



---

## COMPTE-RENDU A LA COLLECTIVITE

---

ANNEE 2021

---

SASU au capital de 250.000 €  
Siège social : 46 quai François Mitterrand 13600 La Ciotat  
RCS Marseille 840 968 788 – APE 4110B

# Sommaire

<b>1 PRESENTATION DE LA SOCIETE</b>	<b>3</b>
<b>2 AVANCEMENT DE LA REALISATION DU YACHTING VILLAGE</b>	<b>5</b>
<b>3 PRESENTATION DES COMPTES 2021</b>	<b>11</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT 2021.....</b>	<b>11</b>
<b>BILAN .....</b>	<b>13</b>

## 1 PRESENTATION DE LA SOCIETE

---

La SASU LCS Yachting Village a été créée le 8 juillet 2018, suite à la décision du Conseil d'Administration de la SPL La Ciotat Shipyards, son actionnaire unique, en date du 24 avril 2018.

La société a pour objet la création et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises, dédié au développement d'un cluster industriel tourné vers le yachting, sur le terrain dit « zone des calanques », situé sur le territoire de la commune de la Ciotat et dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire.

L'opération est réalisée dans le cadre d'un contrat de délégation de service public signé le 6 août 2018 (notifié le 24/09/2018) entre la Métropole Aix-Marseille-Provence (elle-même actionnaire de La Ciotat Shipyards) et LCS Yachting Village, pour une durée de 30 ans à compter de sa notification.

Son capital social s'élève à 250.000 € et a été intégralement libéré :

- 100.000 € à la création de la société,
- 150.000 € par intégration d'une partie de l'avance en compte courant d'associé en octobre 2020.

M. Patrick Ghigonetto, président de LA CIOTAT SHIPYARDS, a été désigné président de LCS Yachting Village, par décision de l'associé unique suite au Conseil d'Administration de LA CIOTAT SHIPYARDS en date du 16 octobre 2020.

M. Philippe VINCENSINI, Directeur Général de LA CIOTAT SHIPYARDS, a été désigné Directeur Général de LCS Yachting Village en remplacement de M. Saussol, par décision de l'associé unique suite au Conseil d'Administration de LA CIOTAT SHIPYARDS en date du 30 juillet 2021. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans le cadre de l'objet social sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi à l'associé unique, sauf en ce qui concerne les relations avec l'associé unique, qui demeurent du ressort exclusif du Président.

Le cabinet Provence Méditerranée Audit a été désigné commissaire aux comptes de la société pour un mandat de 6 ans (prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2023).

La société ne dispose pas de personnel propre.

Afin d'assurer la gestion de la société et l'exploitation du Yachting Village, un contrat d'assistance a été signé entre LCS Yachting Village et LA CIOTAT SHIPYARDS, prestataire. Ce contrat prévoit une rémunération pour LA CIOTAT SHIPYARDS en contrepartie de ses prestations de :

- 10.000 €HT par an jusqu'à la date effective de mise en service de la première tranche du village d'entreprises,

- 25.000 € HT par an pour les années suivantes à compter de l'exploitation du Yachting Village (indexé sur indice Syntec)
- Ainsi qu'une rémunération variable correspondant à 6% des loyers d'occupation charges comprises effectivement perçus sur l'année considérée.

Au titre de l'année 2021, ce contrat d'assistance a donné lieu à une rémunération de 54.648 € HT.

La réalisation du programme immobilier proprement dit a été confiée à LA CIOTAT SHIPYARDS par le biais d'un contrat de promotion immobilière signé entre les deux sociétés le 18 septembre 2018. Ce contrat a été conclu pour un prix global et forfaitaire de 15.700 K€ HT, décomposé comme suit :

- Phases 1 et 2 : 9.850 K€
- Phase 3 : 3.950 K€
- Phase 4 : 1.900 K€

(le prix des phases 3 et 4 sera actualisé au moment de leurs études d'avant-projet).

Le financement des phases 1 et 2 a été assuré par un emprunt de 8 M€ souscrit auprès d'Arkea en décembre 2018, et garanti à 50 % par la Ville de La Ciotat. Ce prêt étant à taux variable, un contrat de swap a ensuite été signé en juin 2019 : échange contre taux fixe de 0.743%. Les fonds ont été entièrement versés en 2020.

## 2 AVANCEMENT DE LA REALISATION DU YACHTING VILLAGE

---

Les bâtiments existants sur le site des Chantiers Navals répondent imparfaitement aux attentes des entreprises ; en particulier par leur état vétuste et le faible nombre de petits ateliers. En effet, le développement des activités d'entretien et de réparation navale s'est accompagné par l'implantation d'entreprises sous-traitantes des chantiers navals. Indispensables à l'économie industrielle, elles occupent des locaux peu adaptés à leur besoin entraînant une multiplication des conteneurs de travail sur le site.

L'aménagement du secteur Calanques palliera cette carence par la constitution d'une offre immobilière neuve adaptée aux besoins des entreprises travaillant sur le site. L'aménagement d'un Village d'Entreprises sur les emprises actuellement libres facilitera la pérennisation des acteurs économiques sur le site et permettra une rationalisation de l'occupation par les conteneurs des terre-pleins autour des quais et des plateformes industrielles.

Le secteur du Yachting Village couvre 3,2 ha compris entre la voie des Chantiers et l'interface ville. Son renouvellement économique s'est jusque-là limité à la démolition des anciennes Nefs de construction navale (2008) à l'exception de celles de Préfabrication et de Transit. Des pollutions ponctuelles des sols subsistent sans compromettre l'implantation d'activités.

Le Yachting Village du plan d'aménagement SCALE UP 2018 représente synthétiquement un total de 12 000 m<sup>2</sup> SP avec 8 000 m<sup>2</sup> SP d'ateliers répartis en vingt unités et 4 000 m<sup>2</sup> SP de bureaux / R&D proposés en deux unités.

Pour la réalisation et l'exploitation de cette opération de développement économique, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié une Délégation de Service Public à la société dédiée L.C.S. Yachting Village (filiale de LCS). Cette société a alors confié à sa maison mère LCS, un contrat de promotion immobilière pour la réalisation des travaux.

La Cintrouse FRORIEP (objet patrimonial) présente dans le secteur sera intégrée à la nouvelle trame paysagère. Ne présentant aucun intérêt économique ni patrimonial, le bâtiment de l'Ecole de Soudure a été démoli en 2019.

Une consultation pour un marché de concession de travaux et de service public relative à la réhabilitation et à l'exploitation de la Nef Transit a été lancée en 2019 mais s'est révélée infructueuse par absence d'offres.

### ■ Déroulement du contrat de promotion immobilière

L'opération a été découpée en quatre phases dont deux pour la construction des ateliers avec mezzanines (phases 1&2) et deux pour la construction des bâtiments R+2 à usage tertiaire (phases 3&4).

La démolition préalable du bâtiment de l'ancienne école de soudure a été réalisée en amont des travaux de construction de la phase 1. Les travaux ont été réalisés en 2019 (montant total études et travaux : 218 356,48 €HT).

