



RAPPORT ANNUEL DU DELEGATAIRE

ANNEE 2023

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

Sommaire

1 PRESENTATION DE LA SOCIETE	3
2 AVANCEMENT DE LA REALISATION DU YACHTING VILLAGE	5
3 PRESENTATION DES COMPTES 2023	9
COMPTE DE RESULTAT 2023.....	9
BILAN	11

1 PRESENTATION DE LA SOCIETE

La SASU LCS Yachting Village a été créée le 8 juillet 2018, à la suite de 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 à la suite du 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, par décision de l'associé unique à la suite du 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 2022, ce contrat d'assistance a donné lieu à une rémunération de 76.176 € 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 répondaient 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 de l'implantation d'entreprises sous-traitantes des chantiers navals. Indispensables à l'économie industrielle, elles occupaient des locaux peu adaptés à leur besoin entraînant une multiplication des conteneurs de travail sur le site.

L'aménagement du secteur Calanques pallie 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 facilite la pérennisation des acteurs économiques sur le site et permet 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. Le Yachting Village du plan d'aménagement SCALE UP 2018 représente synthétiquement un total de 12 000 m² SP avec 8 000 m² SP d'ateliers répartis en vingt unités et 4 000 m² 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.

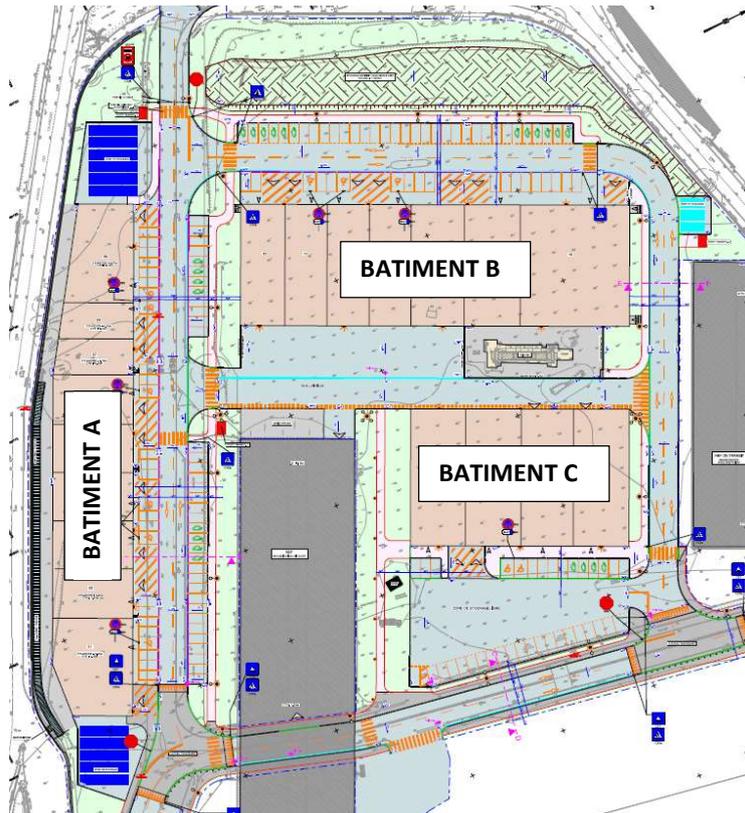
La Cintrreuse FRORIEP (objet patrimonial) présente dans le secteur a été intégrée à la nouvelle trame paysagère. Ne présentant aucun intérêt économique ni patrimonial, le bâtiment de l'Ecole de Soudure a été démoli en 2019.

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). Dans le cadre de la mise à jour du plan d'aménagement en cours, il est envisagé de redéfinir les phases 3 et 4 en fonction des nouveaux besoins identifiés : deux nouveaux bâtiments ateliers et un parc de stationnement pour le site industriel.

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. Suite à une visite de la CARSAT, une réunion a été organisée avec l'ABF début 2022 pour évoquer la démolition de la Nef Transit. Ce point a été intégré dans l'étude patrimoniale réalisée en 2022 dans le cadre de la mise à jour du plan d'aménagement et la démolition validée en Commission CRPA du 12 octobre 2022. Il a également été convenu que la Nef Préfabrication devrait être réhabilitée suivant un cahier des charges mis au point avec l'ABF.

