

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 20 octobre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Philippe ARDHUIN - Éric LE DISSES.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

ECOR-004-12273/22/BM

■ Présentation du rapport annuel d'activité 2021 du délégataire 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
29854

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n° ECO 004-4138/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil Métropolitain a approuvé le contrat de délégation 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.

Ce contrat de concession de travaux et de service public, d'une durée de trente ans, a été notifié le 24 septembre 2018 au Délégataire LCS Yachting Village. Par ce contrat, le Délégataire assure le financement, la conception, la construction, l'entretien, l'exploitation du Village d'Entreprises et les missions de service public qui y sont attachées.

Conformément à l'article L 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le délégataire remet chaque année à l'autorité délégante un rapport annuel présentant l'exécution du service ainsi que les données techniques et financières s'y rapportant. La production de ce rapport annuel est mentionnée aux articles 39 à 42, du contrat de délégation de service public avec LCS Yachting Village.

LCS Yachting Village est une SASU, 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. Son capital social s'élève à 250 000 euros.

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 » à la Ciotat et dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire.

Pour l'exécution de ses missions, LCS Yachting Village qui ne dispose pas de personne propre, a signé un contrat d'assistance avec la SPL La Ciotat Shipyards, son prestataire.

Un contrat de promotion immobilière a alors été confié à La Ciotat Shipyards en septembre 2018 pour la réalisation d'un programme immobilier de type « Yachting Village ».

Ce contrat, conclu pour un prix global et forfaitaire de 15 700 000 euros/HT, doit permettre de développer sur un foncier de plus de 3 hectares, une surface de plancher de 12 000m² environ (dont 8 000m² d'ateliers et 4 000m² de bureaux d'accompagnement), en 4 phases.

Ces locaux sont dédiés aux activités d'entretien et de réparation navale pour des entreprises sous-traitantes, complémentaires à l'économie industrielle du Yachting, indispensables dans un pôle de réparation navale de haute et moyenne plaisance.

Les deux premières phases, estimées à 9 850 000 euros HT, ont été financées par un emprunt de 8M€ auprès d'ARKEA en décembre 2018.

Les travaux des trois premiers bâtiments, engagés en mars 2020, ont été livrés aux futurs occupants en janvier 2021 pour le bâtiment A, et en mai 2021 pour les bâtiments B et C.

Suite à la mise en service des trois premiers bâtiments, l'année 2021 enregistre un premier exercice d'exploitation sur une année incomplète. Sur les 20 locaux d'activités du Yachting Village 19 ont fait l'objet d'une procédure de mise en concurrence avec la signature d'AOT. Un dernier lot est réservé dans le cadre du projet plateforme ATLAS.

Les produits 2021 sont donc essentiellement générés par ces recettes locatives :

Le chiffre d'affaires généré en 2021 s'élève à 537 000 euros, dont 514 000 euros de redevance d'occupation sur les ateliers.

Le récapitulatif des charges s'élève pour l'exercice 2021 à 592 364 euros comprenant notamment : les frais bancaires et intérêts sur emprunt pour 112 847 euros ; le contrat d'assistance avec LCS pour 54 648 euros ; la redevance à verser au Délégué Métropole AMP pour 51 058,06€ et une dotation aux amortissements pour 318 000 euros.

Le résultat net comptable d'exploitation s'élève à – 55 000 euros pour l'exercice 2021.

On retient que les besoins en ateliers neufs de petite et moyenne taille sont très élevés sur le site des chantiers navals avec une demande bien supérieure à l'offre réelle.

En effet, les entreprises sous-traitantes du Yachting ne trouvaient pas de locaux adaptés sur le site des chantiers navals où les locaux de plus grande taille nécessitaient souvent des travaux de remise au norme importants.

L'exploitation du Yachting Village sur les exercices 2022 et suivants devraient donc dégager un résultat positif puisque le chiffre d'affaires sera généré sur une année pleine.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°ECOR-001-12062/22/CM du 30 juin 2022, approuvant l'actualisation de l'Agenda du Développement Economique métropolitain ;
- La délibération n° ECO 004-4138/18/CM du 28 juin 2018, qui approuve le contrat de délégation 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 ;
- Le contrat de délégation de service public relatif à cette opération et notifié le 24 septembre 2018 au délégataire LCS Yachting Village ;
- La délibération n° ECO 003-7087/19/CM du 24 octobre 2019, approuvant l'avenant n°1 au contrat de DSP avec LCS ;
- L'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 17 octobre 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le délégataire remet chaque année à l'autorité délégante un rapport annuel présentant l'exécution du service ainsi que les données techniques et financières s'y rapportant.
- Que l'exécution du service s'est mise en place à la réception du Yachting Village et à l'implantation des entreprises, soit en mai 2021.
- Que le rapport annuel d'activité 2021 du délégataire ne porte que sur une partie de l'année, conformément aux comptes du commissaire aux comptes.

Délibère

Article unique :

Il est pris acte du rapport annuel d'activité 2021 du délégataire et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, produits au titre de la Délégation 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Développement économique,
Plan de relance pour les entreprises,
Artisanat et Commerce

Gerard GAZAY