèterie (ONYX). Les prestations ne sont pas à la hauteur du niveau de facturation. Il est donc nécessaire de redéfinir le cahier des charges et le futur mode opératoire.	<ul style="list-style-type: none"> Somimar et AMP conviendront ensemble de la date de clôture de ces conventions, qui sera définie pour prendre en compte le délai nécessaire au remplacement de ces sous-traitants (définition du cahier des charges, appel d'offre, sélection). AMP procédera à l'indemnisation des sous-traitants.
Reprise du personnel.	Seul le personnel sous contrat de droit privé sera repris par Somimar. AMP fera son affaire du personnel sous contrat de droit public. Si besoin, Somimar pourra proposer des postes à ces agents selon des conditions qu'elle définira en harmonie avec ses propres conditions salariales.
Transfert des comptes	<ul style="list-style-type: none"> Les commissaires aux comptes de Somimar établiront le plan des comptes de Saumaty. Ils procéderont au transfert des données comptables des immobilisations et amortissements associés. Aucune autre écriture comptable ne devrait avoir lieu a priori.

Vos contacts



Fabrice Reynaud

Directeur associé

EY Advisory

Fabrice.Reynaud@fr.ey.com

Tél : +33 6 72 84 30 24

Vincent Sallé

Sénior Manager

EY Advisory

Vincent.Salle@fr.ey.com

Tél : +33 6 72 46 89 71

Daniel Bonnabeau

Président Fondateur

Daniel.Bonnabeau@dabconseil.com

Tél : +33 6 08 74 62 27

EY Lyon

10-12 boulevard Marius Vivier Merle,
69393 Lyon, France

SOMIMAR- Plan de transformation du MIN de Saumaty en un Pôle Commerce Produits de la Mer au service de la Métropole

Annexe n°3

Estimation du coût d'enlèvement des épaves présentes sur le site de Saumaty sur terre et dans le plan d'eau.

Montant de l'estimation : 60.000 € HT (soixante mille euros hors taxes)