mabru
MARCHÉ MATINAL DE BRUXELLES

RAPPORT ANNUEL 2019

MARCHÉ MATINAL DE BRUXELLES

SOMMAIRE

1 AVANT-PROPOS 05

2 L'ASBL MABRU EN QUELQUES MOTS 07

3 ORGANES DE GESTION 09

4 LE MARCHÉ MATINAL DE BRUXELLES EN CHIFFRES 10

5 LES PROJETS ET TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 12

6 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019 18

mabru
MARCHÉ MATINAL DE BRUXELLES

Siège administratif de l'asbl Mabru
Quai des Usines 22-23
1000 Bruxelles
TEL : +32 (0)2 215 51 69
FAX : +32 (0)2 245 24 13
mabru@mabru.be
www.mabru.be

1 AVANT-PROPOS

Chers Commerçants,
Chers Amis du Marché,

L'occasion nous est donnée chaque année de vous transmettre toutes les informations sur l'année écoulée. Les évènements marquants accompagnent les données financières de notre association. Ces deux éléments nous prouvent une nouvelle fois le dynamisme et la bonne santé de la structure. La croissance de notre chiffre d'affaire et de notre bénéfice associée à la série de transformations réalisées sur le site démontre une nouvelle fois l'importante capacité d'adaptation du Marché Matinal face aux contraintes du commerce de demain.

Pour garder notre place de leader incontesté dans la logistique de distribution du frais, il nous faut sans cesse se réinventer, s'adapter et se moderniser. Le monde change et nous aussi.
Nous nous sommes inscrits dans la limitation de notre empreinte écologique en devenant la plus importante installation photovoltaïque de la Région de Bruxelles-Capitale. Plus de 25.000 panneaux solaires nous permettent maintenant d'exercer nos activités en étant soucieux de l'environnement. Des bornes de recharge viendront peu à peu s'installer sur les parkings pour permettre aux utilisateurs de véhicules électriques de charger leurs batteries.
Nous avons fait de nombreux aménagements pour le confort des commerçants mais aussi pour nos visiteurs, qui sont chaque fois plus nombreux. Les parkings sont complètement éclairés en led, tandis que 140 points de vue permettent à nos services de sécuriser nos installations et lutter ainsi contre les dépôts clandestins grâce à l'installation d'un puissant réseau de caméras de surveillance.
La modernisation de l'infrastructure se poursuivra. Un nouveau bâtiment va bientôt voir le jour à l'entrée du site, permettant la création de nouveaux emplois. Vous êtes nombreux à vouloir vous installer chez nous ou à agrandir vos activités. Plus que jamais nous soutiendrons ces développements.

Le futur de notre action peut se résumer ainsi ; mettre en lumière sans cesse nos métiers, soutenir le développement des commerçants en veillant toujours à la diversité de l'offre et à la grandeur de l'éventail des innovations agroalimentaires proposées, accompagner le mouvement de la transformation digitale mais surtout poursuivre la politique d'investissements initiée en 2015.
C'est comme cela que nous parviendrons à rester le plus grand marché de Belgique.

Sevket TEMIZ
Président de l'asbl Mabru

Laurent NYS
Directeur général de l'asbl Mabru

ENTRE
600 ET 700
PERSONNES TRAVAILLENT
SUR LE SITE EN FONCTION
DE LA SAISON

PLUS DE 23.000
VISITEURS PAR MOIS

5 HALLES DE VENTE

1 BÂTIMENT LOGISTIQUE

121 FIRMES
SONT INSTALLÉES
SUR LE MARCHÉ

UN PARKING
SUR UN SITE DE
14 HECTARES
DE TERRAIN

8.000 À 10.000
TONNES DE PRODUITS
TRANSITENT CHAQUE SEMAINE
SUR LE MARCHÉ

ÉVALUATION DU CHIFFRE
D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS
SUR LE SITE : 450 À
500 MIO EUROS PAR AN

PLUS DE 25.000
PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
INSTALLÉS SUR LE SITE

2 L'ASBL MABRU EN QUELQUES MOTS

Premier marché de gros de Belgique, le Marché Matinal de Bruxelles est dédié à la distribution des produits principalement agroalimentaires à destination des acheteurs professionnels du commerce de gros et de détail, de l'Horeca, des cuisines de collectivités ainsi que des marchands ambulants, venant de tout le pays.