■ Réalisation des Phases 1&2

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). Cela représente environ 8000m² de surface.



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

Les travaux ont été lancés en mars 2020. La phase 1 (bâtiment A) a été livrée aux occupants en janvier 2021 et la phase 2 (bâtiments B et C) en mai 2021.

Le coût global s'élève à 10,9M€.



Une étude sera lancée début 2024 pour la mise en œuvre de bornes IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique) sur le Yachting Village (phases 1 et 2).



Vues des bâtiments A, B et C du Yachting Village

Les occupations à fin 2023 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 : SECO YACHTING (travaux hydrauliques, mécaniques, électriques)
- Atelier 14 : YHL (dépose/repose d'accastillage, réparation, soudure et fabrication de pièces)
- Atelier 15 : MACOR (travaux hydrauliques, mécaniques, électriques)
- Atelier 16 : NAUTECH (réparation et maintenance navale)
- Atelier 17 : SUD MOTEURS (motorisation, propulsion)
- Atelier 18 : vacant (occupé par le SDIS à compter de février 2024)
- Atelier 19 : FLEXIMAT (travaux hydrauliques)
- Atelier 20 : YACHTING SPIRIT (shipchandler, uniformes équipages, avitaillement)

■ Réalisation des Phases 3&4

Fin 2023, la Métropole a validé l'avenant 3 au contrat de DSP présentant la nouvelle définition des phases 3 et 4 dans le cadre de la mise à jour en cours du plan d'aménagement :

- Phase 3 : un Centre de mobilité (env. 330 places) 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.

Les phases 3 et 4 seront réalisées à la suite.

LCS devra proposer au Déléguant une méthodologie de réhabilitation de la Nef Préfabrication partie Ouest à l'issue des phases 3 et 4. Conformément à la demande de l'ABF, LCS a fait établir une charte architecturale encadrant les futurs projets de réhabilitation du bâtiment (mission pour l'élaboration de cette charte passée fin 2022 à JADE PEIRANO, architecte du patrimoine, pour un montant de 8,3 k€ HT). Il est envisagé, en attendant une future réhabilitation, de réaliser des travaux de dépollution, dallage et mise en sécurité pour du stockage couvert. La Nef Transit sera démolie.

Le nouveau montant est porté à 17,5 millions d'euros.

Une étude d'estimation des travaux de réhabilitation de la Nef Préfabrication-partie Ouest a été passée à ADAXA pour 2,2 k€ HT. Un dossier de demande de subvention a été déposé sur le dispositif Fonds Vert.

- **PROJET PARC DE STATIONNEMENT ENTREE DE SITE**

Une consultation a été lancée en 2023 pour l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre de cette opération. Le marché a été attribué au groupement CAIRE Architecture / CAIRE Architectes / TPFi pour un montant de 328k€ (CAO du 21 décembre 2023).

Une mission topographie de la zone a été passée à OPSIA pour 2,9 k€.

■ Perspectives 2024

📌 Phases 3&4 : nouveaux programmes définis dans le cadre de la mise à jour du plan d'aménagement.

📌 Essai de nettoyage de la façade en briques Nef Préfabrication-partie Ouest.

📌 Démarrage des études si validation du projet de parc de stationnement.