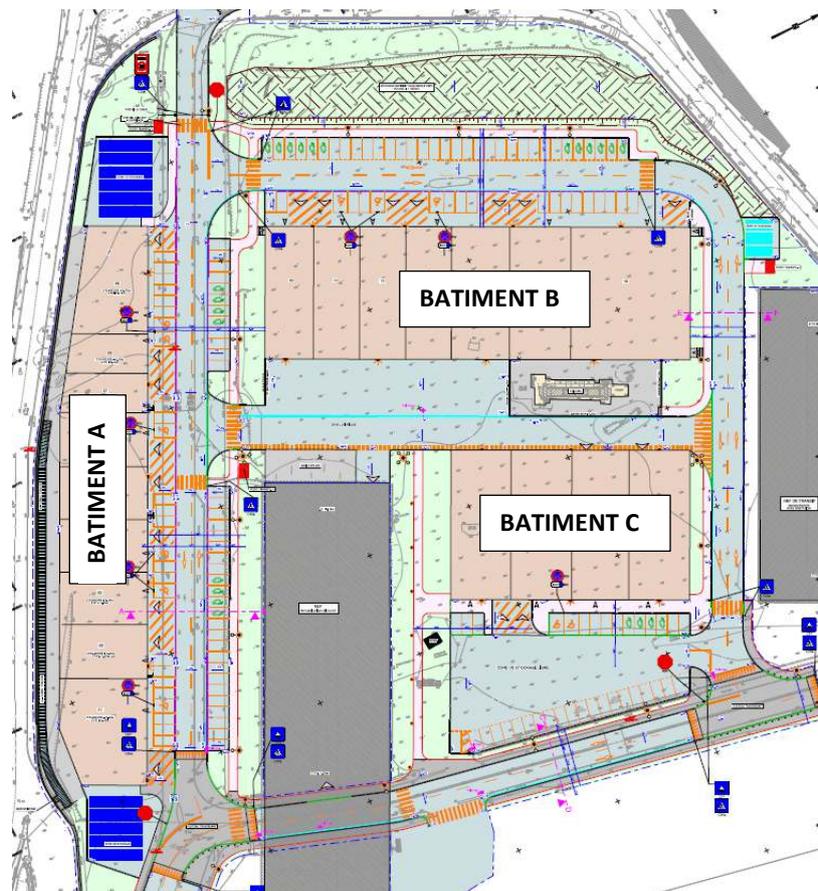
En accompagnement technique sur le volet pollution des sols, un contrat d'accord-cadre d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été passé avec la société SOCOTEC ENVIRONNEMENT en 2018 pour l'ensemble des phases du projet. Les marchés subséquents passés représentent à fin 2021 : 82 272,50 €HT.

Les contrats de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du Yachting Village ont été passés en 2018 avec le groupement DUCHIER-PIETRA Architectes / INGEROP (lot 1 – Bâtiment) et OPSIA Méditerranée (lot 2 – VRD) dans le cadre de deux accords-cadres. Les études de conception ont été menées en 2018/2019. La phase de suivi des travaux a démarré début 2020.

Les marchés subséquents représentent à fin 2021 :

- MOE Lot 1 - Bâtiment : 447 969,33 €HT
- MOE Lot 2 - VRD : 211 075,00 €HT

Les phases 1 et 2 comprennent des travaux de dépollution (hydrocarbures et PCB), de terrassements, la construction de 3 bâtiments industriels (ateliers avec mezzanines de l'ordre de 8 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher), des travaux de voirie et réseaux divers et d'espaces verts.



Vue en plan des 3 bâtiments phases 1 et 2 et des aménagements extérieurs

La phase 1 concerne le bâtiment A construit en lieu et place du bâtiment Ecole de soudure. La phase 2 concerne la construction des 2 autres bâtiments (B et C).

Les investigations d'archéologie préventives ont été menées en 2019 pour un montant de 12.815,00 €HT.

Pour la réalisation des 2 premières phases du projet, ont été confiés :

- Etudes Géotechniques : GINGER CEBTP pour un montant total des missions de 56 035,00€HT
- Essais pompage nappe pour travaux de dépollution et dossier loi sur l'eau correspondant : GINGER BURGEAP pour un montant total des missions de 8 400,00 €HT
- Contrôle Technique : QUALICONSULT pour un montant de 17 450,00 €HT

- CSPS : ANCO Méditerranée pour un montant de 7 464,03 €HT complété par une mission de référent COVID pour 6 600€ HT
- Conseil et suivi réseaux télécom : ORANGE pour un montant de 1 248,00 €HT
- OPC : phase études BEBAT pour un montant de 5 520,00 €HT – phase travaux : ADAXA pour un montant de 58 092,00 €HT
- TOPO complémentaire galerie : OPSIA pour un montant de 5 600,00 €HT
- AMO (réception/vérification des avancements et DGD) : ADAXA pour un montant cumulé de 9 570,00 €HT
- Assurance Dommages Ouvrages des bâtiments : GRAS SAVOYE pour un montant de 59 048,78€HT
- Assurance Tous Risques Chantiers : GRAS SAVOYE pour un montant de 23 118,49 €HT
- Petites prestations diverses : BOAMP (7 380,00 €HT) ; Huissiers (621,64 €HT) ; Pompage (1 318,00 €HT) ; scan-essais enseigne-pompasse-préparation 1<sup>ère</sup> pierre (1 858,95 €HT)
- Mise en œuvre d'un totem signalétique : GL EVENTS pour un montant de 5 650,00 €HT
- Assistance juridique : Cabinet CLEMENT & ASSOCIES pour un montant de 1 800,00 €HT
- Filtre source du Pré : GUINTOLI pour un montant de 1 596,57 €HT
- Isolant Mur béton coupe-feu : ISO 9 pour un montant de 8 615,00 €HT

Le dossier de déclaration préfectorale au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement a été validé par la préfecture en septembre 2019 (non-opposition à la déclaration). Les dossiers de porter à connaissance n°1 et n°2 ont été validés par la Préfecture le 12 mai 2020 et le 11 décembre 2020.

Le permis de construire des phases 1 et 2 de l'opération a été autorisé en date du 25 octobre 2019. Il a fait l'objet d'un recours gracieux en fin d'année 2019. Une requête en référé suspension a été déposée en juin 2020. Le tribunal administratif a rejeté cette requête et les plaignants se sont désistés du recours en septembre 2020. Un permis de construire modificatif a été déposé le 17 juillet 2020 et a été autorisé le 11 décembre 2020.

Les marchés de travaux attribués par la Commission d'appel d'offres en décembre 2019, représentent à la fin de l'opération (avenants compris) :

- Lot 1 Dépollution – BIOGENIE EUROPE : 390 946,07 €HT
- Lot 2 Terrassements, voiries et réseaux divers – Groupement GUINTOLI (mand.) / SIORAT / NGE GC : 2 812 998,32 €HT
- Lot 3 Eclairage extérieur - INEO PROVENCE ET COTE D'AZUR : 114 195,80 €HT
- Lot 4 Espaces verts, mobilier urbain – HEMISPHERES : 146 123,10 €HT
- Lot 5 Fondations, gros œuvre - Groupement SEGILPED (mand.)/OMNIUM DALLAGE : 1 555 858,14 €HT
- Lot 6 Charpente, clos/couvert, pré-équipements techniques - Groupement CMBC (mand.) / FACE MEDITERRANEE : 4 329 827,36 €HT

Les démarches auprès des concessionnaires réseaux publics ENEDIS, METROPOLE (SAEM, SEMM), GRDF ont été engagées dès 2019. Les montants payés à la fin de l'opération sont :

- ENEDIS : 159 003,46 €HT – 105 141,21 €HT pour les travaux basses tensions réalisés par LCS pour ENEDIS
- SEMM : 33 707,63 €HT
- GRDF : 0 €HT (travaux pris en charge en totalité par le concessionnaire)

Les travaux lancés en mars 2020 ont présenté un retard de 3,5 mois lié à la crise sanitaire COVID 19 (arrêt des travaux par les entreprises), au retard des études d'exécution et à un aléa

sur les matériaux pour la couche de forme des bâtiments (réemploi des matériaux stockés sous nef).

La phase 1 (bâtiment A) a été livrée aux occupants en janvier 2021 et la phase 2 (bâtiments B et C) en mai 2021.