Son objet principal est de regrouper des opérateurs multiples en un seul lieu afin de favoriser la concurrence, d'organiser la logistique et de faciliter les synergies grâce à des services communs. Ces opérateurs favorisent ainsi l'étendue de la gamme des produits mise en vente, donc la diversité de l'offre et le choix des acheteurs.
En définitive, la richesse caractéristique du savoir-faire et de l'expertise des professionnels du Marché Matinal de Bruxelles, c'est bien d'adapter leur offre de produits à la diversité des demandes des consommateurs et aux besoins des détaillants et des professionnels et de proposer un panel de produits de toutes origines.

Depuis plus de 45 ans, le Marché Matinal est un acteur économique majeur qui participe au développement local et régional et crée des emplois de proximité pour des travailleurs infra-qualifiés. Il contribue également au développement durable tant au niveau de la mobilité - grâce à sa localisation centrale, véritable atout pour la livraison du dernier kilomètre, grâce à la concentration d'acteurs qu'il permet, et en raison de ses horaires de fonctionnement nocturnes - qu'au niveau de l'alimentation, en assurant, de manière régulière et contrôlée, la distribution de produits frais et locaux de qualité.

L'asbl Mabru a été constituée en 1992 pour satisfaire un besoin d'intérêt général ayant un caractère commercial. La gestion de Mabru repose sur des critères de rendement, d'efficacité et de rentabilité. L'asbl exerce ses activités en situation de concurrence sur le marché de référence et prend en charge tous les risques liés à ses activités.

3 ORGANES DE GESTION

Depuis le 4 septembre 2019, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

Président :
M. Sevket TEMIZ

Administrateurs membres du Bureau Permanent :

M. Bernard DHONDT

M. Michel LEFEVER

M. Lionel RIGOLET

Mme Laurence CLAERHOUT

Mme Myrna NABHAN

M. Mustapha AMRANI

M. Stefan BOSMANS

M. Rudi WALDERS

Autres administrateurs (non-membres du Bureau Permanent) :

Mme Stéphanie UNY

M. Michel BARNSTIJN

Mme Mie-Jeanne NYANGA-LUMBALA

Membre de l'Assemblée Générale

M. Mohammed MECHBAL

L'équipe administrative, technique et commerciale :

Directeur général
M. Laurent NYS

Comptabilité et Ressources humaines
Mme Patricia MUESA LUNGENI

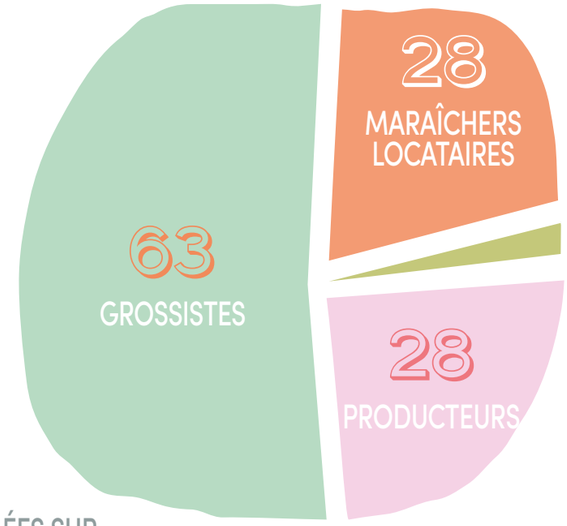
Gestion administrative
M. Michaël DE VETTER