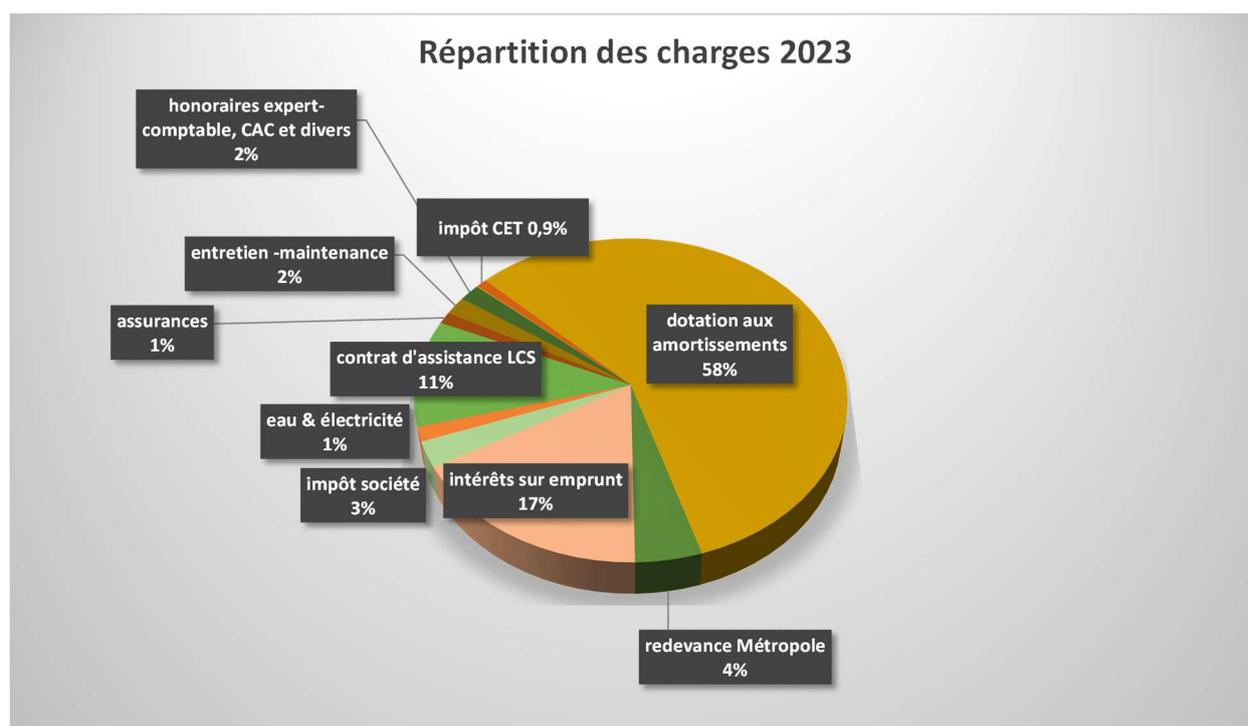
3 PRESENTATION DES COMPTES 2023

COMPTE DE RESULTAT 2023

L'exercice 2023 se solde par un résultat net comptable de +101 K€ (contre -55 K€ en 2021), se décomposant de la manière suivante :

Charges 2023 : 732 K€ (707 K€ en 2022)

Récapitulatif des charges - en €	2 021	2 022	2 023	évolution 2022-2023	
				€	%
eau & électricité	3 309	11 328	10 409	-919	-8%
fournitures divers	482	205	0	-205	-100%
contrat d'assistance LCS	54 648	76 176	78 379	2 203	3%
assurances	4 277	8 017	8 550	533	7%
entretien -maintenance	0	6 396	13 425	7 029	110%
honoraires expert-comptable, CAC et divers	28 258	12 308	12 489	181	1%
frais d'actes	519	43	43	0	-1%
annonces / communication	1 089	720	220	-500	-69%
frais bancaires	8 128	353	128	-225	-64%
impôts et taxes (CET)	1 575	7 573	6 366	-1 207	-16%
dotation aux amortissements	334 274	426 116	423 921	-2 195	-1%
redevance Métropole	51 058	25 772	33 313	7 541	29%
intérêts sur emprunt	104 719	132 435	125 204	-7 231	-5%
frais divers et exceptionnels	29	41	77	36	89%
TOTAL DES CHARGES AVANT IS	592 364	707 484	712 525	5 041	1%
IMPOT SOCIETE	0	0	19 051	19 051	
TOTAL DES CHARGES	592 364	707 484	731 576	24 092	3%



Les charges augmentent de 24 K€ par rapport à 2022 (+3%), les principales évolutions étant les suivantes :

- Entretien-maintenance : en hausse de 7 K€, notamment avec le remplacement de l'axe d'une porte sectionnelle,
- Contrat d'assistance LCS +2K€, et redevance Métropole +7.5 K€, du fait de la part variable sur les loyers encaissés en hausse,
- Intérêts sur emprunt -7 K€ du fait de l'amortissement de l'emprunt. Le contrat à taux variable est entièrement couvert par un contrat de swap à taux fixe,
- La société ayant absorbé les déficits des premières années, elle doit pour la première fois s'acquitter de l'impôt sur les sociétés qui s'élève à 19 K€ au titre de l'année 2023.

