



Contribution d'Alain LE HENAFF

lehenaff.a@wanadoo.fr

Le transfert du M.I.N., un gisement de potentialités socio-économiques pour l'agglomération nantaise ?

Beaucoup d'habitants de l'agglomération nantaise tournent (au sens propre du terme) autour du Marché d'Intérêt National (M.I.N.) de Nantes en se demandant ce que l'on peut bien y faire. Aux heures "normales" de travail, celui-ci semble en effet quelque peu assoupi...

Si l'on fréquente les allées du M.I.N. à des heures plus matinales (5 heures du matin par exemple), on peut constater que ce qui apparaît être "une belle endormie" (pour reprendre une formule consacrée), est en fait une plate forme très active associant négoce, transactions, logistiques, productions.

Que représente, en quelques données chiffrées, aujourd'hui le M.I.N. de Nantes ?

Le Marché d'Intérêt National de Nantes a été créé en 1965. Il est exploité par une Société d'Economie Mixte.

Sur une surface de 20 hectares, ce sont 1 200 emplois directs répartis entre une centaine d'opérateurs qui sont pour la plupart d'entre eux des "négociants" (le M.I.N. est d'abord un marché de gros) dans le domaine alimentaire ou floral. Ces négociants achètent des produits frais pour l'essentiel (fruits, légumes, produits de la mer, fleurs, plantes, emballages, objets de décoration, etc.) en vue de les revendre, la plupart du temps, en l'état à d'autres professionnels qui viennent sur site s'approvisionner. A côté de ces négociants, existent quelques producteurs qui transforment eux les produits qu'ils achètent : préparation de produits de la mer, production de compotes ou confitures par exemple.

Une donnée importante dont les conséquences à terme seront précisées dans la suite de cette contribution : les opérateurs du M.I.N. sont tous locataires du sol. Les concessions qui régissent les termes de cette location arrivent à terme le 31 décembre 2030.

Le chiffre d'affaires annuel de l'ensemble des opérateurs intervenant sur le M.I.N. s'établit aux environs de 500 millions d'euros, ce qui fait du M.I.N. de Nantes le deuxième M.I.N. de France après Rungis qui, à titre de comparaison, compte 12 000 emplois.

L'essentiel de l'activité du M.I.N. se déroule entre 2h et 10h du matin avec un passage des acheteurs dans une tranche horaire habituellement comprise entre 5h et 8 h du matin.

Les acheteurs viennent du grand ouest de la France. Il s'agit de professionnels désireux de trouver sur un site unique l'ensemble des produits et des services dont ils ont besoin.

Le fondement même de l'activité du M.I.N. est basé précisément sur l'équilibre sans cesse mouvant de l'offre et de la demande.

Quelle est la problématique majeure actuelle des opérateurs du M.I.N. de Nantes ?

Dans les grands arbitrages qui ont présidé, ces derniers mois, à la configuration de l'occupation des sols de la partie sud-ouest de l'Île de Nantes, il a été décidé que le transfert du CHU de Nantes se situera pour partie sur l'emprise foncière actuelle du M.I.N.

Le protocole d'accord signé en juin 2013 entre Nantes Métropole et le CHU de Nantes dispose que :

"Sur près de 90 hectares, la transformation du sud-ouest de l'Île de Nantes constitue la prochaine étape de la réalisation du projet de l'Île de Nantes à partir de 2017, avec d'ores et déjà de grands enjeux identifiés impliquant les acteurs locaux et nationaux :

- *L'accueil du projet du CHU et l'organisation de ses conditions de développement d'un quartier hospitalo-universitaire,*
- *Le transfert des activités ferroviaires de l'ancienne Gare de Nantes Etat,*
- *Le transfert du Marché d'Intérêt National,*
- *Le devenir des emprises propriétés du Grand Port Maritime Nantes Saint Nazaire,*
- *La mutation des grands sites industriels."*

Il est également précisé dans ce même document :

"Les activités du M.I.N. constituent un enjeu majeur pour l'agglomération. L'urbanisation du secteur sud Ouest de l'Île de Nantes et l'arrivée du grand projet hospitalier permettront de redéfinir avec les professionnels et le monde économique, les modalités d'évolution de ces activités essentielles à l'agglomération. Depuis près de deux ans, la CCI, Nantes Métropole et les entreprises du M.I.N. se sont engagées dans une démarche de transfert des activités du M.I.N. sur le site de la Brosse à Rezé, permettant de conforter la diffusion des produits frais dans l'agglomération.

Nantes Métropole s'engage en concertation avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, les services de l'Etat et les opérateurs du M.I.N., à libérer le site selon un calendrier compatible avec le lancement des travaux du CHU.

