

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, dont le siège est situé au 58, boulevard Charles Livon, à MARSEILLE (13007)

représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL
Dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Métropolitain du

Ci-après dénommée le « **Délégant** »,

D'une part,

Et :

La société LCS YACHTING VILLAGE SAS, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro RCS 840 968 788 000 17, dont le siège est situé au 46, quai François Mitterrand, à LA CIOTAT (13600).

représentée par son Directeur Général, Monsieur Philippe VINCENSINI, dûment habilité à cette fin

Ci-après dénommée le « **Délégataire** »

D'autre part,

Le Délégant et le Délégataire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou conjointement les « **Parties** ».

PREAMBULE

Le contrat de concession de travaux et de service public (ci-après « le Contrat ») conclu pour une durée de trente ans, entre la Métropole et la LCS Yachting Village (filiale à 100% de la SPL La Ciotat Shipyards) est entré en vigueur le 24 septembre 2018.

L'objet du Contrat porte sur la réalisation (financement, conception, construction) et la gestion d'un village d'entreprises à destination des entreprises sous-traitantes de l'activité du yachting, au sein du pôle de réparation de haute et moyenne plaisance de La Ciotat.

La réalisation du programme initial des constructions, d'une surface de plancher de 12 000 m², a été envisagée suivant 4 phases :

- Les phases 1 et 2 menées concomitamment, ont porté sur la construction de 3 bâtiments d'activités pour une surface de plancher de 8 000 m². Ces trois bâtiments ont été livrés en 2021.
- Les phases 3 et 4 devaient permettre la réalisation de bâtiments à usage de bureaux pour une surface de plancher de 4 000 m².

Le programme des phases 3 et 4 doit être modifié pour tenir compte des éléments de contexte suivants :

1. Le marché du yachting enregistre une faible demande en locaux à usage de bureaux. Pour répondre à la demande des entreprises, la programmation tertiaire doit donc être remplacée par des locaux d'activités.
2. Le nouveau plan de développement des Chantiers Navals de La Ciotat (2023-2030), repositionne certains équipements sur le pôle industriel, notamment en entrée du site, où il est devenu nécessaire de développer un Centre de mobilité avec 340 places environ, pour le besoin des entreprises du site.

Tel est le contexte du présent avenant n° 3 au Contrat (ci-après l'« Avenant »).

ARTICLE 1. OBJET

Compte tenu de ce qui précède, l'Avenant a pour objet principal de modifier le programme des travaux à réaliser dans le cadre du Contrat, ce qui implique d'amender un certain nombre d'articles du Contrat, et d'actualiser certaines de ses Annexes.

Ces modifications, d'un commun accord entre les Parties, s'inscrivent dans le cadre des dispositions de l'article 47 du Contrat et ne donneront pas lieu à une participation financière du Délégrant.

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans l'Avenant, auront la signification qui leur est attribuée dans le Contrat.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'« ARTICLE 4 – PERIMETRE DU CONTRAT »

L'alinéa 2 de l'article 4 – PERIMETRE DU CONTRAT » est modifié comme suit :

« Le Village d'Entreprises est situé dans le site des Chantiers Navals de La Ciotat, tel qu'il figure à l'Annexe 2. Sa réalisation porte sur un programme global de constructions comprenant une surface de Plancher répartie de la façon suivante :

- *Locaux d'Activités : SdP de 10 000m² environ (dont les bureaux d'accompagnement)*
- *Equipement collectif nécessaire à l'ensemble du site, et notamment un Centre de mobilité de 340 places environ.*

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'« ARTICLE 11 – PRINCIPES GENERAUX RELATIFS A LA REALISATION DU VILLAGE D'ENTREPRISES »

L'alinéa 1 de l'« Article 11.1 – Principes généraux » est modifié comme suit :

« Le Délégataire s'oblige à réaliser le Village d'Entreprises selon les caractéristiques définies en Annexe 4 pour un montant estimatif de 17.5 millions d'euros hors taxes conformément au détail joint en Annexe 4, et selon le calendrier joint en Annexe 3 ».

Le reste de l'article reste inchangé.