Conformément aux dispositions du contrat de Délégation de Service Public, la redevance à verser à la Métropole au titre de l'année 2023 est provisionnée dans les comptes pour 33.313 € selon le calcul suivant :

Redevance 2023 LCS Yachting Village à verser à la Métropole	
article 32 du contrat de DSP	
Calcul de l'excédent 2023 E	$E = 94\% \times R - \Phi - D_{n-1} - GER - I$
R = loyers d'occupation + charges effectivement perçus en 2023	
R=	839 530,72 €
Φ = coût du financement (principal et intérêts) effectivement supporté en 2023	
Φ =	441 870,63 (amortissement 2023) + 320 329,58 (intérêts 2023) - 195 126,56 (intérêts swap 2023)
Φ =	567 073,65 €
D_{n-1} = éventuel déficit cumulé années précédentes	
D_{n-1} =	0,00 €
GER= dépenses de gros entretien effectivement payées par le délégataire en 2023	
GER=	0,00 €
I = contribution par LCS YV aux impôts fonciers de la Métropole au titre de 2022, versée en 2023	
I =	0,00 €
D'où E =	222 085,23 € pour 2023
Si E<0 : aucune redevance n'est due et le déficit cumulé est incrémenté d'autant	
Si E>0, alors 15% de ce montant est dû à la Métropole au titre de la redevance	
Redevance 2023 à verser à la Métropole après l'approbation des comptes 2023 :	
	33 312,78 €

Produits 2023 : 862 K€ (808 K€ en 2022)

Ces produits se décomposent en :

- Chiffre d'affaires : 852 K€ (+5% par rapport à 2022) - L'occupation des lots du Yachting Village à fin 2023 est indiquée page 7.
- Produits exceptionnels : 9,6 K€ correspondant à des dépôts de garantie conservés (en cas de dégradation des lieux par l'occupant sortant).

BILAN

Le total du bilan au 31/12/2023 est de 9.456 K€

L'actif du bilan se compose de :

➤ Immobilisations nettes : 9.140 K€

Dont :

- Phases 1&2 du Yachting Village : 8.818 K€
- Frais d'établissement et divers 0.4 K€
- Etude pollution 38 K€ (cette étude apparaît en immobilisation en cours car elle concerne les phases 3&4 et a été partiellement compensée par une subvention Ademe de 22.439 €)
- Le compte de réserve, garantissant la prochaine échéance d'emprunt pour 284 K€

➤ Créances clients : 69 K€

Elles correspondent aux loyers de janvier 2024 facturés en décembre 2023.

➤ Autres créances 33 K€

Composées du solde de subvention à percevoir (9 K€) et de la TVA sur factures non parvenues (24 K€)

➤ Trésorerie de la société au 31/12/2023 : 204 K€

Le passif du bilan se répartit entre :

➤ Fonds propres 339 K€, qui se décomposent en :

- Capital social : 250 K€
- Report à nouveau débiteur : -73 K€ (pertes cumulées des exercices précédents – bénéfice 2022)
- Résultat de l'exercice : +130 K€ (contre +101 K€ en 2022)

Après les premières années déficitaires (avant livraison des tranches 1 & 2) les bénéfices cumulés de 2022 et 2023 permettent de porter les capitaux propres à un niveau supérieur au capital social.

➤ **Emprunt bancaire : 7.120 K€**

Il s'agit de l'emprunt de 8 M€ souscrit auprès d'Arkea sur une durée de 18 ans pour le financement des tranches 1&2 et dont l'amortissement a débuté en décembre 2022 pour s'achever en 2038. Sur ces 8 M€, 880 K€ ont été remboursés (dont 442 K€ en 2023).

➤ **Emprunts et dettes financières diverses : 1.761 K€**

Se décomposent en :

- Avance en compte courant d'associé de LA CIOTAT SHIPYARDS : 1.589 K€
- Dépôts de garantie des locataires : 172 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 puis 11 K€ en 2022.

➤ **Dettes fournisseurs : 186 K€**

Dont 175 K€ de factures non parvenues au 31/12/2023 (contrat d'assistance LCS 94 K€ TTC, redevance Métropole 71 K€ TTC et honoraires commissaire aux comptes 9 K€ TTC)

➤ **Dettes fiscales : 50 K€**

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés à payer (19 K€), la TVA à payer (19 K€), et la TVA collectée non exigible pour 12 K€ (sur créances clients).