Secrétariat et Administration
Mme Sarah CORTY

Communication et Secrétariat des organes de gestion
Mme Anicée HENIN

Responsable technique
M. Thierry BAUDSON

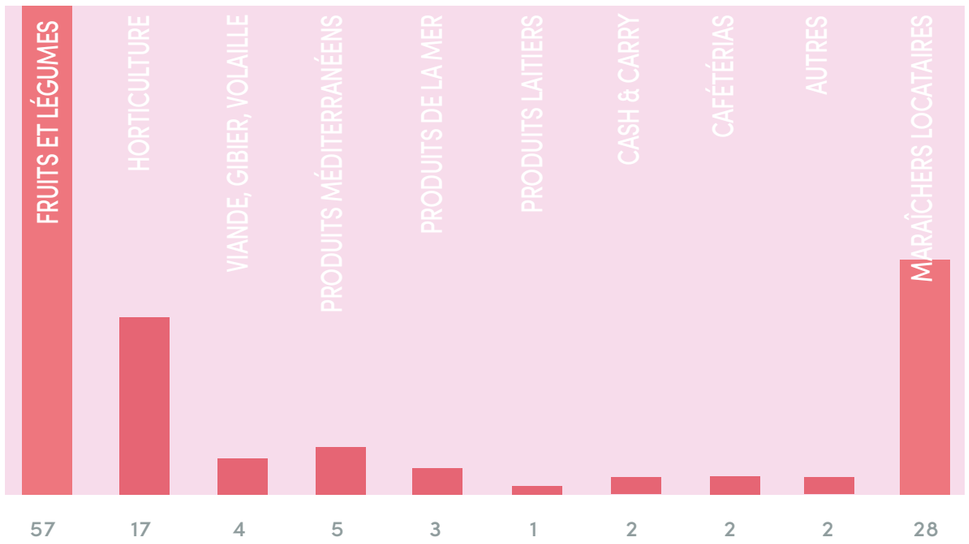
4 LE MARCHÉ MATINAL EN CHIFFRES



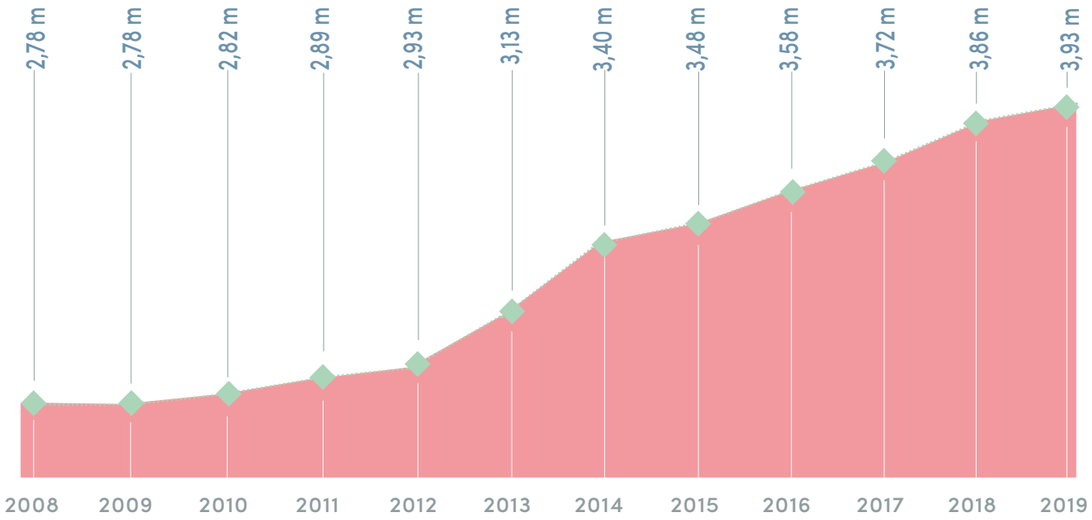
2
AUTRES (CAFÉTÉRIAS)