L'« Article 11.2 – Anciennes nef » est modifié et complété comme suit :

« Le Délégataire prend à sa charge la démolition de la Nef de Transit, autorisée par la DRAC et l'Architecte des Bâtiments de France. La démolition de cette Nef permettra au Délégataire de réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage et à ses frais, un petit bâtiment d'activités d'une surface de plancher de l'ordre de 1 000m², ainsi qu'un Centre de mobilité de 340 places environ, sur l'emprise ainsi libérée. »

« Le Délégataire s'engage à proposer au Délégrant une méthodologie de réhabilitation de la Nef de Préfabrication partie Ouest à l'issue des phases 3 et 4. Un avenant ultérieur viendra préciser les modalités techniques et financières liées à cette réhabilitation. Il est envisagé, en attendant une future réhabilitation, de réaliser des travaux de dépollution, dallage et mise en sécurité pour du stockage couvert en 2025. »

ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'« ARTICLE 12 – FINANCEMENT DES TRAVAUX »

L'alinéa 2 de l'« Article 12 – Financement des travaux » est modifié comme suit :

« La SEMIDEP-Ciotat, devenue La Ciotat Shipyards, en sa qualité d'actionnaire du Délégué, contribue au financement des investissements du Délégué prévus au programme de travaux, par le biais d'une dotation en fonds propres ou quasi fonds propres d'un montant net cumulé de 5 millions d'euros, pour tenir compte des investissements à réaliser lors des phases 3 et 4. »

Le reste de l'article reste inchangé.

ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'« ARTICLE 15 – DELAIS ET PHASES »

L'« Article 15.2 - Programme des travaux et phasage », est intégralement réécrit comme suit :

« Le programme de travaux tel que prévu en annexe 4 est réalisé en plusieurs phases à compter de la date d'entrée en vigueur du Contrat :

- **Phase 1** : démolition de l'ancienne école de soudure et reconstruction de 2 000m² environ de locaux d'activités, dédiés au relogement d'entreprises du site placé sous la gestion de La Ciotat Shipyards et des entreprises sous-traitantes des Chantiers Navals et à l'accueil de nouvelles entreprises industrielles ;
- **Phase 2** : Construction au niveau de l'ilot central environ 6 000m² de locaux d'activités dédiés à l'extension des entreprises du site et à l'accueil de nouvelles entreprises industrielles et à des services collectifs liés à l'activité industrielle du site ;
- **Phases 3** : Démolition de l'ancienne Nef de Transit - Construction sur la partie située à l'entrée des Chantiers Navals, d'un équipement collectif nécessaire à l'ensemble des entreprises du site : centre de mobilité de 340 places environ.
- **Phase 4** : Construction, en limite nord de la parcelle, d'un bâtiment d'activités pour une surface de plancher de l'ordre de 1 300m² - Construction d'un second bâtiment à usage de locaux d'activités pour une surface de plancher de l'ordre de 1 000 m² (sur une partie de l'emprise Nef Transit);

Les phases 1 et 2 ont été réalisées de manière concomitante et la livraison des bâtiments A, B et C s'est effectuée en janvier et mai 2021.

Les phases 3 et 4 seront réalisées à la suite. Le démarrage des travaux est fixé à titre prévisionnel au 1^{er} trimestre 2025. »

ARTICLE 6. – MODIFICATION DE L' «ARTICLE 17 – PRINCIPES GENERAUX DE L'EXPLOITATION»

Le dernier alinéa de l'« Article 17 – Principes généraux de l'exploitation », est modifié comme suit :

La dernière phrase indiquant qu'« Il sera modifié à la date de signature des contrats de financement souscrits par le Délégué » est supprimée.

ARTICLE 7. – MODIFICATION DE L'«ARTICLE 18 – CONDITION D'EXECUTION DES PRESTATIONS»

L'alinéa 2 de l'« Article 18.1 – Obligations générales du Délégataire », est complété par une mission supplémentaire comme suit :

« Le Délégataire s'engage ainsi à :

- *Gérer et exploiter le parc de stationnement conformément à la grille tarifaire figurant en Annexe 7. »*

A la suite de l'Article 18-5, est inséré un nouvel « Article 18.6 – Gestion du parc de stationnement :

« Le Délégataire assure la gestion et l'exploitation du parc de stationnement ».

ARTICLE 8. – MODIFICATION DE L'«ARTICLE 21 – REGLEMENT INTERIEUR REGISSANT LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE PROTECTION DU VILLAGE D'ENTREPRISES»

Après le dernier alinéa de l'article 21, sont insérées les dispositions suivantes :

« Le Délégataire doit également afficher de manière visible le règlement intérieur spécifique au parc de stationnement, proposé par ses soins. »

Le reste de l'article reste inchangé.