Les occupations à fin 2021 sont les suivantes :

- Atelier 1 : YACHT ELEC (électricité/électromécanique/électronique secteur yachting)
- Atelier 2 : ROGI (gréement, intervention sur mâts)
- Atelier 3 : HEINEN & HOPMAN (systèmes chauffage, ventilation, climatisation et réfrigération)
- Atelier 4 : EBACOS (systèmes électroniques)
- Atelier 5 : YAS PROTEC (protections temporaires yachts)
- Atelier 6 : ATEM (interventions et réparations sur hélices)
- Atelier 7 : LB TENDER MECHANICS (réparation et entretien moteurs tenders et remotorisation)
- Atelier 8 : NAIAD (systèmes de stabilisation des navires)
- Atelier 9 : TSM3D (travaux subaquatiques)
- Atelier 10 : BRILLOUET (agencement intérieur)
- Atelier 11 : KREATIVE (menuiserie marine – ponts en teck)
- Atelier 12 : YMER (accastillage)
- Atelier 13 : RACING PRODUCT (vente et entretien motomarines, watertoys, annexes)
- Atelier 14 : HYNova (développement yachts à hydrogène)
- Atelier 15 : MACOR (travaux hydrauliques, mécaniques, électriques)
- Atelier 16 : PINMAR (peinture)
- Atelier 17 : SUD MOTEURS (motorisation, propulsion)
- Atelier 18 : Réserve LCS
- Atelier 19 : FLEXIMAT (travaux hydrauliques)
- Atelier 20 : YACHTING SPIRIT (shipchandler, uniformes équipages, avitaillement)

Les preneurs ayant demandé des modifications de travaux sur leurs ateliers les ont pris en charge via une redevance spéciale.

Suite à une visite de la CARSAT, des devis de mise en sécurité des Nefs Transit et de Préfabrication ont été établis et présentés à la Métropole.

Une réunion sera organisée avec l'ABF début 2022 pour évoquer la démolition de la Nef Transit.



LCS a candidaté à l'appel à projet de l'ADEME « Reconversion des friches polluées - Compartiment Etudes » pour obtenir une subvention pour les études de pollution des sols des espaces restant à aménager : emprise nefs, phases 3 et 4. Le projet a été retenu avec une subvention de 39 095,70 € sur 55 851 €HT d'études.

#### ■ Travaux d'aménagements intérieurs de la cellule 18

L'atelier 18 sera mis à disposition d'entreprises successives et de ce fait, les aménagements intérieurs de cet atelier sont réalisés par LCS.

Une commande a été passée au groupement ADAXA (mandataire)/INGECOM en octobre 2020 pour les études d'avant-projet APS/APD de ces aménagements pour un montant de 5 600,00 €HT. Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement ADAXA / INGECOM en mars 2021, pour un montant de 12 010,02 €HT.

La mission CSPS et référent COVID-19 a été confiée en mars 2021 à ANCO MEDITERRANEE pour un montant de 1 920,00 €HT.

La mission de Contrôle Technique a été confiée en mars 2021 à QUALICONSULT pour un montant de 3 000,00 €HT.

Préalablement aux travaux, la fourniture et la pose d'un coffret électrique de chantier ont été commandées à INEO pour un montant de 849,30 €HT.

L'assurance Dommages-Ouvrage a été confiée à GRAS SAVOYE pour un montant de 3 647,00 €HT.

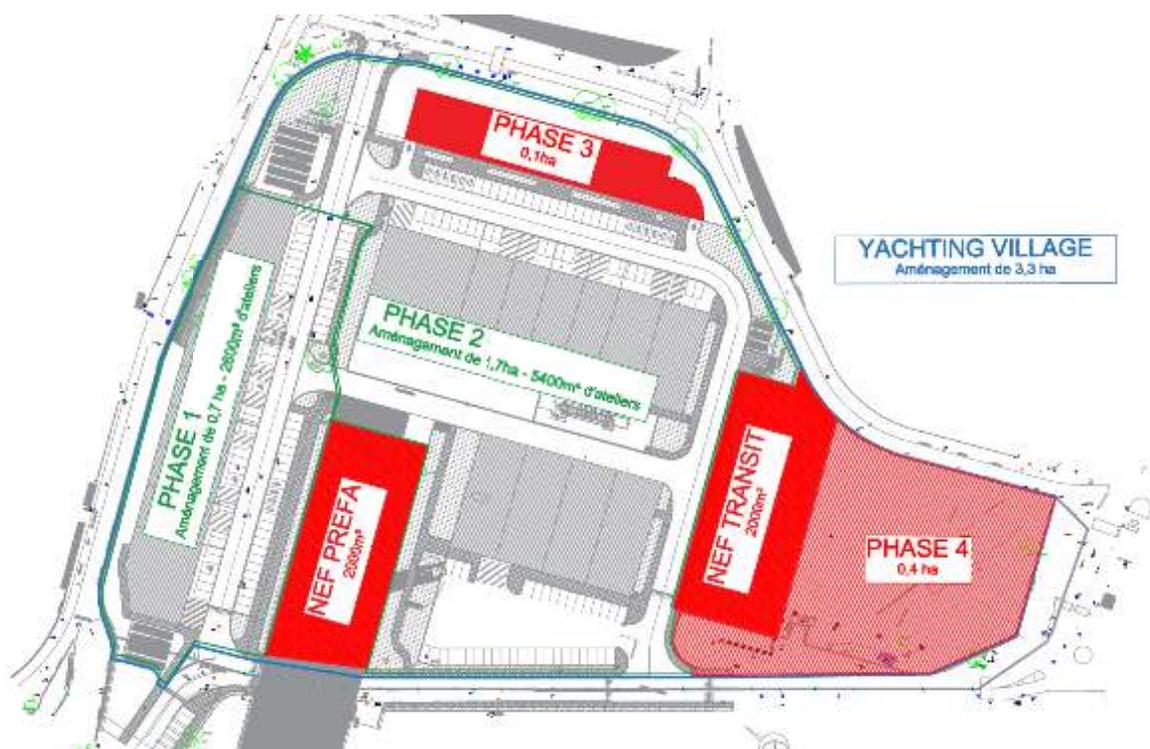
La consultation travaux a été lancée en mai 2021 suivant une procédure adaptée ouverte avec possibilité de négociation. A l'issue des négociations, les marchés ont été attribués en septembre 2021 :

- ✚ Lot n°1 - Corps d'état secondaires (cloisons sèches, cloisons modulables, doublage isolant, menuiseries intérieures, serrurerie, faux plafonds, revêtement de sols et murs souples, peinture) : Entreprise RER pour un montant de 75 000,66 €HT
- ✚ Lot n°2 - Electricité courants forts et courants faibles : Entreprise SNEF pour un montant de 33 874,34 €HT
- ✚ Lot n°3 - Chauffage/climatisation, ventilation, plomberie/sanitaire : GIOVANNI PLOMBERIE CHAUFFAGE pour un montant de 27 750,50 €HT
- ✚ Lot n°4 - Pont roulant : la procédure a été déclarée sans suite, pour motif de redéfinition du besoin.

Les travaux ont démarré en novembre 2021.

#### ■ Perspectives 2022

- ✚ Finaliser les études de pollution des sols des espaces restant à aménager : emprise nefs, phases 3 et 4.
- ✚ Finaliser les travaux de l'atelier 18.
- ✚ Organisation d'une réunion en janvier 2022 avec le Département, la Métropole et l'ABF concernant l'état des Nefs Transit et Préfabrication et des grues et afin échanger sur une proposition de démolition des équipements présentant un danger. A l'issue de cette réunion, l'ABF a demandé en avril 2022 une étude d'ensemble du patrimoine remarquable et l'assistance d'un architecte du patrimoine pour en assurer la coordination.
- ✚ Nouvelles études de programmation des phases 3 et 4 et sur le devenir des Nefs de Préfabrication et Transit : sujets à intégrer et à planifier dans le cadre de la mise à jour du plan d'aménagement.



