

Synthèse du rapport présenté au Conseil Métropolitain du 28 juin, relatif à l'approbation du contrat de délégation de service public, avec la LCS Yachting Village, filiale de la SPL Semidep, pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting sur le site des chantiers navals de la Ciotat

Rappel du contexte :

Le 22 mars dernier, le Conseil Métropolitain a retenu le principe du recours à une délégation de service public, sous la forme d'un contrat de concession de travaux et de service public, pour la réalisation et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises dédié aux entreprises industrielles tournées vers le yachting sur le site des chantiers navals de la Ciotat.

Par cette même délibération, le Conseil a décidé que cette délégation de service public, d'une durée de trente ans, serait conclue sans publicité ni mise en concurrence, avec la société LCS Yachting Village, filiale détenue à 100% par la SPL Semidep-Ciotat, en application de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016, relative aux contrats de concession.

Le délégataire accepte de prendre en charge le financement, la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation du Village d'Entreprises et d'assurer les missions de service public qui y sont attachées dans les conditions et limites du contrat.

Par cette opération, il s'agit de développer les capacités d'accueil des entreprises du refit et du yachting, en portant une attention particulière sur la qualité et la complémentarité des activités accueillies au regard du site naval, pour porter ce site en un pôle de référence mondiale aux yachts de très grande taille.

Présentation du projet :

Le délégataire sera chargé de la conception et la construction d'un programme immobilier d'une surface de plancher de l'ordre de 12 000m², dont 8 000m² pour des locaux d'activités et 4 000m² pour des locaux tertiaires, et assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser.

Ce programme se réalisera en 4 phases successives, en corrélation avec le développement du site et afin de gérer au mieux la commercialisation de l'opération.

Principales conditions du contrat :

Pour le délégataire :

- Etablir à ses frais et risques l'ensemble des ouvrages nécessaires au service. Le programme des investissements est de 15,7 Millions d'euros.
- Assurer les missions générales liées à la gestion et à l'exploitation du village d'entreprises (sélection et accueil des entreprises ; fournir des services communs ; animer et promouvoir le village d'entreprises ; assurer la gestion des immobiliers et travaux d'entretien sur la durée du contrat).
- Assurer le financement de ce programme de travaux par un emprunt (70% du montant des travaux) et par fonds propres apportés par l'actionnaire SPL Semidep (dans la limite de 4,5M€).
- Garantir le paiement de l'annuité de l'emprunt auprès des organismes prêteurs. Constitution d'un compte de trésorerie « compte de réserve », qui sera ré-abondé en fonction des besoins par l'excédent d'exploitation, jusqu'à constituer une avance disponible équivalente à 1,5 fois l'annuité de la dette.
- Verser une redevance annuelle d'occupation du domaine public au délégant. Cette redevance sera calculée sur l'excédent d'exploitation constaté par le délégataire au terme de chaque année (15% de l'excédent). Toutes les redevances seront dues. Le versement pourra toutefois être différée ou versée partiellement, si le solde du compte de réserve est inférieur à 150% du montant de l'échéance annuelle due aux prêteurs.

Le délégataire sera rémunéré substantiellement par les loyers perçus auprès des occupants et usagers du site.

Pour le délégant :

- Remboursement au délégataire des surcoûts de pollution des terrains, en cas de dépassement du montant prévisionnel de 540 000€/HT (montant estimé par diagnostic de pollution).
- Entretien de l'ouvrage souterrain d'évacuation pluvial qui traverse le nord-est du terrain d'assiette.
- Les travaux de mise en sécurité des nefs, conservées sur site jusqu'en 2025, date à laquelle le délégataire s'engage à proposer un devenir à ces ouvrages. Remboursement au délégataire des travaux urgents de mise en sécurité dont le coût serait supérieur à 50 000€/HT.

Enjeux stratégiques du projet :

Ce projet s'intègre au Plan d'action Métropolitain dans le levier « mener à bien les grands projets au sein des filières prioritaires » et dont l'un des objectifs à court terme est de concrétiser le projet de réparation navale à la Ciotat pour soutenir le développement du secteur maritime.