ARTICLE 9. – MODIFICATION DE L'«ARTICLE 32 – REDEVANCES D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DU DELEGANT»

L'alinéa 2 de l'« Article 32 – Redevances d'occupation du domaine public du Délégant », est modifié comme suit :

« Rn correspond aux loyers d'occupation, hors charge locative et aux revenus du centre de mobilité effectivement perçus par la Délégataire auprès des occupants et usagers au cours d l'année n ; »

Le reste de l'article reste inchangé.

ARTICLE 10. - MODIFICATIONS DES ANNEXES AU CONTRAT

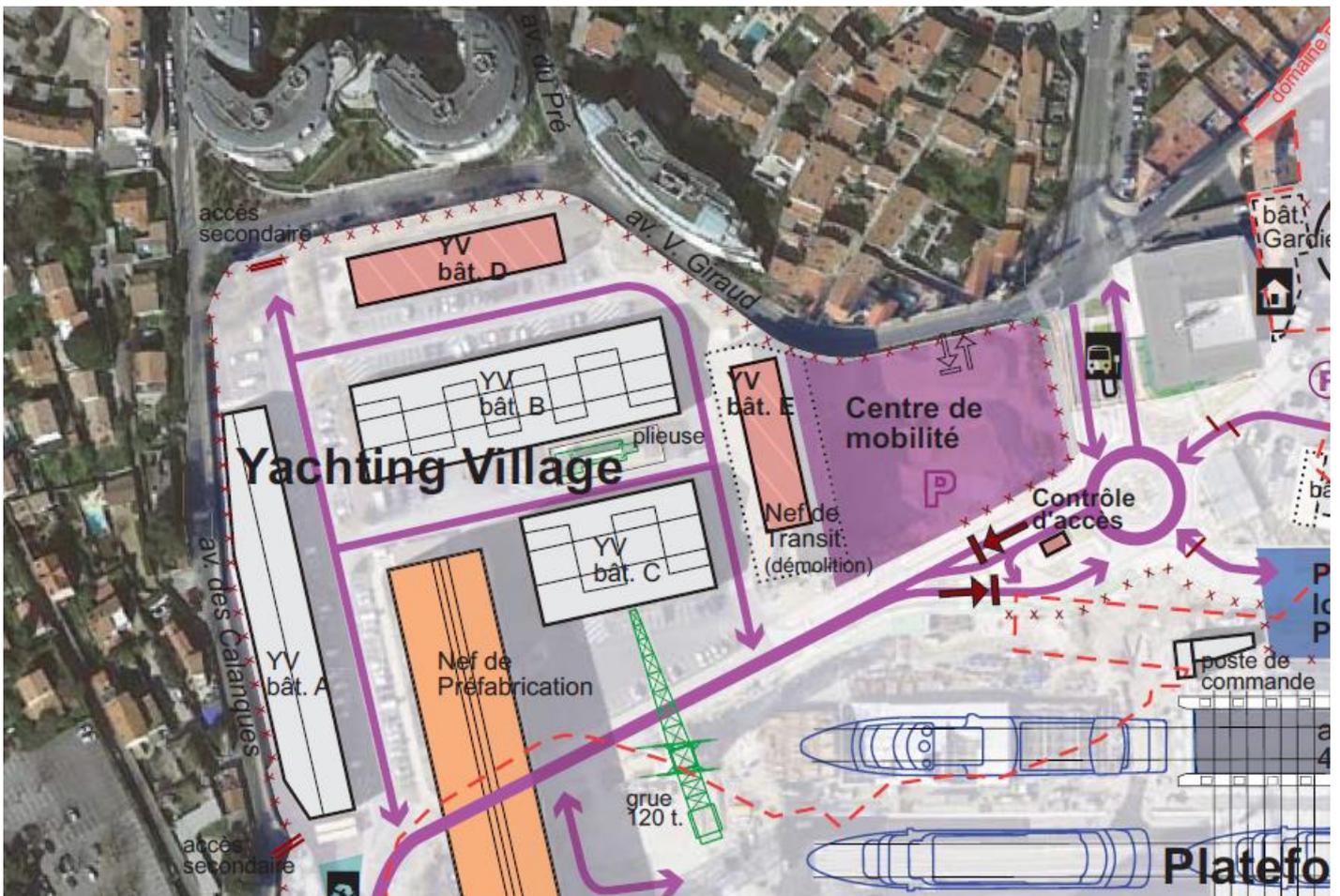
Les annexes 1, 3, 4, 5 et 7 jointes à l'Avenant se substituent aux annexes 1, 3, 4, 5 et 7 du Contrat.