### 3 PRESENTATION DES COMPTES 2021

---

#### COMPTE DE RESULTAT 2021

L'exercice 2021 se solde par un résultat net comptable de -55 K€, se décomposant de la manière suivante :

#### Charges 2021 : 592 K€

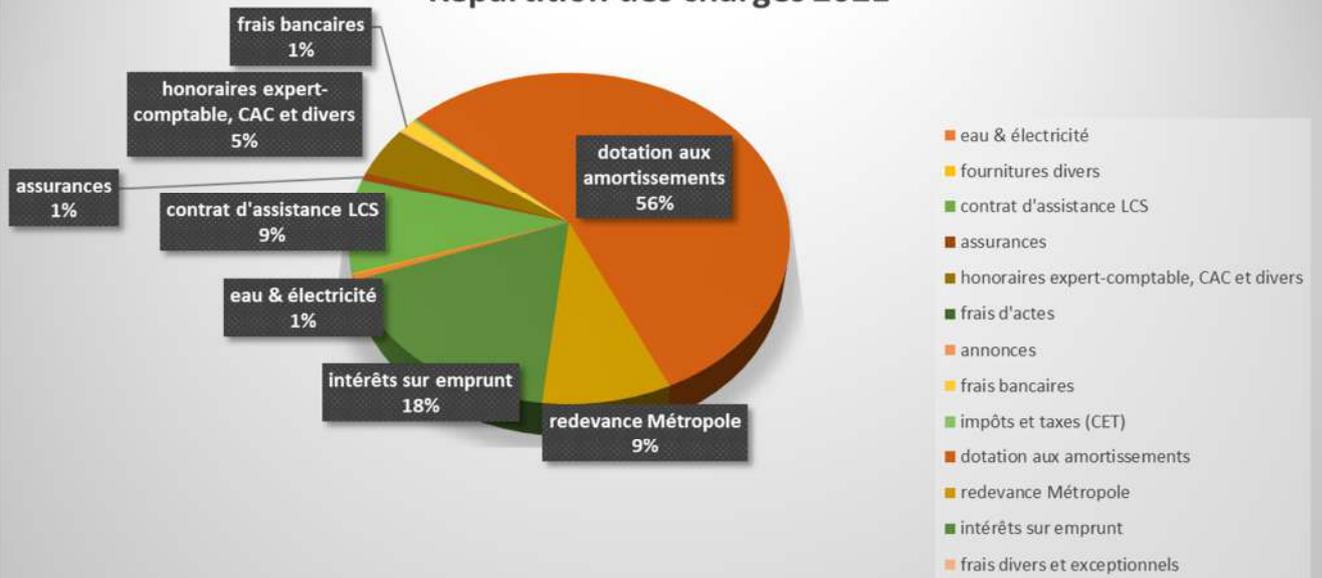
Récapitulatif des charges - en €	2 021
eau & électricité	3 309
fournitures divers	482
contrat d'assistance LCS	54 648
assurances	4 277
honoraires expert-comptable, CAC et divers	28 258
frais d'actes	519
annonces	1 089
frais bancaires	8 128
impôts et taxes (CET)	1 575
dotation aux amortissements	334 274
redevance Métropole	51 058
intérêts sur emprunt	104 719
frais divers et exceptionnels	29
<b>TOTAL DES CHARGES AVANT IS</b>	<b>592 364</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>592 364</b>

Conformément aux dispositions du contrat de Délégation de Service Public, la redevance à verser à la Métropole au titre de l'exercice 2021 a été calculée pour 51.058 €. Les éléments de calcul sont communiqués à la Métropole afin que celle-ci émette le titre de recettes correspondant en 2022.

Les phases 1 et 2 du Yachting Village ayant été mise en service respectivement en janvier et en mai 2021, l'amortissement de cet investissement (9.850 K€ - cf contrat de CPI) a débuté et représente en 2021 une charge globale de 318 K€. Les autres immobilisations (frais d'établissement principalement) ont été amorties en 2021 pour 16 K€.

L'emprunt de 8 M€ souscrit auprès d'Arkea a été totalement versé en 2020 et a généré en 2021 105 K€ d'intérêts (frais financiers) en 2021, ainsi que 8 K€ de frais de dossier (en frais bancaires).

## Répartition des charges 2021



## Produits 2021 : 537 K€

Les tranches 1 & 2 du Yachting Village ayant été mises en service en 2021, la société a commencé à générer du chiffre d'affaires.

Ce chiffre d'affaires pour la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation (incomplète) s'élève en 2021 à 537 K€, répartis entre :

- Location bâtiments 514 K€
- Location terre-pleins 1 K€
- Forfait charges (fibre) : 11 K€
- Participation assurance : 11 K€

L'occupation des lots du Yachting Village à fin 2021 est indiquée page 8.

En année pleine 2022, les locations de bâtiments et terre-pleins devraient atteindre 835 K€ environ.

## BILAN

Le total du bilan au 31/12/2021 est de 10.078 K€

### L'actif du bilan se compose de :

➤ **Immobilisations nettes : 9.668 K€**

Dont :

phases 1&2 du Yachting Village : 9.639 K€

Frais d'établissement et divers 29 K€

➤ **Créance clients : 164 K€**

Dont 77 K€ TTC de redevances d'occupation de janvier 2022 facturées en décembre 2021

➤ **Autres créances 74 K€**

Composées du crédit de TVA (51 K€) et de la TVA sur factures non parvenues (21 K€) et du dégrèvement de CET (2 K€)

➤ **Trésorerie de la société au 31/12/2021 : 171 K€**

### Le passif du bilan se répartit entre :

➤ **Fonds propres 76 K€, qui se décomposent en :**

- Capital social : 250 K€
- Report à nouveau débiteur : -119 K€ (pertes cumulées des exercices précédents)
- Résultat de l'exercice : -55 K€

L'exploitation du Yachting Village n'ayant commencé à générer du chiffre d'affaires que courant 2021, les charges incompressibles depuis la création de la société (assurances, honoraires commissaire aux comptes et expert-comptable, frais divers, etc...) ont généré des pertes sur les 4 premiers exercices (2018-2021). Ceci explique que les fonds propres soient devenus inférieurs à la moitié du capital social. L'actionnaire unique doit donc, conformément aux dispositions du code de commerce, se prononcer formellement sur la poursuite de la société dans les 4 mois suivant l'approbation des comptes 2021.

Les exercices 2022 et suivants devraient dégager un résultat positif puisque le chiffre d'affaires sera généré sur une année pleine, ce qui devrait permettre de reconstituer les capitaux propres d'ici fin 2023 (délai légal pour régulariser la situation si la dissolution de la société est écartée).

➤ **Emprunt bancaire : 8.000 K€**

Il s'agit de l'emprunt souscrit auprès d'Arkea sur une durée de 18 ans pour le financement des tranches 1&2 et dont l'amortissement commencera en décembre 2022 pour s'achever en 2038 (compte tenu du différé d'amortissement).

➤ **Emprunts et dettes financières diverses : 1.770 K€**

Se décomposent en :

Avance en compte courant d'associé de LA CIOTAT SHIPYARDS : 1.600 K€

Dépôts de garantie des locataires : 170 K€

Rappel sur l'avance en compte courant d'associé :

Une convention d'avance a été signée entre LA CIOTAT SHIPYARDS et LCS Yachting Village le 5 juin 2019. Elle prévoit :

- Une avance de 150 K€ pour les dépenses courantes : versée en novembre 2019 puis transformée en augmentation de capital en octobre 2020
- Une avance de 2.4 M€ maximum pour le financement d'une partie des travaux des 2 premières tranches du Yachting Village : intégralement versée en mai 2021, et partiellement remboursée à hauteur de 800 K€ en décembre 2021.

➤ **Dettes fournisseurs : 130 K€**

Dont 127 K€ de factures non parvenues au 31/12/2021 (contrat d'assistance LCS 66 K€ TTC et redevance Métropole 61 K€ TTC)

➤ **Dettes fiscales : 29 K€**

Il s'agit de la TVA collectée non exigible (sur créances clients) et de la TVA sur les factures à établir.