121
ENTREPRISES INSTALLÉES SUR LE MARCHÉ EN 2019

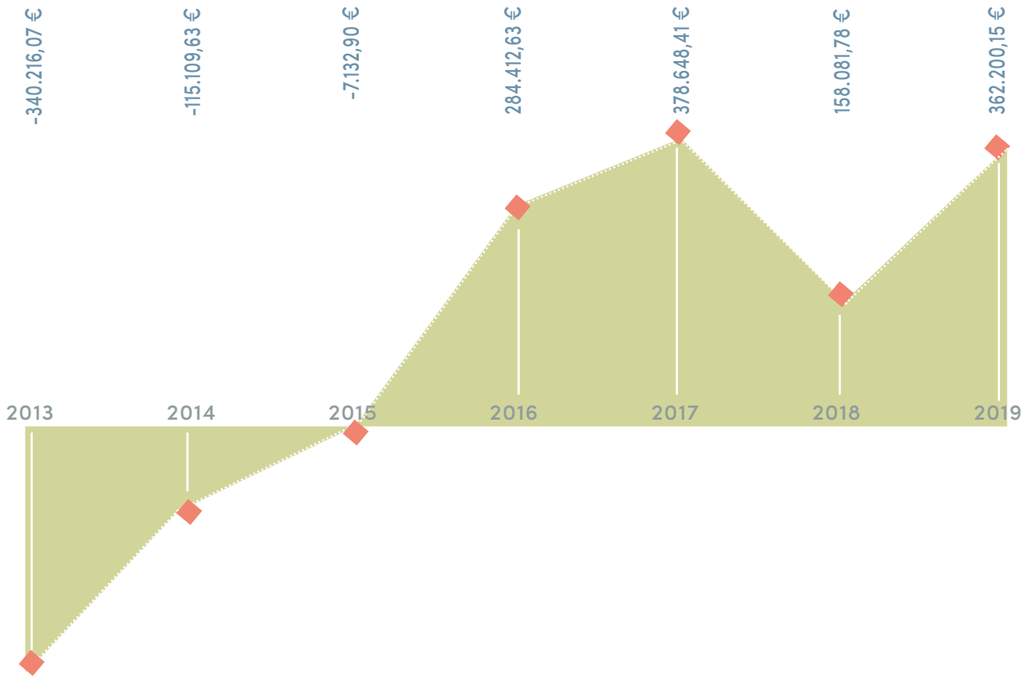
Nombre d'entreprises installées sur le marché en 2019 par secteur



Évolution du chiffre d'affaires de l'asbl Mabru (en millions)



Évolution du bénéfice de l'asbl Mabru



5
LES PROJETS ET TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2019

Mabru poursuit sa transition énergétique avec au total plus de 25.000 panneaux photovoltaïques

Depuis plusieurs années, la volonté de rendre le marché plus vert fait partie des priorités de l'asbl Mabru. Un grand coup d'accélérateur a d'ailleurs été donné durant l'année 2019 en matière de transition énergétique sur le site.

En 2018, le marché avait mis ses toits à disposition d'Engie pour y placer la plus grande installation de panneaux photovoltaïques de la Ville de Bruxelles. L'installation de 7.175 panneaux solaires permet aujourd'hui de valoriser l'importante surface de toitures (13.000 m²) dont elle dispose à Bruxelles et permet de couvrir 25 à 30% de la consommation électrique du site.

Cette phase a été la première de quatre étapes d'un projet piloté par Engie Sun4Business, évoluant au fur et à mesure du chantier.

Le chantier s'est ainsi poursuivi avec la construction de carports pour camions (« truckports ») qui constituent le premier « parking solaire » de Belgique, inauguré le 26 février 2019, en présence du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles Philippe Close, du Premier Echevin et échevin du climat Benoît Hellings, de l'ancien président de Mabru Michel Barnstijn, du directeur Laurent Nys et du CEO d'Engie Benelux, Philippe Van Troeye.