ARTICLE 11. ENTREE EN VIGUEUR

L'Avenant, signé par les Parties, entre en vigueur à compter de sa notification par le Délégant au Délégataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé signé par le Délégataire.

Annexe 1

Périmètre Village d'Entreprises



Annexe 3

Calendrier prévisionnel des travaux

Travaux préalables : Démolition Ecole de soudure et Investigations d'Archéologie préventive en 2019

N°	Désignation	Date début	Durée (mois)	Date fin
1	Phases 1&2			
1.1	Etudes et Consultation travaux	Octobre 2018	14	Décembre 2019
1.2	Instruction Permis de Construire	Juin 2019	4	Octobre 2019
1.3	Travaux phase 1	Mars 2020	10	Janvier 2021
1.4	Travaux phase 2	Mars 2020	13	Avril 2021
2	Phase 3			
2.1	Etudes et Consultation travaux	Janvier 2024	12	Décembre 2024
2.2	Instruction Permis de Construire	Juillet 2024	4	Novembre 2024
2.3	Travaux (y.c. phase préparation)	Janvier 2025	12	Décembre 2025
3	Phase 4			
3.1	Etudes et Consultation travaux	Avril 2025	10	Février 2026
3.2	Instruction Permis de Construire	Septembre 2025	4	Janvier 2026
3.3	Travaux (y.c. phase préparation)	Mars 2026	9	Décembre 2026

Etudes et travaux dépollution, dallage et mise en sécurité pour du stockage couvert de la Nef de Préfabrication (partie Ouest) / Nef 6 : 2025

Annexe 4

Caractéristiques du Village d'Entreprises, programme de travaux, et enveloppe prévisionnelle

Site et situation (rappel)

Le Yachting Village couvre 3,2 ha de foncier au sein du périmètre des Chantiers Navals de La Ciotat. Il est délimité au Nord par l'entrée du site industriel, à l'Est par la voie interne des Chantiers, à l'Ouest par l'avenue Giraud et au Sud par l'avenue des Calanques. L'interface du secteur avec les voiries publiques procure des vues directes sur les Chantiers pour les passants et les riverains. La surface est constituée de terre-pleins non-aménagés et non-exploités issus de la démolition (2008) de nefs industrielles érigées dans les années 1940 pour assurer la construction navale par soudure. Seules celles dites de « Transit » et de « Préfabrication » subsistent mais dans un état très dégradé ; la question de leur maintien entre dans le domaine patrimonial comme la présence de la cintreuse FRORIEP au-milieu du terre-plein. Le passé industriel du site a entraîné des pollutions ponctuelles des sols, sans compromettre l'implantation de nouvelles activités économiques.

Principes d'aménagement

Les principes retenus dans l'aménagement du Yachting Village s'appuient sur :

- Une distribution viaire en boucle s'inscrivant dans le maillage des voies existantes sur les Chantiers Navals avec la construction de 200 ml de voie nouvelle avec leurs réseaux suivant un profil comprenant une chaussée et un trottoir ;
- Une division fonctionnelle du foncier adaptée aux impératifs techniques des entreprises sous-traitantes (atelier, bureaux, stockage) et l'aménagement d'un centre de mobilité en entrée de site ;
- Un maintien des alignements historiques, renforcés par l'orientation des nouveaux bâtis suivant ces axes orthogonaux ;
- Une mise en valeur patrimoniale de la Cintreuse, intégrée à la nouvelle trame paysagère du site ;
- Une démolition du bâtiment de l'Ecole de Soudure et des locaux annexes à la nef de préfabrication qui ne présentent aucun intérêt économique ni patrimonial ;
- Une démolition de la Nef Transit dans un état très dégradé et un maintien (réhabilitation ultérieure) de la Nef Préfabrication (partie Ouest) /Nef 6 en accord avec la DRAC (Commission CRPA du 12 octobre 2022) ;
- Un respect de la Charte colorimétrique du site mise au point en 2019
- L'intégration d'un système de surveillance et d'une organisation conforme aux normes de sureté ISPS.

Programme

Les entretiens menés en 2016 avec les entreprises installées ou intervenants sur le site des Chantiers Navals ont permis de restituer leurs besoins ainsi que la typologie des locaux souhaités.