➤ **Autres dettes 9 K€**

Charges diverses à payer

➤ **Produits constatés d'avance 64 K€**

Redevances d'occupation de janvier 2022 facturées en décembre 2021

-----



---

## RAPPORT ANNUEL DU DELEGATAIRE

---

ANNEE 2021

---

SASU au capital de 250.000 €  
Siège social : 46 quai François Mitterrand 13600 La Ciotat  
RCS Marseille 840 968 788 – APE 4110B

# Sommaire

<b>1 PRESENTATION DE LA SOCIETE</b>	<b>3</b>
<b>2 AVANCEMENT DE LA REALISATION DU YACHTING VILLAGE</b>	<b>5</b>
<b>3 PRESENTATION DES COMPTES 2021</b>	<b>11</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT 2021.....</b>	<b>11</b>
<b>BILAN .....</b>	<b>13</b>

## 1 PRESENTATION DE LA SOCIETE

---

La SASU LCS Yachting Village a été créée le 8 juillet 2018, suite à la décision du Conseil d'Administration de la SPL La Ciotat Shipyards, son actionnaire unique, en date du 24 avril 2018.

La société a pour objet la création et l'exploitation d'un programme immobilier d'entreprises, dédié au développement d'un cluster industriel tourné vers le yachting, sur le terrain dit « zone des calanques », situé sur le territoire de la commune de la Ciotat et dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire.

L'opération est réalisée dans le cadre d'un contrat de délégation de service public signé le 6 août 2018 (notifié le 24/09/2018) entre la Métropole Aix-Marseille-Provence (elle-même actionnaire de La Ciotat Shipyards) et LCS Yachting Village, pour une durée de 30 ans à compter de sa notification.

Son capital social s'élève à 250.000 € et a été intégralement libéré :

- 100.000 € à la création de la société,
- 150.000 € par intégration d'une partie de l'avance en compte courant d'associé en octobre 2020.

M. Patrick Ghigonetto, président de LA CIOTAT SHIPYARDS, a été désigné président de LCS Yachting Village, par décision de l'associé unique suite au Conseil d'Administration de LA CIOTAT SHIPYARDS en date du 16 octobre 2020.

M. Philippe VINCENSINI, Directeur Général de LA CIOTAT SHIPYARDS, a été désigné Directeur Général de LCS Yachting Village en remplacement de M. Saussol, par décision de l'associé unique suite au Conseil d'Administration de LA CIOTAT SHIPYARDS en date du 30 juillet 2021. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans le cadre de l'objet social sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi à l'associé unique, sauf en ce qui concerne les relations avec l'associé unique, qui demeurent du ressort exclusif du Président.

Le cabinet Provence Méditerranée Audit a été désigné commissaire aux comptes de la société pour un mandat de 6 ans (prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2023).

La société ne dispose pas de personnel propre.

Afin d'assurer la gestion de la société et l'exploitation du Yachting Village, un contrat d'assistance a été signé entre LCS Yachting Village et LA CIOTAT SHIPYARDS, prestataire. Ce contrat prévoit une rémunération pour LA CIOTAT SHIPYARDS en contrepartie de ses prestations de :

- 10.000 €HT par an jusqu'à la date effective de mise en service de la première tranche du village d'entreprises,

- 25.000 € HT par an pour les années suivantes à compter de l'exploitation du yachting Village (indexé sur indice Syntec)
- Ainsi qu'une rémunération variable correspondant à 6% des loyers d'occupation charges comprises effectivement perçus sur l'année considérée.

Au titre de l'année 2021, ce contrat d'assistance a donné lieu à une rémunération de 54.648 € HT.

La réalisation du programme immobilier proprement dit a été confiée à LA CIOTAT SHIPYARDS par le biais d'un contrat de promotion immobilière signé entre les deux sociétés le 18 septembre 2018. Ce contrat a été conclu pour un prix global et forfaitaire de 15.700 K€ HT, décomposé comme suit :

- Phases 1 et 2 : 9.850 K€
- Phase 3 : 3.950 K€
- Phase 4 : 1.900 K€

(le prix des phases 3 et 4 sera actualisé au moment de leurs études d'avant-projet).

Le financement des phases 1 et 2 a été assuré par un emprunt de 8 M€ souscrit auprès d'Arkea en décembre 2018, et garanti à 50 % par la Ville de La Ciotat. Ce prêt étant à taux variable, un contrat de swap a ensuite été signé en juin 2019 : échange contre taux fixe de 0.743%. Les fonds ont été entièrement versés en 2020.

## 2 AVANCEMENT DE LA REALISATION DU YACHTING VILLAGE

---

Les bâtiments existants sur le site des Chantiers Navals répondent imparfaitement aux attentes des entreprises ; en particulier par leur état vétuste et le faible nombre de petits ateliers. En effet, le développement des activités d'entretien et de réparation navale s'est accompagné par l'implantation d'entreprises sous-traitantes des chantiers navals. Indispensables à l'économie industrielle, elles occupent des locaux peu adaptés à leur besoin entraînant une multiplication des conteneurs de travail sur le site.

L'aménagement du secteur Calanques palliera cette carence par la constitution d'une offre immobilière neuve adaptée aux besoins des entreprises travaillant sur le site. L'aménagement d'un Village d'Entreprises sur les emprises actuellement libres facilitera la pérennisation des acteurs économiques sur le site et permettra une rationalisation de l'occupation par les conteneurs des terre-pleins autour des quais et des plateformes industrielles.

Le secteur du Yachting Village couvre 3,2 ha compris entre la voie des Chantiers et l'interface ville. Son renouvellement économique s'est jusque-là limité à la démolition des anciennes Nefs de construction navale (2008) à l'exception de celles de Préfabrication et de Transit. Des pollutions ponctuelles des sols subsistent sans compromettre l'implantation d'activités.

Le Yachting Village du plan d'aménagement SCALE UP 2018 représente synthétiquement un total de 12 000 m<sup>2</sup> SP avec 8 000 m<sup>2</sup> SP d'ateliers répartis en vingt unités et 4 000 m<sup>2</sup> SP de bureaux / R&D proposés en deux unités.

Pour la réalisation et l'exploitation de cette opération de développement économique, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié une Délégation de Service Public à la société dédiée L.C.S. Yachting Village (filiale de LCS). Cette société a alors confié à sa maison mère LCS, un contrat de promotion immobilière pour la réalisation des travaux.

La Cintrouse FRORIEP (objet patrimonial) présente dans le secteur sera intégrée à la nouvelle trame paysagère. Ne présentant aucun intérêt économique ni patrimonial, le bâtiment de l'Ecole de Soudure a été démoli en 2019.

Une consultation pour un marché de concession de travaux et de service public relative à la réhabilitation et à l'exploitation de la Nef Transit a été lancée en 2019 mais s'est révélée infructueuse par absence d'offres.

### ■ Déroulement du contrat de promotion immobilière

L'opération a été découpée en quatre phases dont deux pour la construction des ateliers avec mezzanines (phases 1&2) et deux pour la construction des bâtiments R+2 à usage tertiaire (phases 3&4).

La démolition préalable du bâtiment de l'ancienne école de soudure a été réalisée en amont des travaux de construction de la phase 1. Les travaux ont été réalisés en 2019 (montant total études et travaux : 218 356,48 €HT).