Nantes Métropole s'engage à tout mettre en œuvre pour procéder à l'acquisition foncière de la partie du M.I.N., propriété de RFF, nécessaire au lancement de l'opération du CHU.

Nantes Métropole s'engage en concertation avec le Grand Port maritime Nantes Saint Nazaire à libérer le site selon un calendrier compatible avec le lancement des travaux du CHU."

Le M.I.N., de façon explicite, doit donc préparer, dès 2014, son déménagement futur puisque les travaux de construction du CHU de Nantes sont programmés pour démarrer avant la fin des années 2010.

A partir de cette obligation de délocalisation, apparaissent différents cas de figure, répartis autour d'une alternative générale :

- Transférer son activité sur un nouveau site, dit "de la Brosse", site localisé sur la commune de Rezé

Les opérateurs qui opteront pour cette possibilité pourront :

1. Se positionner sur une première zone dite "M.I.N." gérée par une S.E.M. avec application de la législation applicable aux Marchés d'Intérêt Nationaux.
 2. Se positionner sur une zone limitrophe de la première où ils seront propriétaires du sol, du clos et du couvert.
 3. Se positionner sur la zone "pôle des industries agroalimentaires"
- Les deux premières zones seront dédiées à l'activité de "négoce", la troisième étant orientée "production".

- Repositionner son activité sur une localisation autre

Certains opérateurs pourront envisager également, au moment du transfert, de cesser tout simplement leur activité professionnelle.

La réponse à cette (simple) question appartient à chacun des opérateurs et à lui seul puisque chacun d'eux est décisionnaire de ses choix stratégiques, la localisation future d'une entreprise étant par nature un choix stratégique majeur.

Si une majorité d'opérateurs optait pour la deuxième branche de l'alternative, le devenir du M.I.N. de Nantes se trouverait fortement compromis...

Il importe donc que toutes les parties prenantes associées à la réussite du transfert du M.I.N. puissent rendre attractive la première branche de l'alternative, à savoir : transférer le maximum d'activités sur un site unique.

Pour commencer à cadrer juridiquement ces problématiques générales induites par le transfert, un accord cadre a été signé le 26 février 2013 entre les parties prenantes suivantes :

- Nantes Métropole
- L'association MIN Avenir
- La SEM en charge de la gestion du M.I.N. de Nantes.

Comment peut-on caractériser les contours du futur M.I.N. ?

En ce début d'année 2014, l'écoute de quelques opérateurs importants du M.I.N. permet de dégager quelques tendances :

- La Collectivité a fait le choix de positionner le futur M.I.N. sur la commune de Rezé sur une zone foncière, dite de la Brosse, située en bordure du périphérique sud de l'agglomération nantaise, plus précisément sur le parc d'activité Océane Nord (voir plan joint). Il convient de noter, aux dires des opérateurs du M.I.N., que ce choix serait plus un choix par défaut résultant d'une analyse "avantages/inconvénients" faite en référence aux cinq localisations possibles du futur M.I.N.
- Il existe, en terme commercial, une "dynamique" potentielle indéniable résultant de la concentration, en un lieu unique, d'un ensemble d'intervenants offrant aux acheteurs une offre aussi diversifiée et large que possible.

- Certains opérateurs actuels font cependant valoir que cette recherche de synergies commerciales doit cependant être relativisée par la prise en compte de l'incidence du différentiel existant entre le coût de la location "nouveau M.I.N." et le coût de cette même location en d'autres localisations. Un prix de location "raisonnable" sur le nouveau M.I.N. aura un caractère attractif majeur, caractère que la Collectivité ne devra pas omettre de prendre en compte quand le prix du m² à la location sera déterminé.
- Afin de prévenir ce risque potentiel de multi-localisations pouvant entraîner un éclatement du M.I.N., s'est créée, au sein des actuels opérateurs du M.I.N., une association "M.I.N. Avenir" qui compte aujourd'hui 70 adhérents. L'objet de cette association est de maintenir, autant que faire se peut, l'attractivité commerciale dans une approche synergique reposant sur le fait que tout acheteur peut trouver sur un lieu unique l'ensemble des réponses à ces attentes ou demandes.
- Sur la réserve foncière du site de la Brosse, sont identifiées trois zones distinctes avec chacune une orientation ciblée : négoce, production et service :
 - Une zone de 26 hectares dite "M.I.N." sur laquelle sera située l'activité "négoce"
 - Une zone de 30 hectares, destinée à recevoir le "pôle des industries agroalimentaires". Le modèle retenu ici est d'associer les actuels "opérateurs producteurs" de l'actuel M.I.N. avec des entreprises agroalimentaires provenant d'autres lieux ou résultant de la création d'entités nouvelles selon un schéma réalisé il y a quelques années à AGEN, ville qui se situe dans une autre grande région agroalimentaire française. Un certain nombre d'installations sont prévues afin de mutualiser l'offre de prestations de type "production de froid", "fourniture d'air comprimé", etc. La création d'un centre de traitement "haute pression" est également envisagé en associant, dans une dynamique commune : puissance publique, producteurs du MIN, industriels et autres opérateurs. Une pépinière d'entreprises est également prévue, pépinière œuvrant en partenariat étroit avec CAP ALIMENT (la nouvelle plateforme régionale d'innovation dédiée à la chaîne alimentaire ayant pour vocation de regrouper l'ensemble des acteurs du transfert de technologie, des centres techniques, des entreprises privées du secteur agroalimentaire)
 - Une zone "services" de 4,5 hectares accueillant bureaux, restaurants, cafés et autres activités diverses. La création d'organismes de formation préparant de futurs professionnels aux certificats de qualification professionnelle en matière agroalimentaire est également prévue.