8.078 panneaux sur une surface de 13.300 m², forment les toits de 9 carports pour camions qui ont été construits sur le parking de Mabru. Ces carports ont vu le jour notamment pour permettre aux commerçants et aux clients d'effectuer les chargements de marchandises à l'abri, avec un éclairage plus adapté, ce qui améliore le confort de tous les travailleurs du site.

L'installation à aussi grande échelle d'un parking est une première en Belgique. L'ensemble des installations (panneaux solaires et truckports) a été financé par Engie via le mécanisme de tiers investisseur. Comme pour la première installation, Mabru deviendra propriétaire de celles-ci après 10 ans.

Complémentaire aux panneaux déjà présents sur les toits de Mabru, l'installation innovante de 4.6 MW placée sur les carports constitue désormais la plus grande installation de panneaux solaires de la Région bruxelloise.

L'asbl Mabru et Engie ont souhaité poursuivre leur collaboration durant l'été 2019 avec un troisième projet, celui du remplacement des coupoles en fibres de verre disposées sur les toitures des cinq halles de vente par plus de 5.000 panneaux photovoltaïques.

Et ce n'est pas terminé, l'année 2019 s'est clôturée avec la quatrième phase, débutée en septembre, avec la construction de carports et l'installation d'une toiture supplémentaire sur laquelle ont été posées des panneaux solaires. Des cellules de stockage situées le long des voies ferrées ont également été recouvertes de panneaux photovoltaïques.

Au total, avec les quatre projets d'installation en service, c'est l'équivalent de la consommation annuelle de plus de 2.000 familles qui est couverte et l'émission annuelle de 3.123 tonnes de CO_2 qui est évitée. Ce sont plus de 25.000 panneaux solaires installés sur une surface de 49.000 m².

Quelques chiffres sur l'installation photovoltaïque

	Mabru 1	Mabru 2	Mabru 3	Mabru 4	Total
Puissance installée (MWc)	1,94	2,38	1,58	1,47	**7,37**
Production annuelle estimée (MWh)	1698,97	2.293,70	1.518,70	1.335,13	**6846,5**
Nombre de panneaux solaires	7175	8.078	5.093	4.733	**25079**
Tonnes de CO_2 évitées	775	1.046	693	609	**3123**
Nombre de ménages équivalents	543	733	485	427	**2187**

Vers un marché plus sécurisé

Outre les installations photovoltaïques, l'asbl Mabru a consacré un budget de près de 700.000€ à l'installation d'un nouveau système de vidéosurveillance sur le site.

Suite à la construction des carports solaires, le système de caméras avait perdu en efficacité de par la modification des angles de vues du parking.

Il était devenu primordial d'investir dans un nouveau système de caméras intelligentes, capables de détecter des mouvements suspects, de lire avec précision des informations et de reconnaître des signes distinctifs.

Les 60 caméras intelligentes réparties sur le site offrant plus de 140 points de vision permettent depuis juillet 2019 de lutter contre les dépôts de déchets clandestins ou toutes attitudes répréhensibles et d'augmenter la sécurité sur le site. L'analyse des données et des images permettent essentiellement d'avoir un marché plus sécurisé tant pour les commerçants que pour les clients.

Ce renforcement de surveillance est réalisé en synergie avec l'équipe de gardiennage présente sur le site 24h/24 et notre équipe de bureau. La sûreté du site est devenue une des préoccupations majeures de Mabru.

Portes ouvertes du Marché Matinal : la Colombie mise à l'honneur

La nuit du vendredi 20 au samedi 21 septembre 2019, le Marché Matinal de Bruxelles a ouvert ses portes, de minuit à 7h du matin, et ce pour la quatrième édition.