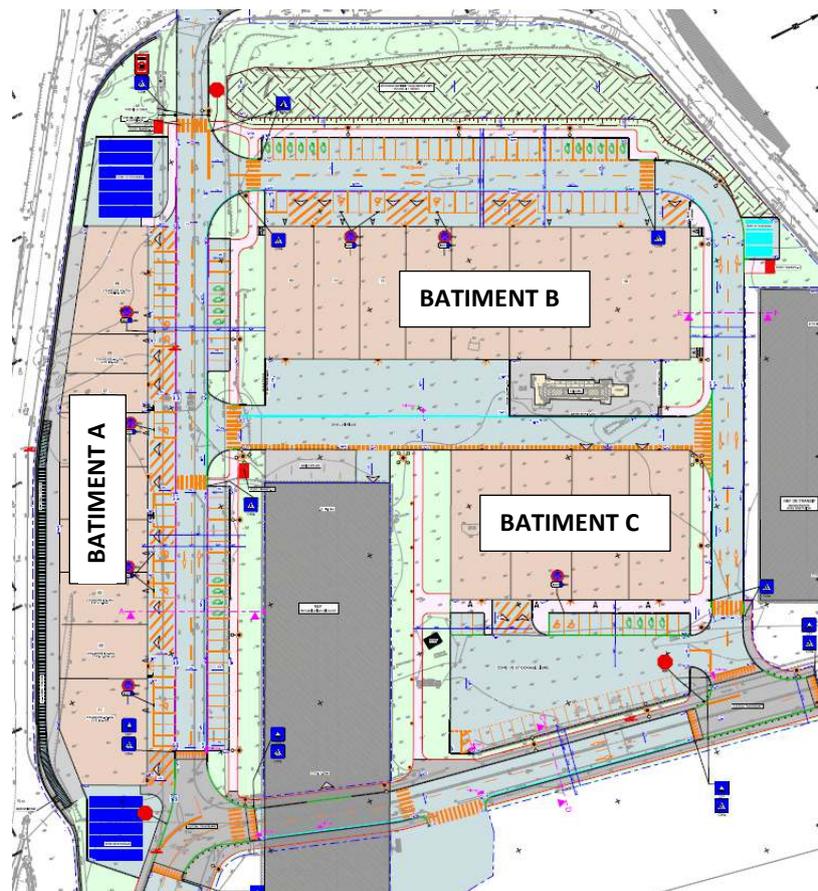
En accompagnement technique sur le volet pollution des sols, un contrat d'accord-cadre d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été passé avec la société SOCOTEC ENVIRONNEMENT en 2018 pour l'ensemble des phases du projet. Les marchés subséquents passés représentent à fin 2021 : 82 272,50 €HT.

Les contrats de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du Yachting Village ont été passés en 2018 avec le groupement DUCHIER-PIETRA Architectes / INGEROP (lot 1 – Bâtiment) et OPSIA Méditerranée (lot 2 – VRD) dans le cadre de deux accords-cadres. Les études de conception ont été menées en 2018/2019. La phase de suivi des travaux a démarré début 2020.

Les marchés subséquents représentent à fin 2021 :

- MOE Lot 1 - Bâtiment : 447 969,33 €HT
- MOE Lot 2 - VRD : 211 075,00 €HT

Les phases 1 et 2 comprennent des travaux de dépollution (hydrocarbures et PCB), de terrassements, la construction de 3 bâtiments industriels (ateliers avec mezzanines de l'ordre de 8 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher), des travaux de voirie et réseaux divers et d'espaces verts.



Vue en plan des 3 bâtiments phases 1 et 2 et des aménagements extérieurs

La phase 1 concerne le bâtiment A construit en lieu et place du bâtiment Ecole de soudure. La phase 2 concerne la construction des 2 autres bâtiments (B et C).

Les investigations d'archéologie préventives ont été menées en 2019 pour un montant de 12.815,00 €HT.

Pour la réalisation des 2 premières phases du projet, ont été confiés :

- Etudes Géotechniques : GINGER CEBTP pour un montant total des missions de 56 035,00€HT
- Essais pompage nappe pour travaux de dépollution et dossier loi sur l'eau correspondant : GINGER BURGEAP pour un montant total des missions de 8 400,00 €HT
- Contrôle Technique : QUALICONSULT pour un montant de 17 450,00 €HT

- CSPS : ANCO Méditerranée pour un montant de 7 464,03 €HT complété par une mission de référent COVID pour 6 600€ HT
- Conseil et suivi réseaux télécom : ORANGE pour un montant de 1 248,00 €HT
- OPC : phase études BEBAT pour un montant de 5 520,00 €HT – phase travaux : ADAXA pour un montant de 58 092,00 €HT
- TOPO complémentaire galerie : OPSIA pour un montant de 5 600,00 €HT
- AMO (réception/vérification des avancements et DGD) : ADAXA pour un montant cumulé de 9 570,00 €HT
- Assurance Dommages Ouvrages des bâtiments : GRAS SAVOYE pour un montant de 59 048,78€HT
- Assurance Tous Risques Chantiers : GRAS SAVOYE pour un montant de 23 118,49 €HT
- Petites prestations diverses : BOAMP (7 380,00 €HT) ; Huissiers (621,64 €HT) ; Pompage (1 318,00 €HT) ; scan-essais enseigne-pompasse-préparation 1<sup>ère</sup> pierre (1 858,95 €HT)
- Mise en œuvre d'un totem signalétique : GL EVENTS pour un montant de 5 650,00 €HT
- Assistance juridique : Cabinet CLEMENT & ASSOCIES pour un montant de 1 800,00 €HT
- Filtre source du Pré : GUINTOLI pour un montant de 1 596,57 €HT
- Isolant Mur béton coupe-feu : ISO 9 pour un montant de 8 615,00 €HT

Le dossier de déclaration préfectorale au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement a été validé par la préfecture en septembre 2019 (non-opposition à la déclaration). Les dossiers de porter à connaissance n°1 et n°2 ont été validés par la Préfecture le 12 mai 2020 et le 11 décembre 2020.

Le permis de construire des phases 1 et 2 de l'opération a été autorisé en date du 25 octobre 2019. Il a fait l'objet d'un recours gracieux en fin d'année 2019. Une requête en référé suspension a été déposée en juin 2020. Le tribunal administratif a rejeté cette requête et les plaignants se sont désistés du recours en septembre 2020. Un permis de construire modificatif a été déposé le 17 juillet 2020 et a été autorisé le 11 décembre 2020.

Les marchés de travaux attribués par la Commission d'appel d'offres en décembre 2019, représentent à la fin de l'opération (avenants compris) :

- Lot 1 Dépollution – BIOGENIE EUROPE : 390 946,07 €HT
- Lot 2 Terrassements, voiries et réseaux divers – Groupement GUINTOLI (mand.) / SIORAT / NGE GC : 2 812 998,32 €HT
- Lot 3 Eclairage extérieur - INEO PROVENCE ET COTE D'AZUR : 114 195,80 €HT
- Lot 4 Espaces verts, mobilier urbain – HEMISPHERES : 146 123,10 €HT
- Lot 5 Fondations, gros œuvre - Groupement SEGILPED (mand.)/OMNIUM DALLAGE : 1 555 858,14 €HT
- Lot 6 Charpente, clos/couvert, pré-équipements techniques - Groupement CMBC (mand.) / FACE MEDITERRANEE : 4 329 827,36 €HT

Les démarches auprès des concessionnaires réseaux publics ENEDIS, METROPOLE (SAEM, SEMM), GRDF ont été engagées dès 2019. Les montants payés à la fin de l'opération sont :

- ENEDIS : 159 003,46 €HT – 105 141,21 €HT pour les travaux basses tensions réalisés par LCS pour ENEDIS
- SEMM : 33 707,63 €HT
- GRDF : 0 €HT (travaux pris en charge en totalité par le concessionnaire)

Les travaux lancés en mars 2020 ont présenté un retard de 3,5 mois lié à la crise sanitaire COVID 19 (arrêt des travaux par les entreprises), au retard des études d'exécution et à un aléa

sur les matériaux pour la couche de forme des bâtiments (réemploi des matériaux stockés sous nef).

La phase 1 (bâtiment A) a été livrée aux occupants en janvier 2021 et la phase 2 (bâtiments B et C) en mai 2021.