Existe-t-il aujourd'hui des freins ou des obstacles à cette opération de transfert ?

Le transfert du M.I.N. sur le site rezéen résulte d'une décision s'imposant aux opérateurs privés. Ces derniers considèrent que l'emplacement actuel du M.I.N. est conforme à leurs intérêts commerciaux en raison d'un positionnement relativement central au sein de l'agglomération nantaise, avec un accès aisé depuis et vers le périphérique (absence de feu rouge sur l'ensemble du circuit).

Les principaux questionnements des opérateurs sont les suivants :

- Quid de l'indemnisation des opérateurs qui disposent d'un bail jusqu'à fin 2030 ?
- Quid de l'indemnisation des bâtiments et installations non encore amorties au moment du transfert ?
- Quid de la création d'un accès spécifique "entrant et sortant" à partir du périphérique et à destination de la zone du futur M.I.N. ? Aux yeux des opérateurs, l'échangeur actuel, proche du futur M.I.N., ne pourra absorber le trafic nouveau généré par les mouvements de camions et autres véhicules. Ils considèrent que devra être créé un nouvel échangeur sur le périphérique sud de l'agglomération nantaise.

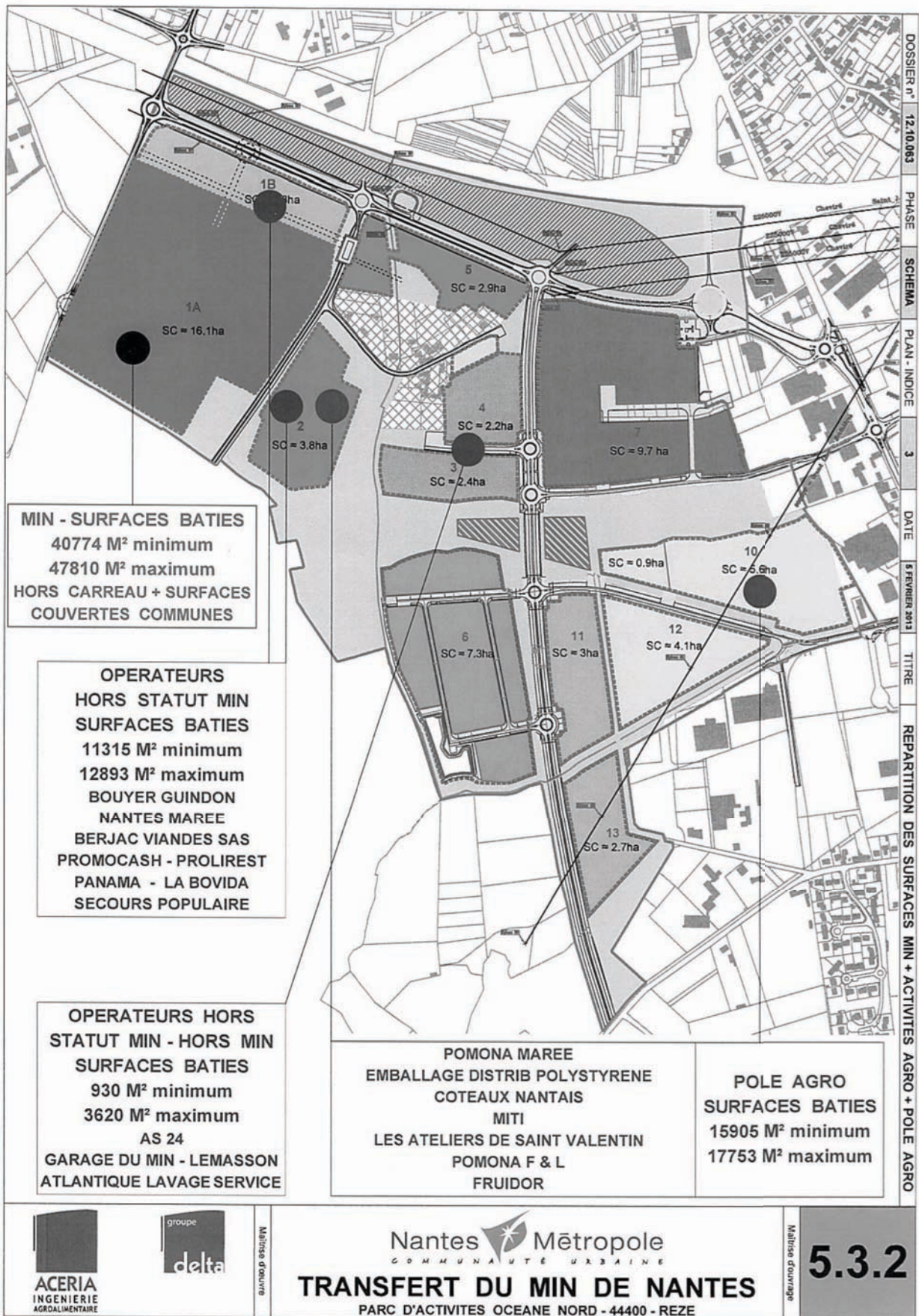
Le transfert du M.I.N. constitue-t-il un gisement de potentialités pour l'agglomération nantaise ?