Après la France et le Portugal lors des éditions précédentes, c'était au tour de la Colombie d'être mise à l'honneur cette année.

Une quinzaine de producteurs colombiens ont fait découvrir les spécialités de leur pays : café, fleurs, fruits exotiques, poissons, cacao, rhum et même de la musique salsa.

Lors de cette édition, plus de 5.000 personnes étaient au rendez-vous.

Animations, dégustations de produits, live cooking avec le chef colombien Rey Guerrero, show de danse salsa 'Ensálsate' avec des danseurs venant en direct de Cali, démonstrations d'un barista avec dégustations de café, animation photo étaient au programme de cette nuit exceptionnelle.

Parmi les visiteurs, sont venus le ministre Denis Ducarme, l'échevin des Affaires économiques, Fabian Maingain, et l'ambassadeur de Colombie, Felipe Garcia Echeverri.

De nombreux chefs-coqs ont également fait le déplacement, comme David Martin, élu meilleur chef de l'année par le Gault&Millau, Eddy Munster du restaurant Wine in the City et Lionel Rigolet du restaurant bruxellois Comme chez soi.

D'autres personnalités emblématiques de la gastronomie étaient présentes également.

Merci à tous nos partenaires : la Ville de Bruxelles, la Fédération Horeca Bruxelles, Colombia, Engie, Belorta, Suez, ESG Security, MotorVillage, Debotech, Clabots, Bragard, Rational, Café de Colombia et Air Europa.

Merci aussi et surtout à tous les commerçants du marché qui ont fait un travail magnifique et qui ont réservé un très bel accueil à tous les visiteurs.

Boom des produits ethniques sur le marché

Depuis plusieurs années, une dizaine de commerces en produits dits « ethniques » sont présents sur le marché, dont trois gros acteurs qui sont arrivés petits et se sont développés sur le site.

Le marché des produits alimentaires ethniques est aujourd'hui, en Europe, loin d'être limité à une niche. Les enseignes ont pris conscience de l'importance d'avoir une offre diversifiée de produits. En témoigne l'abondance de l'offre en produits ethniques que l'on retrouve dans la grande distribution mais aussi dans les commerces de quartier. Les ventes de produits ethniques ont fortement progressé sur le marché.

Dans la halle aux fleurs du Marché Matinal, les fleurs et plantes ont ainsi cédé de l'espace (750 m²) à Oma Trading, société spécialisée dans les produits du Maghreb. En pleine expansion, cette firme qui alimente notamment les rayons «ethniques» de nos supermarchés avait besoin d'espace supplémentaire pour effectuer toutes ses livraisons.

Également en plein essor, l'enseigne de produits turcs Tadal a inauguré la seconde annexe au bâtiment qu'elle occupe depuis 2005. Et avant cela, c'est son nouveau magasin de nuit fraîchement établi dans la halle F qui approvisionne, depuis septembre 2019, les épiciers de quartier de la capitale.

6 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF	CODES	2019	2018
ACTIFS IMMOBILISÉS	**20/28**	**6.896.990,25**	**6.764.746,48**
I. Frais d'établissement	20		
II. Immobilisations incorporelles (annexe I, A)	21	**40.109,96**	**46.753,21**
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	**6.855.964,80**	**6.717.008,37**
A. Terrains et constructions	22	6.784.067,33	6.403.311,71
1. Appartenant à l'association en pleine propriété	22/91	1.508.498,71	838.459,06
2. Autres	22/92	5.275.568,62	5.564.852,65
B. Installations, machines et outillage	23	33.097,02	28.632,94
1. Appartenant à l'association en pleine propriété	231	27.267,98	21.272,40
2. Autres	232	5.829,04	7.360,54
C. Mobilier et matériel roulant	24	38.800,45	30.820,23
1. Appartenant à l'association en pleine propriété	241	38.800,45	30.820,23
2. Autres	242		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		254.243,49
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	**28**	**915,49**	**984,90**
ACTIFS CIRCULANTS	**29/58**	**1.857.464,27**	**2.466.632,49**
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible	2915		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41	469.382,04	491.972,91
A. Créances commerciales	40	391.665,37	393.973,86
B. Autres créances	41	77.716,67	97.999,05
dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible	415		
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	**1.370.283,50**	**1.952.605,66**
X. Comptes de régularisation	490/1	**17.798,73**	**22.053,92**
TOTAL DE L'ACTIF		**8.754.454,52**	**9.231.378,97**