Les occupations à fin 2021 sont les suivantes :

- Atelier 1 : YACHT ELEC (électricité/électromécanique/électronique secteur yachting)
- Atelier 2 : ROGI (gréement, intervention sur mâts)
- Atelier 3 : HEINEN & HOPMAN (systèmes chauffage, ventilation, climatisation et réfrigération)
- Atelier 4 : EBACOS (systèmes électroniques)
- Atelier 5 : YAS PROTEC (protections temporaires yachts)
- Atelier 6 : ATEM (interventions et réparations sur hélices)
- Atelier 7 : LB TENDER MECHANICS (réparation et entretien moteurs tenders et remotorisation)
- Atelier 8 : NAIAD (systèmes de stabilisation des navires)
- Atelier 9 : TSM3D (travaux subaquatiques)
- Atelier 10 : BRILLOUET (agencement intérieur)
- Atelier 11 : KREATIVE (menuiserie marine – ponts en teck)
- Atelier 12 : YMER (accastillage)
- Atelier 13 : RACING PRODUCT (vente et entretien motomarines, watertoys, annexes)
- Atelier 14 : HYNova (développement yachts à hydrogène)
- Atelier 15 : MACOR (travaux hydrauliques, mécaniques, électriques)
- Atelier 16 : PINMAR (peinture)
- Atelier 17 : SUD MOTEURS (motorisation, propulsion)
- Atelier 18 : Réserve LCS
- Atelier 19 : FLEXIMAT (travaux hydrauliques)
- Atelier 20 : YACHTING SPIRIT (shipchandler, uniformes équipages, avitaillement)

Les preneurs ayant demandé des modifications de travaux sur leurs ateliers les ont pris en charge via une redevance spéciale.

Suite à une visite de la CARSAT, des devis de mise en sécurité des Nefs Transit et de Préfabrication ont été établis et présentés à la Métropole.

Une réunion sera organisée avec l'ABF début 2022 pour évoquer la démolition de la Nef Transit.



LCS a candidaté à l'appel à projet de l'ADEME « Reconversion des friches polluées - Compartiment Etudes » pour obtenir une subvention pour les études de pollution des sols des espaces restant à aménager : emprise nefs, phases 3 et 4. Le projet a été retenu avec une subvention de 39 095,70 € sur 55 851 €HT d'études.

#### ■ Travaux d'aménagements intérieurs de la cellule 18

L'atelier 18 sera mis à disposition d'entreprises successives et de ce fait, les aménagements intérieurs de cet atelier sont réalisés par LCS.

Une commande a été passée au groupement ADAXA (mandataire)/INGECOM en octobre 2020 pour les études d'avant-projet APS/APD de ces aménagements pour un montant de 5 600,00 €HT. Le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué au groupement ADAXA / INGECOM en mars 2021, pour un montant de 12 010,02 €HT.

La mission CSPS et référent COVID-19 a été confiée en mars 2021 à ANCO MEDITERRANEE pour un montant de 1 920,00 €HT.

La mission de Contrôle Technique a été confiée en mars 2021 à QUALICONSULT pour un montant de 3 000,00 €HT.

Préalablement aux travaux, la fourniture et la pose d'un coffret électrique de chantier ont été commandées à INEO pour un montant de 849,30 €HT.

L'assurance Dommages-Ouvrage a été confiée à GRAS SAVOYE pour un montant de 3 647,00 €HT.

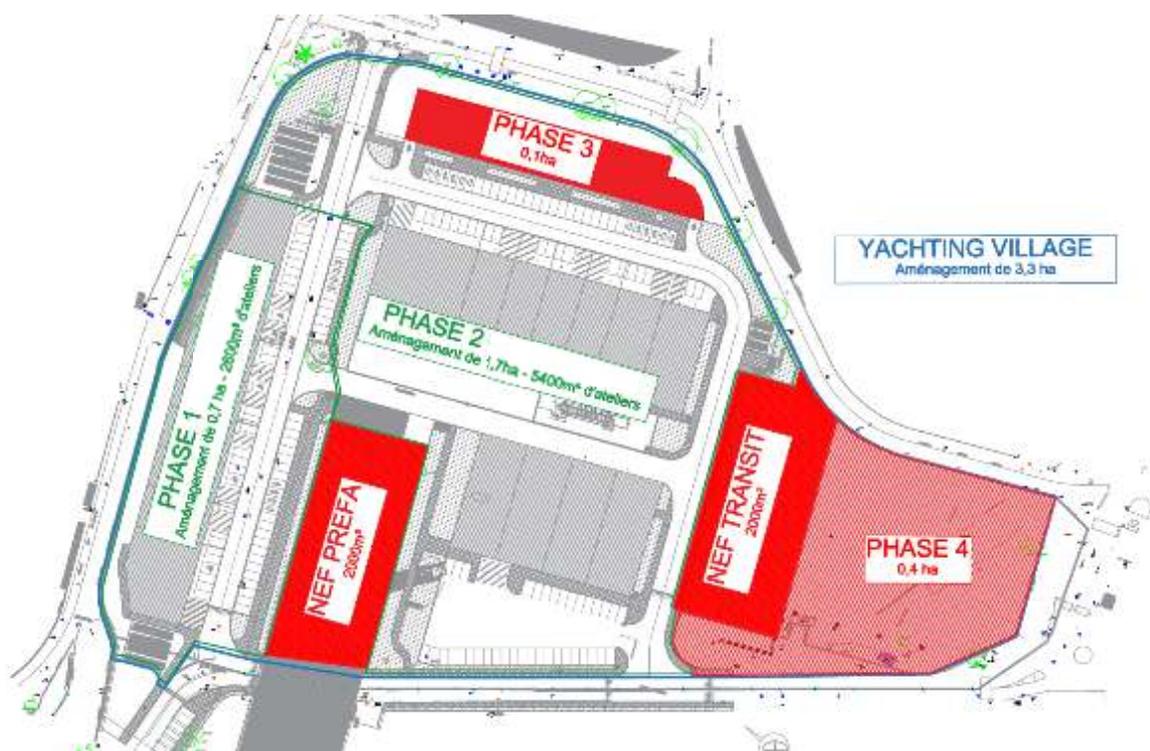
La consultation travaux a été lancée en mai 2021 suivant une procédure adaptée ouverte avec possibilité de négociation. A l'issue des négociations, les marchés ont été attribués en septembre 2021 :

- ✚ Lot n°1 - Corps d'état secondaires (cloisons sèches, cloisons modulables, doublage isolant, menuiseries intérieures, serrurerie, faux plafonds, revêtement de sols et murs souples, peinture) : Entreprise RER pour un montant de 75 000,66 €HT
- ✚ Lot n°2 - Electricité courants forts et courants faibles : Entreprise SNEF pour un montant de 33 874,34 €HT
- ✚ Lot n°3 - Chauffage/climatisation, ventilation, plomberie/sanitaire : GIOVANNI PLOMBERIE CHAUFFAGE pour un montant de 27 750,50 €HT
- ✚ Lot n°4 - Pont roulant : la procédure a été déclarée sans suite, pour motif de redéfinition du besoin.

Les travaux ont démarré en novembre 2021.

#### ■ Perspectives 2022

- ✚ Finaliser les études de pollution des sols des espaces restant à aménager : emprise nefs, phases 3 et 4.
- ✚ Finaliser les travaux de l'atelier 18.
- ✚ Organisation d'une réunion en janvier 2022 avec le Département, la Métropole et l'ABF concernant l'état des Nefs Transit et Préfabrication et des grues et afin échanger sur une proposition de démolition des équipements présentant un danger. A l'issue de cette réunion, l'ABF a demandé en avril 2022 une étude d'ensemble du patrimoine remarquable et l'assistance d'un architecte du patrimoine pour en assurer la coordination.
- ✚ Nouvelles études de programmation des phases 3 et 4 et sur le devenir des Nefs de Préfabrication et Transit : sujets à intégrer et à planifier dans le cadre de la mise à jour du plan d'aménagement.