Si le M.I.N. actuel peut paraître comme étant, pour la plupart des habitants de l'agglomération nantaise, une structure que l'on pourrait qualifier de discrète, il apparaît que, dès que l'on creuse autour de cette entité, les enjeux socio-économiques du transfert ne sont pas minces. Le transfert doit aboutir à la création d'un nouveau M.I.N. reconfiguré dans une approche "XXIe siècle" ? Le transfert du M.I.N. de Nantes doit être une réussite, à l'instar de ce qui s'était passé lors du transfert des Halles de PARIS vers RUNGIS au milieu des années 60.

Le M.I.N. a un indéniable rôle de locomotive au sein de l'activité économique de l'agglomération nantaise, elle-même située à la croisée des principales régions de productions agroalimentaires ou maritimes françaises. Si les emplois directs représentent 1 200 personnes, les emplois "induits" peuvent sans doute se chiffrer à 3, voire 4 fois plus.

Il faut que le M.I.N. ne perde pas son "âme" au moment de son transfert. Il faut au contraire qu'il se renforce à la fois sur un plan quantitatif en attirant de nouveaux producteurs ou de nouveaux négociants, il faut aussi qu'il se renforce sur un plan qualitatif en s'associant un volet "recherche et enseignement".

Opérateurs privés, collectivités locales et autres parties prenantes doivent impérativement transformer l'obligation qui s'impose aujourd'hui à eux au titre du transfert en une opération de gisement de potentialités pour l'agglomération nantaise. Ce gisement socio-économique sera organisé autour de trois axes, intégrés dans un pôle agroalimentaire et maritime de l'ouest européen, une sphère à vocation commerciale, une sphère à vocation de transformation de produits et une sphère à vocation "recherche et enseignement".



MIN - SURFACES BATIES
 40774 M² minimum
 47810 M² maximum
 HORS CARREAU + SURFACES
 COUVERTES COMMUNES

**OPERATEURS
 HORS STATUT MIN
 SURFACES BATIES**
 11315 M² minimum
 12893 M² maximum
 BOUYER GUINDON
 NANTES MAREE
 BERJAC VIANDES SAS
 PROMOCASH - PROLIREST
 PANAMA - LA BOVIDA
 SECOURS POPULAIRE

**OPERATEURS HORS
 STATUT MIN - HORS MIN
 SURFACES BATIES**
 930 M² minimum
 3620 M² maximum
 AS 24
 GARAGE DU MIN - LEMASSON
 ATLANTIQUE LAVAGE SERVICE

POMONA MAREE
 EMBALLAGE DISTRIB POLYSTYRENE
 COTEAUX NANTAIS
 MITI
 LES ATELIERS DE SAINT VALENTIN
 POMONA F & L
 FRUIDOR