PASSIF	CODES	2019	2018
FONDS SOCIAL	**10/15**	**3.314.518,52**	**2.979.321,58**
I. Fonds associatifs	10		
A. Patrimoine de départ	100		
B. Moyens permanents	101		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Fonds affectés (ann. III)	13		
V. Bénéfice reporté	140	**2.733.942,78**	**2.371.742,63**
Perte reportée (-)	141		
VI. Subsides en capital	15	**580.575,74**	**607.578,95**
PROVISIONS	**16**	**35.025,00**	**140.000,00**
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5	35.025,00	140.000,00
B. Provisions pour dons et legs avec droit de reprise (ann. IV)	168		
DETTES	**17/49**	**5.404.911,00**	**6.112.057,39**
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	**4.525.355,70**	**4.856.673,55**
A. Dettes financières	170/4	4.354.696,36	4.690.405,47
1. Etablissements de crédit, dettes de location financement et assimilées	172/3		
2. Autres emprunts	174	4.354.696,36	4.690.405,47
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176	20.270,00	19.190,00
D. Autres dettes	179	150.389,34	147.078,08
1. Productives d'intérêts	1790	150.389,34	147.078,08
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	**821.004,36**	**1.141.373,15**
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	417.156,70	397.671,77
B. Dettes financières	43		
C. Dettes commerciales	44	195.052,30	555.783,63
1. Fournisseurs	440/4	189.381,26	550.112,59
2. Effets à payer	441	5.671,04	5.671,04
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	208.795,36	187.917,75
1. Impôts	450/3	82.483,83	86.043,61
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	126.311,53	101.874,14
F. Dettes diverses	48		
X. Comptes de régularisation	492/3	**58.550,94**	**114.010,69**
TOTAL DU PASSIF		**8.754.454,52**	**9.231.378,97**

	CODES	2019	2018
COMPTE DE RÉSULTATS			
I. Produits et charges d'exploitation	D		
Ventes et prestations	70/74	4.376.182,48	4.313.587,73
dont Chiffre d'affaire	70	3.935.017,51	3.868.040,62
dont Cotisations, dons, legs et subsides	73	56.003,21	78.003,21
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	60/61	(2.007.101,35)	(2.205.704,55)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	**2.369.081,13**	**2.107.883,18**
Marge brute d'exploitation (solde négatif) (-)	61/70		
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2) (-)	62	(1.114.819,96)	(1.022.619,59)
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations	630	(539.817,03)	(515.603,12)
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	631/4	(30.837,39)	(8.659,98)
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/8	104.975,00	10.000,00
G. Autres charges d'exploitation (-)	640/8	(172.959,14)	(119.160,20)
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (+)	649		
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	**615.622,61**	**451.840,29**
Perte d'exploitation (-)	64/70		
II. Produits financiers	75	**720,18**	**1.149,31**
Charges financières (-)	65	**(241.228,21)**	**(256.013,24)**
Bénéfice courant (+)	70/65	**375.114,58**	**196.976,36**
Perte courante (-)	65/70		
III. Produits exceptionnels	76		**3.169,58**
Charges exceptionnelles (-)	66	**(12.914,43)**	**(42.064,16)**
Bénéfice de l'exercice (+)	70/66	**362.200,15**	**158.081,78**
Perte de l'exercice (-)	66/70		