- Les phases 1 et 2 comprennent la construction de 3 bâtiments industriels : ateliers avec mezzanines pour bureaux avec de l'ordre de 8.000m² de surfaces de plancher. La phase 1 concerne le bâtiment A construit en lieu et place du bâtiment Ecole de soudure. La phase 2 concerne la construction des deux autres bâtiments (B et C). Les phases 1 et 2 représentent la mise à disposition de 20 ateliers de 135m² (+mezzanine 40m²) à 750m² (+mezzanine 126m²).

Métropole Aix-Marseille-Provence
LCS Yachting Village

Dans le cadre de la mise à jour du plan d'aménagement 2023-2030, les phases 3 et 4 ont été redéfinies en fonction des nouveaux besoins identifiés :

- Phase 3 : un Centre de mobilité de 340 places environ pour pallier le manque de stationnement sur le site industriel avec une navette interne pour l'accès des usagers à leurs lieux de travail et l'arrivée à proximité de deux lignes de bus publiques.
- Phase 4 : deux nouveaux bâtiments (D et E) d'ateliers avec mezzanines pour bureaux d'environ 1.300m² et 1.000m² de surfaces de plancher.

Concernant la Nef Préfabrication (partie Ouest) /Nef 6, il est envisagé en attendant une future réhabilitation, de réaliser des travaux de dépollution, dallage et mise en sécurité pour du stockage couvert en 2025.

Enveloppe prévisionnelle du projet

Etudes et Travaux Phases 1 et 2 déjà réalisées (env. 8.000m ² de surface de plancher d'ateliers avec mezzanines)	10 M€
Etudes et Travaux Phase 3 – Centre de Mobilité env. 340 places avec navette interne	5M€
Etudes et Travaux Phase 4 – Deux nouveaux bâtiments d'ateliers avec mezzanines (env. 1.300m ² et 1.000m ² de surfaces de plancher)	2M€
Travaux annexes de mise en service des bâtiments des phases 3&4	0,1 M€
Etudes et travaux dépollution, dallage et mise en sécurité pour du stockage couvert de la Nef de Préfabrication (partie Ouest) /Nef 6	0,4 M€
TOTAL	17,5 M€

Annexe 7

GRILLE TARIFAIRE



**Programme immobilier
d'entreprises dédié au
développement d'un
cluster industriel
tourné vers le
Yachting.**

Tarifs publics

En vigueur au 01/01/2024

Vu notamment le code général des collectivités territoriales, le code général de la propriété des personnes publiques et le code de justice administrative ;

Vu le contrat de délégation de service public notifié le 24 septembre 2018 ;

Vu les tarifs publics annexés à la DSP en vigueur au 24 septembre 2018 ;

Vu l'avenant n°3 au contrat de DSP,

Il est institué les tarifs ci-après pour l'occupation et l'utilisation des espaces et outillages publics dépendant du Programme immobilier d'entreprises dédié au développement d'un cluster industriel tourné vers le Yachting.

Sommaire

1	INDEXATION	15
2	ESPACES EXTERIEURS OU DECOUVERTS.....	15
	2.1 Espace faisant l'objet d'une convention d'occupation temporaire (AOT).....	15
	2.2 Espace occupé temporairement.....	16
3	BATIMENTS	16
	3.1 Locaux couverts à usage de stockage et d'entreposage	16
	3.2 Locaux à usage d'ateliers et locaux d'activités.....	16
	3.3 Locaux à usage de bureaux	16
4	STATIONNEMENT COUVERT CENTRE DE MOBILITE	17
5	AFFICHAGES PUBLICITAIRES.....	17
6	PENALITES DE RETARD	17
	6.1 Pénalités	17
	6.2 Indemnité forfaitaire de recouvrement.....	17

Avant-propos :

Les tarifs d'occupation ci-après sont sans préjudice d'éventuelles tarifications spécifiques décidées avec l'accord préalable du Délégué et à l'issue de procédures *ad hoc* de mise en concurrence, tenant compte de la réalisation d'investissements importants par l'Occupant.

Les superficies servant d'assiette au calcul des redevances d'occupation ci-après correspondent à celles mentionnées dans les conventions d'occupation (AOT) ou d'utilisation ou, à défaut, celles relevées par les préposés de LCS Yachting Village ou les agents assermentés, aux frais le cas échéant de l'occupant.

La surface retenue est la surface totale rendue *de facto* indisponible pour d'autres occupants.

Sauf mention contraire, les tarifs ci-après s'entendent hors charges et hors TVA.