**POLE AGRO
 SURFACES BATIES**
 15905 M² minimum
 17753 M² maximum



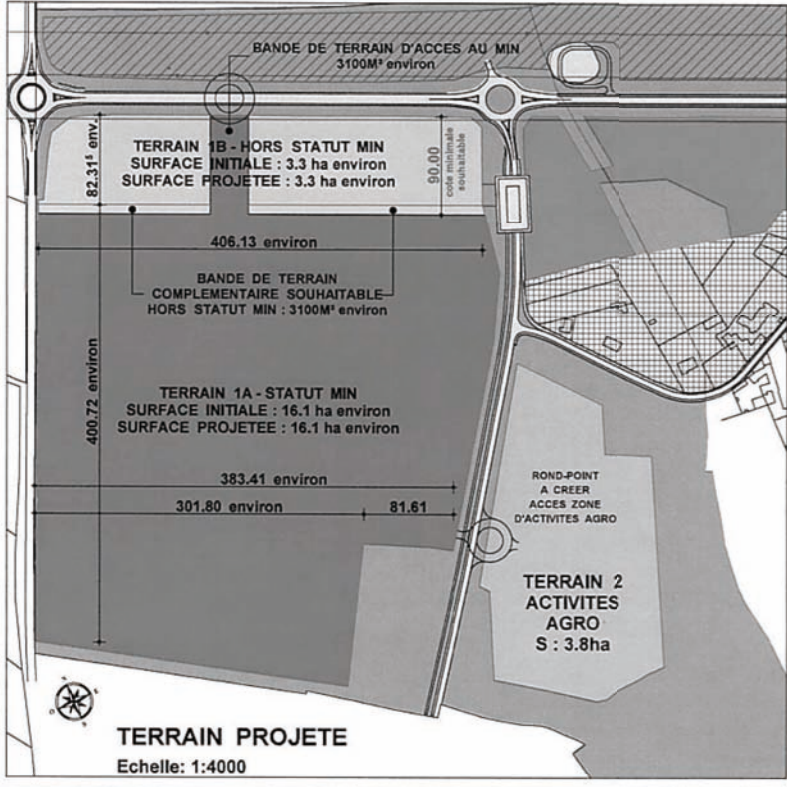
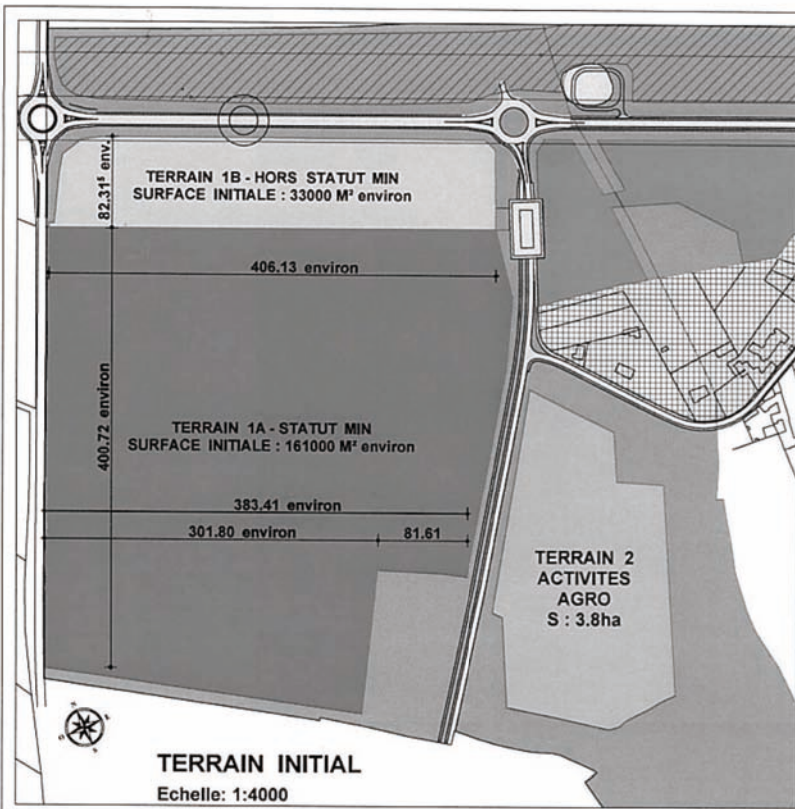
Maitrise d'ouvrage



TRANSFERT DU MIN DE NANTES
 PARC D'ACTIVITES OCEANE NORD - 44400 - REZE

Maitrise d'ouvrage

5.3.2



Maîtrise d'ouvrage



TRANSFERT DU MIN DE NANTES
PARC D'ACTIVITES OCEANE NORD - 44400 - REZE

Maîtrise d'ouvrage

5.3.1