### 3 PRESENTATION DES COMPTES 2021

---

#### COMPTE DE RESULTAT 2021

L'exercice 2021 se solde par un résultat net comptable de -55 K€, se décomposant de la manière suivante :

#### Charges 2021 : 592 K€

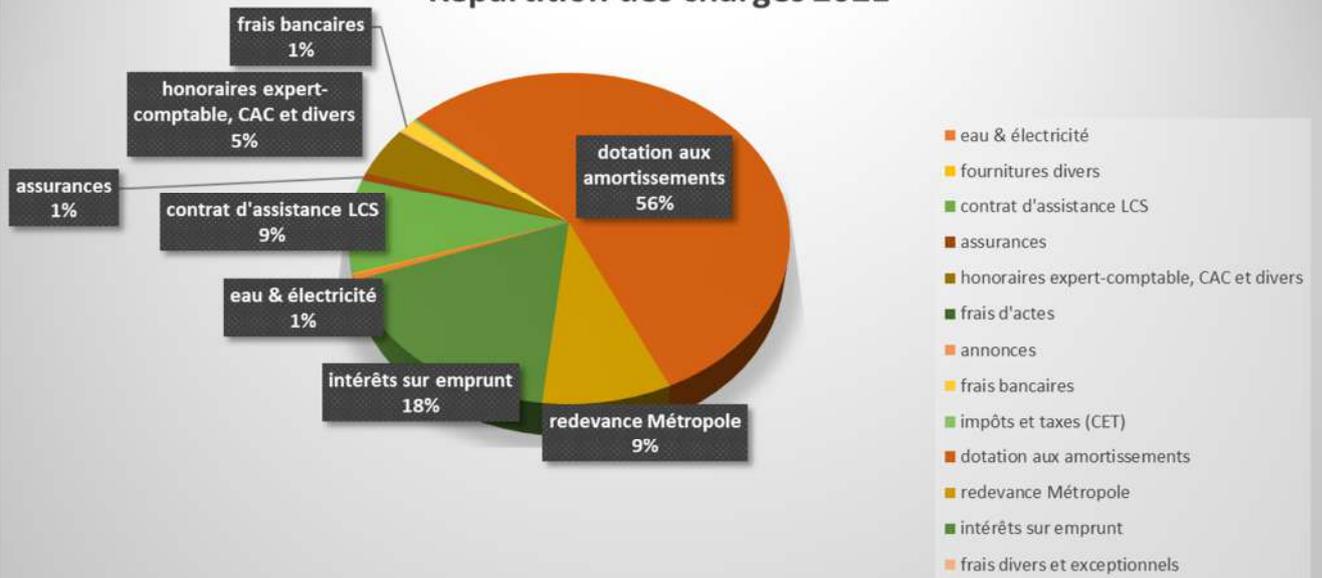
Récapitulatif des charges - en €	2 021
eau & électricité	3 309
fournitures divers	482
contrat d'assistance LCS	54 648
assurances	4 277
honoraires expert-comptable, CAC et divers	28 258
frais d'actes	519
annonces	1 089
frais bancaires	8 128
impôts et taxes (CET)	1 575
dotation aux amortissements	334 274
redevance Métropole	51 058
intérêts sur emprunt	104 719
frais divers et exceptionnels	29
<b>TOTAL DES CHARGES AVANT IS</b>	<b>592 364</b>
<b>IMPOT SOCIETE</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>592 364</b>

Conformément aux dispositions du contrat de Délégation de Service Public, la redevance à verser à la Métropole au titre de l'exercice 2021 a été calculée pour 51.058 €. Les éléments de calcul sont communiqués à la Métropole afin que celle-ci émette le titre de recettes correspondant en 2022.

Les phases 1 et 2 du Yachting Village ayant été mise en service respectivement en janvier et en mai 2021, l'amortissement de cet investissement (9.850 K€ - cf contrat de CPI) a débuté et représente en 2021 une charge globale de 318 K€. Les autres immobilisations (frais d'établissement principalement) ont été amorties en 2021 pour 16 K€.

L'emprunt de 8 M€ souscrit auprès d'Arkea a été totalement versé en 2020 et a généré en 2021 105 K€ d'intérêts (frais financiers) en 2021, ainsi que 8 K€ de frais de dossier (en frais bancaires).

## Répartition des charges 2021



## Produits 2021 : 537 K€

Les tranches 1 & 2 du Yachting Village ayant été mises en service en 2021, la société a commencé à générer du chiffre d'affaires.

Ce chiffre d'affaires pour la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation (incomplète) s'élève en 2021 à 537 K€, répartis entre :

- Location bâtiments 514 K€
- Location terre-pleins 1 K€
- Forfait charges (fibre) : 11 K€
- Participation assurance : 11 K€

L'occupation des lots du Yachting Village à fin 2021 est indiquée page 8.

En année pleine 2022, les locations de bâtiments et terre-pleins devraient atteindre 835 K€ environ.

## BILAN

Le total du bilan au 31/12/2021 est de 10.078 K€

### L'actif du bilan se compose de :

➤ **Immobilisations nettes : 9.668 K€**

Dont :

phases 1&2 du Yachting Village : 9.639 K€

Frais d'établissement et divers 29 K€

➤ **Créance clients : 164 K€**

Dont 77 K€ TTC de redevances d'occupation de janvier 2022 facturées en décembre 2021

➤ **Autres créances 74 K€**

Composées du crédit de TVA (51 K€) et de la TVA sur factures non parvenues (21 K€) et du dégrèvement de CET (2 K€)

➤ **Trésorerie de la société au 31/12/2021 : 171 K€**

### Le passif du bilan se répartit entre :

➤ **Fonds propres 76 K€, qui se décomposent en :**

- Capital social : 250 K€
- Report à nouveau débiteur : -119 K€ (pertes cumulées des exercices précédents)
- Résultat de l'exercice : -55 K€

L'exploitation du Yachting Village n'ayant commencé à générer du chiffre d'affaires que courant 2021, les charges incompressibles depuis la création de la société (assurances, honoraires commissaire aux comptes et expert-comptable, frais divers, etc...) ont généré des pertes sur les 4 premiers exercices (2018-2021). Ceci explique que les fonds propres soient devenus inférieurs à la moitié du capital social. L'actionnaire unique doit donc, conformément aux dispositions du code de commerce, se prononcer formellement sur la poursuite de la société dans les 4 mois suivant l'approbation des comptes 2021.

Les exercices 2022 et suivants devraient dégager un résultat positif puisque le chiffre d'affaires sera généré sur une année pleine, ce qui devrait permettre de reconstituer les capitaux propres d'ici fin 2023 (délai légal pour régulariser la situation si la dissolution de la société est écartée).

➤ **Emprunt bancaire : 8.000 K€**

Il s'agit de l'emprunt souscrit auprès d'Arkea sur une durée de 18 ans pour le financement des tranches 1&2 et dont l'amortissement commencera en décembre 2022 pour s'achever en 2038 (compte tenu du différé d'amortissement).

➤ **Emprunts et dettes financières diverses : 1.770 K€**

Se décomposent en :

Avance en compte courant d'associé de LA CIOTAT SHIPYARDS : 1.600 K€

Dépôts de garantie des locataires : 170 K€

Rappel sur l'avance en compte courant d'associé :

Une convention d'avance a été signée entre LA CIOTAT SHIPYARDS et LCS Yachting Village le 5 juin 2019. Elle prévoit :

- Une avance de 150 K€ pour les dépenses courantes : versée en novembre 2019 puis transformée en augmentation de capital en octobre 2020
- Une avance de 2.4 M€ maximum pour le financement d'une partie des travaux des 2 premières tranches du Yachting Village : intégralement versée en mai 2021, et partiellement remboursée à hauteur de 800 K€ en décembre 2021.

➤ **Dettes fournisseurs : 130 K€**

Dont 127 K€ de factures non parvenues au 31/12/2021 (contrat d'assistance LCS 66 K€ TTC et redevance Métropole 61 K€ TTC)

➤ **Dettes fiscales : 29 K€**

Il s'agit de la TVA collectée non exigible (sur créances clients) et de la TVA sur les factures à établir.

➤ **Autres dettes 9 K€**

Charges diverses à payer

➤ **Produits constatés d'avance 64 K€**

Redevances d'occupation de janvier 2022 facturées en décembre 2021

-----