1 – INDEXATION

Les tarifs prévus pour la location d'espaces sont révisés chaque année par indexation sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule suivante :

$$\text{Tarif}_{\text{année } n} = \text{Tarif}_{\text{année } n-1} \times \frac{\text{ILC}_{\text{année } n}}{\text{ILC}_{\text{année } n-1}}$$

Dans laquelle :

$\text{ILC}_{\text{année } n}$ correspond à la dernière valeur de l'indice connue à l'établissement des tarifs.

$\text{ILC}_{\text{année } n-1}$ correspond à la valeur de l'indice utilisée pour l'établissement des tarifs de l'année précédente.

2 ESPACES EXTERIEURS OU DECOUVERTS

2.1 Espace faisant l'objet d'une convention d'occupation temporaire (AOT)

- Emplacement disposant d'un raccordement aux réseaux d'énergie et des moyens de levage ou Terre-plein destiné à être viabilisé ou Terre-plein mis à disposition en vue du dépôt de demandes d'autorisation d'urbanisme par l'occupant :

17,26 € HT / m² / an

Le cas échéant, la compensation du coût des travaux de viabilisation ou d'aménagement du Terre-plein supporté par LCS Yachting Village au profit de l'occupant privatif peut donner lieu à perception d'une indemnisation forfaitaire, payable d'avance, dont le montant et les modalités de calcul sont précisés dans l'AOT.

2.2 Espace occupé temporairement

0,533 € HT / m² / jour

Dans le cas de structures temporaires (conteneur, bungalow, algeco, etc.), empilées les unes sur les autres, ce tarif sera appliqué à la surface de chaque structure.
Il est interdit d'empiler plus de 2 conteneurs.

3 BATIMENTS

LCS Yachting Village peut d'une manière générale facturer en sus des charges locatives, sous réserve de les justifier. Ces charges peuvent, le cas échéant, comprendre la refacturation des taxes foncières acquittées par LCS Yachting Village.

Ces tarifs sont ajustés au prorata temporis de la période effective d'occupation, en nombre de jours entiers.

3.1 Locaux couverts à usage de stockage et d'entreposage

43,15 € HT / m² / an

3.2 Locaux à usage d'ateliers et locaux d'activités

Ateliers :

105,36 € HT / m² / an

Bureaux d'accompagnement associés à des ateliers (mezzanines etc.) :

152,19 € HT/m² /an

Ces tarifs peuvent faire l'objet d'une remise de 25 % pour les surfaces supérieures à 250 m²

3.3 Locaux à usage de bureaux

191,73 € HT / m² / an

Ces tarifs peuvent faire l'objet d'une remise de 15 % pour les surfaces supérieures à 250 m².

4 STATIONNEMENT COUVERT CENTRE DE MOBILITE

Tarif provisoire dans l'attente de concertation et de finalisation du projet

Tarif journalier par véhicule : **5,00 € HT**

Tarif annuel par véhicule : **400,00 € HT**

5 AFFICHAGES PUBLICITAIRES

Les affichages publicitaires et/ou enseignes situés dans l'enceinte du site industriel aux emplacements et dans les conditions autorisées par LCS Yachting Village, et non prévus dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire sont assujettis à l'application du tarif suivant :

1 782 ,48 € HT / m2 / an

Ce tarif est proportionnel à la surface réelle des affichages et enseignes concernés, arrondie au cm² le plus proche.

Les redevances correspondantes sont appelées une fois par an, au prorata temporis de la durée de présence effective des affichages concernés.

Les affichages non autorisés donnent lieu à la perception d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre calculée sur la base du tarif en vigueur majoré de 20 %. Le paiement de cette indemnité ne vaut pas régularisation et n'exonère pas le contrevenant de poursuites.

6 PENALITES DE RETARD

6.1 Pénalités

Le non-respect des délais de règlement mentionnés sur les factures entraînera l'application de pénalités de retard de 10 % l'an.

Le retard de paiement pourra entraîner la suspension de toutes les prestations en cours, sans préjudice de toute autre voie d'action.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, tous droits, frais, y compris frais de recouvrements, honoraires ou taxes quelconques, auxquels l'exécution des présentes conditions pourrait donner lieu, seront à la charge exclusive et sans réserve de l'utilisateur.

6.2 Indemnité forfaitaire de recouvrement

Tout client professionnel en situation de retard de paiement est de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de 40 € pour frais de recouvrement, en sus des pénalités de retard (article L 441-6 du code de commerce).